

**INFORME DE GERENCIA DE LA COMPAÑÍA DE ECONOMÍA MIXTA
ZONA DE APOYO LOGÍSTICO DE ESMERALDAS ZALSA CEM
– AÑO 2016 –**

PARA : JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

DE : ING. FERNANDO MONCAYO RAAD, MBA

FECHA: ESMERALDAS, MARZO DE 2017

1. INTRODUCCIÓN

El año 2016 se vislumbraba desde el inicio como un año complicado, ya que desde 2015 se advertían señales de que este año estaría marcado por unas condiciones de desaceleración de la economía por la caída del precio del petróleo y apreciación del dólar estadounidense, lo que se reflejaría en una crisis con una marcada reducción de la demanda interna. Estas condiciones se preveían afectarían la actividad del puerto de Esmeraldas al reducirse las importaciones y por lo tanto se esperaba también que esto afecte la actividad de la zona y de la compañía. En efecto, este año se redujo considerablemente la actividad económica y por lo tanto la demanda y consumo de los hogares se ha contraído desde el 2015 terminando seguramente en una contracción de la economía.

El terremoto de abril de 2016 fue uno de los mayores desastres naturales que ha sufrido el país, causando la pérdida de cientos de vidas y ocasionando incontables pérdidas materiales que causó gran devastación especialmente en la provincia de Manabí y en menor medida en la provincia de Esmeraldas. Un evento de esta magnitud es lógico que cause un efecto en la economía del país y especialmente en las zonas afectadas en donde en gran parte, hasta la fecha no se ha podido recuperar la normalidad en la actividad económica.

A pesar de esto, a finales de año se termina recuperando la liquidez a través de créditos y el Gobierno se pudo poner al día con ciertos pagos a proveedores con lo que se da algo de oxígeno a la economía. Sin embargo, las necesidades de fondos siguen existiendo ante el casi nulo ingreso que tiene el país por rentas petroleras.

En el ámbito de la actividad del puerto, la caída del consumo y demanda internos se reflejó en una reducción de las importaciones; por otra parte, la apreciación del dólar y caída de los precios de materias primas afectaron también las exportaciones, con lo que en general toda la actividad portuaria del país se vio afectada y en el caso del puerto de Esmeraldas éste no fue la excepción.

Para el año 2017 no existen buenas perspectivas en el ámbito económico para el país y tanto el Fondo Monetario Internacional como el Banco Mundial tienen proyecciones de que la economía tendrá un decrecimiento con un PIB negativo, esto a pesar de que según la proyección del Banco Central del Ecuador y también la CEPAL dan una perspectiva un poco más optimista con un crecimiento ligeramente positivo para la economía ecuatoriana. Sin embargo, lo importante es que la economía del país sigue estando muy atada a la variación del precio del petróleo y finalmente la estabilidad de los precios en este sector es lo que determinará el desempeño económico del país para el próximo año.

De igual forma, el 2017 será un año de elecciones presidenciales y de asambleístas por lo que es un año marcadamente político y en el cual el país tendrá un nuevo presidente, por lo que es de esperarse también que el cambio de Gobierno genere retrasos en la aplicación de nuevas políticas públicas y la actividad económica y las nuevas inversiones se reduzcan hasta vislumbrar cuáles serán las medidas a aplicarse por el nuevo presidente.

El acuerdo comercial con la Unión Europea que entrará en vigencia desde inicios de 2017 será algo positivo para el país al fortalecer las exportaciones a un mercado importante. De igual manera, a mediados de año deberán desmontarse las salvaguardias que se encuentran vigentes por lo que también se podrían incrementar las importaciones y aumentar la oferta de productos importados. Estas condiciones pueden generar una mayor actividad en el puerto de Esmeraldas por lo que se deberá estar preparados para atender de forma eficiente a estas nuevas importaciones y poder captar un espacio de mercado importante.

Particularmente para la compañía el 2016 se trató de un año peculiar, como se explicará más adelante, viendo también reducidas las actividades dentro de la zona y en donde se presentó una situación que pone en riesgo la continuidad de la actividad de la empresa. A pesar de estas condiciones que podríamos calificar como desfavorables, el resultado reflejado en los estados financieros es positivo.

Con estos antecedentes, pongo en consideración de la Junta General de Accionistas el presente informe de Gerencia correspondiente al ejercicio económico del año 2016 y a continuación se presenta la situación de la empresa en dicho periodo.

2. SITUACIÓN DE LA EMPRESA

El resultado de la actividad de la compañía en el presente periodo del año 2016 culmina de forma positiva en cuanto a los resultados financieros. Las operaciones que se desarrollan dentro de la zona de actividades logísticas se han podido llevar a cabo sin ningún contratiempo.

Se esperaba una marcada reducción en el desarrollo económico del país y por tanto en las actividades portuarias, por lo que desde comienzos de año la planificación del periodo se realizó con estas expectativas en mente, presupuestando los ingresos de forma más cauta y poniendo mucho cuidado en la calidad del gasto. Los nuevos proyectos y las inversiones en infraestructura también se limitaron en la planificación para sobrellevar lo que se esperaba fuera un año complicado. Efectivamente, de acuerdo a lo esperado, el año 2016 se redujo la ocupación de la plataforma, como se verá más adelante, debido a una disminución de las operaciones de comercio exterior a través del puerto de Esmeraldas en la mayor parte del año, especialmente en la carga correspondiente al sector petrolero. Sin embargo, la presencia de un cliente ancla como General Motors con grandes requerimientos de espacio y el adecuado manejo de los gastos, permitió obtener un resultado mucho más favorable que el año anterior.

