

PAGRI CIA. LTDA.

PALMERAS AGRICOLAS

Barrio La Cruz Km. 6 vía Empressa - Santo Domingo
QUININDE - ECUADOR

INFORME DE LA GERENCIA GENERAL

EJERCICIO ECONÓMICO DEL AÑO 2018

INTRODUCCIÓN

Permitanme una breve reseña del proyecto Pagri: empresa legalmente constituida fue el 6 de mayo del año 1990, su capital suscrito y pagado fue de USD \$ 5.160.000, la razón social fue PRODUCTORA AGROPECUARIA E INDUSTRIAL DEL OCCIDENTE PAGRI CIA. LTDA. tal como lo certifica la Superintendencia de Compañías en el registro de sociedades del 08 de Agosto del año 2008, solicitada por el señor Daniel Poveda Almeida, Gerente General de aquel entonces.

El 28 de noviembre del año 2008 mediante escritura de cesión de participaciones, la familia Poveda Almeida otorga a favor de la compañía PEXA Planta Extractora Agrícola La Unión S.A. y otros la compañía PRODUCTORA AGROPECUARIA E INDUSTRIAL DEL OCCIDENTE PAGRI CIA. LTDA. y se fija la cuantía en un USD \$ 1.600.000,00. Cabe anotar que se cumplió con los requisitos legales para la legalización de esta CESION DE PARTICIPACIONES, se incluye el testamento abierto y solemne que otorga el Doctor Mentor Adriano Poveda Palacios a sus herederos.

Mediante nueve escrituras de compraventa desde el año 1991 hasta el año 1997, otorgada por cada propietario de las mismas, venden a favor de la compañía PRODUCTORA AGROPECUARIA E INDUSTRIAL DEL OCCIDENTE PAGRI CIA. LTDA. el total de 577,90 hectáreas de terreno.

El 31 de diciembre del año 2008 de acuerdo al extracto de la escritura de compraventa, la señora Nilda Erminia Almeida Sevilla otorga a favor de la compañía PAGRI CIA. LTDA. seis lotes de terreno que forman un solo cuerpo de 712,40 hectáreas, los vendedores son la señora Nilda Erminia Almeida Sevilla por gananciales en su calidad de cónyuge sobreviviente del causante doctor Mentor Poveda Palacios y sus demás herederos como consta en el testamento abierto otorgado por el causante. El precio pactado es de USD \$ 500.000,00 tal cual consta en el numeral cuarto de la escritura de compraventa.

El 18 de agosto del año 2008 se celebra el contrato por la compraventa de mil cabezas de ganado vacuno de distinta raza, edad y sexo, entre la señora Nilda Erminia Almeida Sevilla como cónyuge sobreviviente y los herederos del doctor Mentor Poveda Palacios, el precio pactado mediante el contrato de compraventa es de USD \$ 500.000,00. El acta de reconocimiento de firmas se lo realizó ante el notario primero interino, abogado Marco Polo Arellano Guerra, notario primero del cantón de Santo Domingo.

El 26 de noviembre del año 2010 el Instituto Nacional de Desarrollo Agrario INDA remite al registrador de la propiedad del cantón Quinde la providencia de adjudicación emitida por el director ejecutivo del INDA, el Msc. Antonio Rodríguez Jaramillo a favor de PRODUCTORA AGROPECUARIA E INDUSTRIAL DEL OCCIDENTE PAGRI CIA. LTDA. de un lote de terreno de 309,48 hectáreas de superficie, la misma que consta en el registro catastral general de tierras del INDA en el folio 139, tomo 74a de noviembre del 2010, los trámites y gastos asumieron los socios, fue contratado por disposición del presidente, el señor Gonzalo Benavides para estos trámites que se culminó el 26 de noviembre del 2010, los documentos antes indicados están notariados y legalizado con las firmas de los actores de los contratos respectivos, cuyas firmas están reconocidas ante los notarios correspondientes de acuerdo a la ley.

