

Mayo 29 de 1998

**Señores Accionistas de  
BANANAPUERTO PUERTO BANANERO S. A.  
Guayaquil.**

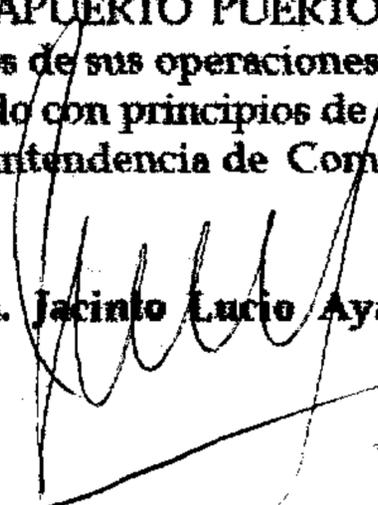
He realizado la labor de Auditoria Externa, al balance general adjunto de BANANAPUERTO PUERTO BANANERO S. A., al 31 de diciembre de 1997, y los correspondientes estados de cambios en el patrimonio de accionistas y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la administración de la compañía. Mi responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros, en base a mi auditoria.

Mi auditoria fue efectuada de acuerdo con normas de contabilidad generalmente aceptadas. Estas normas requieren que la auditoria sea diseñada y ejecutada para obtener seguridad razonable de si los estados financieros esten libres de errores importantes.

La auditoria incluye el examen, mediante pruebas, de la evidencia que respalda las cifras y revelaciones en los estados financieros. La auditoria también requiere la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y las estimaciones importantes hechas por la administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros en su conjunto. Considero que mi auditoria proporciona una base razonable para una opinión.

En mi opinión, los estados financieros, mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de BANANAPUERTO PUERTO BANANERO S. A., al 31 de diciembre de 1997, los resultados de sus operaciones y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados, promulgados por la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador.

**Ing. Com. Jacinto Lucio Ayala**



# Jacinto Lucio Ayala

Ingeniero Comercial  
Registro N° 0004  
Contador Público Autorizado  
Registro Nacional No. 8207  
Registro Auditor N° 184

Mayo 29 de 1998

**Señores Accionistas de  
BANANAPUERTO PUERTO BANANERO S. A.  
Guayaquil - Ecuador.**

He realizado la labor de Auditoría Externa, a los estados financieros de **BANANAPUERTO PUERTO BANANERO S. A.**, por el año terminado al 31 de diciembre de 1997.

Mi auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas, y con el propósito de formarme una opinión sobre dichos estados financieros. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas e inexactas de carácter significativo e incluye el examen, a base de pruebas, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros.

Como parte de la obtención de la certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo, efectué pruebas de cumplimiento de las obligaciones fiscales que tiene la compañía como agente de retención y percepción del impuesto a la renta.

El cumplimiento por parte de la compañía, de las mencionadas obligaciones, así como de los criterios de aplicación de las normas tributarias, son de responsabilidad de su administración; tales criterios, podrían eventualmente no ser compartidos con los de las autoridades competentes.

Los resultados de mis pruebas no resaltaron situaciones, en las transacciones y documentación examinada, que en mi opinión se consideren incumplimientos significativos de las obligaciones tributarias de **BANANAPUERTO PUERTO BANANERO S. A.**, como agente de retención y percepción, correspondientes al año terminado al 31 de diciembre de 1997.

**Ing.Com. Jacinto Lucio Ayala**

**BANANAPUERTO PUERTO BANANERO S. A.**  
**BALANCE GENERAL**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 1997**

**ACTIVO**

	<u>SUCRES</u>	<u>SUCRES</u>
<b><u>CORRIENTE</u></b>		4.417'483.092
CUENTAS POR COBRAR		
<b><u>FIJO</u></b>		26.203'714.677
<b>PROPIEDADES Y EQUIPOS</b>		
Posesión Terreno	2.221'044.872	
Construcciones	20.021'871.251	
Costos de Estudios	308'027.656	
Costos Guardianía	11'356.050	
Costos Miscelaneos	3.640'309.848	
Costos Legales	1'105.000	
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>30.621'197.769</b>

**PASIVO Y PATRIMONIO**

<b><u>CORRIENTE</u></b>		30.616'197.769
PRESTAMOS BANCARIOS	14.303'019.852	
CUENTAS POR PAGAR	<u>16.313'177.917</u>	
<b><u>PATRIMONIO</u></b>		5'000.000
CAPITAL SOCIAL		
Capital Pagado		
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b>30.621.197.769</b>

**BANANAPUERTO PUERTO BANANERO S. A.**  
**ESTADO DE CAMBIO EN LA POSICION FINANCIERA**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 1997**

