

Fundación Malecón 2000

*Estados Financieros por el
Año Terminado el 31 de Diciembre del 2013
e Informe de los Auditores Independientes*

FUNDACIÓN MALECÓN 2000

ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

<u>Contenido</u>	<u>Página</u>
Informe de los Auditores Independientes	2
Balance general	3
Estado de ingresos y desembolsos	4
Estado de cambios en el patrimonio de la Fundación	5
Estado de flujos de caja	6 - 7
Notas a los estados financieros	8 - 20

Abreviaturas:

NEC	Normas Ecuatorianas de Contabilidad
SRI	Servicio de Rentas Internas
US\$	U.S. dólares

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Asamblea General
de Fundación Malecón 2000:

Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Fundación Malecón 2000 que incluyen el balance general al 31 de diciembre del 2013 y los correspondientes estados de ingresos y desembolsos, de cambios en el patrimonio de la Fundación y de flujos de caja por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas. Los estados financieros fueron preparados por la Administración de la Fundación de conformidad con la base contable descrita en la Nota 2 a los estados financieros adjuntos.

Responsabilidad de la Administración de la Fundación por los estados financieros

La Administración de la Fundación es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con las bases contables descritas en la Nota 2 a los estados financieros adjuntos, y del control interno determinado por la Administración de la Fundación como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable que los estados financieros están libres de errores materiales.

Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros *debido a fraude o error*. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Fundación a fin de diseñar procedimientos de auditoría apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Fundación. Una auditoría también comprende la evaluación que las políticas contables utilizadas son apropiadas y que las estimaciones contables hechas por la administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de Fundación Malecón 2000 al 31 de diciembre del 2013, los ingresos y desembolsos y sus flujos de caja por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad y ciertas prácticas contables aplicables a instituciones sin fines de lucro.

Deloitte & Touche

Guayaquil, Marzo 31, 2014

**PASIVOS Y PATRIMONIO
DE LA FUNDACIÓN**

	<u>Notas</u>	<u>2013</u> (en U. S. dólares)	<u>2012</u>
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas por pagar	8	578,960	617,136
Gastos acumulados		<u>121,796</u>	<u>109,220</u>
Total pasivos corrientes		<u>700,756</u>	<u>726,356</u>
CONCESIONES			
	9	<u>227,174</u>	<u>358,344</u>
PATRIMONIO DE LA FUNDACIÓN:			
Donaciones restringidas	10	102,142	101,179
Exceso de ingresos sobre desembolsos		<u>8,322,050</u>	<u>7,924,848</u>
Patrimonio de la Fundación		<u>8,424,192</u>	<u>8,026,027</u>
<hr/>			
TOTAL		<u>9,352,122</u>	<u>9,110,727</u>


Daniel Torre
Representante Legal

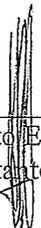

Ing. Cesar Robalino
Contador General

FUNDACIÓN MALECÓN 2000

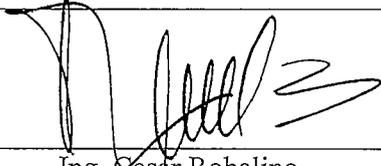
ESTADO DE INGRESOS Y DESEMBOLSOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

	<u>Notas</u>	<u>2013</u> (en U. S. dólares)	<u>2012</u>
INGRESOS:			
Alquiler de parques	11	2,704,247	2,709,536
Consultorías y servicios de gestión	11	2,527,036	1,874,031
Concesión de locales comerciales	11	2,079,059	2,120,789
Eventos y alquiler de espacios temporales	11	1,648,502	1,560,391
Auspicios de publicidad		770,923	854,124
Teatro cinema-malecón		716,636	672,459
Intereses ganados		172,133	131,359
Derechos de llave, realizados		99,381	10,958
Otros		<u>26,671</u>	<u>29,286</u>
Total		<u>10,744,588</u>	<u>9,962,933</u>
DESEMBOLSOS:			
Mantenimiento y limpieza	11	(2,122,927)	(2,756,718)
Remuneraciones del personal		(2,007,069)	(1,743,440)
Gastos de consultorías y servicios de gestión		(1,963,472)	(1,926,069)
Seguridad	11	(1,709,035)	(1,498,168)
Depreciaciones, amortizaciones y provisiones		(695,177)	(139,408)
Publicidad		(519,479)	(346,244)
Servicios públicos		(484,833)	(511,400)
Contratistas		(301,201)	(310,053)
Eventos		(272,681)	(308,187)
Honorarios profesionales		(174,572)	(143,964)
Programa educativo		(75,434)	(60,281)
Otros		<u>(21,699)</u>	<u>(19,912)</u>
Total		<u>(10,347,579)</u>	<u>(9,763,844)</u>
EXCESO DE INGRESOS SOBRE DESEMBOLSOS		<u>397,009</u>	<u>199,089</u>

