MEMORIA AÑO 2001

Informe anual presentado por el señor Julio Portés Armijos en su calidad de Gerente de la compañía SOCIEDAD FIDUCIARIA E INMOBILIARIA C.A. correspondiente al ejercicio del 2001.

SEÑORES ACCIONISTAS :

Me dirijo a ustedes con el fin de informarles sobre las actividades que dentro de mi cargo se han desarrollado en el presente ejercicio económico del 2001 :

Como es sabido Sociedad Fiduciaria e Inmobiliaria es una compañía dedicada al cultivo de banano, cacao y ganado vacuno. Comentando sobre cada uno de los cultivos y comenzacndo con el banano podemos informar que se ha estabilizado toda el área de banano con 137 ha. Obteniendo un buen rendimiento por encima de la zona en aproximadamente 2750 cajas XU a pesar de ser un año muy variable en cuanto a las condiciones climáticas que afectó la producción y el normal desarrollo de la plantación, siendo sí controladas desde el fenómeno del niño del 97-98.

En el área de entomología y fitopatólogía no tuvimos mayores problemas debido ala eficiente y oportuna acción del grupo del departamento fitosanitario, encabezados por el Ing. Jorge Loor y su equipo de técnicos, además nos han ayudado a reducir los costos de control como; la sigatoca fue controlada igual con los nematodos.

En relación con los insumos se han mantenido los precios en su mayoría, lo que ha ayudado a mantener un costo de producción aceptable pero el cual seguirá subiendo en los próximos años principalmente debido al costo de la mano de obra que sigue incrementando mientras no se controle por parte de política de gobierno las inflaciones colaterales con la dolarización.

El aspecto laboral es una de nuestras mayores preocupaciones, puesto que debido a las migraciones nos estamos quedando con el personal de menor iniciativa y menor nivel de instrucción. Esto nos obliga a ser creativos puesto que el negocio posee mucha mano de obra y además de variado nivel de instrucción por la diversidad de labores y además las formas de pago nos obliga a ser creativos: se pagan los sueldos como bases pero se paga también por calidad y otras bonificaciones, nuestra representada pagó y seguirá pagando todo lo que la ley le exige, incluido el IESS tanto por empleado como por el lado patronal, anotamos esto porque el entorno agrícola bananero laboral no lo cumplen y en cambio en nuestra compañía los obreros objetan el pago al IESS puesto que este no les ofrece beneficios.

30 ABR.

La banca en nuestro país sigue fallando, debido a la estatización de la mayoría de bancos lo cual ha ocasionado que en los pueblos las sucursales no sean eficientes en el pago de la catorcena de los empleados. Este serio inconveniente nos afecta en la mayoría de bananeras del país, los pagos se realizan en efectivo y semanales. Se avizora que en futuro la banca privada vuelva a los pueblos y este problema se solucione en gran medida.

En nuestro negocio uno de los aspectos más controversiales es el precio que los exportadores de banano pagan a los productores. La empresa a la que vendemos la fruta,

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS GUAYAQUIL

Dole-Ubesa que desde el inicio de nuestra compañía, cumplió con el precio oficial en el segundo trimestre del año mientras que las otras compañías este año pagaron por encima del mismo, dando como resultado un precio promedio del año por encima del promedio obtenido por nosotros. Esta diferencia fue de 5 a 10 centavos por caja. Esperamos que Dole-Ubesa el próximo año pueda mantener un adecuado nivel de precios acorde a los niveles promedios del mercado nacional.

El mayor problema es un manejo eficiente en el campo y empacadora, para poder lograr un adecuado nivel de egresos vs. ingresos y cumplir con las obligaciones laborales y con ustedes señores accionistas. Preocupa que nuestro país no reacciones como debería, se insiste en impuestos e incrementos de salarios para el año 2002, aunque es justo un aumento, el problema esta en si el nuevo precio que se discute sea el apropiado.

Resaltando temas más relevantes en este informe comenzamos en infraestructura que cumplimos con lo necesario, sin escatimar esfuerzos, sin causar inconvenientes operativos por el ya mencionado problema económico. Existen activos como el techado de la empacadora que ameritan cambios. A finales de este año se realizó la contratación de readecuación de empacadora para hacerla en forma circular y obtener un uso más eficiente de la misma, esperamos concluir estos trabajos en los primeros meses del próximo año.

También cabe mencionar que a mediados del año 2001 se cambió de administrador en el banano en reemplazo del señor Renato Kan entró el Ing. Alex Mindiola esperando infunda dinámica en nuestra compañía en todas las áreas ya sea productiva-social y otros que amerita este negocio.

El futuro es difícil pero los esfuerzos a largo plazo no desmayan, tenemos algunos frentes que podrían mejorar: lograr un adecuado manejo integrado de plagas, desarrollar áreas orgánicas que sean económicamente rentables, hasta un umbral que no deja de ser económico y por el momento racionalizar químicos como insecticidas herbicidas, abonos y otros. Para el próximo año se ha planificado la construcción de un aula de capacitación para el personal que esperamos tenerla concluida en el primer semestre.