No obstante, a partir del mes de junio, se presenta una situación particular que torna incierta la administración de la ZAL y sus operaciones en cuanto al futuro del proyecto. En ese mes el Presidente de la República realiza declaraciones en torno a la disposición de traspasar los terrenos que se encuentran dados en comodato a ZALSA y que no estén siendo ocupados, manifestando incluso cierto rechazo a la existencia del proyecto y el comodato vigente. Con este antecedente, la Autoridad Portuaria de Esmeraldas, inicialmente solicitó la desmembración de dos hectáreas de terreno, para posteriormente en el transcurso del año solicitar espacios adicionales. Esta situación obligó a ajustar la gestión de la compañía a esta nueva realidad y replantear tanto los proyectos que se llevaban a cabo como las inversiones que se pensaban realizar. Más adelante se explicará con más detalles lo concerniente a esta situación y sus repercusiones para la empresa y el proyecto de la zona de actividades logísticas.

Por otra parte, a pesar de esta situación, con el resultado obtenido y las gestiones para recuperar parte de la cartera vencida, la empresa ha logrado mejorar sus indicadores con respecto al año que culmina e incluso sobrepasando años anteriores, alcanzando un incremento en su rendimiento, así como en su posición de efectivo, lo cual permite afrontar los retos que se presentan con una posición más sólida. Al momento no podemos vislumbrar cuál será el futuro de la compañía al frente del proyecto.

Es por esto que no es posible al momento planificar de manera adecuada las actividades de la empresa para el siguiente periodo y se deberá esperar a contar con una resolución del tema antes mencionado para determinar las acciones a tomar.

A continuación se presenta un mayor detalle y análisis de las actividades realizadas durante el periodo, así como de los resultados obtenidos.

Gestión Administrativa

La gestión de la compañía en todos sus aspectos, se podría dividir en dos etapas durante este periodo, marcadas por el antes y el después de presentarse la solicitud de desmembramientos de espacios en el terreno. En lo correspondiente a la parte administrativa específicamente, a inicios del año se pensaba en el desarrollo de un nuevo proyecto de Depósito Aduanero para que funcionara dentro de la ZAL, así como la

implementación de procesos para la adecuada gestión de las actividades dentro de la empresa. Posteriormente, una vez que se presentó la situación, la gestión se enfocó en resolver estos nuevos temas y, como se mencionó anteriormente, se tuvo que paralizar la ejecución de los proyectos que se estaban desarrollando en ese momento ante esta nueva situación.

A continuación se presenta un detalle con el recuento de los hechos ocurridos respecto de las solicitudes de desmembramiento que se realizaron por parte de Autoridad Portuaria de Esmeraldas y las decisiones tomadas por parte de los accionistas de la compañía:

- En el mes de junio, luego de las declaraciones del Presidente de la República, se lleva a cabo una reunión con representantes del Ministerio de Transporte y Obras Públicas –MTO–, INMOBILIAR, Autoridad Portuaria de Esmeraldas –APE–, y ZALSA, en donde se manifiesta la intención por parte del Gobierno de sólo desmembrar dos hectáreas de terreno para la construcción de un Centro de Atención Ciudadana –CAC–.
- Posterior a esto, se recibe por parte de Autoridad Portuaria de Esmeraldas el pedido formal de desmembración de esta área de terreno por lo que se solicita se convoque a Junta General para resolver sobre la necesidad de reformar el contrato de comodato vigente.
- En este mismo mes de junio, se convoca a Junta General Extraordinaria de Accionistas para conocer sobre este pedido, la misma que está de acuerdo en modificar el contrato de comodato para desmembrar las dos hectáreas solicitadas en virtud que se trata de una obra que aportará al desarrollo de la ciudad.
- Paralelamente a esto, se inicia la construcción de la obra del CAC en el área en cuestión.
- Extraoficialmente, en reuniones mantenidas con la empresa constructora, se venía manifestando que existiría un requerimiento adicional de espacio que correspondía a la vía principal de la zona para en ella desarrollar la vía de acceso al CAC.
- En el mes de noviembre APE solicita formalmente a ZALSA se convoque a Junta General para decidir sobre la solicitud de desmembramiento de 3 hectáreas adicionales y de un área de aproximadamente 14,000 metros cuadrados que corresponde a la vía principal de las instalaciones.
- El 12 de diciembre se realiza la Junta General en la cual se conoce esta nueva solicitud. Los accionistas presentes resuelven aceptar la solicitud de desmembrar las 3 hectáreas adicionales y proceder a una modificación del comodato en ese sentido, previo a que se reconozcan los activos de propiedad de la empresa que se encuentran en esos espacios y que exista un compromiso de realizar un cerramiento de división entre la ZAL y el CAC. Respecto de la solicitud de los 14,000 metros cuadrados, la Junta se pronunció en contra de aceptar una modificación del contrato de comodato en este sentido.
- Hasta el momento, no se ha tenido en cuenta este pronunciamiento de los accionistas y se ha comenzado la intervención de la vía principal.

Como lo he mencionado anteriormente, toda esta situación crea una incertidumbre ante la administración de la empresa ya que estamos ante un escenario en el cual se ha producido una afectación al contrato de comodato por el hecho de tomarse un espacio de terreno que es parte principal de la operación del proyecto de la ZAL y para lo cual la Junta General de

Accionistas resolvió no aceptar una desmembración y por lo tanto una modificación del contrato de comodato.

Frente a esta situación de no conocer con certeza el futuro de la compañía, desde esta Gerencia se tuvieron que tomar medidas con el objetivo de precautelar los intereses y patrimonio de los accionistas. En este contexto, como ya se dijo, se tomó la decisión de paralizar la ejecución de nuevos proyectos; de igual forma, no era lógico pensar en realizar nuevas inversiones o mantenimientos mayores en las instalaciones al no saber si se continuaba o no dentro de la zona; los gastos en promoción y publicidad de la ZAL también se redujeron casi en su totalidad en la medida de lo posible.