Ver notas a los estados financieros


Ing. Roberto Espíndola
Representante Legal


Daniel Torre
Representante Legal


Ing. Cesar Robalino
Contador General

FUNDACIÓN MALECÓN 2000

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LA FUNDACIÓN
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

	<u>Donaciones restringidas</u>	<u>Exceso de ingresos sobre desembolsos (U.S. dólares)</u>	<u>Total</u>
Enero 1, 2012	100,522	7,725,759	7,826,281
Exceso de ingresos sobre desembolsos		199,089	199,089
Donaciones en efectivo	<u>657</u>	<u> </u>	<u>657</u>
Diciembre 31, 2012	101,179	7,924,848	8,026,027
Exceso de ingresos sobre desembolsos		397,009	397,009
Donaciones en efectivo	963		963
Otros	<u> </u>	<u>193</u>	<u>193</u>
Diciembre 31, 2013	<u>102,142</u>	<u>8,322,050</u>	<u>8,424,192</u>

Ver notas a los estados financieros


Ing. Roberto Espíndola
Representante Legal


Daniel Torre
Representante Legal


Ing. Cesar Robalino
Contador General

FUNDACIÓN MALECÓN 2000

ESTADO DE FLUJOS DE CAJA POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U. S. dólares)	
FLUJOS DE CAJA DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Efectivo recibido de usuarios	10,919,494	9,853,909
Pagado a proveedores y trabajadores	(9,701,859)	(8,868,668)
Intereses ganados	<u>172,133</u>	<u>131,359</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>1,389,768</u>	<u>1,116,600</u>
FLUJOS DE CAJA EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adiciones de activos fijos, neto	(807,584)	(107,925)
Otros activos	<u>(354,559)</u>	<u>(272,670)</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>(1,162,143)</u>	<u>(380,595)</u>
FLUJOS DE CAJA DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Donaciones recibidas	<u>963</u>	<u>657</u>
CAJA Y EQUIVALENTES DE CAJA:		
Incremento neto durante el año	228,588	736,662
Comienzo del año	<u>4,941,976</u>	<u>4,205,314</u>
FIN DEL AÑO	<u>5,170,564</u>	<u>4,941,976</u>

(Continúa)

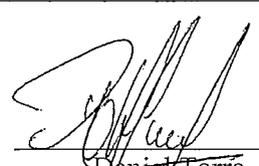
FUNDACIÓN MALECÓN 2000

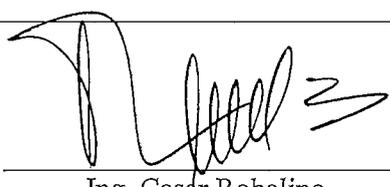
**ESTADO DE FLUJOS DE CAJA (Continuación. . .)
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U. S. dólares)	
CONCILIACIÓN DEL EXCEDENTE DE INGRESOS SOBRE DESEMBOLSOS CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Excedente de ingresos sobre desembolsos	397,009	199,089
Ajustes para conciliar el excedente de ingresos sobre desembolsos con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:		
Depreciación de activos fijos	99,961	73,972
Amortización de licencias, instalaciones y otros	540,115	788,914
Cambios en activos y pasivos:		
Documentos y cuentas por cobrar	478,207	33,293
Pagos anticipados	(24,048)	(64,276)
Cuentas por pagar	(82,263)	83,779
Gastos acumulados	12,576	1,829
Concesiones	<u>(31,789)</u>	<u> </u>
Total ajustes	<u>992,759</u>	<u>917,511</u>
 EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	 <u>1,389,768</u>	 <u>1,116,600</u>