	<u>SUCRES</u>	<u>SUCRES</u>
<b><u>Activo Corriente</u></b>		
<b><u>Aumentos (Disminución)</u></b>		
Cuentas por Cobrar		4.417'483.092
		<u>-----</u>
<b><u>Pasivo Corriente</u></b>		
<b><u>Aumentos (Disminución)</u></b>		
Prestamos Bancarios	14.303'019.852	
Cuentas por Pagar	<u>10.364'290.183</u>	24.667'310.035
<b>DISMINUCION DEL CAPITAL DE TRABAJO</b>		<u>20.249'826.943</u>
		<u>-----</u>
 <b><u>APLICACION DE FONDOS</u></b>		
Terrenos	1.696'864.872	
Construcciones	15.144'162.251	
Costos de Estudios	283'995.952	
Costos de Guardianía	10'756.050	
Costos Misceláneos	3.112'942.818	
Costos Legales	<u>1'105.000</u>	
<b>TOTAL</b>		<u>20.249'826.943</u>
		<u>-----</u>

**BANANAPUERTO PUERTO BANANERO S. A.  
ESTADO DE INVERSION DE LOS ACCIONISTAS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1997**

<b>CONCEPTOS</b>	<b>VALOR</b>
Acciones Ordinarias	5'000.000 -----

**BANANAPUERTO PUERTO BANANERO S. A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1997**

**1. OBJETIVO DE LA EMPRESA**

BANANAPUERTO PUERTO BANANERO S. A., se constituyó el 25 de Junio de 1996, según escritura pública, celebrada ante el notario vigésimo primero Abg. Marcos Díaz Casquete, teniendo como objeto dedicarse al desarrollo de actividades portuarias, tales como instalación y explotación de muelles, a la manipulación de carga y descarga de buques; al bodegaje de productos destinados a la exportación de productos importados; también se dedicará a:

- a) A la industrialización o fabricación, importación, exportación, compraventa distribución, empaque, consignación, representación y comercialización de productos en general.
- b) A la instalación de comunicación de redes eléctricas.
- c) Prestar asistencia técnica,
- d) Compra, venta, arrendamiento, administración de bienes inmuebles, a su corretaje, permuta y agenciamiento.
- e) Podrá realizar a través de terceros el transporte, por vía terrestre, aérea, fluvial o marítima de toda clase de mercadería de pasajeros, carga en general. También podrá brindar asesoramiento técnico y administrativo a toda clase de empresa.
- f) Podrá dedicarse al establecimiento de almacenes; a la explotación, industrialización y comercialización de productos agrícolas y acuicultura en todas sus fases. También podrá dedicarse a la actividad mercantil como comisionista, mandataria, mandante, agente, representante de personas naturales y/o jurídicas y cuenta corrientista mercantil. Podrá adquirir acciones, participaciones o cuotas sociales de cualquier clase de compañías relacionadas con su objeto social. La compañía no podrá dedicarse a la compra y venta de cartera ni a la intermediación financiera.

## **2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS DE CONTABILIDAD**

### **Registro Contable**

La compañía mantiene sus registros contables en sucres y de acuerdo con practicas y principios de contabilidad generalmente aceptados en la República del Ecuador; que son los mismos utilizados en la preparación de los Estados Financieros, en concordancia con el artículo No.22 de la Ley de Regimen Tributario Interno.

### **Propiedades y Equipos**

Las Propiedades de la compañía están registradas al costo de adquisición.

### **Moneda Extranjera**

Los pasivos en moneda extranjera están registrados al tipo de cambio de S/4.455 por cada dólar de los Estados Unidos de América .

### **Egresos por gastos e inversión**

Están debidamente aprobados por la Presidencia de la compañía.

## **3. CUENTAS POR COBRAR**

Importe de los prestamos No. 4033 y 17059, otorgados por el Banco de Prestamos por cuenta de FERTILIZANTES GRANULADOS FERTIGRAN S. A.

## **4. PROPIEDADES Y EQUIPOS**

La compañía recibió de parte de FERTILIZANTES GRANULADOS FERTIGRAN S.A., el derecho de posesión de 24.649,02 m<sup>2</sup>. de terreno ubicado en la Isla Trinitaria de la ciudad de Guayaquil, Provincia del Guayas. Adicionalmente la compañía adquirió la posesión de 39.885,98 m<sup>2</sup>. Totalizando una superficie de 64.535 m<sup>2</sup>.

