

MEMORIA AÑO 2011 SOCIEDAD FIDUCIARIA E INMOBILIARIA C.



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 2011 los precios por caja promedio 5,68 aumentaron en relación al 2010 que fue de 5,63, sin embargo no pudimos cumplir con el numero de cajas esperadas por los cambios climáticos y por parte de la compradora en este caso UBESA con quien tenemos contrato de venta, que exigieron calidad mas de lo normal obligándonos a eliminar ciertas frutas. Que a pesar de eso estuvimos por encima de la industria en sus promedios.

Nuestro país no esta ajeno a las repercusiones internacionales principalmente en los aumentos desmesurados del precio 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 como el principal la SIGATOKA - NEGRA manteniendo técnicamente los productos recomendados para su control y numero de fumigaciones (alrededor de 14 ciclos) que la zona lo requiere. Siendo con los fertilizantes periodales los egresos mas significativos de agroquímicos. Cabe resaltar que los mantenimientos de drenajes y compra de palancas le si siguen en egresos; labores muy importantes en la labor agrícola.

Siempre en un negocio donde el factor humano es imprescindible se presenta como unos de los factores mas decisivos para su desarrollo dándose 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 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 observando el fiel cumplimiento. 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 un área 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 la compañía Valores y Administraciones se van comparando periodalmente e informando de los ingresos y egresos con su personal. También se sigue realizando una apropiada 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 éstas que es de incesante continuidad y mejoramiento; con ayuda de un equipo de sistemas y programas que poco a poco lo

vamos desarrollando de acuerdo a las posibilidades, actualizando las normas conforme a las leyes laborales y sociales que han cambiando.

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 no ha mejorado mucho en el manejo productivo básicamente debido al clima que acelera la proliferación del hongo MONILLA y daña las mazorcas, mejorando si en lo laboral y agronómico de acuerdo a nuestra capacidad. En lo laboral se ha 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 mejoró muy significativamente el riego cogiéndose directamente del río 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 mantener los quintales por hectárea. Pienso que podemos mejorar un poco mas la producción, siempre dependiendo también del factor invierno, horas sol, temperaturas y la esperanza de mejorar los controles de la monilla; el hongo que afecta mas o menos 1 a 2 quintales por hectárea o sea perdemos 81 a 160 quintales que a un promedio de \$ 129 son mas de US\$10.449,00.

En lo referente a gastos y/o egresos se vienen estandarizando 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, o se mantenga ya que desde el año anterior con altas y bajas 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 muy poco. 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 12 años de lechería y podríamos ya pensar en generar unos ingresos extras en venta de vacas de leche, o sea 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 2011 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 personal por los horarios del trabajo. Cabe recordar que se necesita mínimo de 12 horas de diferencia entre ordeño AM y PM. O sea 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 ha 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 queso mantequilla y otros. Además pensamos desarrollar mas la venta interna de carne que sumado a otras alternativas; aunque con un mínimo 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 para 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 2011, y en leche 0,50 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 en 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, Presupuestos, presentaciones y otros relacionados como los informes de las obligaciones estatales con el SRI, IESS y otros nuevos reglamentos que requieren de una buena organización. También la Cía Valores y Administraciones 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 mas a tiempo en su calidad, presentación y otros.

Este año obtuvimos una Perdida de US\$ 20.130,96 además del Impuesto a la Renta Causado es de US\$ 26.797,41 producto de la nueva forma de cálculo establecida por la entidad de control (SRI).

Atentamente

Julio Portes Armijos
Gerente

