

**INFORME DE GERENCIA DE LA ZONA DE APOYO LOGÍSTICO DE ESMERALDAS
ZALSA CEM – AÑO 2012 –**

PARA : JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

DE : ING. FERNANDO MONCAYO RAAD

FECHA: ESMERALDAS, MARZO DEL 2013

1. INTRODUCCIÓN

En el año 2012 se marca un hito en la vida jurídica de la empresa, ya que, luego de haber funcionado durante 25 años bajo una denominación social, y con el objetivo de administrar la Zona Franca de Esmeraldas, se llevó a cabo el cambio de denominación social y el objeto social con la finalidad de desarrollar el proyecto de la Zona de Apoyo Logístico de Esmeraldas.

Una Zona de Apoyo Logístico (ZAL) consiste en un área específica que se constituye en una plataforma en donde se concentran actividades relacionadas a la logística portuaria, transformación de mercancías, transporte de mercancías, distribución local y regional, generando valor agregado a las mercancías, y haciendo los procesos logísticos más eficientes y rentables.

Esta clase de plataformas que ofertan varios tipos de infraestructuras logísticas no son algo nuevo, ya que en el mundo entero existen un sinnúmero de instalaciones con estas características que prestan un efectivo servicio al desarrollo de actividades logísticas y del comercio exterior. Entre otras, se pueden nombrar a la ZAL de Barcelona y Valencia en España, la ZAL en Veracruz en México, Zona de Actividad Logística en Valparaíso Chile, y muchas otras plataformas logísticas desarrolladas con la misma finalidad, que sin llevar el distintivo de ZAL, cumplen las mismas funciones y brindan las mismas facilidades que las concebidas para las Zonas de Apoyo Logístico.

En la actualidad, el Gobierno ecuatoriano, a través del Ministerio Coordinador de la Producción, Empleo y Competitividad, tiene mucho interés en el desarrollo de este tipo de plataformas logísticas bajo la denominación de Zonas de Apoyo Logístico, para lo cual se han llevado a cabo estudios para el establecimiento en varios puntos del país.

En el caso de Esmeraldas, debido a la iniciativa pública y privada del Puerto de Esmeraldas y esta empresa, se ha dado paso ya al funcionamiento de la ZAL, constituyéndose en la primera Zona de Apoyo Logístico que se encuentra en funcionamiento dentro del territorio ecuatoriano y que por su cercanía estratégica al puerto cuenta con ventajas respecto a otros proyectos similares.

2. SITUACIÓN DE LA EMPRESA

Durante el año la empresa en general desarrolló sus actividades con normalidad en lo que respecta a su operación de arrendamiento de espacios para la actividad logística y prestación de otro tipo de servicios a usuarios. Se presentaron dos situaciones en el ámbito societario que se podrían considerar de gran trascendencia para la vida de la empresa, como fue la firma de la modificación del comodato con la Autoridad Portuaria de Esmeraldas para la operación y desarrollo de la Zona de Apoyo Logístico de Esmeraldas; así como el cambio de denominación social de la compañía.

Se podría afirmar que la incertidumbre que existió en los últimos años de la operación de la empresa, luego de que culminara el régimen de Zona Franca bajo el cual operaba, ya ha quedado atrás. Tras definir la situación referente a la utilización de los terrenos de APE, en donde se encuentran las inversiones realizadas por la empresa, se puede continuar operando con normalidad y desarrollar la zona de apoyo logístico en las instalaciones.

Luego de atravesar este período de incertidumbre, en donde no se podía conocer si la empresa continuaría funcionando, podemos vislumbrar una nueva etapa en la cual se abren muchas posibilidades para el desarrollo de la compañía e incluso ofrece la oportunidad de generar nuevos servicios dentro de la ZAL e incursionar en otros emprendimientos complementarios a esta actividad, lo cual podría generar mayores beneficios, manteniendo siempre el espíritu de responsabilidad social que la empresa ha demostrado a lo largo de todos sus años de funcionamiento.

A continuación se detallan las características más relevantes acerca de la situación Administrativa, Operativa y Financiera de la empresa.

2.1. Situación Administrativa

Como ya se mencionó en el apartado anterior, en el transcurso del año se presentaron dos situaciones importantes para la empresa en el ámbito administrativo que paso a comentar con más detalle a continuación:

- **Contrato de comodato con Autoridad Portuaria de Esmeraldas:** Luego de un proceso de negociaciones bajo una política de ganar – ganar, en donde se analizaron las mejores opciones para ambas instituciones, en el mes de Agosto, luego de la respectiva aprobación por parte de la Junta de Accionistas, y cumpliendo con su mandato, se culminó con la firma de una ratificación y modificación al contrato de comodato original que se mantenía para la administración de la Zona Franca, en donde en resumen, se ratifica el plazo original y por el cual la empresa podrá dar uso a los terrenos de APE por un lapso de 29 años más estableciendo en ellos una Zona de Apoyo Logístico y sus actividades conexas, a cambio de entregar al final de

ese período los activos actuales y futuros que se encuentren adheridos al terreno.

