

**INFORME DE GERENCIA DE LA ZONA DE APOYO LOGÍSTICO DE ESMERALDAS
ZALSA CEM – AÑO 2013 –**

PARA : JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

DE : ING. FERNANDO MONCAYO RAAD

FECHA: ESMERALDAS, MARZO DEL 2014

1. INTRODUCCIÓN

Dando cumplimiento a los estatutos de la compañía, así como a las disposiciones legales vigentes en el país, se pone en consideración de la Junta General de Accionistas el presente Informe de Gerencia correspondiente al ejercicio económico del año 2013, el cual pretende informar a los accionistas sobre el funcionamiento de la empresa y las actividades llevadas a cabo por parte de la Gerencia, durante el período en cuestión.

Se procederá a realizar un breve análisis del entorno económico en el que se desenvuelve la empresa, el sector de comercio exterior en el país, así como el funcionamiento y resultados obtenidos en los sistemas administrativo, comercial, operativo y financiero de la empresa, a través del análisis de acciones, datos y principales indicadores, que sirvan para que, de manera simplificada, se conozcan los aspectos más relevantes del negocio durante el período que es objeto del informe.

El desarrollo del país ha tenido un crecimiento positivo en el 2013, siendo éste destacado a nivel internacional en varias ocasiones. El desarrollo de infraestructura y el mejoramiento de la conectividad interna continúan, lo cual es propicio para el incremento del desempeño logístico nacional en su conjunto.

La modernización de las aduanas, en cuanto a la mejora de tiempos de despacho e implementación de tecnologías de la información para realizar procesos, presenta un gran aporte en la mejora del desempeño logístico del país, y ha ofrecido a las empresas la oportunidad de generar ahorros en sus sistemas logísticos, al reducir los tiempos de flujo. De igual forma, las mejoras en la conectividad interna, a través de desarrollo de carreteras de primer orden, colaboran en la mejora de la eficiencia logística nacional.

El transporte marítimo constituye el principal medio utilizado por el comercio exterior en el Ecuador, por lo que los puertos adquieren vital importancia para el país y las actividades logísticas en general. De acuerdo a las cifras del Banco Central del Ecuador (BCE), el volumen de operación del comercio exterior, sin tomar en cuenta el petróleo, creció en un 8% durante el 2013, lo cual se ha reflejado en la actividad de movimiento de carga a través de los puertos ecuatorianos.

El puerto de Esmeraldas no es la excepción y ha visto crecer positivamente el volumen de carga en los últimos años. Siendo principalmente un puerto que maneja carga general relacionada con la industria petrolera, se debería esperar que se mantenga un volumen elevado de carga, e incluso, con la explotación inminente de nuevos campos petroleros en la Amazonía ecuatoriana, esto debería incrementar y no se vislumbraría en el corto o mediano plazo una afectación a los volúmenes de la carga predominante.

El establecimiento de una Zona de Actividades Logísticas (ZAL) junto al puerto beneficia a este ya que ofrece la oportunidad de disminuir el plazo de permanencia promedio de la carga, lo cual es un objetivo nacional establecido en el Plan Nacional del Buen Vivir; incrementando la capacidad disponible del puerto y por lo tanto, disminuyendo la ocurrencia de congestionamientos en el mismo y generando una mayor eficiencia en la recepción y despacho de carga. Esto también genera una ventaja competitiva para el puerto, quien puede usar esto para atraer más carga, convirtiéndose en un modelo virtuoso.

Por lo tanto, si se espera que el puerto siga aumentando su volumen de carga, se debe esperar también que el negocio de la empresa y el proyecto de la Zona de Apoyo Logístico de Esmeraldas, por ser complementarios, se vean beneficiados con una mayor operación y oportunidades de desarrollo de nuevos negocios complementarios.

Se debe estar consciente que la actividad de la empresa no es como cualquier otra, sino que se trata de gestionar el desarrollo de un proyecto que no sólo beneficie al puerto de Esmeraldas, sino también que sea una fuente de desarrollo para la ciudad, aportando con generación de empleo, atracción de inversiones, ordenamiento urbano, entre otros. Por este motivo, es importante pensar en mantener una estrategia de negocios que además de crear un valor económico para sus socios, aporte también con la creación de valor social en general, lo que se conoce como un "valor compartido", buscando oportunidades de crecimiento que también resuelvan problemas de la sociedad que nos rodea.

2. ENTORNO ECONÓMICO

Es necesario realizar un análisis del entorno económico en el cual se desenvuelve la empresa con la finalidad de tener una idea clara de factores que afectan el desarrollo del negocio y reconocer oportunidades o potenciales riesgos para la actividad que se lleva a cabo.

Debido a los problemas causados por la crisis financiera de la zona europea, a la lenta y frágil recuperación de la economía de los Estados Unidos, así como a la desaceleración del crecimiento de las economías de países en desarrollo como China, India y Brasil; la economía mundial viene experimentando un crecimiento cada vez menor en su Producto Interno Bruto (PIB), pasando de 5.1% en 2010, 3.8% en 2011, 3.3% en 2012, hasta llegar a un crecimiento en el año 2013 de tan sólo 2.1%, mostrando sin embargo en este período una leve recuperación en el segundo semestre. De acuerdo al Fondo Monetario Internacional (FMI), las economías avanzadas tuvieron en este semestre un incremento

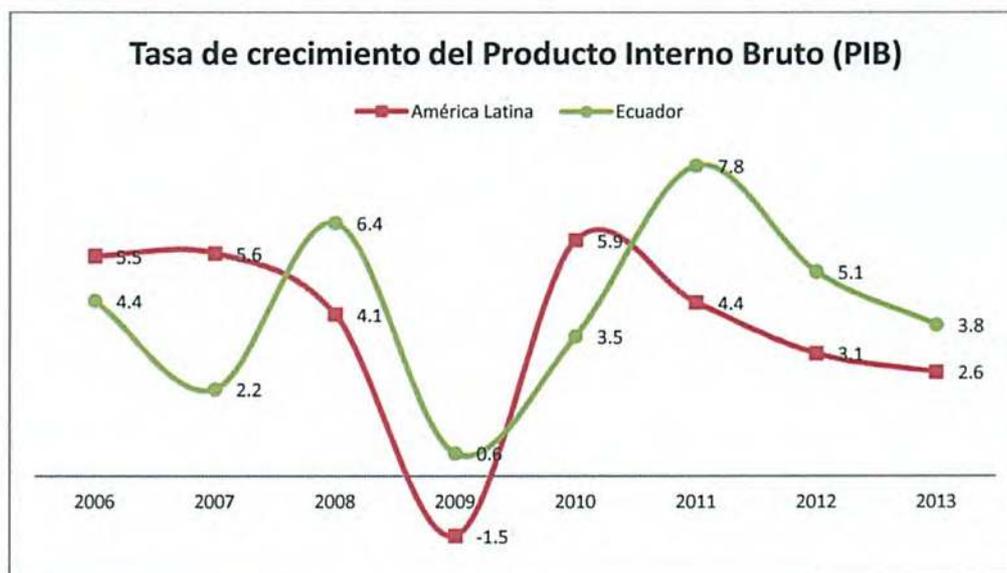
en su demanda final, tal como se esperaba, mientras que las economías emergentes mostraron una aceleración debido a la reactivación de las exportaciones, manteniendo una demanda interna moderada, con excepción de China.

El crecimiento de los países europeos ha resultado negativo en los dos últimos años, mostrando en el 2013 un decrecimiento del -0.4%, de acuerdo al FMI. Se espera para estos países, que este sea el último período de decrecimiento y que se pase de la recesión a una recuperación de la economía, para lo cual el FMI proyecta un crecimiento de 1% para el 2014 y del 1.4% en 2015.

Las economías de América Latina por su parte, durante el 2013 mostraron un crecimiento del PIB del 2.6%, luego de haber crecido un 3.1% en el 2012, revelando que continúa una desaceleración en el crecimiento. De acuerdo a un balance preliminar realizado por la Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL), el desempeño económico de este año se vio mermado por factores como el menor dinamismo de la demanda externa, una mayor volatilidad financiera y una caída en el consumo interno de los países. Tanto la CEPAL como el FMI esperan que para el 2014 se tenga un entorno externo moderadamente más favorable, lo cual lleve a que mejore la demanda externa con la recuperación de Europa, y que, junto con otros factores, se espera que la región tenga un crecimiento mayor para el 2014, con una tasa del 3.2%.