En febrero del año 2014 se resuelve el aumento del capital social de la compañía en USD \$ 1.940.000, se modifica el estatuto social, el capital social se eleva a USD \$ 1.946.160.00, cambia la denominación de la razón social de la compañía a PALMERAS AGRÍCOLAS PAGRI CIA. LTDA. y el domicilio de la misma al cantón Guininde.

El mes de julio del 2017 Pagri Cía. Ltda. resuelve elevar a escritura pública ante la autoridad portuaria el aumento de capital y reforma del estatuto cuya cuantía es de USD \$ 663.840.00. Una vez cumplido con todos los requisitos legales queda registrada la escritura de aumento de capital y reforma del estatuto social elevándose el capital social de la compañía a USD \$ 2.610.000.00.

Al finalizar del año 2009 empezamos con la siembra de doscientas cincuenta hectáreas de terreno con plantas de palma aceitera de material importado de Costa Rica ASD, ciento cincuenta hectáreas de Delix Ghana y medio de Delix Compacta, gracias al aporte de PEXA S.A. y varios socios.

Para el año 2011 se siembra ciento quince hectáreas con plantas de variedad INIAF, el año 2012 se siembra aproximadamente ochenta y ocho hectáreas con plantas de variedad Taisna x Avros y siete (7) hectáreas con Coari x Lame, el año 2013 sembramos ciento catorce hectáreas con plantas de variedad Taisna x Lame y en el año 2014 cuarenta y cinco hectáreas con plantas de material Coari x Lame. En el año 2016 se sembraron trescientas plantas de variedad Amazon.

Emprendimos con el proveecto de crédito con la Corporación Financiera Nacional (CFN) el 4 de abril del año 2011 la empresa fue sujeta de crédito por USD \$ 2'063.000.00, debiendo aportar los socios la cantidad de USD \$ 1.575.147.00 tal como lo establece el contrato para siembra y mantenimiento de trescientas hectáreas y mantenimiento de trescientas que a la fecha estaban sembradas.

En el año 2011 ya se comentaba en todos los sectores palmeros sobre el inicio de la afectación de la pudrición de cogollo (PC) al cultivo, situación que fue analizada por Corporación Financiera Nacional, hubo reparos, dudas, investigaron la zona pero no progresó el problema y se aprobó el crédito pero en condiciones especiales, obligaron a presentar garantías sobredimensionadas con relación al monto aprobado, no consideraron suficiente la hipoteca del terreno y se condicionó las garantías solidarias de los socios señores socios Pierre Jean Hitt, Barakat, Edison Alejandro Montes de Oca, Galarza, Gale, Patricio Ligas Hidalgo y de la compañía PEXA Planta Extractora Agrícola La Unión S.A.

Entusiasmados por las bondades del cultivo y de la calidad del terreno que presentaba Pagri, con el apoyo de varios socios en especial del ingeniero Guido Rubio, emprendimos con la siembra de la palma aceitera en mil hectáreas de terreno.

El proyecto se desarrolló con buenos resultados, la producción de fruta de palma se incrementaba paulatinamente, el año 2016 la producción de fruta fue de 6.900 toneladas y el año 2017 de 9.200 toneladas, se proyectaba duplicar la producción en los años subsiguientes, se observaba el estado fisiológico vegetal de las plantas de palma en su conjunto y asegurábamos la teoría de producir el doble. Desgraciadamente en el año 2018 la pudrición de cogollo (PC) se incrementó de manera exponencial y el proyecto se vino abajo.

El año 2018 fue afectado por un intenso verano seco en toda la zona, fuera de todo pronóstico la afectación de la PC se incrementó y arrasó con el cultivo, la producción de frutos disminuyó en hasta el 60% y la calidad y contenido de aceite cayó en un 5% ocasionando pérdidas incluso a la extractora.

Para finales del año 2018 por la afectación de la PC, prácticamente están eliminados los lotes sembrados con planta de material ASD, se cosecha la fruta que producen estos lotes con promedios por debajo 1.000 toneladas mensuales por hectárea con costos elevados de mano de obra y problemas laborales.

PAGRICIA LTDA.

