

**MEMORIA AÑO 2009**  
**SOCIEDAD FIDUCIARIA E INMOBILIARIA C. A.**



SEÑORES ACCIONISTAS:

Tengo la responsabilidad de informar a los señores accionistas y a la superintendencia de compañías las actividades mas relevantes acontecidas durante mi gerencia.

La compañía se dedica principalmente a tres actividades: Banano, Cacao y Ganado. Adicionalmente, tiene una actividad de arriendo de un edificio en Malecón y P. Ycaza.

De estas actividades, el Banano es la primera actividad, y la más importante en ingresos. El año 2009 los precios por caja promedio 5,62 aumentaron en relación al 2008 que fue de 5,11 ,sin embargo no pudimos cumplir con el numero de cajas esperadas por los cambios climáticos. Sin embargo estuvimos por encima de la industria en sus promedios.

Nuestro país no esta ajeno a las repercusiones internacionales principalmente en los aumentos desmesurados del petroleo por ende de todos los derivados como plásticos agroquímicos fertilizantes, y otros relacionados, que son directamente influyentes en la elevación de costos por el uso de la mayoría en el banano, como el uso de fundas ,daipas etc.

En general se viene manteniendo continuidad en lo mas significativo de egresos como la aplicación de los agroquímicos para el control de plagas como nematodos y hongos el egreso mas relevante con los fertilizantes en el futuro palancas y mantenimientos de drenajes.

Siempre en un negocio donde el factor humano es imprescindible se presenta como unos de los factores mas decisivos para su desarrollo dandose el mismo comentario e inquietud por parte nuestra la de ayudarlos mas en lo económico social y capacitaciones como persona y labores,.En general el ambiente es muy bueno pensando que nuestras políticas de administración relacionadas de índole social y de forma laboral como sistemas de pagos por calidades avances y otros son justificados.,esperando como siempre las de tener un buen año relacionado con las aspiraciones de los accionistas y porque no de nuestra fuerza laboral y por ende la tranquilidad del departamento financiero que tienen que apoyar en las necesidades de compromisos económicos de toda índole.

Es importante cuando las cosas funcionan la continuidad de la organización en este caso la de la administración del Ing. Alex Mindiola con su equipo de respaldo de jefes de campo y empacadora llevando un buen programa y cronogramas de labores. Se sigue también con el buen desempeño del departamento fitosanitario liderado por Ing. Jorge Loor manteniendo una muy buena continuidad y consistencia en sus responsabilidades recordando que es una area de muchos egresos económicos e influencia directa en las producciones. Tanto los Ing. Loor y Mindiola siguen perfeccionando presupuestos de gastos y necesidades de cada responsabilidad que junto con los controles de contabilidad desde la oficina central se van comparando periodalmente. También se esta realizando una mas selectiva selección en el personal que entra a laborar ,ya que cada vez se necesita de calidad laboral tanto en el trabajo como en lo social creándose procedimientos en todas las actividades, cosas como estas que es de incesante continuidad y mejoramiento todo esto con ayudas de un equipo que poco a poco lo vamos desarrollando de acuerdo a las posibilidades.

Sigue igual la incertidumbre de los precios en el presente y futuro que dependen de los movimientos políticos en nuestro país, de los precios internacionales por las políticas mundiales , climáticas que afectan al negocio y especulaciones las cuales con razón y muchas veces sin razón son aprovechadas por los fijadores de precios por la caja de fruta. En este caso también entra nuestra compradora la Cía. Ubesa ya que nuestro país es un comodín para las grandes plantaciones que tienen en otros países en las cuales son dueños, en nuestro país solo cumplen con los precios oficiales o cuando la competencia los presione y en ciertas ocasiones ideándose formas técnicas de

reducir la producción y especificaciones de corte de frutas para disminuir exportaciones, que por ende la productora de fruta tiene que desecharla.

