MEMORIA AÑO 2002

Informe anual presentado por el Sr. Julio Portés Armijos en su calidad de Gerente de la compañía SOCIEDAD FIDUCIARIA E INMOBILIARIA C. A. correspondiente al ejercicio del 2002

SEÑORES ACCIONISTAS:

Cumpliendo con los requerimientos de ley, me es grato presentar este informe de actividades que dentro de mi cargo se han desarrollado en el presente ejercicio económico del 2002.

Sociedad Fiduciaria e Inmobiliaria C. A. es una compañía dedicada al cultivo de banano, cacao y ganado vacuno. Este informe estará dividido por cada una de estas tres actividades.

En la actividad del banano, informo que se ha estabilizado toda el área de banano con 137 ha. Su rendimiento esta por encima de la zona, alcanzando 2750 XU siendo una de las mejores bananeras, más que nada por su consistencia en su producción durante 15 años. En los informes de años anteriores se ha narrado lo más relevante de las diversas áreas comentando que no han existido variaciones en cuanto al manejo direccional y técnico, no así en la parte económica que es la que me gustaría resaltarles. Nuestro país desde la dolarización entró en el problema de que si no somos creativos, eficientes en todos los ámbitos podría generarse un conflicto de altas consecuencias, en el cual pienso no existirían ganadores; recordemos que en este negocio tenemos mucha carga laboral lo cual socialmente nos debemos, y por el tipo de cultivo tenemos que usar insumos que en un 95% son importados por casas comerciales con márgenes de utilidad muy elevados propios de sus negocios .

En lo referente a la bananera en el personal, lo más preocupante es que un 55% de los ingresos se van en mano de obra y son los que a la larga en lo positivo depende la producción con sus respectivas calidades, como el comprador de la fruta en este caso UBESA lo exige , en el informe del año anterior se alertó sobre los emigrantes de personas hacia otros países con lo preocupante que son en su mayoría buenos trabajadores de cierta edad media quedando los muy jóvenes sin experiencia y en su mayoría con poca instrucción y capacitación.

Se sigue con el departamento de entomología y fitopatología, pienso que es muy importante en un futuro inmediato; y además un egreso muy elevado es el del control de la sigatoka que aparte del costo de los controles en un descuido por manejos económicos o técnicos puede extinguir una plantación.

En infraestructuras tenemos que ir viendo que podemos hacer de acuerdo con los ingresos ya que existen algunos deterioros también en máquinas por los años de uso acompañados de ciertas inversiones que el negocio y la innovación lo exige.

SOCIEDAD
GUAYAQUIL
29 ABR

Otra de las obras que generan egresos fuertes que se desarrollan con la creatividad son los canales de drenajes grandes y las llamadas sangrías, depende de los inviernos y también de las malezas que son otros de los egresos ya que son realizados en su mayoría con contratistas.

En la administración se va consolidando el Ing. Alex Mindiola como un buen técnico en lo productivo y personal esperamos mucho de él en el mejoramiento de la producción que va ligado con la capacidad, en el 2003 tenemos que ser más eficientes en producción y manejos del personal. Luego que, paralelamente con la oficina en Guayaquil obligatoriamente y gerencia trabajar en eficiencia y para eso también se necesitan que los costos y programas de roles y contabilidad sean eficientes, en realidad es un paquete que requiere capacidad en este caso es la Cia. Valores y Administraciones que nos proporciona la información dándonos tranquilidad en ese aspecto pero si atentos de los cambios y otros que se requiere para un buen servicio.

Tenemos también el área del cacao en sus 84 HA. El cual entra en producción las ultimas 11 Ha. incluidas. Por primer año se pudo pagar los gastos operacionales con sus intereses de inversiones debido a un manejo de enfermedades como la monilla y un manejo y control de labores eficientes resaltando la colaboración del departamento de controles de plagas. Se ha producido 35 quintales por hectárea en 73 Ha de producción esperando en el 2003 llegar a 40 Ha pero en las 84Ha.