PALMERAS AGRICOLAS

Raizalito, Cacha Kari, 8 km. E. vía Esmeraldas - Tulcan. CARR 1007M2

QUININDE - ESMERALDAS

En varios lotes sembrados con material INIAP al cierre del año 2016 presentan menor porcentaje de afectación de la PC, se cosecha la fruta de palma en los lotes D del sector El Pozo con promedios de 1.000 y 1.500 toneladas mensuales por hectárea pero no para el contagio y se calcula un año más de vida productiva como máximo, la afectación de este sector es del 50% y 60%.

Desgraciadamente el problema de la PC afectó al cultivo en el inicio de su vida productiva, la compañía no logró cubrir las deudas con las instituciones financieras ni en un 30% al momento entramos en mora con la Corporación Financiera Nacional en USD \$ 31.000.00 y por cubrir un pago con el Banco Internacional USD \$ de 47.000.00.

El estado financiero de la compañía al 31 de diciembre del 2016 presenta un activo de USD \$ 7.770.945,18, un pasivo de USD \$ 3.633.649,22, el patrimonio neto es de USD \$ 4.137.295,96, el capital social es de USD \$ 2.600.000,00.

Para reactivar a Pagri se requiere de una nueva inversión de aproximadamente USD \$ 1.500.000 para la nueva siembra de trescientas hectáreas de palma con material OXG híbrido. Además la reestructuración del crédito con la Corporación Financiera Nacional de USD \$ 1.561.036,57 y USD \$ 478.790,50 con el Banco Internacional sin contar con la deuda que mantiene a la compañía PEXA S.A.

De conseguir los créditos, estos deberán ser proyectados a quince años plazo con cinco de gracia para manejar el cultivo en óptimas condiciones para obtener un promedio de producción de veinte y cinco y treinta y cinco toneladas de fruta al año, y esperar un precio promedio de la fruta de USD \$ 2.120,00, bajo estas condiciones los índices de cálculo para el proyecto podrían ser positivos, debemos tratar que la reestructuración y el posible nuevo desembolso se fije bajo un valor global, el pago por separado de dos proyectos resultaría ciento por ciento negativo.

A la presente fecha no tenemos capital de operación, el flujo es negativo, mantenemos deudas con terreros y liquidaciones pendientes de pago con varios trabajadores y empleados, la situación es crítica, el socio no está en condiciones de aportar con capital fresco, PEXA S.A. no puede seguir subsidiando la economía de Pagri.

Se mantiene la disposición de la junta de socios sobre la venta de la compañía sin resultados positivos, no se continúa con el proyecto de refinanciamiento con la Corporación Financiera Nacional, la misma que tiene serios reparos para cualquier operación crediticia relacionada al cultivo de la palma.

Paulatinamente se autoelimina el 80% de trabajadores por falta de trabajos a realizar, al momento se labora con veinte trabajadores, varios destinados a labores de polinización, cosecha y actividades agronómicas en la nueva siembra de palma OXG que se posiblemente se paralizara por falta de recurso económico.

Este es el real escenario de la economía de Pagri originado por la afectación de la PC, realmente la solución es la venta de la empresa que está pactada en USD \$ 6.500.000,00 como precio mínimo calculando recuperar la inversión.

ADMINISTRACIÓN

La administración dio cumplimiento a las disposiciones de la ley del régimen tributario, laboral, ambiental, Superintendencia de Compañías y con las obligaciones de pago de sueldos y salarios de manera puntual.

La maquinaria pesada debe ser sometida a un chequeo de motores, cabinas, tren de rodaje, entre varios, que el equipo agrícola no contamos con vehículos para el transporte del personal hacia los lugares de trabajo, el administrador se traslada en moto, varios trabajadores utilizan sus motos y se les reconoce la movización, mantenemos una secretaría, eliminamos varios puestos de trabajo sin ser reemplazados, situación que se vuelve tensa, no genera un buen ambiente de trabajo, las exigencias al personal son mayores, con el riesgo de una mala actitud generada por la situación indicada.