Por otra parte también, al no poder continuar con una promoción activa de la zona y con la incertidumbre de la continuidad del proyecto, se tomó la siempre difícil decisión de reducir el personal y en este caso específicamente la persona que se desempeñaba como Jefa Comercial por no tener ya en estas circunstancias mayores responsabilidades en la generación comercial o de nuevos clientes hasta no conocer cuál será el destino de la compañía frente a la administración de la ZAL. Frente a esto, es probable que el resto de colaboradores se sientan desmotivados al no tener una visión clara del futuro de la empresa y de la estabilidad de sus puestos de trabajo.

Al inicio se pensaba que el tema de la desmembración se resolvería dentro del mismo año 2016, sin embargo, hasta la fecha no se ha concluido y deberán continuarse las gestiones en el próximo periodo para darle una solución definitiva.

Finalmente, debo informar también en el ámbito administrativo, que el Directorio de la empresa, por distintas circunstancias, se reunió en siete ocasiones en el correspondiente periodo; sin embargo, se ha mantenido constantemente informado a este órgano administrativo y se han analizado de forma pertinente las cuentas de la empresa. De igual manera tanto el Comisario como el Auditor Externo han recibido toda la colaboración en la realización de sus tareas de control.

Gestión Comercial

Como se había mencionado en informes de años anteriores, el éxito de la plataforma logística depende en gran medida de la comercialización que se realice para lograr atraer nuevos clientes e incrementar los volúmenes de operación. Sin embargo, ya desde el inicio del año 2016 se habían reducido los esfuerzos en este sentido por la marcada reducción en las operaciones de comercio exterior vinculadas al sector petrolero principalmente, y la caída de importaciones en general a través del puerto de Esmeraldas. Se sabía que se trataba de un año complicado en el que había que mantener los niveles de operación. Posteriormente, desde mediados de año en que se inició el tema de los desmembramientos de terreno, no era lógico realizar algún esfuerzo comercial al no tener claro el panorama acerca de la continuidad del proyecto.

En virtud de lo que se esperaba para el año 2016, la planificación fue de iniciar con el proyecto para la constitución de un Depósito Aduanero Público –DAP– dentro de ZALSA y de esa manera atraer carga y operaciones que no se habían tenido en cuenta

anteriormente, debido a no existir en la ciudad un depósito con este régimen aduanero y que se esperaba fuera atractivo en épocas de crisis para ciertos sectores importadores. Desde el segundo trimestre se comenzó a desarrollar el proyecto, sin embargo, como ya se ha mencionado, se decidió detener su desarrollo hasta solucionar los temas presentados a partir de junio.

Por otra parte, fue importante poder ratificar la presencia de un cliente como General Motors en la zona con el cual se renovó el contrato para continuar dentro de la ZAL durante todo el 2016. Las condiciones económicas del país favorecieron de cierta forma a la empresa en relación a este cliente, ya que éstas se supone ocasionaron una reducción en la venta de vehículos y por lo tanto la utilización de espacios se incrementó en buena parte del año.

En su mayor parte, la gestión comercial, se limitó a mantener la buena relación con los usuarios ya establecidos y asegurar un adecuado funcionamiento en sus operaciones.

Gestión Operativa

A pesar de las situaciones descritas que se presentaron durante el año 2016, el funcionamiento y operación de la Zona de Apoyo Logístico durante el presente periodo, se realizó sin inconvenientes y tanto los usuarios permanentes como otras empresas que hicieron uso de las instalaciones durante el año pudieron desarrollar sus actividades de manera regular y con normalidad. Sin embargo, se puede esperar que la construcción de la vía ocasione inconvenientes en la operación regular de los usuarios y se deba buscar soluciones para no afectar a las mismas.

En cuanto al mantenimiento de las instalaciones, como ya se dijo, se redujo en gran medida el mismo, no obstante, justo antes de que se presente la solicitud de espacios, se había iniciado ya la reparación del parqueadero de ingreso en la zona de acceso a la garita principal, por lo que se decidió culminar esta obra muy necesaria para el flujo adecuado de los camiones pesados que acceden diariamente con carga hacia la zona.

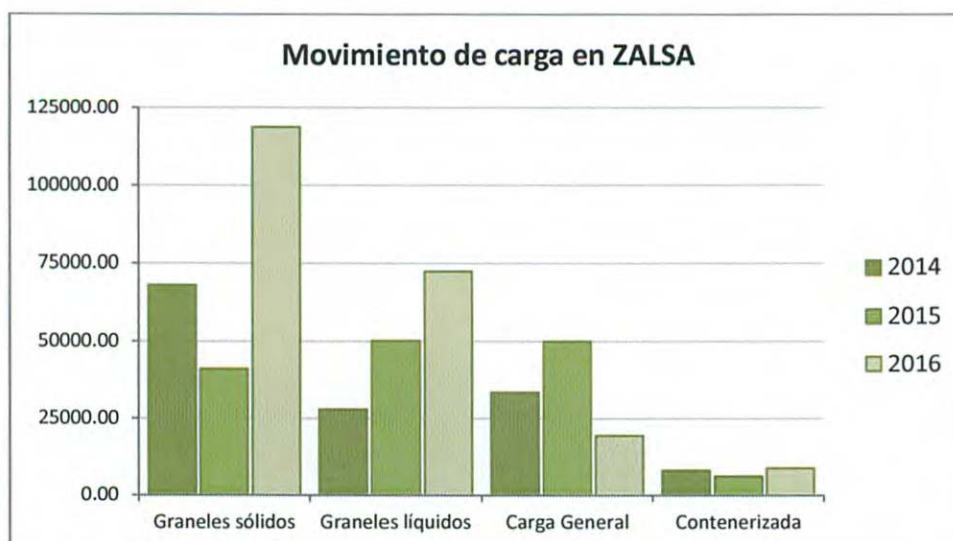
En lo que respecta a la ocupación media de los espacios de la ZAL, el cual es un indicador que se viene midiendo desde el año 2012, en este año 2016 es la primera vez que se registra una disminución en el promedio de ocupación de los espacios a lo largo del año, habiendo tenido una ocupación media de 71% durante el año, en comparación con la ocupación del 79% en el 2015, lo que representa una caída de 8 puntos en este indicador. En el gráfico que se presenta a continuación se puede notar la caída constante de ocupación mes a mes luego incluso de haberse presentado en diciembre de 2015 el mayor porcentaje de ocupación del 90% a lo largo de los últimos cinco años.