Sector Interno

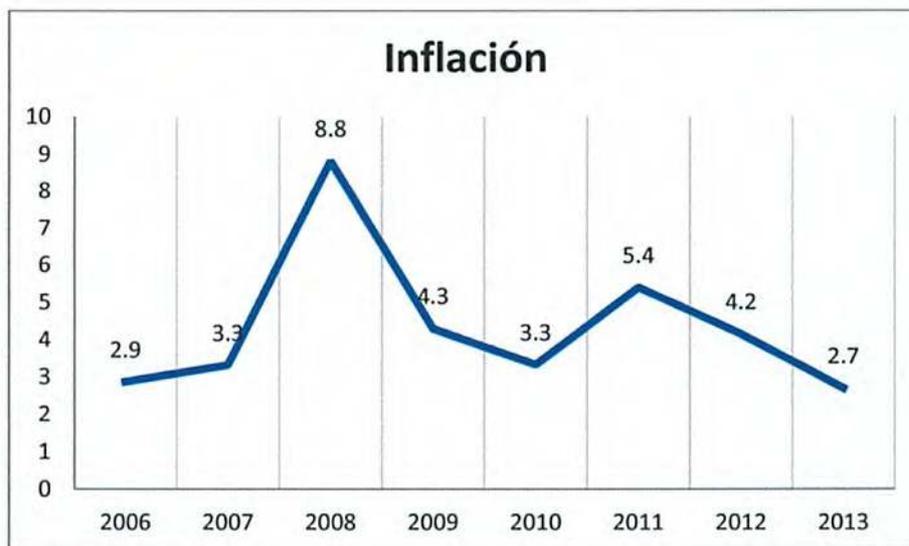
En el año 2013 el Ecuador mostró nuevamente un crecimiento positivo de 3.8% (CEPAL), mostrando sin embargo una desaceleración en su crecimiento respecto a los años anteriores, disminuyendo en 1.3% respecto al 2012. A pesar de esto, si comparamos el crecimiento que tuvo el país frente a la región, se puede observar que su tasa de crecimiento fue superior al de los países latinoamericanos, en donde el crecimiento conjunto fue del 2.6%. Esto muestra que en los últimos tres años el país ha tenido un desarrollo económico superior al promedio de Latinoamérica, ubicándose en el 2013 dentro de los seis mejores de la región.



Fuente: CEPAL

El crecimiento del país en un entorno de crisis internacional mundial y con una economía dolarizada es de resaltar, y más cuando viene acompañado de una reducción de la pobreza y una mayor participación en ese crecimiento de los sectores no petroleros, en virtud que, de acuerdo a los informes del BCE, luego del año 2010, la economía no petrolera lleva 15 trimestres consecutivos de crecimiento positivo.

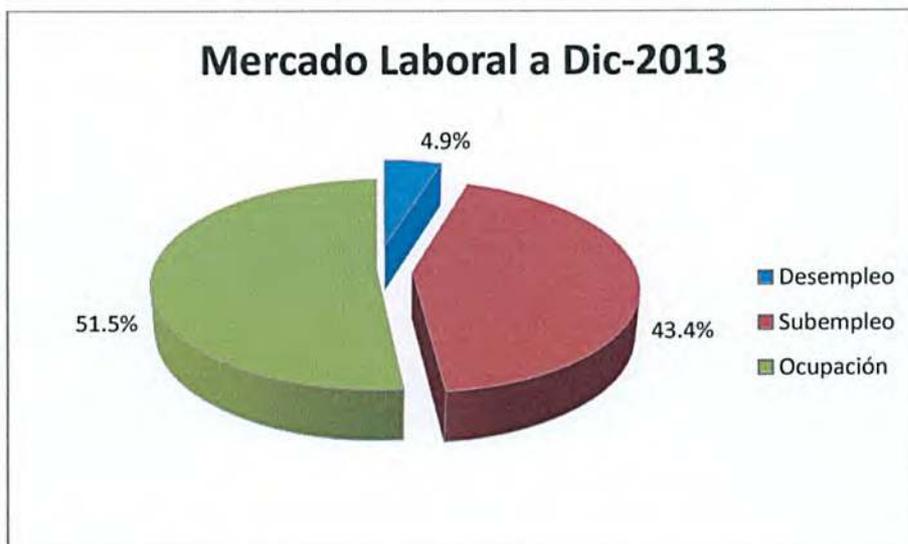
Para el 2014, el BCE tiene una previsión en la tasa de crecimiento del PIB del país del 4.5%, lo cual seguiría siendo superior a la tasa de crecimiento estimada para Latinoamérica de 3%, según el FMI.



Fuente: Banco Central del Ecuador

La tasa de inflación para el año 2013 fue de 2.7%, ubicándose por debajo del promedio para América Latina que fue de 7.24%. Esta tasa representa una disminución del 36% en comparación con el 2012 (4.2%). Una economía dolarizada como la del Ecuador debe tener cuidado siempre de mantener niveles de inflación controlados, sin embargo, por efectos del crecimiento, es necesario contar con ciertos niveles de inflación.

De acuerdo a la Encuesta Nacional de Empleo, Desempleo y Subempleo (ENEMDU) que realiza el INEC, la tasa de desempleo nacional a diciembre de 2013 se ubicó en 4.9%, mostrando una reducción en comparación con el mismo periodo de 2012, que fue de 5.04%.

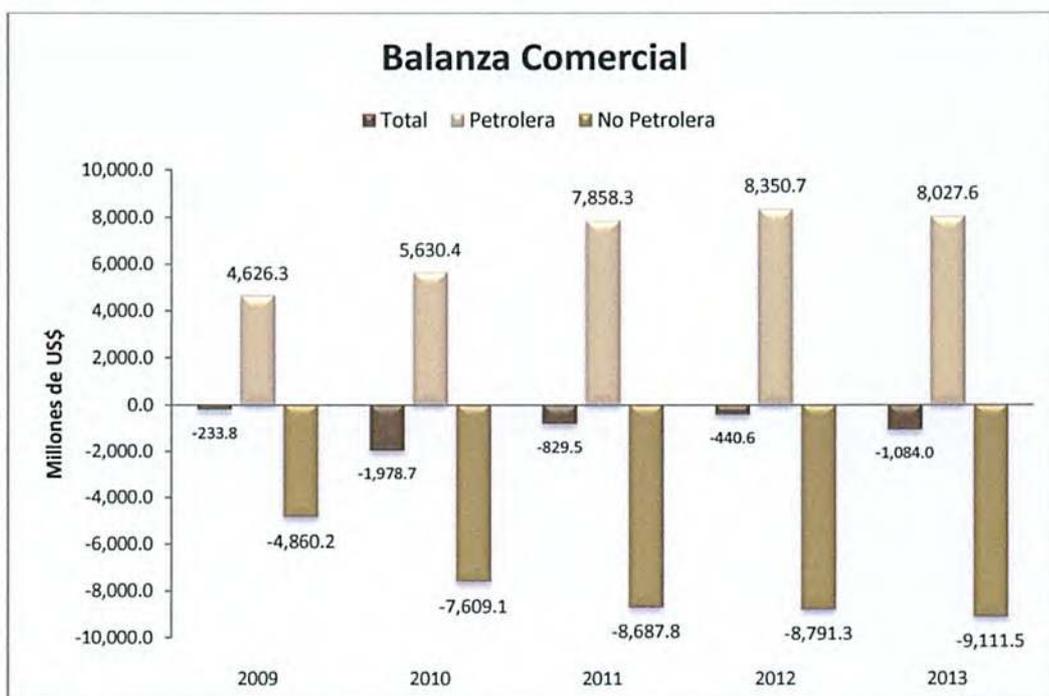


Fuente: ENEMDU - INEC

Sector Externo

En cuanto al sector externo, en este año, el Gobierno mantuvo su política de restricción de importaciones, con el objetivo de controlar la Balanza Comercial. Se mantuvieron los cupos para importación de vehículos y celulares, lo que generó una restricción de la oferta, al igual que en el periodo anterior.

La balanza comercial del país para el 2013 presentó un déficit total de -\$1,084 millones de dólares, lo cual representa un incremento en comparación con el monto correspondiente al 2012 en el que el déficit fue de sólo -\$440.6 millones.