Contamos con un vivero de 12.000 plantas de palma material Coari x Lame y Yangambi que está ubicado en La Concordia y se lo mantiene mediante un contrato con la empresa Viveros Terra Forest Witerfor Cia. Ltda. representada por ingeniero Carlos Lozada, plantas que se tienen que retirar del vivero por cuanto se cumplió el contrato, extenderlo cuesta más.

Reactivamos los trabajos de tumba de plantas afectada con la PC para continuar con la siembra, la misma que estuvo programada hasta mayo del año 2019 pero la inseguridad ocasionada por las ofensas de compraventa de la compañía y la falta de dinero, están retrasados los trabajos manteniendo la inseguridad de continuar o suspenderlos.

Actualmente los trabajos en la plantación están limitados a mantener limpia las coronas de las plantas sembradas a final del 2018, eliminar malezas que constituyan sombra, manejo de pasto saboya y como labor principal la conservación y propagación de la puerana.

TECNICO AGRONÓMICO

Se adjunta informe el informe técnico elaborado por el agrónomo Walter Zambrano. **(Ver anexo N° 1)**

INSTITUCIONES FINANCIERAS

BANCO INTERNACIONAL

Desde el 16 de marzo del 2017 mantenemos con el Banco Internacional la operación crediticia N° 410302353 que fue otorgada por un valor de USD \$ 680.000,00 pagaderos a cinco años plazos con pagos trimestrales.

El saldo de capital adeudado al 01 de enero del 2018 es de USD \$ 597.829,15, en el transcurso del año se cancela el valor de USD \$ 119.038,66, quedando USD \$ 478.790,60 como saldo por pagar al 31 de diciembre del 2018. **(Ver anexo N° 2)**

CORPORACION FINANCIERA NACIONAL

El 26 de enero del 2018 la Corporación Financiera Nacional nos concede una solución extraordinaria a la operación concedida el 04 de abril del 2011 por el valor de USD \$ 2.063.000,00 denominada como refinanciamiento.

El refinanciamiento se otorga por el valor de USD \$ 1.561.035,57 que es el saldo de capital que se adeuda a la Corporación Financiera Nacional, a un plazo de nueve años contados a partir del 26 enero del 2018, con un periodo de gracia de cuatro años pagos trimestrales de interés de USD \$ 32.235,38.

El capital adeudado a la Corporación Financiera Nacional al 01 de enero del 2018 era de USD \$ 1.567.880,00, se cancela en el transcurso del año USD \$ 6.844,34, quedando como saldo por pagar al 31 de diciembre del 2018 el valor de USD \$ 1.561.035,66, el mismo que según la tabla de amortización se reanuda el 05 de abril del 2022. **(Ver anexo N° 2)**

RESUMEN DE OPERACIONES CREDITICIAS

Al 31 de diciembre del 2018 se adeuda de capital al Banco Internacional el valor de USD \$ 478.790,60 y a la Corporación Financiera Nacional el valor de USD \$ 1.561.035,66, los mismos que suman USD \$ 2.059.826,26. **(Ver anexo N° 2)**

PAGRI CIA. LTDA.

PALMERAS AGRICOLAS

Registro Com. Int. C. de Emp. Agr. Teléfono 0988400781

QUININDE ESMERALDAS

ESTADOS FINANCIEROS

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

	2018 USD	2017 USD	DIFERENCIA USD
ACTIVOS			
Activos corrientes	329.196,29	346.622,16	(-) 17.425,88
Activos no corrientes	7.441.748,90	7.598.749,06	(-) 157.000,16
Total Activos	7.770.945,18	7.945.371,21	(-) 174.426,03
PASIVOS			
Pasivos corrientes	1.416.355,64	1.725.816,53	(-) 309.460,89
Pasivos no corrientes	2.217.253,58	1.823.507,92	(+) 393.745,66
Total Pasivos	3.633.649,22	3.549.324,45	(+) 84.324,77
PATRIMONIO			
Total Patrimonio	4.137.295,96	4.396.046,76	(-) 258.750,80