Ver notas a los estados financieros


Ing. Roberto Espíndola
Representante Legal


Daniel Torre
Representante Legal


Ing. Cesar Robalino
Contador General

FUNDACIÓN MALECÓN 2000

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

1. OPERACIONES

La Fundación Malecón 2000 es una Institución privada sin fines de lucro fundada en Guayaquil en 1997, siendo aprobados sus estatutos por el Ministerio de Bienestar Social según acuerdo No. 2317, de enero 24 de 1997. Su actividad principal hasta el año 2002 consistía en la planificación, desarrollo, y construcción del Malecón Simón Bolívar y de otras áreas de la ciudad de Guayaquil. A partir de esa fecha la fundación se dedica a la administración, financiación y mantenimiento de estas obras y de otras instalaciones cedidas mediante contrato con instituciones municipales, públicas y privadas, así como la prestación de servicios de gestión y servicios contables, nota 3 y 11.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Los estados financieros han sido preparados en U.S. dólares. La Fundación es constituida en relación al registro de los aportes recibidos y los fondos no reembolsables entregados a proyectos. Las políticas contables de la Fundación están basadas en Normas Ecuatorianas de Contabilidad y ciertas prácticas contables aplicables a instituciones sin fines de lucro. Las Normas Ecuatorianas de Contabilidad fueron establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador. Dichas políticas requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación se resumen las principales prácticas contables utilizadas por la Fundación en la preparación de sus estados financieros:

Caja y equivalentes de caja - Representa el efectivo disponible, saldos en bancos locales e inversiones a corto plazo altamente líquidos, con vencimientos originales de 3 meses o menos.

Activos fijos - Al costo de adquisición. El costo de los activos fijos, se deprecia de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada de 10 para muebles y enseres y equipos de oficina, 5 para vehículos y 3 para equipos de computación.

Otros activos - Están constituidos principalmente por arriendos anticipados relacionados con el uso de equipos, sistema de proyección de filmes y audio para el teatro del cinema-malecón.

Reconocimiento de ingresos - Se calculan al valor justo de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento que la Fundación pueda otorgar. El ingreso es originado en una transacción determinada generalmente por convenio entre la Fundación y usuarios en general.

- **Los ingresos por prestación de servicios** - Se reconocen en referencia al estado de terminación del contrato y la finalización de la prestación de servicio. Los ingresos provenientes de servicios se reconocen cuando estos pueden ser estimados con fiabilidad, los ingresos asociados con la operación se reconocen, considerando el grado de terminación de la prestación final del período sobre el que se informa. Los ingresos incluyen principalmente alquiler de parqueos, canon de arrendamiento de locales comerciales, concesiones, consultorías y servicios de gestión, los mismos se determinan de la siguiente manera:
 - **Alquiler de parqueos** - Los ingresos por alquiler de parqueos son registrados sobre una base de tiempo y precios fijos establecidos, los mismos son facturados al finalizar la prestación del servicio.
 - **Canon de arrendamientos de locales comerciales** - Representa el valor facturado mensualmente a los concesionarios por concepto de valor mensual del canon de arrendamiento de los locales comerciales, los cuales son determinados en base a los metros cuadrados concesionados y el precio acordado en los contratos suscritos con los clientes y son reconocidos como ingresos en el estado de ingresos y desembolsos a partir del inicio de las operaciones de los locales comerciales ubicados en el Malecón Simón Bolívar y Malecón del Salado hasta la vigencia de los contratos de concesión suscritos con los clientes.
 - **Concesiones** - Representan ingresos en concepto derechos de llave y cuotas extraordinaria de publicidad, que son devengados conforme al plazo establecido en los contratos de concesiones. La Fundación registra como ingresos estos valores, en función de la duración estimada del derecho de espacio en los locales comerciales. Si se dieran las circunstancias de incumplimiento de condiciones o terminación anticipada que hicieran perder los derechos derivados de los contratos de concesiones, el valor registrado para la misma como ingreso diferido se reconoce en resultados en su totalidad.
 - **Consultorías y servicios de gestión** - Los ingresos provenientes de contratos se reconocen a las tasas contractuales y precios fijos en la medida en que se incurran los proyectos de regeneración urbana y servicios de consultorías contables.