Fuente: Banco Central del Ecuador

Desde el 2009 se viene presentando una balanza comercial total deficitaria, lo que comprende que el total de las importaciones de bienes de consumo, bienes de capital y materias primas sobrepasa el total de exportaciones no petroleras realizadas. Cabe notar también que, desde el 2010 hasta el 2012 se venía reflejando una tendencia decreciente del déficit comercial, debido a las políticas en materia de comercio exterior aplicadas por el Gobierno, sin embargo, en el 2013 el déficit vuelve a aumentar, por lo que habría que esperar que se apliquen nuevas políticas para frenar importaciones, lo cual de hecho ya se inició en diciembre con el incremento de partidas que requieren cumplir con normas de calidad como requisito para su importación, así como declaraciones del Gobierno acerca de impulsar con mayor fuerza las políticas de sustitución de importaciones.



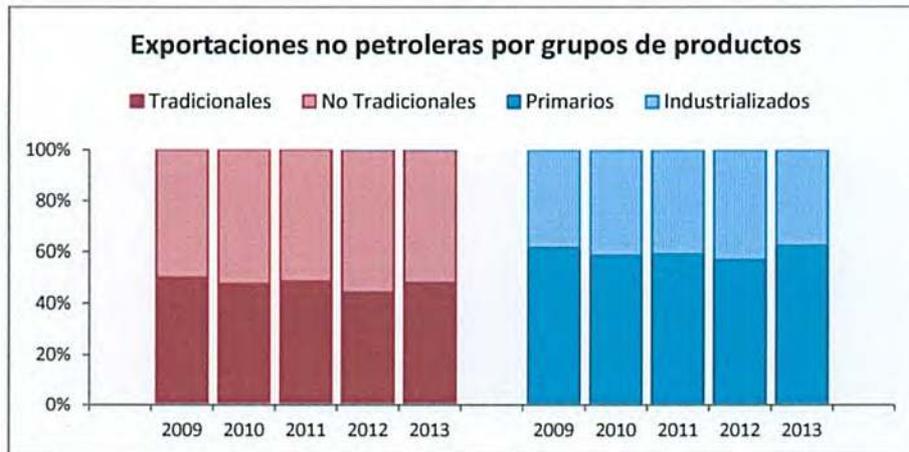
Fuente: Banco Central del Ecuador

Las exportaciones totales (en valor FOB) mostraron un incremento de \$1,192.9 millones de dólares, lo que representa un 5% de incremento en relación al 2012; mientras que si se analizan sólo las exportaciones no petroleras, éstas se incrementaron en \$877.1 millones representando un 8.8% con relación al año anterior.



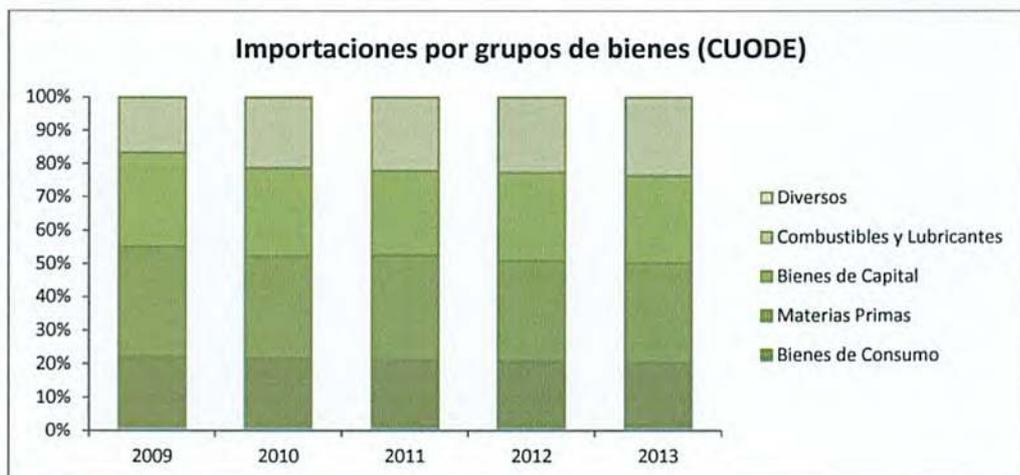
Fuente: Banco Central del Ecuador

Las importaciones se incrementaron durante 2013 en \$1,797.9 millones con respecto a las de 2012, lo que representa un aumento del 7.4% en su valor. Este mayor incremento de las importaciones frente a las exportaciones (\$605 millones más) es lo que ha producido que la balanza comercial también incremente su déficit en el presente periodo. Las importaciones petroleras (combustibles y derivados) también aumentaron en mayor proporción este año que las exportaciones, lo que causó que la balanza comercial petrolera, a pesar de tener un superávit, disminuyera un 3.9%, afectando la balanza comercial total.



Fuente: Banco Central del Ecuador

Si analizamos sólo las exportaciones no petroleras del país, se pueden clasificar de dos formas distintas, en exportaciones tradicionales (cacao, camarón, banano, etc.) y no tradicionales; así como también en exportaciones de productos primarios o industrializados. De esta forma, se puede observar que en el 2013, el total de exportaciones no petroleras se compuso un 48% de productos tradicionales y un 52% de no tradicionales; de igual forma, el 62% de las exportaciones no petroleras fue por productos primarios y solo el 38% de bienes industrializados.



Fuente: Banco Central del Ecuador

Como ya se observó, el valor (FOB) de las importaciones ha incrementado año a año, pero es también interesante ver la composición de estas importaciones, la cual, no parece mostrar mayor variación a lo largo del tiempo. Es de suponer que con las políticas de sustitución de importaciones y de cambio de la matriz productiva, las importaciones de bienes de consumo disminuyan y se incrementen las de materias primas y bienes de capital, por lo que se debería observar en el futuro un cambio en la composición.

Finalmente, en cuanto a la Inversión Extranjera Directa (IED), el monto de la misma en el 2013 se situó en \$549.3 millones, de acuerdo a fuente del BCE, lo que representaría un incremento del 63.6% en relación a la IED captada en el 2012.

3. SITUACIÓN DE LA EMPRESA

El funcionamiento de la empresa durante el año 2013 se desarrolló con normalidad, en el marco de la gestión de la zona de apoyo logístico (ZAL), y el cumplimiento de los objetivos planteados para el periodo. Cabe destacar que en este año, la empresa vuelve a obtener beneficios y a tener una rentabilidad positiva, después de dos años en los que, por efectos contables, no se había logrado reflejar en los estados financieros un resultado positivo de la operación.

La implementación de la ZAL se ha continuado ejecutando de manera que se logre alcanzar el objetivo de contar con una ocupación plena del espacio en el cual se asienta, con un mejoramiento de las condiciones de infraestructura básica, atracción de nuevas inversiones, y que se vincule principalmente con la actividad portuaria constituyéndose como un complemento a la misma. Es fundamental para el éxito del proyecto, continuar ejecutando una activa promoción de la plataforma logística y de sus ventajas y beneficios para lograr atraer nuevos usuarios que generen mayor inversión dentro de la zona. Durante el periodo se ha realizado diversas acciones para lograr dar a conocer la plataforma y se ha llevado a cabo iniciativas que promuevan la utilización de los espacios.

Por otra parte, es importante también mencionar que en el presente periodo, la Junta General decidió realizar un aumento de capital, utilizando los valores que se encontraban como Reserva por Valuación luego de la aplicación de las NIIF's; dicho aumento, como se detallará más adelante, se encuentra en ejecución y se continúan realizando los trámites necesarios en la Superintendencia de Compañías para culminarlo. Este aumento de capital constituye un acto importante para que el capital social de los accionistas refleje el incremento de su patrimonio.

Las expectativas de crecimiento lucen prometedoras al esperar para el nuevo periodo un incremento sustancial de los beneficios, de acuerdo a lo que se tiene presupuestado, principalmente por las metas planteadas y un incremento en los ingresos por la renegociación del contrato con el mayor usuario de la ZAL.

A continuación se presenta con más detalle un informe de las actividades realizadas y cumplimiento de objetivos en los ámbitos administrativo, operativo, comercial y finalmente

en el ámbito financiero, en donde se analizarán los resultados obtenidos y la composición de los estados financieros.

Gestión Administrativa

Dentro del ámbito administrativo de la empresa cabe indicar que no existieron complicaciones ni factores que pongan en riesgo la estabilidad de la empresa, y que por el contrario, se realizaron actividades con la finalidad de mantener una mejora continua de los sistemas de gestión administrativa.

En el presente periodo se logró la aprobación del Reglamento Interno de Trabajo por parte del Ministerio de Relaciones Laborales, el mismo que regula las relaciones de la empresa con sus colaboradores, y el cual es un requisito para todas las empresas por parte de la entidad antes mencionada.

