

INFORME DE COMISARIO

Señores miembros de la Junta General de Accionistas DINEAGRO'S CORPORACION AGROINDUSTRIAL S.A.

En cumplimiento al Art. 274 y 279 de la Ley de Compañías y a la designación de Comisario Principal y Suplente, según oficios No. 2004-124 y 125-HDINE-AJ de fecha 10 de septiembre del 2004, se ha procedido a realizar el análisis a los procesos administrativo, de producción, comercialización y financiero de la empresa DINEAGROS, en sujeción a la Ley de Compañías, Ley de Régimen Tributario, Estatutos y Resoluciones de Junta General de Accionistas; así como al cumplimiento por parte de la administración de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad y Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados.

Las acciones operativas y administrativas ejecutadas por la empresa por intermedio del Complejo Industrial y las cifras expresadas en los estados financieros cortados al 31 de diciembre del 2004, son de responsabilidad de los administradores de DINEAGROS; mientras que la de Comisario es de expresar una opinión sobre la razonabilidad de los hechos y datos que se consignan en los estados financieros, archivos y mas documentos de respaldo que han servido de base para nuestro análisis, de una manera selectiva, evidenciada e imparcial.

ADMINISTRATIVO

- La Empresa administra una extensión de terreno de 1,070 hectáreas aproximadamente, distribuidas en 9 haciendas que son: Herrera, Pagua, Juana Fernández, Bolívar, Central, Brigada, Rosario, Rio Siete y Villa Nueva. De estas, siete haciendas se encontraban en arriendo durante el año 2003. El señor arrendatario entrega a DINE y pasa la administración a DINEAGROS las tres primeras en febrero, las cuatro siguientes en el mes abril y las dos últimas la empresa viene manejando desde años atrás.
- La estructura orgánica y funcional no se encuentra definida adecuadamente, conforme a los estatutos y primordialmente a su actividad principal, que es la producción de banano; esto hace que la asignación de funciones y tareas no sea conveniente, especialmente en la parte administrativa, en la que inclusive el HoldingDine da asistencia con el concurso de la contadora de Agroindustrias, la misma que periódicamente viaja Quito-El Oro a realizar su actividad. La Corporación en coordinación con la Gerencia deben definir la estructura orgánica y elaborar el manual de funciones, en consideración a que es en su conjunto una hacienda bananera, la misma que tiene que ser administrada con criterio empresarial.
- La Empresa realizó mantenimiento en los canales de riego y drenaje, resiembras y fertilización; trabajos que se verán reflejados en el incremento de la densidad de plantación, el aumento en la producción y la disminución en los costos de producción, a partir del año 2005.

Ar E

- DINEAGROS efectúa gastos de seguridad y mantenimiento de las instalaciones de la hacienda Villa Nueva que pertenece a DINE, la misma que se encuentra sin cultivar; esto ocasiona que incurra en gastos y no exista recuperación por ningún concepto; por lo que la Corporación en coordinación con la Empresa deberá proponer la mejor utilización de las tierras.

PRODUCCION

- DINEAGROS en año 2004 produjo 339,246 cajas de banano, a un precio promedio año de USD \$2.98, observándose una producción creciente en los últimos meses del año, por los trabajos realizados en los primeros meses; con relación al precio se observa ligeramente mayor en 8 centavos al precio oficial; la administración buscará obtener mayor producción y mejorar la calidad, a fin de obtener un precio promedio mayor al del 2004.
- De la extensión administrada por DINEAGROS, se encuentran cultivadas con plantación de banano alrededor de 380 has, distribuidas en las 9 haciendas, a excepción de Villa Nueva que no tiene cultivos; representando al 35.5% la extensión cultivada; por lo que es necesario que se definan proyectos a fin de incrementar la superficie cultivada de banano, se diversifiquen los cultivos o se busque otras alternativas que den una mejor rentabilidad.

