



ANDERSEN

## Informe de los auditores independientes

A los Accionistas de

**Bananapuerto Puerto Bananero S. A.:**

1. Hemos auditado el balance general adjunto de **Bananapuerto Puerto Bananero S. A.** (una sociedad anónima constituida en el Ecuador y subsidiaria de Cookstown Financial Limited de Bermudas) al 31 de diciembre del 2001. Este estado financiero es responsabilidad de la gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre este estado financiero basado en nuestra auditoría.
2. Excepto por lo que se menciona en los dos párrafos siguientes, nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en el balance general. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes hechas por la gerencia, así como una evaluación de la presentación general del balance general. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para nuestra opinión.
3. Esta fue nuestra primera auditoría del balance general de la Compañía y el alcance de nuestro trabajo no fue suficiente con respecto a los estados financieros del año precedente, para permitirnos determinar si los principios de contabilidad han sido aplicados uniformemente.
4. Al 31 de diciembre del 2001, no nos fue posible obtener documentación soporte de costos capitalizados en terreno por US\$5,300,000 incluido como parte de propiedad y construcciones en proceso en el balance general adjunto, y no nos fue posible formarnos una opinión sobre la razonabilidad de dicho valor.
5. Según se menciona en la Nota 8 a los estados financieros, la Compañía no ha efectuado retenciones en la fuente por pagos efectuados durante 1998 y por intereses generados en préstamos externos no registrados en el Banco Central del Ecuador. De acuerdo con disposiciones legales vigentes, el pasivo no reconocido por este concepto asciende aproximadamente a US\$148,000, que de haberse registrado el patrimonio de los accionistas hubiera disminuido en ese mismo valor.

Informe de los auditores independientes (continuación)

6. En nuestra opinión, excepto por el efecto de los ajustes, si los hubiere, que pudieran haberse expuesto de haber podido obtener la documentación mencionada en el párrafo cuarto precedente, y excepto por la falta de reconocimiento de pasivos mencionado en el párrafo quinto precedente, el balance general mencionado en el párrafo 1 presenta razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **Bananapuerto Puerto Bananero S. A.** al 31 de diciembre del 2001, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.
7. Hacemos mención a las Notas 1 y 2 a los estados financieros adjuntos, que tratan sobre los siguientes asuntos:
  - a) Los activos principales de la Compañía consistente en inversiones en terrenos y construcciones en proceso, cuya realización depende del éxito del desarrollo futuro de las operaciones.
  - b) Situación económica en Ecuador.

*Arthur Andersen*

RNAE No. 058



Patricio Cevallos  
RNCPA No. 21.502

Guayaquil, Ecuador  
21 de enero del 2002

## Bananapuerto Puerto Bananero S. A.

### Balance general

Al 31 de diciembre del 2001

Expresado en Dólares de E.U.A.

	Nota	
<b>Activo</b>		
<b>Activo corriente:</b>		
Efectivo en bancos		9,661
Gastos pagados por anticipado	4	<u>357,953</u>
<b>Total activo corriente</b>		<b>367,614</b>
<b>Propiedad y construcciones en proceso</b>	5	28,195,547
<b>Otros activos</b>		<u>125,365</u>
<b>Total activo</b>		<u><b>28,688,526</b></u>
<b>Pasivo y patrimonio de los accionistas</b>		
<b>Pasivo corriente:</b>		
Cuentas por pagar		8,793
Compañías relacionadas	6	20,660,380
Intereses por pagar		<u>3,433,654</u>
<b>Total pasivo corriente</b>		<b>24,102,827</b>
<b>Compañías relacionadas</b>	6	4,575,948
<b>Patrimonio de los accionistas:</b>		
Capital social- 50,000 acciones ordinarias y nominativas con valor de 0.04 cada una, totalmente pagadas		2,000
Aportes para futuras capitalizaciones		7,950
Déficit acumulado		<u>(199)</u>
<b>Total pasivo y patrimonio de los accionistas</b>		<u><b>28,688,526</b></u>

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de este balance.