En lo relacionado a la operación del CACAO se puede decir que se ha mejorado mucho en el manejo productivo en lo laboral y agronomico. En lo laboral se a organizado un equipo responsable como personas y calidad de labores , son 25 personas de planta y dándose la cosecha por avances. Se espera mejorar en el sitio de los beneficios que es donde se seca, limpia y fermenta el cacao mejorando la rapidez del secado y fermentado sin mayores inversiones dependiendo de la producción y no influir en el flujo de la operación,

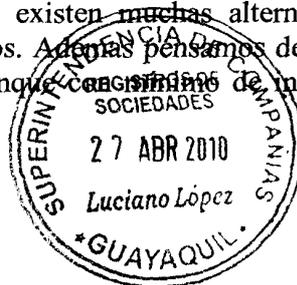
En el campo se mejoro muy significativamente el riego cogiéndose directamente del rio Chimbo con bomba mejorando la fertilización en cantidad y calidad de fertilizantes y desde luego la capacidad de campo de agua que necesita la plantación. Esto pienso que fue lo que mas nos ayudo junto con las otras labores como la podas labores fitosanitarias importantes por los ataques de hongos y otros a que mejoremos de 29 a 31 quintales por hectaria. Pienso que podemos mejorar un poco mas la producción siempre dependiendo también del factor invierno y horas sol y temperaturas y la esperanza de mejorar los controles de la monilla el hongo que afecta mas o menos 1 a 2 quintales por hectaria o sea perdemos 81 a 160 quintales que a un promedio de \$ 60 son mas de \$4.860,00 .

En lo principal referente a gastos o egresos se vienen estandarizando a base de la necesidades de insumos propios del cultivo como productos y personal con un programa de presupuestos; y comparando periodalmente con los ingresos. Esperamos que los precios del saco de 100 libras mejore, se viene manteniendo desde el año anterior con altas y bajas pero mantiene su promedio anual; cabe resaltar que existen muchas campañas de mejoras de calidad por parte del estado y otras instituciones unas por amor al cultivo y otros como la mayoría de los industriales para mantener solo expectativas pero de precios absolutamente nada. Cabe recordar que los precios solo lo fijan las bolsas internacionales y el nuestro a nivel del mundo que no somos grandes productores y solo vivimos del pasado en ciertas ocasiones a quienes les interesa. Sin embargo como siempre se sigue siendo positivos esperando mejores momentos siempre la agricultura nos enseña a tener paciencia ya que estos negocios son siempre cíclicos como la historia lo demuestra. Parece que con el cambio de administración un nuevo Ing. Agronomo y el respaldo de los técnicos fitosanitarios nos puedan establecer un buen programa factible y desde luego relacionado con costo beneficio

En la ganadería bovina como todos los ejercicios sigue siendo un negocio muy apretado, los precios son de mercado nacional y nuestro país no exporta ni lácteos ni productos cárnicos, Estamos cerca de los 10 años de lechería y podríamos ya pensar en generar unos ingresos extras en venta de vaconas de leche ,osea pueden compensar gastos de la crianza de vaquillas de reemplazo que son de alrededor de \$ 500 hasta la edad de monta o 2 años de edad cada una .En el año 2010 esperamos mejorar y dejar ya un año positivo por la producción mas pareja de leche por vaca que se genera por la alimentación tanto en pastizales como balanceados que dependen los dos de inviernos de agua sin excesos ni faltantes.

Se ha mejorado en lo mas preocupante en estabilizar el personal de planta lechera y administrativa con una persona capaz que esperamos mantenga la constancia ya como lo sabemos es difícil mantener el ritmo del personas por los horarios del trabajo .Cabe recordar que se necesita mínimo de 12 horas de diferencia entre ordeño Am. Y Pm. Osea dos ordeños diarios a pesar que se planifica los días de descanso del personal, y tratando de tener el personal mínimo necesario ya que no permite este negocio salirse en lo posible de la eficiencia y planes. .

