MEMORIA SOCIEDAD FIDUCIARIA E INMOBILIARIA C. A.

AÑO 2005

Informe que presenta el Gerente de la compañía **SOCIEDAD FIDUCIARIA E INMOBILIARIA C. A.** el Sr. Julio Portés Armijos correspondiente al ejercicio fiscal del año 2005.

SEÑORES ACCIONISTAS:

Al comienzo de cada año es deber y responsabilidad informar a los señores accionistas y a la Superintendencia de Compañías las actividades más relevantes acontecidas durante mi administración.

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 2005 se lo cataloga como un año irregular; las proyecciones estaban incididas por la incertidumbre del tratamiento impositivo por parte de la Unión Europea para el ingreso de la fruta. Hasta los nueve primeros meses del año se experimento un precio bajo para la fruta que se reverso en el ultimo trimestre efecto de la escasez de fruta en el mercado externo y el ingreso de producción de seis hectáreas nuevas y las rehabilitaciones de la plantación en general,. La producción del año 2005 experimento un alza de 120cajas por hectárea, esto es de 2780 en el año 2004 a 2900 cajas por hectárea en el 2005.

Nuestro país no esta ajeno a las repercusiones internacionales principalmente en los aumentos desmesurados del petróleo 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. El precio por caja de fruta fue de $ 3.46 y el precio de producción se mantuvo en alrededor de los $3.18 debido a la subida de producción por lo antes indicado.

Para el año del 2006 no se requiere de renovaciones de plantación dependiendo sì de rehabilitaciones y en espera que la época de lluvias sea de una adecuada precitación y bien compartida además para el ahorro de combustible en el riego y en sinergia con la agronomía de la plantación.

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
REGISTROS DE SOCIEDADES
28 ABR. 2006
GUAYAQUIL

Siempre en un negocio donde el factor humano es imprescindible se presenta como uno de los factores más 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

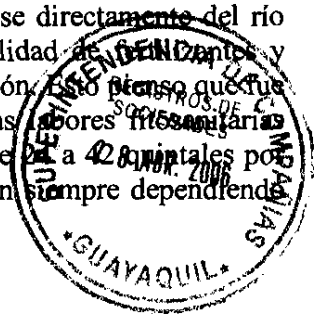
buen año relacionado con las aspiraciones de los accionistas y por què no de nuestra fuerza laboral y por ende la tranquilidad del departamento financiero que tienen que apoyar en las necesidades de compromisos económicos de toda índole.

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 Tambièn con el buen desempeño del departamento fitosanitario liderado por Ing. Jorge Loor manteniendo una muy buena continuidad o consistencia en sus responsabilidades recordando que es una área de muchos egresos económicos e in fluencia directa en las producciones. Tanto los Ing. Loor y Mindiola están perfeccionando presupuestos de gastos y necesidades de cada responsabilidad que junto con los controles de contabilidad desde la oficina central se van comparando periodalmente. Tambièn 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 CIA. Ubesa ya que nuestro país es un comodite 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 presiona 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 desechar esta botándola.

En lo relacionado a la operación del CACAO se puede decir que se a mejorado mucho en el manejo productivo en lo laboral y agronómico. 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 mejorò muy significativamente el riego cogiendose 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 ayudò junto con las otras labores como la podas labores fitosanitarias importantes por los ataques de hongos y otros a que mejoremos de 24 a 42 quintales por hectárea. Pienso que podemos mejorar un poco mas la producción siempre dependiendo también del factor invierno, horas sol y temperaturas



En lo principal referente a gastos o egresos se vienen estandarizando a base de las 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 nuestro a nivel del mundo 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

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 carne por algunos años en el futuro por la cantidad poca de animales, acompañada por su mala calidad que no se paga por ella y desde luego tenemos la famosa enfermedad de la aftosa que es políticamente manejada y prohíbe la exportación, sin embargo estamos en el quito año de lechería el cual podría generar unos ingresos extras en venta de vaconas 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 2006 esperamos mejorar y dejar ya un 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 aspira tener un mejor personal de ordeño acompañado por una buena dirección de campo y ordeño ya que se nos a dificultado realizarlos debido a la falta de personas con mística de querer a un animal y tener que levantarse temprano todos los días del año hasta las primeras horas de la noche, hay que 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 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 mínimo de inversiones se pueden mejorar los flujos económicos.

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
REGISTROS DE SOCIEDADES
28 ABR. 2006
GUAYAQUIL

Algo de resaltar es el mejoramiento de estadísticas que comienza a estandarizarse por los muchos controles de información que se necesita 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 $ 0,32 centavos y pensando promediar en el 2006 $ 0,36 centavos, no es mucho pero ayuda en el flujo.

Las actividades inmobiliarias de nuestra empresa constituyen un ingreso equivalente al 1,78% del total de ingresos, estos han tenido un incremento significativo del 159,52% en relación al año anterior, esto se debe a que gracias a las adecuaciones hechas en años anteriores en el edificio se pudo alquilar dos locales con un canon de arrendamiento mucho más favorable.

Es interesante resaltar la labor de la Cia. Valores y Administraciones que viene desempeñando sus tareas con gran responsabilidad en las distintas áreas como las de Contabilidad en sus costos comparativos y desde luego sus Balances y Resultados. Tambièn realizan las partes de Nomina, Recursos Humanos, Labores Sociales en gran parte ,y en general otros servicios como servicios de auditoria y sistemas de computación todo esto liderado por el Ing. Mariano González.

En varias conversaciones y demostrando siempre que existe el compromiso de mejorar las informaciones mas a tiempo en su calidad, presentación y otros, pero preocupados por las inversiones de maquinas que exige la operación para la rapidez ya que muchas de las veces se alteran los resultados con problemas de exigencias de ultima hora como informes al SRI al IESS Balances de fin de año y otros que entorpecen el justo a tiempo de las informaciones.

La pérdida del presente ejercicio es de $ 1.122,94, la cual sugiero se mantenga en resultado de ejercicios anteriores.

Aprovecho la oportunidad para agradecer la confianza en mí depositada

Atentamente

Julio Portès Armijos.
Gerente

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
REGISTROS DE SOCIEDADES
2 8 ABR. 2006
GUAYAQUIL