

10 de Mayo de 1999

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

He realizado la labor de Auditoria Externa, al balance general adjunto de **BANANAPUERTO PUERTO BANANERO S. A.**, al 31 de diciembre de 1998, y los correspondientes estados conexos de resultados, evaluación del patrimonio y cambios en la posición financiera 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, en base a mi auditoria.

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

La auditoria incluye el examen, mediante pruebas, de la evidencia que respaldan las cifras y revelaciones en los estados financieros. También requiere la evaluación de los principios de contabilidad utilizados, 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 1998, los estados conexos de resultados, evolución del patrimonio y de cambios en la posición financiera por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados, promulgados por la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador.

JACINTO LUCIO AYALA

# Jacinto Lucio Ayala

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

10 de Mayo de 1999

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

He realizado la labor de Auditoria Externa, a los estados financieros de **BANANAPUERTO PUERTO BANANERO S. A.**, por el año terminado al 31 de diciembre de 1998.

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 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 1998.

JACINTO LUCIO AYALA

BANANAPUERTO PUERTO BANANERO S. A.  
BALANCE GENERAL  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1998

A C T I V O

	<u>SUCRES</u>	<u>SUCRES</u>
<u>ELLO</u>		44.296'727.173
<b>PROPIEDADES Y EQUIPOS</b>		
Terreno y Mejoras		
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<u>44.296'727.173</u> =====

PASIVO Y PATRIMONIO

<u>CORRIENTE</u>		44.246'727.173
PRESTAMOS BANCARIOS	21.249.328.092	
CUENTAS POR PAGAR	<u>22.997.399.081</u>	
<u>PATRIMONIO</u>		50'000.000
CAPITAL SOCIAL		
Capital Pagado		
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<u>44.296'727.173</u> =====

**BANANAPUERTO PUERTO BANANERO S. A.**  
**Estado de Cambio en la Posición Financiera**  
**Al 31 de diciembre de 1998**

	<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) =====
<b><u>PASIVO CORRIENTE</u></b>		
<b><u>Aumentos (Disminución)</u></b>		
Entrega de Accionistas		45'000.000
Prestamos Bancarios		8.694'379.229
Cuentas por Pagar		4.936'150.174
<b>DISMINUCION DEL CAPITAL DE TRABAJO</b>		<hr/> 18.093'012.495 =====
<b><u>APLICACION DE FONDOS</u></b>		18.093.012.495
Terrenos	125'819.864	
Construcciones	51'624.000	
Costos Misceláneos	17.755'168.631	
Costos Legales	160'400.000	
<b>TOTAL</b>		<hr/> 18.093'012.495 =====

**BANANAPUERTO PUERTO BANANERO S. A.**  
**Estado de Inversión de los Accionistas**  
**Al 31 de diciembre de 1998**

CONCEPTOS	VALOR
Acciones Ordinarias	50'000.000 =====
<b>PROPIEDAD DE FERTILIZANTES GRANULADOS FERTIGRAN S. A.</b>	

**BANANAPUERTO PUERTO BANANERO S. A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**Por el año terminado al 31 de diciembre de 1998**

**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 Ab. 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 la industrialización o fabricación, importación, exportación, compra-venta distribución, empaque, consignación, representación y comercialización de productos en general.**

**A la instalación de comunicación de redes eléctricas .**

**Prestar asistencia técnica,**

**Compra, venta, arrendamiento, administración de bienes inmuebles, a su corretaje, permuta y agenciamiento .**

**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.**

**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 Régimen 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/6.800 por cada dólar de los Estados Unidos de América .

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

Están debidamente aprobados por la Presidencia de la compañía.

## **3. PROPIEDADES Y EQUIPOS**

La compañía recibió de parte de FERTILIZANTES GRANULADOS FERTIGRAN S.A., el derecho de posesión de 24.649,02 m2. 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 m2. Totalizando una superficie de 64.535 m2.

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, autorizo 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 .

Con fecha 22 de Mayo de 1998, se celebró la escritura de compraventa con el Municipio de Guayaquil e hipoteca por sólo 32.000 metros cuadrados, a favor del Banco de Préstamos por el Notario Segundo del Cantón Guayaquil, Dr. Jorge Jara Grau.

Con fecha 18 de Agosto de 1998, se celebró la escritura pública ante el Notario Séptimo del cantón Guayaquil, hipotecar los 32.535 metros cuadrados restantes, a favor de Filanbanco S. A. y Filanbanco Trust & Banking Corp., actuando la compañía Bananapuerto Puerto Bananero S. A., como fiadora hipotecaria de Servicios Agrícolas S.A.C., Perforadora del Litoral Perlisa S. A., y J.H.K. Inversiones C. Ltda.

CONCEPTO	SALDOS 1997	INCREMENTOS 1998	TRANSF. 1998	SALDO 31.12.98
Terrenos y Mejoras	2.221'044.873	-	42.075'682.300	44.296'727.173
Construcciones	20.021'871.250	125'819.864	(20.147'691.114)	- 0 -
Costos Estudios	308'027.656	51'624.000	( 359'651.656)	- 0 -
Costos Legales	1'105.000	160'400.000	( 161'505.000)	- 0 -
Costos Guardianía	11'356.050	- 0 -	( 11'356.050)	- 0 -
Costos Misceláneos	3.640'309.848	17.755'168.632	( 21'395.478.480)	- 0 -
<b>SUMAN</b>	<b>26.203'714.677</b>	<b>18.093'012.496</b>	<b>- 0 -</b>	<b>44.296'727.173</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 el costo del terreno, los gastos financieros y diferencias de cambio que forman parte del costo del proyecto portuario.

El 15 de Junio de 1998, la firma Nuques y Luque, Ingenieros Consultores C.Ltda., efectuó el avalúo del terreno y cuantificó en US\$ 96.00 el metro cuadrado, totalizando US\$6.195.360 equivalentes a S/42.128.448.000, al cierre del ejercicio de 1998.

#### 4. 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
4378	26.08.98	574.525,00	43.728	4.204'120.400
1957	20.01.99	369.862,00	31.233	2.727'446.000
1402	27.01.99	2'000.525,19	105.028	14.317'761.692
<b>TOTALES</b>		<b>2'944.912,19</b>	<b>179.989</b>	<b>21.249'328.092</b>

## **5. CUENTAS POR PAGAR**

S/ 22.997'399.081  
=====

Valores adeudados a proveedores por relleno.

## **6. PATRIMONIO**

### **Capital Social**

Esta compuesto por 50.000 acciones ordinarias y nominativas suscritas y pagadas en el 100% por FERTILIZANTES GRANULADOS FERTIGRAN S. A.

5.000 Acciones se encuentran cedidas en prenda comercial ordinaria a favor de Filanbanco S. A., y Filanbanco Trust & Banking Corp.

## **7. DIVERSOS**

### **Impuestos**

Por cuanto la compañía no ha realizado ninguna transacción operacional, presentó las declaraciones del Impuesto al Valor Agregado con tarifa cero y no efectuó retenciones en la fuente, de conformidad al artículo No.97 del Reglamento de la Ley de Régimen 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.

La compañía esta en conversaciones con la firma DOLE FRESH FRUIT CO. con el fin de obtener la financiación de la construcción del complejo portuario bananero.