El total de carga movilizada a través de la plataforma logística por otra parte, se incrementó de forma considerable en relación a la del año 2015. En este año 2016 se movilizaron en total, 219,870 toneladas métricas tanto en carga de importación como en carga que se exporta. Esto representa un incremento del 49% frente al 2015.

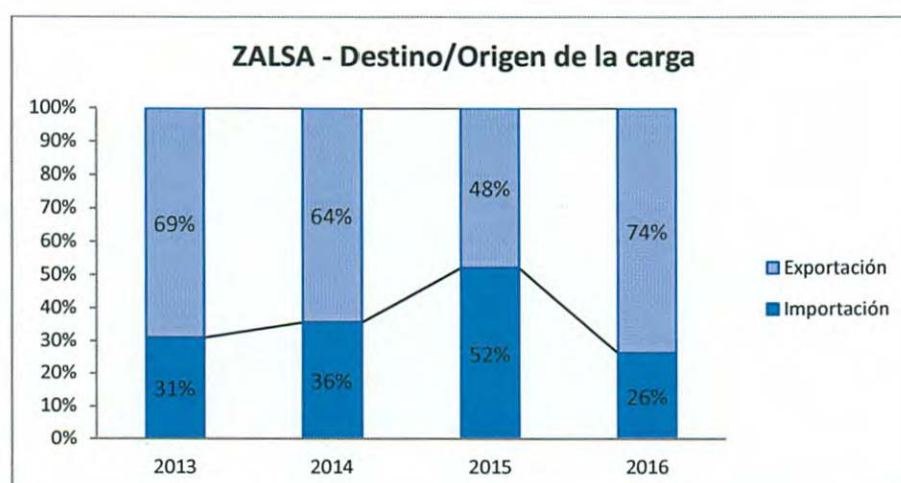


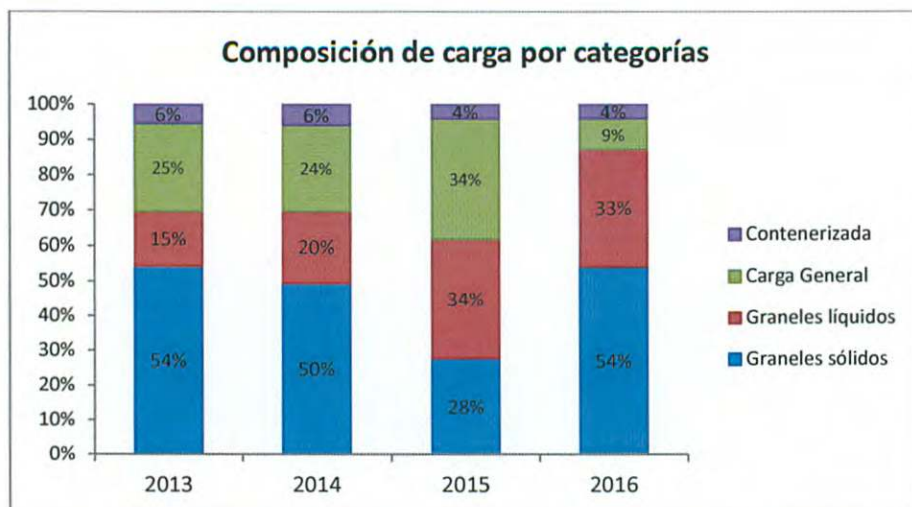
Esta cantidad de carga movilizada a través de la ZAL es la más alta durante todo un año desde que se inició el proyecto de la zona de actividades logísticas en el 2012, año en el que se movilizaron 190,000 toneladas.