- **Cambio de objeto y denominación social:** Luego de que la Junta General de accionistas resolviera aprobar el proyecto de los nuevos estatutos societarios, en donde consta el nuevo objeto social de la empresa para que esté acorde a la nueva actividad que esta desarrollaría, y también la nueva denominación social, se cumplió el encargo que ésta hiciera de realizar todos los trámites pertinentes para cumplir con estas resoluciones. En el mes de Octubre la Superintendencia de Compañías emitió la resolución en la cual se aprueba el cambio de denominación social y la reforma integral de los estatutos, y en el mes de Noviembre se procedió a inscribir dicha resolución en el Registro Mercantil de Esmeraldas.

Con el cambio de denominación social de la empresa, se inició un proceso de cambio de la imagen corporativa finalizando con la creación de la nueva marca, logotipo y papelería.

Por otra parte, en lo que respecta al talento humano con el que la empresa desarrolla sus actividades, debo indicar que se cuenta con personal con un perfil profesional óptimo y con las competencias adecuadas para las responsabilidades que se les han encomendado, que cumplen sus funciones con dedicación, manteniendo una relación laboral cordial y que se han mostrado muy motivados al ser parte de este nuevo proyecto que la empresa desarrolla. Sin embargo, ha sido necesario incrementar el personal administrativo de la empresa, en vista que se han presentado nuevos retos y para poder cumplir con los objetivos que esta gerencia se ha trazado. Cabe resaltar también que en el presupuesto propuesto para el año 2013 se ha incluido un pequeño rubro para capacitación y entrenamiento de los empleados ya que es fundamental mantener una fuerza laboral actualizada y entrenada para mejorar los resultados de la empresa.

Finalmente, debo informar también en el ámbito administrativo, que el Directorio de la empresa se ha reunido normalmente y de manera continua constituyéndose en un valioso aporte para la dirección de la empresa; así como también tanto el comisario como el auditor externo han recibido toda la colaboración en la realización de sus tareas de control.

2.2. Situación Operativa

Como ya se dijo anteriormente, la actividad de la empresa bajo la nueva modalidad de operación se desarrolló de manera normal durante todo el período.

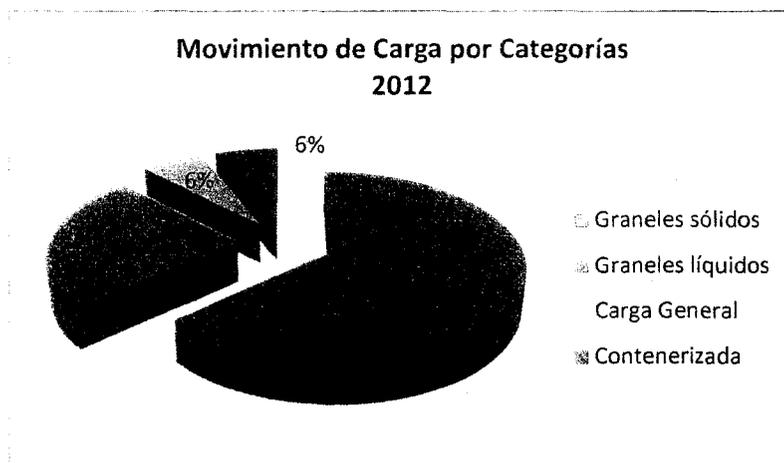
La empresa cuenta con usuarios permanentes de la zona que generan un ingreso estable y que han continuado realizando las mismas actividades que tenían desde que funcionaba con el régimen de zona franca, siendo la empresa Expoforestal

Industrial el mayor usuario permanente, la cual realiza un proceso de transformación de materia prima para su posterior exportación.

La nueva figura de funcionamiento como zona de apoyo logístico junto al puerto, ha permitido que cualquier mercancía de importación que se encuentre ya nacionalizada, o de exportación que requiera alguna preparación previa a su ingreso al puerto, puedan hacer uso de las instalaciones sin mayores inconvenientes y sin la necesidad de realizar trámites previos, como ocurría en el régimen de zona franca. Esto ha posibilitado la realización de negocios eventuales durante el presente período como el almacenamiento de equipos y maquinarias para el sector petrolero, el acopio de vehículos previo a su exportación desde el puerto de Esmeraldas, almacenamiento de cemento para la industria petrolera, etc.; así como también ha permitido la generación de otros servicios adicionales a la carga como la desconsolidación de contenedores. Se espera poder continuar generando nuevos servicios tanto para las mercancías, las personas, y los transportes, que utilizan o podrían utilizar la ZAL.