En lo referente al hato en si no tenemos problemas sanitarios mejorando cada día en genética tanto genotipo y fenotipo las vacas deben de dar sin balanceados entre 5 y 6 litros en primer parto y 7 a 8 litros en promedios de dos o mas partos. Se a mejorado mucho en las ventas ya no teniendo el problema de a quien vender , diría que existen muchas alternativas y por desarrollarse otros productos como quesos mantequilla y otros. Además pensamos desarrollar mas la venta interna de carne que sumado a otras alternativas aunque con mínimos de inversiones se pueden mejorar los flujos económicos.



Se sigue mejorando la estadística que es la base de información para el mejoramiento del hato en el futuro de la selección tanto fenotípica como genotípica que comienza a estandarizarse y tomar decisiones; ya tenemos programas de computación en el campo que nos facilita la operación. Esperamos sin embargo una mejora en los precios en pie de la libra de carne terminando un promedio de \$ 0,55 centavos y pensando promediar en el 2010, y en leche 0,45 centavos, no es mucho pero ayuda en el flujo.

En lo referente al edificio del Malecón se sigue buscando soluciones a largo plazo tratando de mejorar los locales para poder arrendarlos mejor y pensando en un futuro cercano renovaciones para realizar un buen negocio como es un edificio antiguo hay que realizarla con mucha inteligencia ya que las inversiones son muy altas.

La Cía. Valores y Administraciones sigue desempeñando en sus varias responsabilidades como Contabilidad en sus costos comparativos y desde luego sus Balances, estado de resultados y otros como presupuestos presentaciones y otros relacionados como los informes de las obligaciones estatales como el SRI, IESS y otros nuevos reglamentos que requieren de buena organización. También la Cía. Valores es responsable de los recursos Humanos y Nominas que se han complicado por las nuevas reglas laborales del país. En resumen se mantiene positivamente el servicio mejorando las informaciones más a tiempo en su calidad presentación y otros.

Este año logramos una utilidad antes de impuestos de US\$248.128,95 de los cuales US\$37.219,34 corresponden al 15 % de participación de trabajadores, y el 25% de impuesto a la renta es de US\$42.575,28 adicionalmente pongo en consideración a los accionistas, quedando una utilidad líquida de US\$168.334,33 a disposición de los accionistas.

Atentamente



Julio Portes Armijos  
Gerente



Guayaquil, 20 de Abril del 2010

Señores  
**SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS**  
Ciudad.

De mis consideraciones;

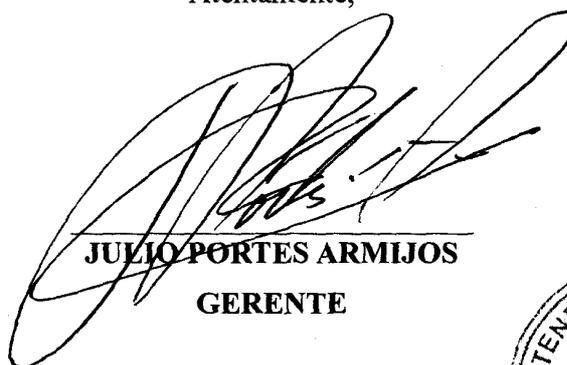
Por medio de la presente tengo a bien comunicar a ustedes, que los Administradores y/o Representates Legales de la compañía **SOCIEDAD FIDUCIARIA E INMOBILIARIA S.A.**, a la presente fecha son los siguientes:

SR. PORTES ARMIJOS JULIO ENRIQUE	GERENTE	0903760239
----------------------------------	---------	------------

ING. GONZALEZ PORTES JUAN ANTONIO	PRESIDENTE	0903435238
-----------------------------------	------------	------------

Sin otro particular me despido de ustedes agradeciendo de antemano por su valiosa ayuda.

Atentamente,



**JULIO PORTES ARMIJOS**  
GERENTE

