

MEMORIA AÑO 2013
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 más relevantes acontecidas durante mi gerencia.

La compañía se dedica principalmente a las siguientes actividades: Banano, Ganado, Bosques. Adicionalmente, tiene una actividad de arriendo de un edificio en Malecón y P. Icaza. En este año se dio nuestra primera cosecha de Caña.

De estas actividades, el BANANO es la primera actividad, y la más importante en ingresos.

Con fecha 13 de diciembre del 2012, según acuerdo ministerial No.759 emitido por el MAGAP (Ministerio de Agricultura, Ganadería, Acuacultura y Pesca), se estableció el precio mínimo de sustentación al pie del barco de los diferentes tipos de cajas de banano, en USD\$6.00 las cajas de 41.5 lbs y en US\$6.22 las cajas de 43 lbs, para exportaciones de banano durante el año 2013.

Al término del año, no se lograron los resultados esperados, quedando la inquietud de que a pesar de que vendimos fruta, la producción de cajas por hectáreas, no fue óptima, influyendo básicamente la compradora "UNIÓN DE BANANEROS ECUATORIANOS U.B.E.SA.", que acomodándose siempre a la oferta o demanda internacional, hacen que suba significativamente las mermas. También para disminuir el volumen de cajas de la vendedora, se acogen a una Cláusula en el contrato sobre chapeo o desperdicio de fruta.

La Finca en su producción llegó a las 455.825 cajas con un precio promedio de \$6.19

Otra incertidumbre son los costos altos de los productos, como los fertilizantes y fungicidas, las fundas, protectores de racimos, plásticos, empaques, combustible y otros, que suben desmesuradamente, y lastimosamente no se puede ahorrar por ser directamente proporcional a la producción. Otro de los rubros fuertes, como sabemos el control del hongo, de la sigatoka, que se hace aparte de otros métodos, con químicos en avionetas llegando a 16 ciclos al año dependiendo de la infección de la planta, así como los incrementos salariales decretados por el gobierno nacional a través del Ministerio de Relaciones Laborales, cambios en leyes tributarias y fiscales.

Siempre en un negocio donde el factor humano es imprescindible se presenta como unos de los factores más decisivos para su desarrollo dándose el mismo comentario e inquietud por parte nuestra, la de ayudarlos más 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 Lóor 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. Lóor 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 necesidades conforme a las leyes laborales y sociales que han cambiado.

En lo referente a la actividad en Caña de Azúcar en el 2013 se vendieron 3.871,69 TM de las primeras 60 ha. cosechadas, se espera que para el próximo año 2014 la tonelada métrica aumente.

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.

Precisamente por los altos costos y bajos índices de rentabilidad se desmontó la infraestructura en el año 2012 y se procedió a vender el ganado productor de leche, con el objetivo de emprender los recursos de la compañía con el apoyo de la alta gerencia para el proyecto de caña en las hectáreas desocupadas en lo que antes era Aurora-Ganado. Por el momento solo contamos con cabezas de ganado que se venden como carne en pie.

En lo referente al hato en sí no tenemos problemas sanitarios. Esperamos sin embargo una mejora en los precios en pie de la libra de carne terminando un promedio de \$ 0,52 centavos y pensando promediar en el 2013.

En lo referente al edificio del Malecón en el 2013 se decidió en Junta Extraordinaria de Accionistas la división de la Compañía en 2, adjudicando el edificio del Malecón a la nueva compañía.

La Cía. Valores y Administraciones sigue desempeñando en sus varias responsabilidades como Contabilidad en sus costos comparativos y desde luego sus Estados de Situación Financiera, Estado de Resultados, Presupuestos, presentaciones y otros relacionados como los informes de las obligaciones estatales con el SRI, I.E.S.S. 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 la entrega de información oportuna y fiable, presentación y otros.

Este año obtuvimos nuevamente pérdida de US\$ 100,460.17 adicionalmente debido a las nuevas políticas tributarias se suma a ésta pérdida US\$ 76,343.47 por el anticipo determinado y por el impuesto a la renta Único (Banadero) terminando con una pérdida contable de US\$176,803.34

Pongo a su conocimiento alguno de los índices financieros más relevante:

	2013	2012
Liquidez corriente (coeficiente)	0.29	0.12
Activo corriente	\$ 274,497	\$ 107,064
Pasivo corriente	\$ 943,773	\$ 866,635

	62%	51%
Endeudamiento del activo		
Pasivo total	\$ 2,260,424	\$ 1,585,598
Activo total	\$ 3,633,468	\$ 3,122,105

	203%	208%
Apalancamiento		
Activo total	\$ 3,633,468	\$ 3,122,105
Patrimonio	\$ 1,359,703	\$ 1,536,507

Atentamente



Julio Portes Armijos
Gerente