Cabe resaltar el trabajo conjunto que se ha venido realizando con el Puerto de Esmeraldas y la colaboración de sus funcionarios para lograr un desarrollo conjunto del puerto con la ZAL, para constituir a esta zona como un importante apoyo a las actividades portuarias y de comercio exterior, ofreciendo así al puerto una ventaja comparativa y competitiva frente a otros puertos del país.

En el año 2012 se movilizaron a través de la Zona de Apoyo Logístico aproximadamente 190,000 toneladas métricas (Tm) de carga tanto de importación como de exportación, lo que representa aproximadamente un 18% del total de la carga que se movilizó a través del puerto de Esmeraldas (1,060,000Tm). En la figura se puede observar cómo se distribuyó este movimiento respecto a los diferentes tipos de carga.

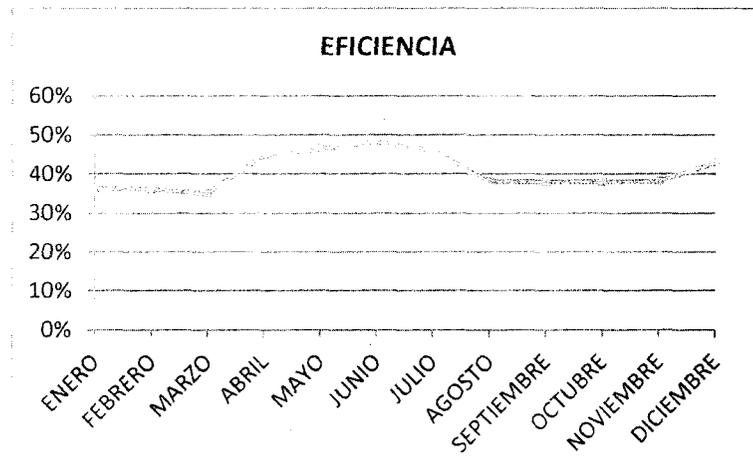


Si se analiza únicamente la carga cuyo destino final fue la exportación, se puede observar que se movilizaron aproximadamente 168,000 Tm, aumentando su participación e importancia con respecto de la carga total exportada por el puerto,

constituyendo aproximadamente un 42% de las exportaciones que se realizaron en 2012 por el puerto de Esmeraldas.



En cuanto a la eficiencia respecto a la utilización de la capacidad disponible para la realización de las actividades logísticas, en promedio durante el año 2012 se tuvo una eficiencia del 41%. Nos hemos planteado como objetivo fundamental incrementar la utilización de la plataforma y por tanto aumentar el indicador de eficiencia. A continuación se puede observar la variación de este indicador a lo largo del año:



2.3. Situación Financiera

En el ejercicio contable correspondiente al año 2012 el resultado neto de la operación de la empresa resultó en una pérdida de US\$48,375.31, debido a que con la adopción obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) se incrementó considerablemente el monto de los activos y su depreciación, afectando directamente los resultados.

Sin embargo, esta adopción de las NIIF's como mencionaba, actualizó el valor de los activos de la empresa a un monto real y que se encuentra por un poco más del millón de dólares, incrementando el patrimonio de cada uno de los accionistas. El reglamento de la Superintendencia de Compañías respecto a estos valores generados en el patrimonio como una reserva por valuación de activos, indica que los mismos pueden utilizarse para incrementar el capital de social, motivo por el cual, se está proponiendo realizar un aumento de capital de la empresa con este rubro que se encuentra reflejado en el patrimonio.

Adicionalmente, cabe aclarar que la pérdida reflejada en los estados es únicamente contable, ya que la utilidad de la empresa antes de depreciaciones y amortizaciones (EBITDA), producto del flujo del negocio como tal, es positiva; por lo que no se podría decir que las pérdidas ponen en peligro la estabilidad financiera de la empresa.

Los ingresos de la empresa en el período 2012 fueron mayores que lo que se había presupuestado, registrando un incremento de 10.7% respecto al ejercicio anterior. En su mayoría esto se debió a los arriendos de espacios eventuales para ciertas operaciones que requerían contar con un área junto al Puerto.

Respecto a gastos debo indicar que fueron mayores que los que se habían presupuestado, y esto se debe a que el presupuesto para el 2012 fue elaborado bajo supuestos completamente diferentes a los que en realidad se terminaron viviendo en la empresa durante ese período. Se esperaba una situación incierta para la empresa, y se terminó consolidando la continuidad de la misma, e incluso generando su participación en un negocio totalmente nuevo, lo que necesariamente requirió que se incurran en gastos adicionales que no estaban presupuestados.