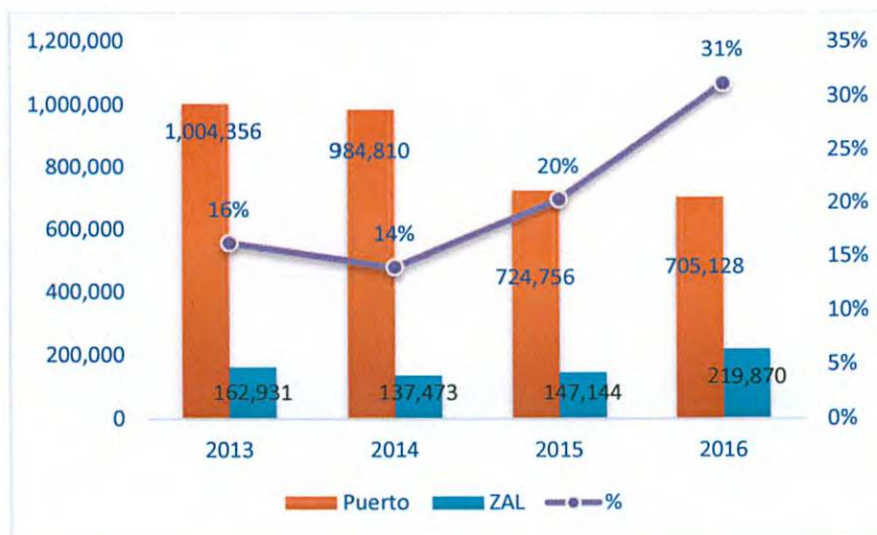
Este incremento en la exportación de graneles sólidos y líquidos, que corresponden a la exportación de astillas de eucalipto y de aceite de palma africana es el factor fundamental para el resultado positivo en la movilización de carga tal como se puede apreciar en los gráficos anteriores. El usuario Expoforestal pasó de realizar un solo embarque de astillas en el 2015 a llevar a cabo tres embarques durante el 2016, con lo cual llega a un nivel de exportación mucho mayor que años anteriores representando el 191% en comparación con el 2015. Por otro lado también el usuario Acograsas que brinda el servicio de acopio de aceite crudo de palma al sector palmicultor, aumentó la cantidad de carga atendida durante el 2016, situación que viene creciendo desde hace varios años, reflejando un incremento en general de la actividad en este sector y en comparación con el año anterior representa un 44% de crecimiento.

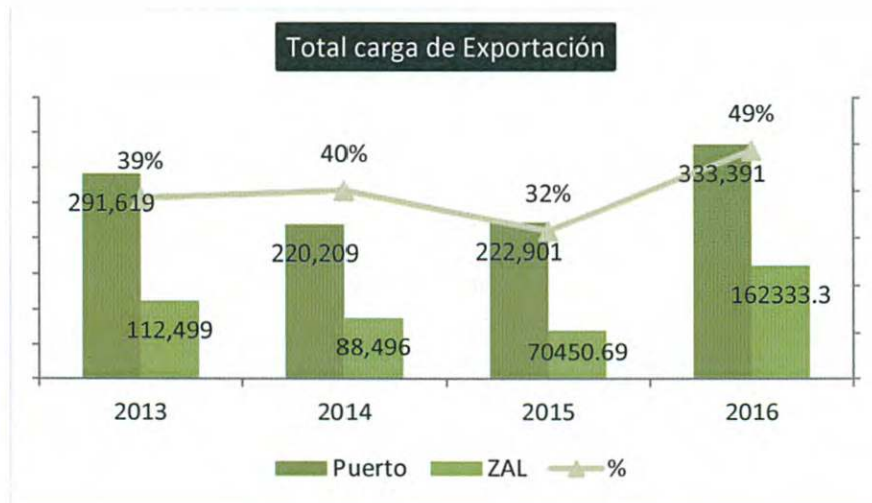
En este año, la carga de exportación vuelve a tomar un gran protagonismo en el total de la carga movilizada durante el año, representando el 74% del total frente al 26% que representa la carga de importación. De igual forma, las exportaciones de astillas de eucalipto que realiza la empresa Expoforestal, usuaria de la zona, y que corresponden a los graneles sólidos, representan el 54% del total de la carga movilizada en el año.





Finalmente, la relación de la carga de la ZAL frente al total de la carga movilizada por el puerto de Esmeraldas, en este año la carga que operó a través de ZALSA representó el 31% del total de carga movilizada por el puerto de Esmeraldas. Esto se debe a una reducción en la carga del puerto en 2.7% y al incremento en la carga de exportación que sale desde la ZAL hacia el puerto. Por otra parte, si sólo se toma en cuenta la carga de exportación, la carga movilizada a través de ZALSA representa la mitad de la carga que se exporta por el puerto de Esmeraldas. De ahí que la zona de actividades logísticas se vuelve cada vez más relevante frente al total de la operación del puerto.





Gestión Financiera

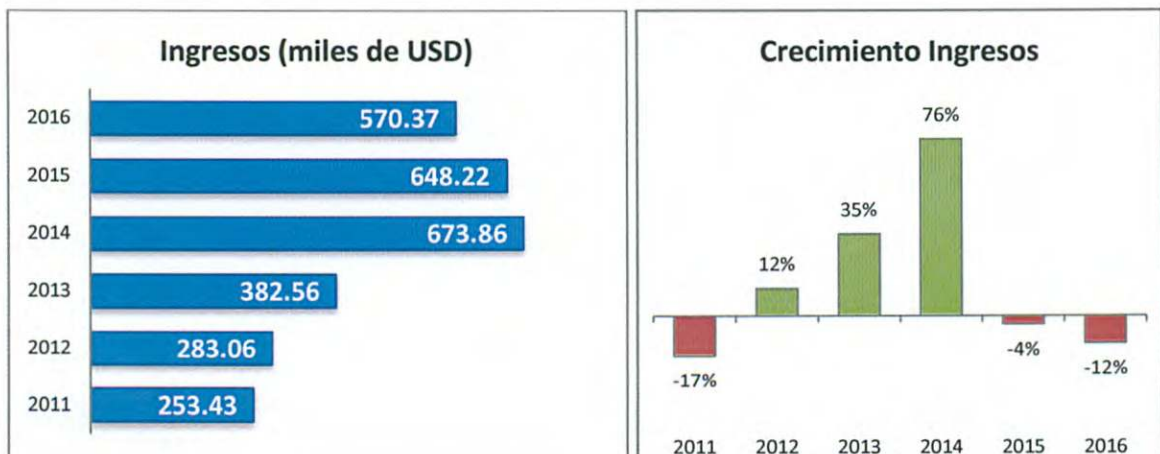
Como se mencionó previamente, el resultado para el presente periodo 2016 es positivo, con un resultado bruto, antes de impuestos, de \$117,321.05, y, una vez realizados los descuentos respectivos por participaciones, impuestos y reservas, se obtuvo una utilidad neta para los accionistas de \$62,110.85.