Un evento importante para la compañía, tal como se mencionó anteriormente, fue la decisión de la Junta de Accionistas de aumentar el capital social de la empresa. En el mes de Abril, la Junta General Ordinaria, aprobó realizar este aumento de capital, por un monto de \$809,832.20 para que el nuevo capital social de la compañía se establezca en \$1,315,976.20. Luego de esto, y cumpliendo con la disposición de los accionistas, la gerencia ingresó el trámite de aumento de capital en la Superintendencia de Compañías, motivo por el cual, en el marco del desarrollo normal de dicho trámite, la Superintendencia designó se realice una inspección a la empresa en lo referente a los temas societarios. La mencionada inspección arrojó ciertas observaciones que se han tenido que solventar para poder continuar con el trámite. Al cierre del periodo aún se continúa solventando una de las observaciones, luego de lo cual se podrá nuevamente retomar el trámite de aumento de capital.

Por motivo de las observaciones realizadas dentro del proceso de aumento de capital, se tuvieron que realizar en el presente año tres Juntas Extraordinarias de Accionistas, ya que dichas observaciones requerían un pronunciamiento de este organismo referente a requisitos necesarios dentro del proceso de revalorización de los activos y con cuyos montos se está realizando el aumento de capital. Las Juntas se realizaron con normalidad y se dio cumplimiento a lo que la Ley y la Superintendencia de Compañías establecen para el proceso de revalorización de activos.

En cuanto al talento humano que forma parte de la empresa, en el presente periodo se ha tratado de fortalecer el área comercial, ya que es un puntal fundamental para el desarrollo del proyecto al requerir una efectiva promoción del mismo, así como también por la presencia de nuevos emprendimientos dentro del negocio. Por este motivo, se incorporó nuevo personal en esta área, con las competencias adecuadas para cumplir con los objetivos planteados, pasando de 6 a 7 el total de colaboradores que mantiene la empresa en relación de dependencia. Todas las relaciones laborales se han desarrollado con regularidad, en un ambiente de respeto y responsabilidad, y con la participación activa del talento humano, para aportar al éxito de la empresa. Se ha creído conveniente mantener para el siguiente período la política de incluir en el presupuesto un rubro para

capacitación continua del personal en un monto en relación a los ingresos presupuestados.

Por último, informo también que el Directorio de la empresa se reunió de manera normal y regular durante este periodo. Entre otras cosas, el Directorio ha revisado mensualmente la evolución del flujo de efectivo y los estados financieros de la empresa; y ha contribuido también con la Gerencia en la gestión diaria del negocio.

Gracias a la gestión del Econ. Roberto Córdova, Director Principal, y Gerente de Autoridad Portuaria, se pudo contar, sin ningún costo para la empresa, con la presencia de dos especialistas y organizar una jornada de trabajo junto con el Directorio para asesorar en definiciones estratégicas y temas logísticos, así como en mecanismos de financiamiento en el mercado de capitales ecuatoriano.

Cabe destacar que los miembros del Directorio aportan su conocimiento y experiencia en el sector, generando un ambiente de mutuo intercambio de ideas, así como también manteniendo una visión crítica y positiva que contribuyen a una adecuada gestión de la empresa, cumpliendo a cabalidad con la tarea encomendada por los Accionistas.

Gestión Operativa

La empresa ha mantenido sus operaciones sin interrupción de manera regular durante el presente año.

Los usuarios permanentes que realizan actividades dentro de la zona mantuvieron sus operaciones normalmente, sin que se haya presentado la salida de alguno de ellos. Por el contrario, uno de los usuarios duplicó este año el área que utiliza para su actividad, así como también se dio el ingreso de 3 nuevos usuarios permanentes.

De igual forma, se tuvieron operaciones catalogadas como temporales, ya que utilizan las instalaciones de la ZAL por un período menor a un año. Es importante resaltar que al no existir ningún régimen especial dentro de la ZAL -al contrario de lo que sucedía en la zona franca - se pueden aprovechar las instalaciones para actividades de carácter temporal por cortos períodos de tiempo, lo que genera una mayor rotación en el uso de los espacios disponibles, así como un mayor ingreso al cobrar tarifas más altas para este tipo de actividades.

Por otra parte, en los primeros meses del año se realizó el corte de todos los árboles de eucalipto que se encontraban sembrados a lo largo de las aceras, luego de obtener la licencia correspondiente en el Ministerio del Ambiente. Estos árboles crecieron demasiado luego de 10 años de sembrados, y sus raíces brotaron y destruyeron las aceras.

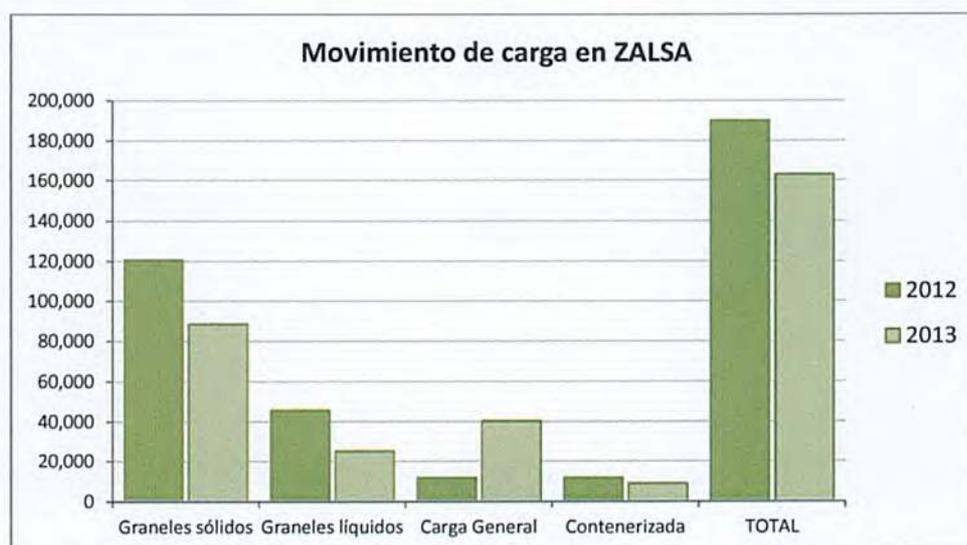
Si bien el costo del corte de los árboles se compensó en su mayoría con la venta de la madera que se obtuvo, esto generó un incremento en los costos de mantenimiento al tener que incurrirse en costos de desalojo de desechos, así como también de la remoción de las raíces que quedaron luego del corte de los troncos. Por esta situación también se

ha iniciado con la reconstrucción de las aceras y bordillos, con la cual se continuará en el siguiente periodo.

El mantenimiento de las instalaciones es una parte esencial del giro del negocio y representan una fracción importante de los gastos generales de la empresa. Durante el periodo se llevó a cabo mantenimiento de todas las luminarias de alumbrado en las instalaciones, de una sección de los ductos subterráneos con el cableado telefónico y eléctrico que por efecto de las raíces se encontraban en malas condiciones; así como también se dio mantenimiento a las vías internas, mallas de cerramiento, patios, entre otros.

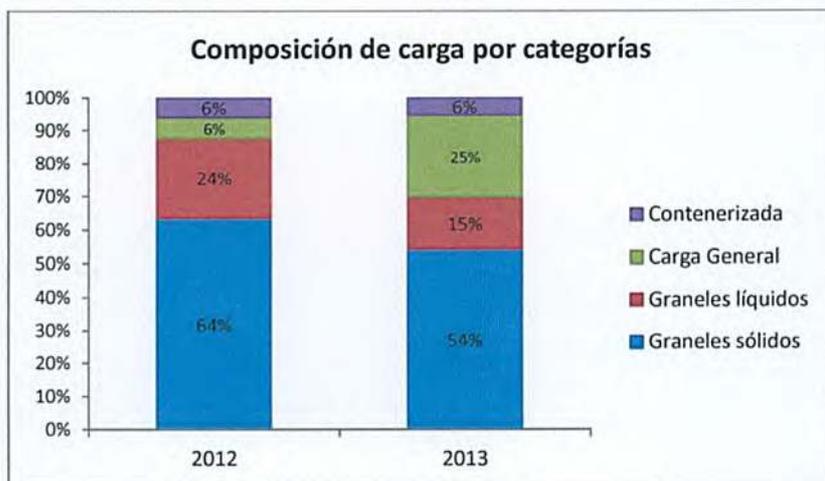
Dentro de la política de mejoramiento de la infraestructura básica que ofrece la ZAL, y los servicios comunes que ofrece a los usuarios, se tiene planificado en el siguiente periodo la instalación de un circuito cerrado de vigilancia, la reconstrucción de aceras y bordillos, mantenimiento integral del parqueadero, pintura de bordillos y postes, señalización vertical, entre otros. En cuanto al mejoramiento de los patios, se han hecho acercamiento con empresas importantes del país que podrían estar interesadas en utilizar los espacios, con lo cual se desarrollarían las mejoras en la medida en que sea requerido.