Por otra parte, informo a ustedes también que en el presente año (2012) se adquirió un galpón que pertenecía a uno de los antiguos usuarios de la zona franca que mantenía una deuda con la empresa. El valor de esta inversión y que se agregó al patrimonio de la empresa fue de US\$101,124.00, el cual fue cancelado en un 60% aproximadamente a través de la deuda mantenida, y el saldo restante con un acuerdo de pago a 30 meses plazo. Cabe resaltar que este acuerdo no ha afectado nuestra liquidez ya que luego del mismo, el galpón fue arrendado a un nuevo usuario de la Zona de Apoyo Logístico.

Para concluir, se presentan a continuación algunos indicadores financieros correspondientes a la operación de la empresa durante el ejercicio 2012.

INDICADOR	2011	2012
PRUEBA ÁCIDA	2.00	1.44
ENDEUDAMIENTO DE ACTIVO	0.08	0.08
IMPACTO GTOS. ADMON. SOBRE VENTAS	0.79	0.81
MARGEN OPERACIONAL	0.21	0.19

3. CONCLUSIONES

- Se puede esperar que el nuevo giro del negocio de administrar y operar una Zona de Apoyo Logístico genere mayores beneficios al ofrecer la posibilidad de promover nuevos servicios de valor agregado en el área, así como también al no requerir ningún trámite especial para establecerse como usuario.
- La operación de la empresa se ha realizado con normalidad con una eficiencia de ocupación del 41%.
- Las mercancías que en el 2012 han hecho uso de la ZAL y cuyo destino final era la exportación a través del puerto de Esmeraldas representan un porcentaje considerable del total de las exportaciones realizadas por el puerto en el mismo período.
- Se dio cumplimiento con éxito a las resoluciones de la Junta de Accionistas respecto a la firma del contrato de comodato y al cambio de denominación social y reforma integral de los estatutos de la empresa. Esto requirió también que se convoque a una Junta General Extraordinaria para la elección de los órganos administrativos de la empresa bajo la nueva denominación y de acuerdo a los nuevos estatutos.
- Debido a la implementación de las NIIF's el monto anual de depreciaciones de los activos de la empresa ha tomado una relevancia mucho mayor, ocasionando que se presente una pérdida en el estado de resultados del ejercicio.
- La aplicación de las NIIF's ha generado que los indicadores financieros se reduzcan en comparación con períodos anteriores, sin embargo, la utilidad operativa de la empresa muestra resultados favorables, por lo que la realidad financiera, a pesar de lo que muestran los resultados contables, no presenta problemas.
- Las expectativas de crecimiento de carga a través del puerto de Esmeraldas presentan un escenario favorable para la generación de negocios complementarios dentro de la ZAL.

4. RECOMENDACIONES

- Generar otros servicios de valor agregado para obtener un mayor provecho de los activos que actualmente están generando una depreciación relevante para la empresa.

- Aumentar la eficiencia en la utilización de los espacios, captando nuevos usuarios que deseen realizar actividades permanentes en la ZAL, a través de un acertado plan de comercialización de la plataforma.
- Incursionar en nuevos negocios complementarios a la actividad de la plataforma logística para diversificar los riesgos y para generar nuevas oportunidades de ingresos y fuentes de trabajo para la comunidad.
- La empresa debe continuar trabajando en conjunto con el puerto de Esmeraldas para lograr un desarrollo complementario y alcanzar un posicionamiento diferenciado respecto a otros puertos del país.
- Se recomienda también a la Junta que se proceda con el aumento de capital propuesto que consistiría en capitalizar los valores que constan en la cuenta de Reserva por Valuación, la cual se generó por la adopción de las NIIF's, y que, de acuerdo a la Superintendencia de Compañías, éstos valores pueden capitalizarse en la parte que exceda al valor de pérdidas acumuladas y pérdidas del ejercicio económico concluido. Por lo que, se debería utilizar el mencionado valor primero para absorber las pérdidas acumuladas y del ejercicio, y el saldo ser utilizado en el aumento de capital.

Para concluir quiero expresar un justo agradecimiento y reconocimiento a las administraciones anteriores de lo que fue la Zona Franca de Esmeraldas ya que gracias a su gestión y desarrollo del proyecto e infraestructura es que actualmente se puede utilizar la misma para beneficio del nuevo emprendimiento como lo es la Zona de Actividad Logística de Esmeraldas.

De igual manera, debo agradecerles a ustedes estimadas y estimados accionistas por la confianza depositada en mí para la administración de la empresa en el presente período, e indicarles que todas las acciones que se llevan a cabo se las realiza siempre pensando en el beneficio de la empresa.

Finalmente, no puedo dejar de agradecer al Directorio por su valioso y continuo aporte y colaboración en la gestión de la empresa, así como al personal que ha laborado ofreciendo su mejor desempeño para el adecuado funcionamiento de la compañía.

Atentamente,

Fernando Moncayo Raad
GERENTE GENERAL