La compañía presentó la correspondiente solicitud al Municipio de Guayaquil para el cambio del uso del suelo de residencial a industrial para instalaciones portuarias, el cual fue aprobado por unanimidad de los Concejales el 16 de enero de 1997. De acuerdo con los oficios SMG-97-010645 del 30 de Mayo de 1997 y SMG-97-015930 del 7 de Agosto de 1997, la Municipalidad de Guayaquil, autorizó la compraventa del solar No.01 de la manzana 07 sector Isla Trinitaria, parroquia Ximena, signado con el código catastral No.86-0698-002, a favor de la compañía, el cual fue cancelado, según comprobante de ingreso a Caja No. CA10-02709023 del 1 de Octubre de 1997 por S/1.532'706.250, a la fecha de éste informe, el Municipio de Guayaquil ha emitido la correspondiente minuta de compraventa, y se encuentra en la Notaria segunda a cargo del Dr. Jorge Jara Grau, para la correspondiente emisión de escritura pública, para legalizar la compraventa del terreno.

CONCEPTOS	SALDOS 1996	INCREMENTOS 1997	SALDO 1997
Terrenos	524'180.000	1.696'864.873	2.221'044.873
Construcciones	4.877'709.000	15.144'162.250	20.021'871.250
Costos Estudios	24'031.704	283'995.952	308'027.656
Costos Legales	-0-	1'105.000	1'105.000
Costos de Guardianía	600.000	10'756.050	11'356.050
Costos Misceláneos	527'367.030	3.112'942.818	3.640'309.848
<b>SUMAN</b>	<b>5.953'887.734</b>	<b>20.249'826.942</b>	<b>26.203'714.677</b>

La compañía no ha reexpresado sus activos por cuanto el valor en libros es más alto al valor del mercado, ya que registra en Costos Misceláneos, los gastos financieros y diferencias de cambio que forman parte del costo del proyecto portuario.

El 21 de Julio de 1997, la firma Nuques y Luque, Ingenieros Consultores C.Ltda., efectuó el avalúo del terreno y cuantificó en US\$ 83.00 el metro cuadrado, totalizando US\$ 5'356.405 equivalentes a S/23.862'784.275, al cierre del ejercicio.

### 5. PRESTAMOS BANCARIOS

Con el fin de ejecutar las obras de relleno y estudios de prefactibilidad, la compañía obtuvo los recursos financieros por parte del Banco de Préstamos como sigue:

Operac. No.	Fecha	Plazo	Vence	Capital US\$	%	Interes US\$	Valor SUCRES
4033	12.09.97	180 ds.	11.03.98	531.907,00	18	47.871,63	2.582'913.797
4058	26.09.97	180 ds.	25.03.98	772.500,00	18	69.525,00	3.751'221.375
4059	26.09.97	180 ds.	25.03.98	450.934,00	18	40.584,06	2.189'712.957
1234	26.09.97	180 ds.	25.03.98	245.784,29	18	22.066,59	1.193'275.670
17059	03.10.97	180 ds.	01.04.98	369.862,00	18	33.287,58	1.796'031.379
4098	08.10.97	180 ds.	06.04.98	574.525,00	18	51.707,25	2.789'864.674
TOTALES				2'945.512,29		265.042,11	14.303'019.852

### 6. CUENTAS POR PAGAR

S/ 16.313'177.917 Valores adeudados a proveedores por relleno.

### 7. PATRIMONIO

#### Capital Social

Esta compuesto por 5.000 acciones ordinarias y nominativas suscritas y pagadas en el 100% por FERTILIZANTES GRANULADOS FERTIGRAN S. A.

## **8. DIVERSOS**

### **Impuestos**

Por cuanto la compañía no ha realizado ninguna transacción operacional, no estuvo obligada a presentar declaraciones del Impuesto al Valor Agregado ni de retenciones en la fuente, de conformidad al artículo No.97 del Reglamento de la Ley de Regimen Tributario Interno.

### **Transacciones con Funcionarios**

No se evidenció transacciones de funcionarios que generen en movimientos con cuentas de resultados.

### **Control Interno**

Se ha podido apreciar que los procedimientos de control interno, contable y administrativo, que practica la compañía son razonables.

### **Operatividad**

La compañía está en la fase preoperacional autorizada por el Consejo Nacional de la Marina Mercante y puertos, para la construcción y desarrollo de un complejo portuario construido por un muelle para el tráfico internacional para la carga y descarga de contenedores refrigerados y convencionales, en el que podrán atracar buques no mayores de 20.000 T.P.M. y efectuar las maniobras de aduana y desamarre sólo en épocas de luz solar, debiendo efectuar el ingreso y salida de los buques con el apoyo de dos remolcadoras.

Si la compañía optare usar el muelle para la navegación nocturna, previamente deberá presentar para la aprobación de la Dirección General de la Marina Mercante y del Litoral, el estudio sobre ayudas a la navegación.