# **Bananapuerto Puerto Bananero S. A.**

## **Notas a los estados financieros**

Al 31 de diciembre del 2001

Expresadas en Dólares de E.U.A.

### **1. Operaciones**

La actividad principal de la Compañía es el desarrollo de actividades portuarias, como instalación y explotación de muelles, manipulación de carga y descarga de buques y bodegaje.

Durante el año 2001, las actividades principales desarrolladas por la Compañía, fueron las siguientes:

- Planeamiento financiero
- Obtención del capital
- Inicio de las obras de construcción del muelle y del edificio

La Compañía al 31 de diciembre del 2001 se encuentra en etapa preoperativa.

### **2. Situación económica en Ecuador**

Durante los dos últimos años, el Ecuador ha experimentado cierta estabilidad económica, debido principalmente a la recuperación en el precio de exportación del petróleo e inversiones en el sector petrolero, a la dolarización de la economía adoptada en enero del 2000 y a la reducción en las tasas de interés. Sin embargo, la estabilidad económica del Ecuador no dependerá únicamente de que se mantengan los factores antes mencionados, sino de la aplicación de medidas económicas complementarias que ayuden a fortalecer el sistema económico actual. De no conseguirse una estabilidad económica, pueden existir eventos económicos que podrían afectar la situación financiera y resultados de operación de la Compañía, dichos eventos se reconocerían en los estados financieros a medida que ocurran.

En enero del 2000, el gobierno ecuatoriano decretó la dolarización de su economía, adoptando al Dólar de E.U.A. como la moneda de curso legal en el Ecuador, en reemplazo del Sucre Ecuatoriano a una tasa de cambio de S/.25,000 por cada US\$1. El 31 de marzo del 2000, los estados financieros fueron convertidos de Sucres Ecuatorianos a Dólares de E.U.A., de acuerdo con la Norma Ecuatoriana de Contabilidad (NEC) 17.

## Notas a los estados financieros (continuación)

### 3. Resumen de principales políticas de contabilidad

Las políticas de contabilidad que sigue la Compañía están de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, los cuales requieren que la gerencia efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos, para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros, y para efectuar las revelaciones que se requiere presentar en los mismos. Aun cuando pueden llegar a diferir de su efecto final, la gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

Actualmente, se encuentran en proceso de aprobación la adopción de varias Normas Internacionales de Contabilidad (NIC), que se espera tengan vigencia para los años fiscales que terminen el 31 de diciembre del 2002, o posteriores. En aquellas situaciones específicas que no estén consideradas por las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), se recomienda que las NIC provean los lineamientos a seguirse como principios de contabilidad en el Ecuador.

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador y pueden diferir de aquellos emitidos de acuerdo con las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC).

Las principales políticas de contabilidad son las siguientes:

(a) **Propiedad y construcciones en proceso-**

La propiedad y construcciones en curso está registrada a una base que se aproxima al costo histórico.

(b) **Capitalización de costos de financiamiento-**

Los costos de financiamiento generados en préstamos contratados para las construcciones en proceso, se capitalizan hasta que el activo esté listo para el uso esperado o hasta la liquidación del préstamo, lo que ocurra primero. Durante el año, los costos financieros capitalizados como parte de propiedad y construcciones en proceso fueron de 2,313,130.

(c) **Registros contables y unidad monetaria-**

Los registros contables de la Compañía se llevan en Dólares de E.U.A. que es la moneda de curso legal adoptada en el Ecuador, a partir del año 2000.

## Notas a los estados financieros (continuación)

### 4. Gastos pagados por anticipado

Al 31 de diciembre del 2001, los gastos pagados por anticipado corresponden principalmente a seguros pagados para cobertura de posibles riesgos con el Estado por la construcción y utilización del puerto privado, en caso de existir intereses públicos sobre los rendimientos u operaciones de la Compañía.