ESTADO DE RESULTADOS

	2018 USD	2017 USD	DIFERENCIA USD
INGRESOS			
(+) Venta de fruta de palma aceitera	830.768,53	1.206.820,59	(-) 376.052,06
(+) Venta de madera	2.379,00	-	(+) 2.379,00
(+) Otros ingresos	1.284,14	187.263,30	(-) 185.979,16
(=) Total de ventas	834.431,67	1.394.083,89	(-) 559.652,22
(-) Total costos venta y producción	639.002,24	857.596,84	(-) 218.594,60
(=) Utilidad bruta en ventas	195.429,43	536.487,05	(-) 341.057,62
(-) Gastos operacionales	478.682,23	565.911,62	(-) 87.229,39
(=) Utilidad operacional	(-) 283.252,80	(-) 29.424,57	(-) 253.828,23

PRODUCCION

FRUTA DE PALMA ACEITERA

TONELADAS

En el año 2018 la producción de fruta de palma aceitera fue de 7.107.160 toneladas las mismas que fueron vendidas en su totalidad a la compañía PEXA Planta Extractora Agrícola La Unión S.A., dando un promedio mensual de cosecha de 592.263 toneladas, el mes de producción mas alta fue mayo con 800.290 toneladas. (Ver anexo N° 3)

La producción del año 2017 fue de 9.197.890 toneladas de fruta de palma aceitera, en el año 2018 se obtuvo una disminución de 2.090.730 toneladas 22,73% con relación al 2017. (Ver anexo N° 4 y 5)

La producción de fruta de palma aceitera desde su primera cosecha que data en septiembre del 2011 a diciembre 2018 es de 41.198.306. (Ver anexo N° 4)

La producción de fruta de palma aceitera de la variedad elaeis guineensis en el año 2017 fue 8.660.531 toneladas y en el año 2018 de 9.174.532 toneladas, presentándose una disminución de 2.486 toneladas en relación al año 2017. (Ver anexo N° 6)

La producción de fruta de palma aceitera de la variedad Oxis híbridos en el año 2017 fue 537.349 toneladas y en el año 2018 de 932.628 toneladas, presentándose un incremento de 395.250 toneladas en relación al año 2017. (Ver anexo N° 6)

PRECIO DE VENTA

En el año 2018 el precio promedio de venta por tonelada de fruta de palma aceitera fue de USD \$ 116,89, en el año 2017 fue de USD \$ 131,21, se percibió USD \$ 14,32 menos en el año 2018 con relación al 2017 el precio de la tonelada de fruta fue en relación más alto del mercado.

COSTO DE PRODUCCION

El costo de producción por tonelada de fruta fue de USD \$ 89,91, si se considera los gastos operacionales el valor del costo es de USD \$ 157,26.

Toneladas de fruta de palma aceitera		7.107,100
RUBRO	VALOR TOTAL	COSTO UNITARIO
COSTOS		
Costo de producción	639.002,24	89,91
TOTAL COSTO	639.002,24	89,91
GASTOS		
Gastos de venta	85.542,66	12,04
Gastos administrativos	152.941,31	21,52
Gastos financieros	234.731,69	33,03
Otros gastos	5.466,28	0,77
TOTAL GASTOS	478.682,23	67,35
TOTAL COSTOS MAS GASTOS	1.117.684,47	157,26

COMENTARIOS GENERALES

Mi gratitud por el apoyo en estos difíciles momentos del agronomo Walter Zambrano, la confianza y apoyo de algunos socios a mi gestión, en especial al señor presidente el ingeniero Galo Bejarano Garcia.

Agradezco la comprensión del personal administrativo, ellos son muy importantes con su apoyo y soporte para salir adelante en esta difícil situación han asumido con humildad labores extras y comprendidas con responsabilidad, gracias Clara, gracias Maria Eugenia, gracias Wellington, que Dios los Bendiga.

Atentamente,

Galo Patrino Egas Hidalgo

GERENTE GENERAL

PALMERAS AGRÍCOLAS PAGRI CIA. LTDA.