El total de carga relacionada con la actividad portuaria que se operó durante el 2013 a través de las instalaciones de la ZAL fue de aproximadamente 163,000 toneladas métricas (Tm), lo que corresponde a carga tanto de importación como de exportación. Esto representa una disminución de un 14% con respecto al 2012, lo que se debe principalmente a que sólo se realizaron dos embarques de astillas en este año, al igual que a una reducción en la carga correspondiente a las exportaciones de aceite de palma por varios problemas coyunturales que afectaron al sector palmicultor.

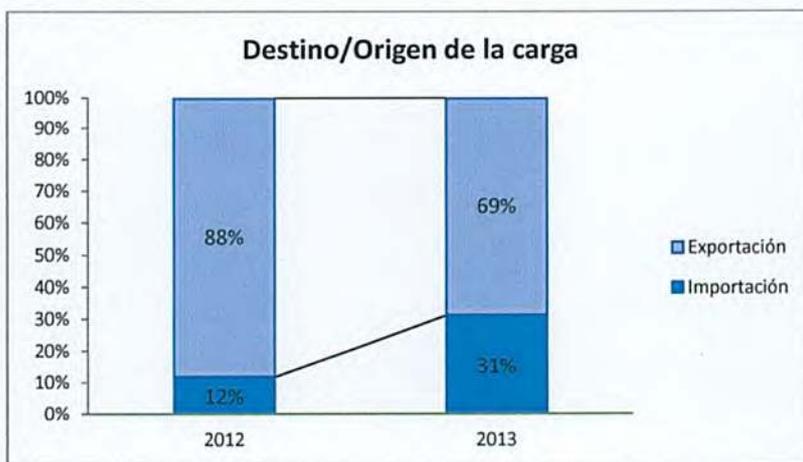


Si bien el movimiento de carga total se redujo, por lo antes mencionado, es interesante observar que el movimiento de carga general aumentó en un 245% durante el 2013 con

respecto al año anterior, pasando de aproximadamente 11,000Tm a más de 40,000tm en ese periodo.

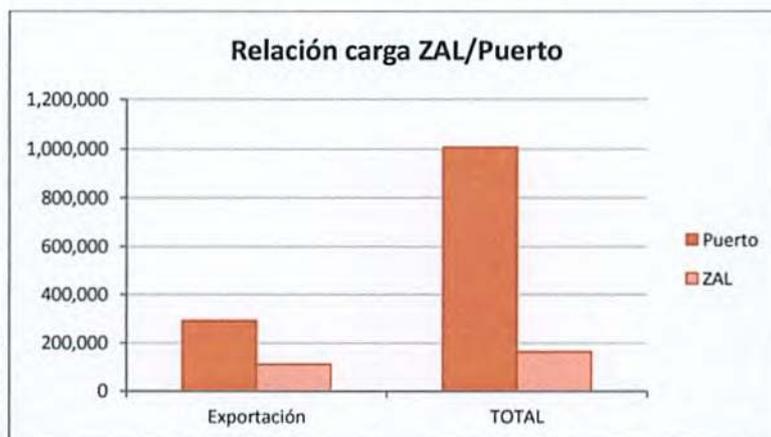


La carga movilizada se sigue componiendo en su mayoría por graneles sólidos y líquidos, representando éstos un 69% del total. Sin embargo, se puede observar que por el incremento que se tuvo en la carga general, ésta ha pasado a representar un 25% del total en el 2013, cuando en el 2012 sólo era un 6%.



En el 2013 la carga que se movilizó por la ZAL estuvo compuesta en un 69% de exportación y un 31% de importación. Esto se debe a que la carga en la que se disminuyó corresponde en su totalidad a carga de exportación (aceite y astillas), así como al incremento que se dio en la carga general.

Si se compara el movimiento de carga en relación al total de carga operada por el Puerto de Esmeraldas, ésta representó el 16% en el 2013. Sin embargo, si se analiza únicamente la carga de exportación, el movimiento por la ZAL representa un 39% del total de carga exportada por el Puerto de Esmeraldas, constituyendo un importante vínculo entre ambos.



Uno de los principales objetivos que nos hemos planteado es lograr ocupar al 100% todos los espacios disponibles dentro de la zona de apoyo logístico. Por este motivo, es importante dar un seguimiento a la evolución de la ocupación a través de un indicador que nos muestre la eficiencia en la utilización de los espacios disponibles. Debido a que, como ya se explicó anteriormente, los espacios son ocupados muchas veces de manera temporal, el porcentaje de eficiencia es variable a lo largo del año, por lo que se debe analizar la ocupación media durante el periodo. De esta forma, se pudo observar que la ocupación media durante el año 2013 fue del 68% de toda el área que es posible utilizar efectivamente, esto es, sin tomar en cuenta los espacios ocupados por las vías, aceras, áreas verdes, etc. En comparación con el año 2012, en donde la eficiencia media fue del 56%, se ha tenido un incremento del 12% en el presente periodo.



Como ya se mencionó anteriormente, la decisión de la explotación de las reservas que se encuentran en los campos dentro del Yasuní ITT, incrementará la actividad petrolera generando un mayor movimiento de cargas destinadas a las operaciones de esta industria, lo cual, en primer lugar, nos lleva a pensar que no se evidenciará en el futuro cercano un decrecimiento de las operaciones de este tipo dentro de la ZAL e incluso

presenta una oportunidad en cuanto a un potencial incremento de necesidades de espacio en este rubro.

Gestión Comercial

Como se dijo antes, la gestión comercial y promoción de la plataforma logística que constituye la Zona de Apoyo Logístico, es un factor fundamental para el éxito del proyecto.

Al inicio del periodo se elaboró un Plan Comercial para la empresa, en donde se realizó una segmentación de los importadores y exportadores del país, junto con el establecimiento de metas y objetivos para el periodo.

En el marco del Plan, se llevaron a cabo distintas acciones para cumplir con las metas propuestas. Entre ellas, se realizaron durante todo el año visitas y reuniones con representantes de distintas empresas que se identificaron como potenciales usuarios de la plataforma. Se organizó también un trabajo de visitas en conjunto con el departamento comercial del Puerto de Esmeraldas para realizar una promoción conjunta.

La empresa participó también con un stand en la Feria de Comercio Exterior y Logística en la ciudad de Guayaquil, lo cual sirvió para dar a conocer el proyecto y sus beneficios al sector importador y exportador presente en dicha feria. Con el mismo objetivo, se realizaron anuncios publicitarios en medios impresos especializados del sector logístico.

De igual forma, miembros del Directorio de la empresa asistieron al primer Foro Mundial de Ciudades Logísticas realizado en la ciudad de Laredo, Texas, en los Estados Unidos, en donde se promocionó la ZAL y el Puerto de Esmeraldas a actores logísticos internacionales, con el objetivo también de posicionar a Esmeraldas como una ciudad logística.

Junto con APE se promovió la organización de un evento en la ciudad de Santo Domingo de los Colorados, a través de la Cámara de Comercio de esa localidad. En este evento se ofrecieron conferencias a empresarios y estudiantes del medio, por parte del Gerente de Autoridad Portuaria, el Director de la SENAE, y esta gerencia; con la finalidad de dar a conocer las bondades logísticas con las que cuenta el Puerto de Esmeraldas.

Es importante indicar que para lograr que la empresa vuelva a ser rentable, luego de verse afectada por el incremento de las depreciaciones, tras la revalorización de los activos, se tuvo que revisar y aplicar una nueva política de precios que estuviera más acorde con el mercado y que logró incrementar el monto de las ventas en la empresa.

Para el año 2013, se cumplieron todos los objetivos que se habían establecido en la parte comercial de la zona de apoyo logístico. A continuación el detalle de los objetivos planteados y su cumplimiento:

1. Incrementar el área ocupada por usuarios permanentes en al menos 10,000m²
Se arrendó un total de 11,580m² como área para operaciones permanentes

2. Facturar al menos \$40,000 en arriendos temporales
Se facturó un total de \$42,348.50 correspondiente a arriendos temporales.
3. Ocupar al 100% las bodegas disponibles en la ZAL
Se logró arrendar todas las bodegas que se encontraban disponibles.