En comparación con el año anterior, el resultado neto obtenido es un 105% mayor, esto es, más que se duplicó, esto a pesar de las complicaciones que se presentaron y a la reducción en el uso de los espacios de la zona de actividades logísticas y de que los ingresos también fueron menores que el año anterior.

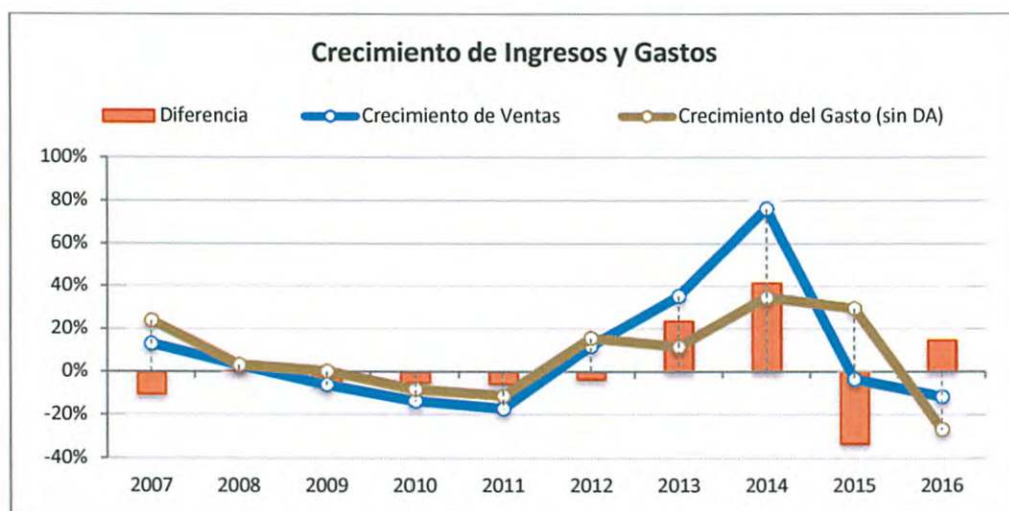
A continuación, un análisis más detallado de los estados financieros correspondientes al presente ejercicio, que presentan la situación de la compañía en este ámbito.

Estado de Resultados ejercicio 2016

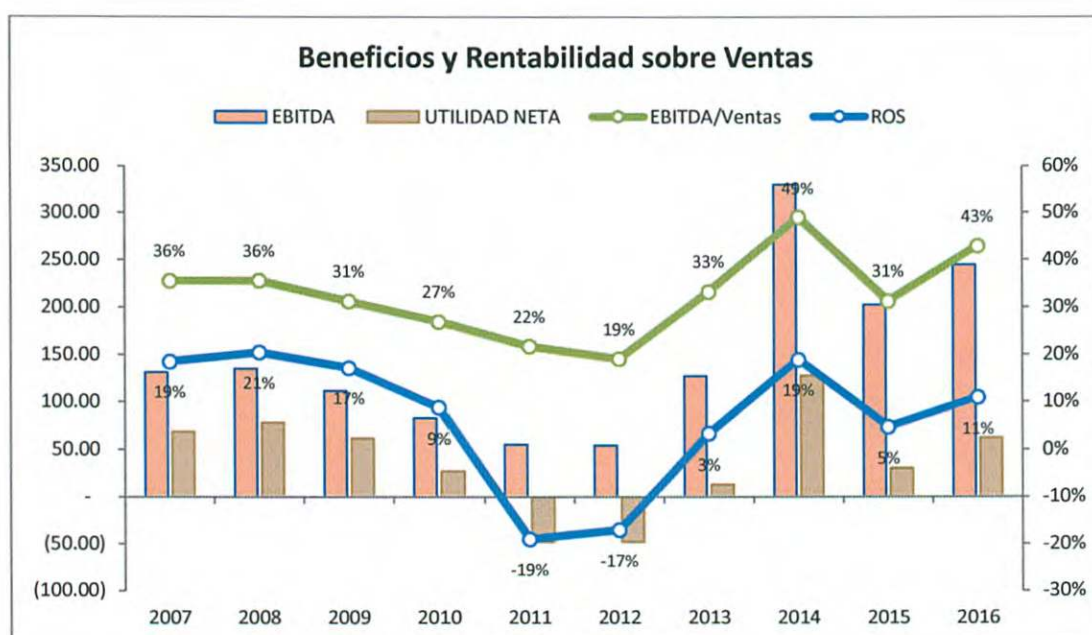
Los ingresos operacionales de la compañía durante el ejercicio, que corresponden a las ventas por todos los servicios, fueron de \$570,369.24.



Tal como se esperaba, y como ya se había mencionado en el informe del año anterior, los ingresos operacionales que se obtuvieron en el presente año disminuyeron en aproximadamente un 12% en relación a los del 2015.