### 5. Propiedad y construcciones en proceso

Al 31 de diciembre del 2001, el saldo de propiedad y construcciones en proceso estaba formado de la siguiente manera:

Terreno (1)	6,500,000
Construcciones en proceso (2)	<u>21,695,547</u>
	<u>28,195,547</u>

(1) En base a un análisis del incremento del costo por inversión en infraestructura y mejora del terreno, efectuado por un perito independiente, el avalúo del terreno es de 6,542,400. Esta información no ha sido auditada.

(2) Las construcciones en proceso corresponden al proyecto de construcción de un muelle para buques de contenedores, edificios, bodegas, talleres y otros. El estimado inicial del proyecto fue de 25,600,000. Al 31 de diciembre del 2001, el proyecto se encuentra en desarrollo y su fecha de terminación estimada es junio del 2002. Este proyecto es financiado por Cookstown Financial Limited (casa matriz).

Durante el año, el movimiento de propiedad y construcciones en proceso fue el siguiente:

Saldo al inicio del año	20,427,201
<b>Más (menos):</b>	
Adiciones, netas	5,455,216
Intereses capitalizados	<u>2,313,130</u>
Saldo al final del año	<u>28,195,547</u>

### 6. Compañías relacionadas

Al 31 de diciembre del 2001, los saldos por pagar a compañías relacionadas eran los siguientes:

## Notas a los estados financieros (continuación)

	Corto plazo	Largo plazo	Total
Unión de Bananeros Ecuatorianos S. A. UBESA	1,269,266	-	1,269,266
Compañía Naviera Agmaresa S. A.	342,148	-	342,148
Cookstown Financial Limited (casa matriz)	170,099	-	170,099
Transportes Pormar S. A.	150	-	150
Cookstown Financial Limited (casa matriz) (*)	18,878,717	4,575,948	23,454,665
	<u>20,660,380</u>	<u>4,575,948</u>	<u>25,236,328</u>

(\*) Corresponde a préstamos con vencimientos anuales hasta el 2004 que devengan una tasa de interés anual del 10.5%.

Durante el año, se efectuaron las siguientes transacciones con compañías relacionadas:

Préstamos recibidos	5,708,267
Intereses capitalizados	<u>2,313,130</u>

### 7. Contratos y compromisos

En junio de 1999, la Compañía firmó un contrato con Dole Fresh Fruit International Ltd. (compañía relacionada), mediante el cual se le concede el uso exclusivo del puerto para atender sus buques a través de sus subsidiarias, por lo cual se firmó un contrato civil de operación y administración con la Compañía Naviera Agmaresa S. A. (compañía relacionada), que se encargará de la administración y operación del puerto, a su vez Bananapuerto entregará las instalaciones, maquinarias y bodegas de su propiedad, una vez construidas. Este contrato contempla que los honorarios que recibirá Compañía Naviera Agmaresa S. A. por este servicio, serán las tarifas que se perciban de los barcos a los cuales se preste el servicio, la cual en el caso de los buques de Dole Fresh Fruit International Ltd. consistirá en una tarifa anual.

### 8. Contingencias

Durante 1998, la Compañía realizó varios pagos sobre los cuales no efectuó retención en la fuente, según lo establecen las disposiciones legales. El pasivo no provisionado por este concepto, incluyendo intereses por mora, multa y recargos, asciende aproximadamente a 90,000.

## Notas a los estados financieros (continuación)

Adicionalmente, al 31 de diciembre del 2001 existen préstamos por 2,327,662 no registrados en el Banco Central del Ecuador que generaron un interés de aproximadamente 230,000 sobre los cuales no se ha efectuado retención en la fuente por aproximadamente 58,000.

### 9. Impuesto a la renta

#### (a) Situación fiscal-

La Compañía no ha sido fiscalizada desde la fecha de su constitución (1996).

#### (b) Tasa de impuesto-

El impuesto a la renta se calcula a una tasa del 25% sobre las utilidades tributables. En caso de que la Compañía reinvierta sus utilidades en el país, la tasa de impuesto a la renta sería del 15% sobre el monto reinvertido, siempre y cuando efectúen el correspondiente aumento de capital hasta el 31 de diciembre del siguiente año.