Por otro lado, como parte de la estrategia de posicionar la empresa como un eje que aporte al desarrollo de la ciudad, se firmó un acuerdo de cooperación con el Instituto de Promoción de Exportaciones e Inversiones PROECUADOR, para crear un centro de información de PROECUADOR (CIPRO), en el cual se brinde información y asesoramiento a las personas interesadas en exportar sus productos al mercado extranjero, así como también en temas de inteligencia comercial. En el mes de Agosto se llevó a cabo la inauguración formal del CIPRO con la presencia de funcionarios de PROECUADOR, empresarios y autoridades locales.

En este mismo sentido, pensando siempre en la promoción y en la participación activa en el desarrollo económico de la ciudad, y así como ya en el 2012 se organizó un ciclo de conferencias con expertos internacionales para posicionar a Esmeraldas como una ciudad que se conforme como hub logístico de América del Sur, a comienzos de 2013 se tomó la iniciativa de generar la discusión para promover el desarrollo e implementación en la ciudad de Esmeraldas de una Zona Especial de Desarrollo Económico (ZEDE) para la industria petroquímica. En el marco de esto, en el transcurso del año, y con la colaboración activa del Directorio, se llevaron a cabo reuniones en donde se contó con la participación del superintendente de la Refinería de Esmeraldas, institución que se beneficiaría con la iniciativa; representantes de la Universidad Luis Vargas Torres, para involucrar a la academia en la oferta de carreras que soporten la nueva industria; así como también con el entonces asambleísta por la provincia de Esmeraldas, el Dr. Lenin Lara. Todo esto se realizó con el objetivo de sacar adelante el proyecto, y cabe indicar que se han dado pasos importantes que han llevado a que sea prácticamente una realidad el inicio de los estudios para la creación de la ZEDE, y se continúan involucrando actores para dar mayor fuerza a esta iniciativa y a otras en las que la empresa participa.

Finalmente, en virtud de que la empresa estaría en contacto con exportadores de la zona, por motivo de la apertura del CIPRO; se observó la oportunidad de agregar una nueva línea de negocio, mediante la distribución de los dispositivos de firma electrónica que requieren los exportadores. Por este motivo, se sostuvo un acercamiento con la empresa Security Data quien es uno de los distribuidores autorizados en el país para las firmas electrónicas, y se firmó un acuerdo de distribución con ellos, obteniendo además la autorización en la Superintendencia de Telecomunicaciones a finales del año. Se espera iniciar con esta nueva línea en el 2014, esperando que sea una fuente adicional de ingresos para la empresa, conscientes claro está que la actividad principal seguirá siendo la gestión de la ZAL.

Gestión Financiera

Para el presente ejercicio contable del año 2013, se ha logrado revertir la situación en la que se encontraba la empresa en los dos últimos años generando pérdidas contables por

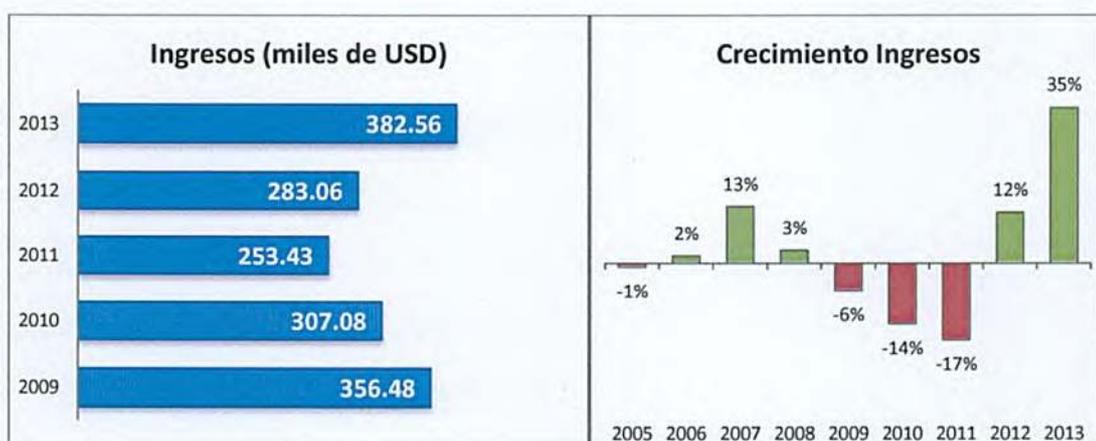
efectos de la aplicación de las NIIF, para presentar una utilidad neta positiva de \$12,420.81.

Esto representa un logro para la administración ya que uno de los objetivos estratégicos planteados ha sido el de incrementar la rentabilidad de la empresa, y con el beneficio de este año, la empresa vuelve nuevamente a tener una rentabilidad positiva. Es importante también hacer notar que este es el primer año a lo largo de la historia de la compañía en el que se aporta con el impuesto a la renta ya que anteriormente por encontrarse bajo el régimen de zonas francas estaba exenta de este tributo.

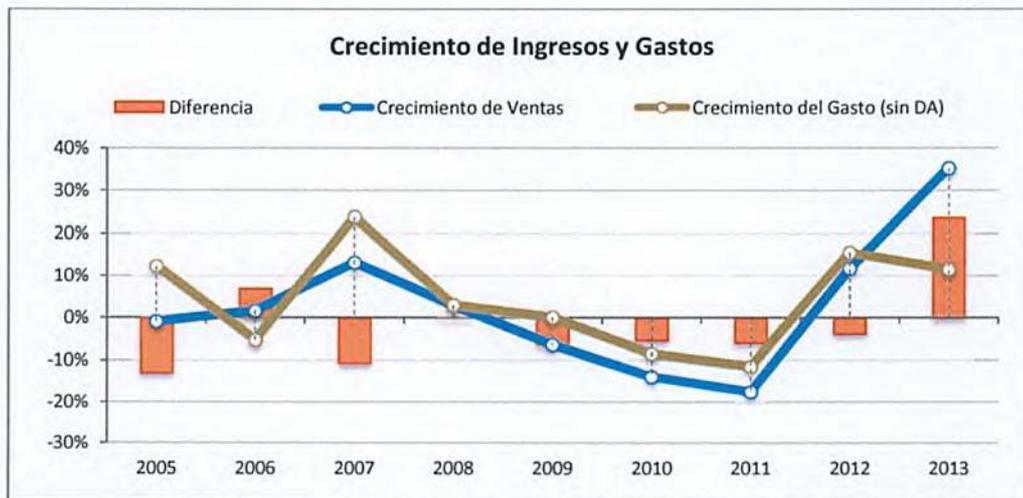
A continuación se analizan con más detalle ciertas características de los estados financieros del presente ejercicio que presentan la situación de la compañía en este ámbito.

Estado de Resultados ejercicio 2013

Los ingresos de la compañía durante el ejercicio, correspondientes a las ventas de servicios, registran el nivel más elevado en relación a los últimos 5 años con un total de \$382,558.

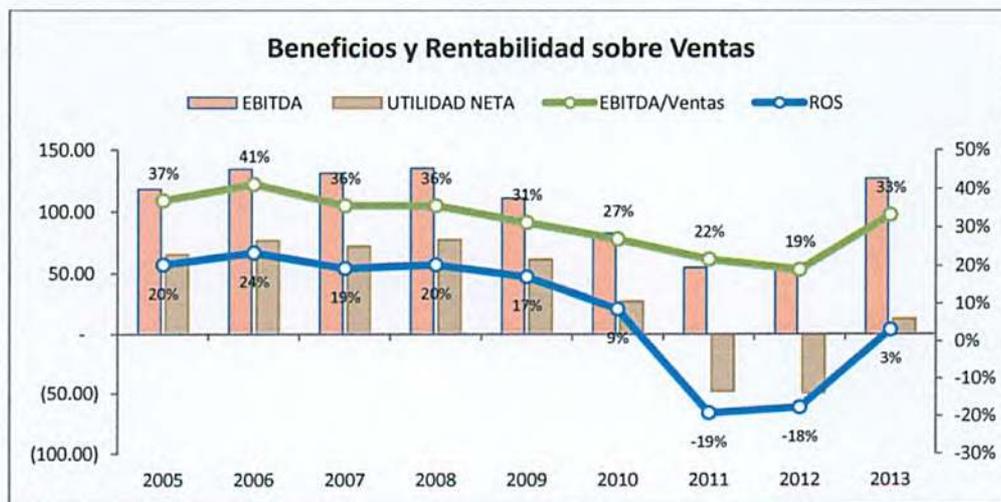


Este valor de los ingresos representa un crecimiento de los mismos del 35% con respecto al 2012. Este crecimiento en las ventas representa el mayor incremento presentado desde el 2005. Esto es importante ya que, en los dos últimos años se ha logrado tener un crecimiento positivo, revirtiendo la tendencia de decrecimiento que se venía presentando desde el 2009, en donde no solo decrecían los ingresos, sino que cada vez a mayor velocidad.