COMERCIALIZACION

- Los precios de venta de la caja de banano al exportador varía durante el año, siendo los meses de diciembre a marzo los de temporada alta, ya que el exportador paga un bono por calidad y, los otros meses son críticos porque el precio de venta no cubre los costos de producción y tampoco alcanza el precio oficial, procediendo además el exportador a castigar el precio por calidad; resultado de lo cual existe diferencia generalmente en menos para el productor por la compensación y el castigo; es necesario que la Empresa para superar este inconveniente aumente la producción y mejore la calidad.

FINANZAS

- La Empresa realizó la valoración de sus activos fijos, incluyendo la plantación de banano de la hacienda Río Siete, contratando para esto a un especialista registrado en la Superintendencia de Compañías. La administración ha procedido a dar de baja los activos que se encuentran en mal estado, producto de lo cual se han realizado ajustes contables que le permiten a la empresa presentar una información financiera mas exacta. Por lo tanto en la cuenta de activos fijos la empresa presenta un incremento del

de

821%, que está dado principalmente por la activación de las plantaciones de banano y que estas representan el 70% de los activos fijos.

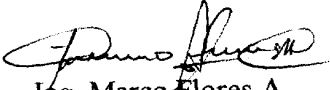
- El activo corriente se ha visto incrementado en un 60.8% con relación al año 2003, debido a que la Empresa generó más movimiento económico, por haber vendido más cajas de banano.
- El pasivo corriente asciende a USD \$719 mil, incrementándose en 41% con relación al año 2003, siendo su principal rubro el de préstamos por pagar con el 70.7% de deudas a corto plazo que tiene con DINE y la Corporación, notándose además que sus obligaciones son mayores que sus valores por cobrar en el corto plazo, situación que debe ser motivo de análisis de la Corporación y de la administración de la empresa.
- El patrimonio se ha visto incrementado en 3 mil por ciento del 2003 al 2004; debido a la contabilización de la revalorización de los activos fijos, incidiendo principalmente en la cuenta reserva por valuación.
- Las ventas del 2004 alcanzaron a USD \$ 1.012.723, superior al año 2003 y además supera en cumplimiento a lo presupuestado; debido a la incorporación de las 7 haciendas en producción a partir de febrero y abril del 2004.
- Los costos de producción representan el 86%, de las ventas totales, costos que se han visto incrementados por la reactivación de la plantación de banano.
- Los gastos administrativos alcanzan el 15% de las ventas totales, siendo mayor en USD \$11 mil, a la utilidad bruta, por lo que no alcanza para cubrir estos gastos, tampoco para gastos de ventas, financieros y otros no operacionales; los que fueron solventados con préstamos de la Corporación. La Empresa presenta una pérdida del ejercicio en el año 2004 de USD \$ 227 mil; la producción del 2005 se deberá incrementar en una proporción razonable para que se constituya en una empresa rentable.
- El capital de trabajo en el año 2004 es de USD \$-589 mil, por lo que la Empresa no ha contado con los suficientes recursos económicos para atender sus necesidades inmediatas, solventando en ocasiones con créditos emergentes.
- El indicador de liquidez es 0.18, es decir la Empresa no cuenta con los recursos para atender sus obligaciones inmediatas, así como no ha contado con liquidez y al continuar incurriendo con esta situación puede estar inmerso en la causal de disolución.

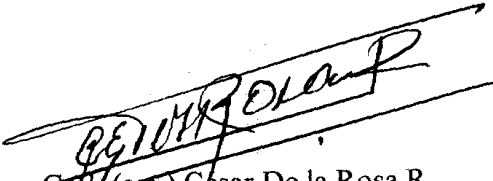
Excepto por las observaciones mencionadas en los procesos administrativo, de producción y comercialización se observa que la Empresa realizó esfuerzos para mejoramiento de la producción bananera, mejoramiento del terreno, combate de plagas, cuyos resultados se verán reflejados en el año 2005.

Las operaciones financieras se encuentran realizadas conforme a las Leyes y Normas de Contabilidad; por lo que en nuestra opinión, la Empresa presenta razonablemente la información financiera en los rubros más importantes.

L. F.

Quito, 28 de marzo del 2005


Ing. Marco Flores A.
COMISARIO SUPLENTE


Gral. (s.p.) Cesar De la Rosa R.
COMISARIO PRINCIPAL