En la parte de drenajes, la finca está protegida. Las estaciones de bombeo se espera que funciones a la perfección en el banano y cacao ya que el exceso de agua nos causa daños muy alarmantes y es costosa la rehabilitación, no podemos descuidar también los drenes con paleros o personal.

30 ABR.

En la parte de riego fue bastante aceptable esperando mejorarlos y mantener siempre la capacidad de campo con eficiencia; cabe recordar que en un 100 % se fertiliza por el equipo de riego.

La compañía Valores y Administraciones S.A. nos suministra el manejo contable y manejo del personal presidido por el Ing. Mariano González. A esta compañía le influye el problema social y económico del país y tiene que manejarse muy eficientemente para no encarecer su servicio y preocupados para mejorar el servicio con implementación de equipos y personal.

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

En lo referente al ganado bovino que es uno de nuestros negocios, fue un año negativo la compañía que nos arrienda potreros no posee el agua necesaria ni suelos para un buen

pastizal lo cual dificulta el engorde y la fertilidad. En Sofca se sigue con la lechería; se terminó de construir la infraestructura del ordeño mecánico con sus tanques de enfriamiento y otros adicionales para la lechería.

Se piensa seguir mejorando la operación con mejoras de personal más dinámico y técnico para implementar mejores programas de inseminación artificial, sanidad y otros de la actividad.

Por lo apretado de la operación ganadera se está pensando en el futuro vender vientres bovinos de carne y comprar vaconas preñadas, lo cual nos mejoraría la genética lechera, mejor utilización de la infraestructura de ordeño ya que fue y todavía es una inversión muy significativa. También con la compra de vaconas pensamos mejorar el flujo lechero ya que sumadas las vacas nuestras más las nuevas podríamos promediar mensualmente 60.000 litros de leche.

Todas estas inquietudes lecheras tienen que ser acompañadas por buena estadística y buena dirección ya que estamos trabajando con seres vivos que tienen que alimentarse y cuidarse para llegar a producciones rentables, cabe resaltar que la tecnología en lechería no posee límites. Esperamos al mejorar la lechería paralelamente trabajos en selecciones y mejorar las fertilidades y engorde del hato de carne y poder entre leche y carne hacer un negocio rentable y como plataforma en un futuro ir a mejorar comercializaciones de la leche, quesos, cremas y otros.

Como comentario tuvimos un mantenimiento en el número de cabezas sin mejorar el engorde y no significativamente en nacimientos y muertes, existe una mediocre estandarización debido a factores diversos. En sanidad se está entrenado un ingeniero zootecnista, además para manejos operacionales y obras técnicas como pastos de pastoreo y pastos de corte como King.Grass y Mop, y además sembrando pasto Tiston para en lo futuro beneficiar. La idea es tener alternativas de manejo nutricional. Esperamos que se reajusten los costos operacionales y se aclaren los precios en este caso leche y carne, se supone que con la dolarización los costos operacionales vs. ingresos deben estandarizarse con inflaciones mínimas y poder realizar flujos económicos más exactos y no existan variaciones estrepitosas que alteren el negocio desde luego con políticas de estado de acuerdo a las circunstancias.

El tercer rubro de nuestra compañía es el cacao clonal, que tuvo un balance negativo por varios factores como el precio por quintal, enfermedades que incidirán en la producción y esto nos obliga a tomar medidas delicadas, por ejemplo por el ataque fuerte de monilla, se decidió erradicar toda mazorca sana o enferma lo cual la producción se perdió prácticamente en un 70 %, luego se tomó medidas sanitarias para el resto del año con mediciones y estudios de la enfermedad y para fin de año se mejoró la cosecha. Se espera en el 2002 controlar la Monilla y con fertilización de suelo y manejo, mejorar la producción mínima a 2.400 sacos; esperando un invierno generoso con un precio por quintal de US $ 45 el 2001 a US $ 60 el 2002. Siendo optimistas esperamos un mejor año porque siendo lo contrario tendríamos que ir pensando en otras alternativas ya que no podemos seguir perdiendo dinero.

La compañía también es propietaria de un edificio ubicado en Malecón y P. Icaza y actualmente está alquilado a varios inquilinos. Este edificio necesita ser remodelado pues se está deteriorando constantemente a pesar de estar en una zona de alta plusvalía

tenemos la incertidumbre de qué hacer en el futuro. Los ingresos por este rubro son bajos, debido a la condición en que se encuentra el edificio además que el local comercial situado en los bajos del edificio está desocupado y los ingresos que se obtienen por arriendo ni siquiera cubren los gastos que el edificio demanda.

Como comentario general esperamos mejorar el negocio bananero y estabilizar el hato de ganado y cacao, pienso que es posible y es obligación el buscar alternativas e innovaciones para mejorar nuestros negocios ya que nos obliga a ser recíprocos con los accionistas y desde luego la parte de la fuerza laboral con sus familias.

En el año 2001 se ha obtenido una pérdida de US $ 197.342,88 la misma que sugiero sea absorbida por la Cuenta Reserva de Capital Adicional.

Por último quiero agradecer la cooperación de todos nuestros directores y administradores que en años muy complejos confían en nuestra dirección.

Atentamente,

JULIO PORTES ARMIJOS
GERENTE

30 ABR. 2002

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
REGISTRO DE SOCIEDADES
GUAYAQUIL