Es importante también notar que desde el 2005, sólo en una ocasión se había presentado una situación en la que el crecimiento de los ingresos superara al de los gastos (2006), lo cual en este año se vuelve a presentar y en una magnitud mucho mayor que las presentadas en los últimos 9 años. Generalmente, si los ingresos crecían, los gastos lo hacían también en mayor magnitud, y si los ingresos decrecían, los gastos lo hacían en menor medida.

Es importante analizar qué ocurre con la operación del negocio como tal, sin tomar en cuenta los efectos de las depreciaciones y amortizaciones ni de los intereses e impuestos. Por este motivo se presenta en el siguiente gráfico el EBITDA, el cual es un reflejo de los flujos provenientes netamente de la operación de la empresa. Si analizamos los datos a partir del 2005, se puede observar que el EBITDA se ha mantenido positivo en todos los periodos, incluso en los años 2011 y 2012 en los que se registraron pérdidas contables, sin embargo, es importante notar que en el 2013 el EBITDA tiene un incremento muy importante, ubicándose casi al mismo nivel que en los mejores periodos históricos. Se puede observar de igual forma el efecto que tienen las depreciaciones sobre el EBITDA al compararlo con la utilidad neta final, y cómo ahora afectan mucho más que antes cuando se tenían los mismos niveles de EBITDA.

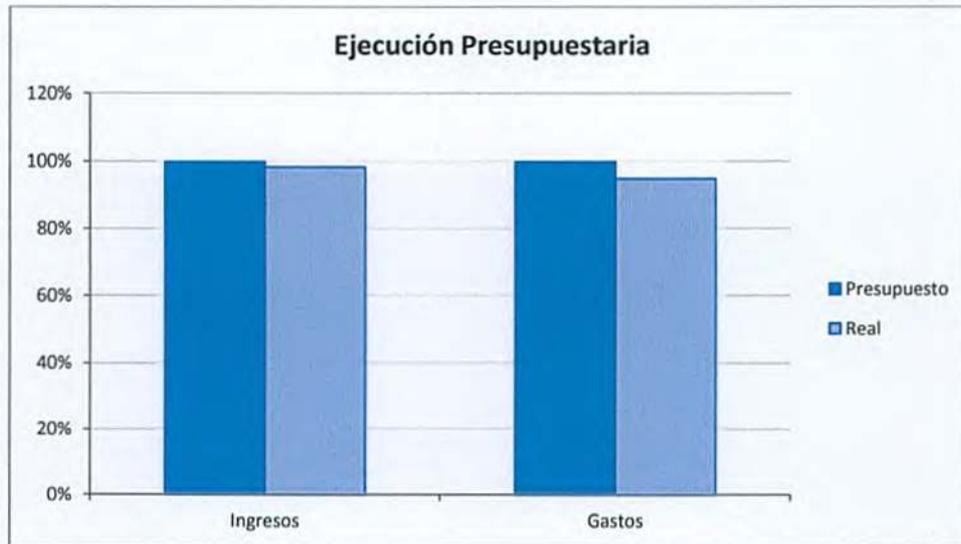


Se presenta de igual forma en el gráfico anterior la rentabilidad que se obtiene sobre las ventas. En el caso de la rentabilidad propia de la operación del negocio, medida como la proporción de EBITDA sobre las ventas, se puede observar que se ha tenido en el 2013 una rentabilidad del 33%, lo cual es un importante incremento en relación al 19% que se presentó en el 2012, y constituyéndose en la más alta presentada en los últimos 5 años. Desde el 2006 se puede ver que la tendencia de esta medición de rentabilidad venía con una tendencia decreciente, y en este año se logró revertir. Por otra parte, la rentabilidad neta sobre ventas (ROS) se vuelve nuevamente positiva en el 2013 con un 3%, frente al -18% que se tuvo en el 2012, lo que representa una mejora de 21 puntos. Si bien el 3%, en comparación con los años anteriores es mucho más bajo, cabe resaltar que no se pueden comparar en este caso los periodos anteriores a la aplicación de las NIIF's ya que no contenían el efecto de las depreciaciones que se tuvo a partir del 2011.



La rentabilidad de la compañía en el 2013, medida como el retorno de los activos (ROA) y el retorno sobre el patrimonio de los accionistas (ROE), ha vuelto a ser positiva con un valor cercano al 1% en ambos casos. Nuevamente es importante señalar que, si bien se presentan los valores de rentabilidad históricos, no se pueden comparar para estos indicadores los periodos actuales -desde el 2011- con los periodos anteriores, debido a la aplicación de las NIIF a partir de ese año y la consecuente revalorización que se tuvo con los activos afectando también el patrimonio. Ambos indicadores (ROE y ROA) tienen valores muy parecidos debido a que la financiación de los activos de la empresa se la hace puramente con capital propio. Si comparamos esta rentabilidad con la tasa pasiva referencial del Banco Central del Ecuador que es del 4% aproximadamente, podemos notar que no representa un retorno muy atractivo, por lo cual nuestros esfuerzos se enfocan en mejorar esta situación.

Por otra parte, se ha tenido eficiencia en cuanto a la ejecución del presupuesto correspondiente al año 2013, en donde los ingresos se acercaron casi en un 99% a lo presupuestado, y los gastos tuvieron un cumplimiento del 95% respecto a lo que se había planeado.



Estado de Situación ejercicio 2013

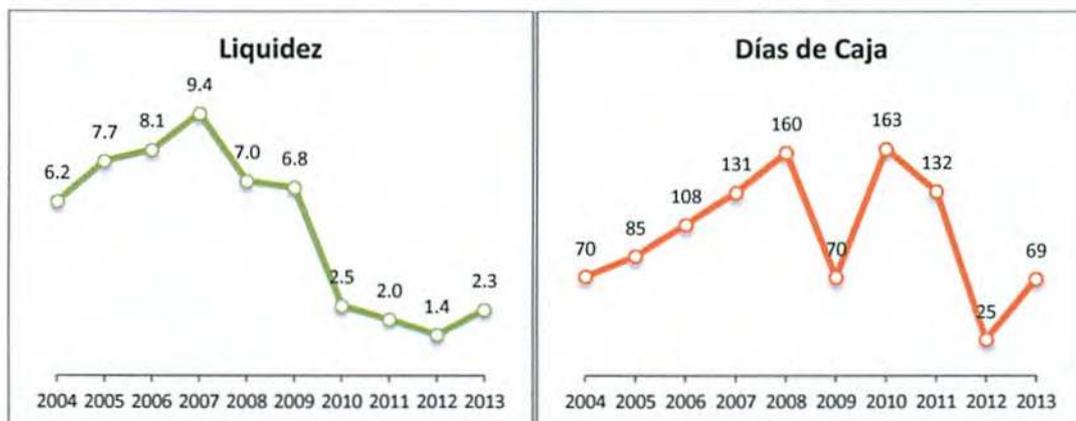
La rotación de los activos durante el 2013 fue de 0.26 veces al año, o lo que es lo mismo, las ventas del período representaron el 26% de los activos. Es un avance que se da por el incremento que se tuvo en los ingresos durante el periodo en relación con el 2012.



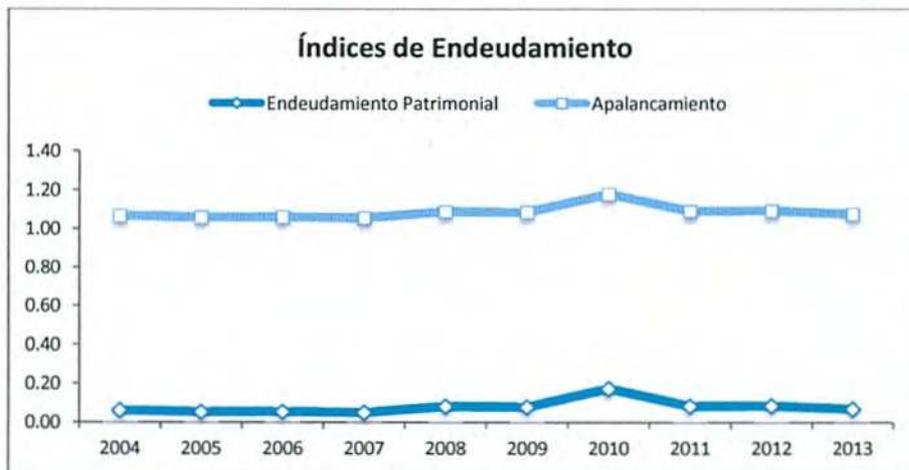
El periodo medio de cobro se ha reducido a 139 días en el 2013, en comparación a los 141 días que se tuvieron en el 2012. Como se puede observar, este indicador se encuentra en uno de sus niveles más bajos de los últimos 10 años, muy cerca del valor del año 2012 de 134 días, y se encuentra además por debajo de la media móvil de los últimos 3 años.