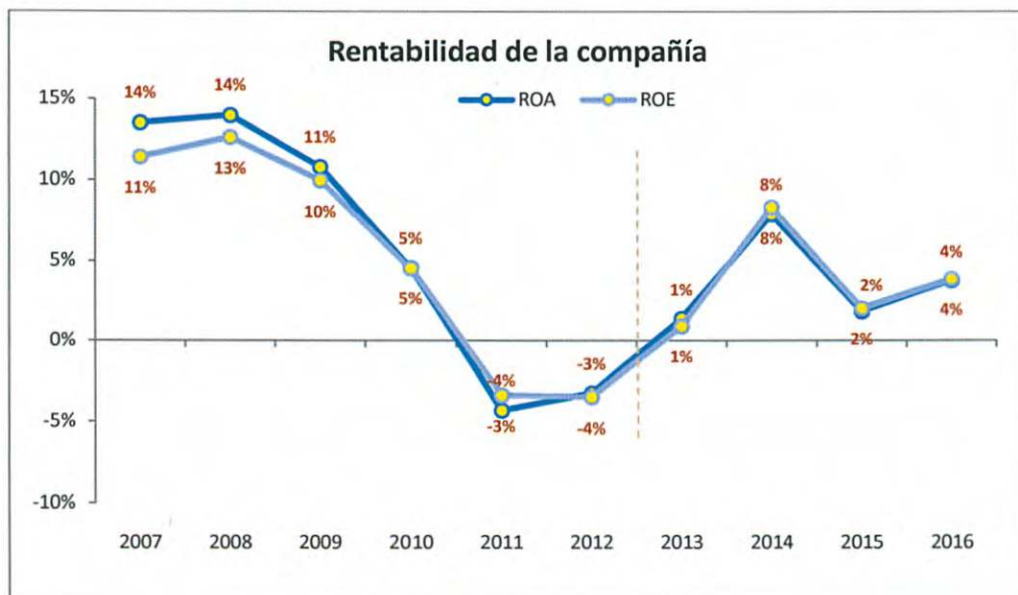


Sin embargo, como se puede apreciar en el gráfico anterior, no sólo que los ingresos disminuyen un 12% en relación al año anterior, sino que también los gastos se lograron reducir en poco más del doble que la magnitud de la reducción de los ingresos, habiéndose reducido en un 27% en comparación con los gastos que se realizaron en el año 2015. Esto se debe a las decisiones tomadas desde inicios de año en función de ser cautelosos con los gastos y también posteriormente al reducir aún más los mismos por la situación presentada en el segundo semestre.



El EBITDA que se muestra en el gráfico anterior y que representa el flujo neto proveniente directamente de la operación del negocio, al igual que en años anteriores es positivo con un valor de \$244,729.05 lo que representa una operación saludable dentro del giro del negocio de la compañía. El flujo de caja operativo (CFO) para el 2016 asciende a \$180,999.74, que se calcula como la utilidad neta más las depreciaciones y amortizaciones, y representa el flujo de efectivo que realmente queda disponible para la empresa y los accionistas una vez que se han descontado los impuestos y otras deducciones de Ley.

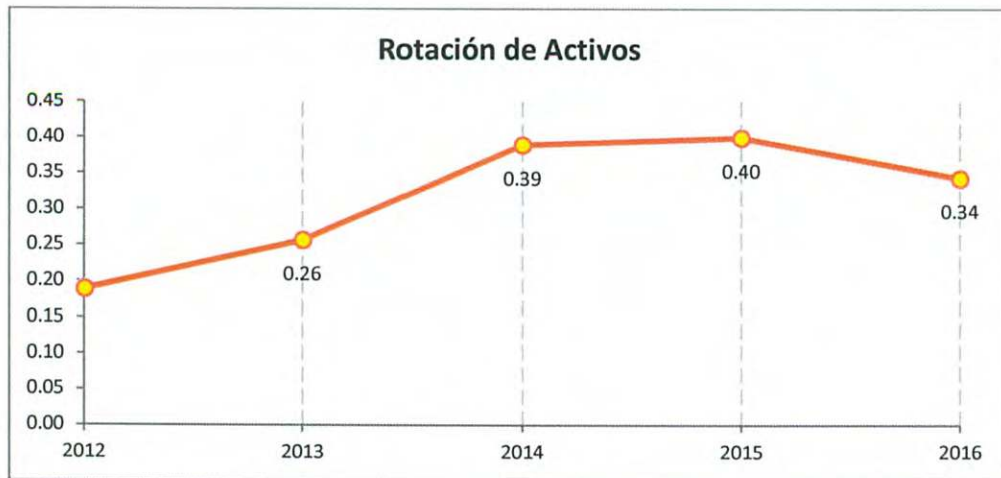
De igual forma, se aprecia en el gráfico anterior la relación EBITDA sobre ventas que refleja el margen que se obtiene de la operación, y que para el 2016 fue del 43%. Por otra parte, la rentabilidad neta sobre ventas (ROS) se incrementa a un 11%, a pesar de la reducción que existió en la facturación total y debido al incremento en la utilidad neta.



Por último, la rentabilidad sobre los activos (ROA) y sobre el patrimonio (ROE) son dos ratios que generalmente son muy parecidos, debido a que los pasivos de la empresa no son representativos, por lo que los activos son casi iguales al patrimonio. El presente periodo, ambos indicadores se encuentran cerca al 4% presentando un incremento de 2 puntos en la rentabilidad final de la empresa sobre activos y patrimonio.

Estado de Situación ejercicio 2016

El ratio de rotación de activos durante el 2016 se situó en 0.34, lo que indica que las ventas representaron el 34% de los activos. Se presentan en el siguiente gráfico los valores de este indicador desde el año 2012, en el cual se puede ver cómo este indicador en este año decrece en 6 puntos debido a la reducción en las ventas durante el periodo.



La razón de liquidez de la empresa es de 6.24 en este 2016, situándose en su valor más alto desde el año 2010, mejorando considerablemente en relación a los últimos años, lo que representa que los activos corrientes son más de seis veces más altos que los pasivos corrientes y que la empresa se encuentra con valores saludables de liquidez.