En el año que finalizó en el cacao lo otro fundamental fue el precio internacional que se recuperó ya que años atrás estaban entre 35 y 40 dólares llegando en el 2002 hasta 100 dólares, lo cual indica que este negocio no puede descender el precio de venta en 55 dólares que es lo que cuesta producir un quintal siempre que se paguen todas las obligaciones laborales al personal. A pesar que el cacao es uno de los símbolos de nuestro país no es menos cierto que existen mitos en lo relativo a que sea un negocio rentable, en nuestro caso como es conocido estamos llegando a producciones reales de eficiencia pero existen incertidumbres ¿cómo será el próximo invierno?,el precio?.Son cosas que no están en nuestro control sin meternos a comentar las incertidumbres de nuestro país. 2003 será un año en el cual se revelarán muchas preguntas para la consolidación del negocio. Además, lo mas sobresaliente con la ganadería fue la inversión de la compra de 150 vaconas preñadas esperando mejorar el flujo lechero ya que el año anterior se había comprado un equipo de ordeno mecánico. No se cumplió del todo lo esperado fundamentalmente por falta de una persona técnica y por mejores manejos de pastizales lo cual no es fácil por el sitio en sí de la lechería en suelos de cuarta categoría, ya que el 60% de su hectareaje es de arena y tiene deficiencia de agua para riegos, sin embargo la lechería tiene 2 años y posee alternativas para hacer un negocio consistente.

Actualmente se están realizando algunos programas para mejorar la parte productiva y reproductiva como inseminación; y la parte de pastos desde el año anterior de mejoramientos de pastos ya sean para corte pastores heno. Acompañadas estas mejoras con el rechazo de banano pienso que en alimentación podríamos salir adelante, sin embargo nos queda inversiones como la construcción de tres establos para comederos y refugios para proteger en ciertas horas del sol al ganado de ordeño. Cada galpón cuesta

29 ABR 2003

aproximadamente $ 8.000, el cual esperamos construir uno en el 2003 y ver como mejoramos y además ir viendo el flujo de ingresos con las mejoras. Todas estas cosas sin olvidar que tenemos que ser eficientes con el hato del ganado que tenemos en la Hacienda Las Villas donde arrendamos potreros, el hato de carne poco a poco lo vamos convirtiendo a leche y donde esperamos mejorar pesos y preñes para el negocio.

En perspectiva de los precios se han mantenido y pienso que se van a mantener, no así los gastos como insumos ,sueldos ya que nuestro país no se consolida con la dolarización, lo cual como ya mencioné los controles de gastos y personal se vuelven indispensables si queremos seguir en estos negocios en el cual también nos vemos obligados a ser eficientemente competitivos e innovadores. Cabe resaltar que existió la necesidad de invertir en la compra de un tractor de doble trasmisión con una rastra y rozadora para mejorar potreros y algunas veces arrendar para ingresos adicionales a otras Compañías. Resumiendo algo en lo agrícola hemos salido positivos en cacao y banano, no así en ganado pero pienso que es más por las inversiones de ganado ,equipo de ordeño ,mejoras de potreros y otras instalaciones también para la crianza de terneros que son los futuros reemplazos.

Por último tenemos que resolver que hacer con el edificio de la calle Malecón ya que exige una remodelación y por la ubicación los departamentos y instalaciones como luz agua y otros ya antiguos no cubrirían las inversiones, seria de estudiar otras actividades como restaurantes almacenes , pequeños hoteles u otros .Los gastos de mantenimiento no cubren los inquilinos que están actualmente y comienza a crecer el déficit.

En el año 2002 se ha obtenido una pérdida de US $ 11.668,97 la misma que sugiero sea absorbida con 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

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
REGISTRO DE SOCIEDADES
GUAYAQUIL
29 ABR 2003