La liquidez de la empresa se mejora en este año presentando un índice de 2.3, superior a los dos últimos años, a pesar de encontrarse aún por niveles muy inferiores a los que se manejaban desde el 2009 hacia atrás. Los días de caja también se incrementan positivamente en el 2013, pasando de 25 días en el 2012 a 69 días en el presente periodo.



Para concluir, si analizamos los ratios de endeudamiento de la compañía, se puede observar lo que ya se comentó anteriormente en cuanto a que los activos se financian netamente a través del patrimonio de los accionistas. El índice de endeudamiento patrimonial se encuentra muy cercano al cero (0.07) lo que quiere decir que los pasivos de la empresa son muy bajos en relación al patrimonio. De igual forma, el índice de apalancamiento que muestra la relación de activo y patrimonio, se encuentra muy cercano al 1, indicando que el activo se financia completamente con el patrimonio.



Destino de las Utilidades

Como ya se dijo anteriormente, en el presente ejercicio económico se ha presentado una utilidad neta de \$12,420.81 luego de dos años seguidos de haber presentado pérdidas contables.

Se recomienda a la Junta General de Accionistas que estas utilidades sean mantenidas en su totalidad en la cuenta de utilidades no distribuidas para ser utilizadas posteriormente como aporte para futura capitalización.

Esta recomendación se la realiza en primer lugar para dar cumplimiento a lo establecido en la cláusula tercera, literal C.2.2 del convenio de modificación del contrato de comodato con Autoridad Portuaria de Esmeraldas, en la cual se establece que la compañía mantendrá los beneficios obtenidos en los años 2012 al 2017 para futura capitalización. Esto es muy importante ya que de no hacerlo, la empresa incurriría en una causal de restitución anticipada del comodato. La legislación establece que se requiere un pronunciamiento unánime de la Junta para que las utilidades se puedan mantener en su totalidad, y de acuerdo al comodato, de no existir unanimidad y no poder mantener la totalidad de las utilidades, se debería reponer en ejercicios siguientes las utilidades que por la aplicación de la norma legal no se hubieran podido mantener en su totalidad.

En segundo lugar y no menos importante, se recomienda mantener las utilidades para no afectar la liquidez de la empresa en virtud que se requiere continuar apuntalando su crecimiento y desarrollando el proyecto de la ZAL, así como otras iniciativas que se puedan generar alrededor del mismo.

Por lo antes expuesto se cree conveniente recomendar a la Junta que las utilidades se mantengan en su totalidad para futuras capitalizaciones.

4. BALANCE DE LOGROS

- El ejercicio contable del 2013 generó una utilidad positiva de \$20,705.63 antes de impuestos y participación a trabajadores. La utilidad neta fue de \$12,420.81, representando un gran logro en la gestión, luego de dos años consecutivos de pérdidas.
- La rentabilidad de la empresa se ubica en valores positivos luego de dos años con rentabilidad negativa por efecto de la aplicación de las NIIF. El retorno sobre las ventas de la utilidad antes de impuestos fue del 5% y la rentabilidad neta sobre el patrimonio de los accionistas fue del 1%.
- La rentabilidad netamente de la operación del negocio, medida como el EBITDA sobre los ingresos operativos fue del 33%, lo que representa un incremento de 14 puntos en comparación con el 2012 en donde se ubicó en el 19%.
- Se logró incrementar los ingresos en un 35% con relación al periodo anterior. De igual forma, el presupuesto fue ejecutado con eficiencia logrando un cumplimiento del 99% para los ingresos y del 95% para los gastos presupuestados.
- Se realizó una promoción activa de la plataforma logística, y se lograron cumplir al 100% todos los objetivos comerciales planteados para el periodo.
- El volumen de carga total movilizado por la ZAL disminuyó en el 2013 un 14% con respecto al 2012, básicamente por una reducción en el volumen de exportación de astillas de eucalipto durante el presente año. A pesar de esto, es importante resaltar que el total de carga movilizado correspondiente al rubro de Carga General se incrementó en un 245%.
- La ocupación total media de la plataforma durante el 2013 fue del 68%, en comparación al 56% de ocupación promedio que se tuvo en el año 2012.
- Durante el periodo se cumplió a cabalidad con las disposiciones de la Junta General en cuanto al aumento de capital, el cual se encuentra aún en trámite en la Superintendencia de Compañías y en virtud del cual se realizaron tres Juntas Extraordinarias para que los accionistas se pronuncien acerca de ciertos procedimientos que se requerían cumplir respecto a la revalorización de los activos con la cual se está tramitando el aumento.
- El Directorio se reunió regularmente durante el año, analizando frecuentemente la situación de la empresa y sus estados financieros, aportando su experiencia y conocimiento para contribuir con la gestión de la empresa, cumpliendo a cabalidad con lo encomendado por la Junta de Accionistas.
- Se estableció un acuerdo con el Instituto de Promoción de Inversiones y Exportaciones del Ecuador (PROECUADOR) para establecer en ZALSA un

centro de información al exportador. En agosto se inauguró formalmente este centro en las oficinas de ZALSA.

- Se ha emprendido en una nueva línea de negocio mediante un acuerdo de distribución de con la empresa Security Data que provee servicios de firma electrónica.
- Finalmente, la empresa ha liderado la promoción del establecimiento de una ZEDE para la industria petroquímica en la ciudad de Esmeraldas, organizando y participando en reuniones con distintos actores locales y regionales para lograr hacer realidad este proyecto; todo esto en el marco de participar activamente y aportar con la generación de oportunidades de desarrollo para nuestra ciudad.

5. RECOMENDACIONES A LA JUNTA GENERAL

- Mantener la totalidad de las utilidades generadas en este ejercicio económico como reservas para futuras capitalizaciones.
- Continuar con el trámite de aumento de capital que se inició en el 2013.
- La Zona de Apoyo Logístico debe mantener la política de crecimiento de operaciones para lograr una ocupación total de la plataforma en el corto plazo.
- Se deben incrementar los servicios que se pueden ofrecer a los usuarios de la plataforma e incursionar además en nuevos proyectos y emprendimientos que apuntalen el crecimiento y el liderazgo de la empresa en el desarrollo económico de la ciudad.
- Establecer acercamientos y alianzas con enclaves industriales y productivos de la región centro norte del país para promover la generación de actividades logísticas en Esmeraldas.
- La empresa debe buscar mecanismos ingeniosos para financiar nuevas iniciativas y proyectos para lograr apalancar su crecimiento y hacerlo de manera más acelerada. Se puede llevar a cabo esto a través de los potenciales clientes o por medio de acuerdos de inversión conjunta con inversionistas interesados.
- El proyecto de la ZAL debe constituirse en un proyecto emblemático para la ciudad y por lo tanto se debe pensar siempre en generar estrategias de negocios que generen un valor compartido, y presenten oportunidades de crecimiento para la empresa pero también resolviendo problemas de la sociedad que nos rodea.

Finalmente, luego de haber presentado un análisis de los aspectos más importantes de la empresa para el ejercicio económico del 2013, es importante manifestar que en forma general se han cumplido los objetivos propuestos para el periodo, y se ha dado

observancia también a las disposiciones de la Junta General y del Directorio de la compañía, todo esto en estricto apego al marco legal vigente.

Nos mantenemos optimistas en el futuro de la compañía, siempre con nuestro compromiso profesional y personal de llevar adelante las acciones necesarias para el éxito de la misma.

Debo agradecer para concluir a todos los colaboradores de la empresa por su aporte valioso y su permanente entrega y responsabilidad en la ejecución de sus labores; a los miembros del Directorio que durante el año han apoyado permanentemente la gestión diaria del negocio, y a nuestros accionistas por la confianza demostrada.

Atentamente,



Fernando Moncayo Raad
GERENTE GENERAL