Por otro lado, a lo largo de la vida jurídica de la compañía el negocio ha generado resultados positivos con los cuales se ha podido realizar toda la inversión en los activos fijos que al momento cuenta la empresa y que constan ahora como parte del proyecto de la ZAL. Esto es importante mencionar ya que el resultado de un negocio o de una inversión no solo se mide por las utilidades netas que se generan ni mucho menos por las que se entregan finalmente directamente a los accionistas. En muchos años las utilidades generadas por la compañía, se mantuvieron en el negocio y se volvieron a capitalizar, permitiendo el crecimiento del patrimonio de los accionistas a los niveles en los que se encuentra hoy, lo cual refleja el crecimiento de la inversión inicial realizada por éstos. Las utilidades netas de cualquier negocio bien pueden re invertirse en el mismo sin que los accionistas reciban dinero en efectivo, sino que verían reflejado el rendimiento de su inversión en el incremento del valor de sus acciones debido al crecimiento patrimonial.



Por lo antes mencionado, en el gráfico anterior se muestra el valor en libras de las acciones de la compañía que resulta de dividir el total del patrimonio para el total de acciones emitidas. Como se observa, actualmente el valor de cada acción se encuentra en 12 centavos de dólar, lo cual es tres veces más que el valor nominal de las acciones en los títulos y lo que refleja un resultado positivo para los accionistas a más del dinero que se entrega como utilidades netas.

Finalmente la inversión realizada en el periodo, tal como se mencionó antes, fue mínima y únicamente se realizó una inversión por un valor de \$15,745.00 que correspondió a la reconstrucción y readecuación de una parte del parqueadero al ingreso de la garita debido a que se encontraba ya en muy mal estado y por lo que se tuvo que realizar el retiro de la capa asfáltica y colocar adoquines de alto tráfico.

Destino de las Utilidades

La utilidad neta para los accionistas es de \$62,110.85. Al igual que en años anteriores, la recomendación de la Gerencia para los accionistas, es que este valor se mantenga en su totalidad como utilidades no distribuidas. Esto permite dar una mejor liquidez a la compañía frente a la situación actual. Por otra parte también, existe el compromiso establecido en el contrato de comodato de mantener las utilidades generadas en el presente ejercicio económico.

3. BALANCE DE LOGROS

- El presente ejercicio económico correspondiente al año 2016 culmina con un rendimiento positivo de \$117,321.05 antes de impuestos, participación a trabajadores y reserva legal. Una vez descontados todos los valores correspondientes, la utilidad neta del ejercicio es de \$62,110.85, lo cual representa un incremento de más del doble en comparación con 2015.

- Se logró controlar los gastos adecuadamente, lo cual contribuyó a obtener un resultado positivo, frente a una reducción de los ingresos en relación con el año anterior.
- El rendimiento de los flujos operativos sobre las ventas representó el 43% durante el periodo. En comparación con el año anterior se incrementó este rendimiento en 12 puntos.
- La rentabilidad sobre los activos y sobre el patrimonio se incrementó a alrededor del 4%, debido al incremento en la utilidad neta en este ejercicio económico.
- El porcentaje promedio de ocupación durante el presente año se redujo en 8 puntos logrando un 71% de ocupación en promedio durante el periodo. Es el primer año desde que se mide este indicador en que se observa una reducción.
- La carga total movilizada durante el 2016 aumentó en comparación con el año 2015. En total se movilizaron 219,870 toneladas métricas, representando un incremento del 49% frente al año anterior y conformándose en el mejor año desde el inicio del proyecto de la zona de actividades logísticas. El incremento considerable en la exportación de astillas y aceite de palma es el factor principal para este resultado en el movimiento de carga.
- Existe una situación particular al momento debido a la solicitud de desmembrar ciertas áreas de terreno que corresponden al terreno que fue dado en comodato, lo cual causa una incertidumbre hacia el futuro de la empresa y de su participación al frente de la administración de la ZAL.
- En general, se han cumplido con todas las disposiciones de la Junta General y el Directorio de la compañía durante el periodo. Todos los órganos administrativos y de control han funcionado normalmente y han cumplido con sus tareas sin inconvenientes.

4. RECOMENDACIONES A LA JUNTA GENERAL

- Mantener la totalidad de las utilidades generadas en este ejercicio económico como reservas para futuras capitalizaciones.
- Por motivo de la nueva situación de la compañía en lo que se refiere a las solicitudes de desmembramientos y al diferendo que esto pueda causar en relación al contrato de comodato, el próximo año será un periodo en el que se mantendrá una incertidumbre respecto de la continuación de la empresa como administradora del proyecto de la zona de actividades logísticas, por lo que no será posible realizar una planificación adecuado del crecimiento del negocio y las decisiones respecto de no realizar nuevas inversiones deberían mantenerse hasta no contar con una resolución definitiva del tema.

Para concluir, luego de haber presentado un análisis de los aspectos más importantes de la empresa para el ejercicio económico del 2016, es importante manifestar que en forma general se han cumplido los objetivos propuestos para el periodo, y en todo momento se ha pensado en resguardar el patrimonio de todos los accionistas, dando también fiel cumplimiento a las disposiciones de la Junta General y del Directorio de la compañía, todo esto en estricto apego al marco legal vigente.

Debo agradecer finalmente, en primer lugar a Dios por guiar cada una de mis decisiones; de igual forma agradezco a ustedes señores accionistas por la confianza que depositan en mí para la administración de la empresa; por supuesto también a los miembros del Directorio por su apoyo y valioso aporte en la gestión de la empresa, y especialmente a todo el equipo de trabajo que conforma la empresa ya que gracias a su esfuerzo, capacidad y tenacidad es posible alcanzar los resultados año a año.

Atentamente,



Ing. Fernando Moncayo Raad
GERENTE GENERAL