Patrimonio - Está constituido por exceso de ingresos de autogestión originados principalmente por prestación de servicios de gestión y servicios contables, neto de desembolsos causados en el mantenimiento y operación de obras civiles y subsectores terminados; por donaciones recibidas en efectivo o especies, de instituciones privadas, utilizadas para financiar proyectos específicos, establecidos en los contratos de comodato del Malecón sobre el Río Guayas, el Malecón sobre el estero Salado y el Museo Naval de la Armada Nacional, nota 3 y 10.

Desembolsos - Se registran al costo histórico. Los gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

Provisión para cuentas incobrables - Es realizada anualmente de acuerdo con un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas al final de cada ejercicio económico. Esta provisión es registrada con cargo a los resultados del año.

3. CONTRATOS DE COMODATO

MALECÓN SIMÓN BOLÍVAR DE GUAYAQUIL

Antecedentes - La Fundación Malecón 2000 desarrolló un proyecto de rehabilitación urbana a partir de la reconfiguración del Malecón Simón Bolívar de la ciudad de Guayaquil en el área comprendida desde el mercado sur hasta el barrio de las Peñas. Este proyecto integrado, denominado Malecón 2000 fue puesto al conocimiento de la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil y de los principales organismos públicos y privados de la ciudad y comprendió las siguientes actividades:

- El desarrollo hasta nivel de diseño definitivo del perfil del proyecto Malecón 2000, que fue elaborado con la asesoría de Oxford Brookes University de Inglaterra.
- La ejecución de las obras que determinaron los diseños definitivos referidos cuyos costos estimados fueron US\$100 millones. Debido a la situación económica del país a esa fecha, el Directorio de la Fundación decidió prorrogar la construcción de ciertas obras del proyecto, de tal forma que la inversión total realizada por la Fundación fue menor a la prevista originalmente.
- La administración y operación del proyecto por cuenta de la Fundación y en forma independiente.

Con el propósito de ejecutar el proyecto anteriormente descrito, el 28 de enero de 1997, el Gerente General de la Fundación Malecón 2000 presentó a la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil, solicitud de la entrega en comodato de los bienes municipales de uso público que forman parte del Malecón Simón Bolívar.

Descripción del contrato - El 30 de enero de 1997, la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil, debidamente autorizada por el Concejo Cantonal, mediante oficio SMC-97-02118 del 29 de enero de 1997, suscribió el contrato de comodato con la Fundación Malecón 2000. Este contrato fue celebrado mediante Escritura No. 579 emitida por la Notaría Trigésima del Cantón Guayaquil e incluye principalmente los siguientes términos:

- La Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil cede y entrega en comodato o préstamo de uso a la Fundación Malecón 2000, los bienes municipales de uso público y afectados al servicio público que forman parte del Malecón Simón Bolívar limitados al norte: hasta los terrenos donde actualmente se levantan los edificios de la Escuela Superior Politécnica del Litoral y del Muelle, los Ferrocarriles del Estado; al sur: por la calle Cuenca, incluyendo los terrenos que se ganarían al Río Guayas y que se determinarán específicamente una vez que los estudios estén concluidos, al igual que los que se expropiaren en el futuro para el desarrollo del proyecto denominado "Malecón 2000".

- La Fundación se obliga a conservar la integridad, mantener en buen estado, reparar, reponer, mejorar los bienes municipales dados en comodato así como los que por la ejecución del proyecto se incorporen al dominio municipal e igualmente en préstamo de uso.
- La vigencia del contrato es noventa y nueve años, renovables por igual periodo, contados a partir de su inscripción en el Registro de la Propiedad. El referido contrato de comodato, fue inscrito en el Registro de la Propiedad en marzo 30 de 1998.
- La Fundación deberá ejecutar el proyecto denominado "Malecón 2000", para lo cual obtendrá el financiamiento necesario, bien sea por donaciones nacionales o extranjeras, créditos de organismos nacionales o extranjeros, el aporte de entidades públicas o privadas y otros mecanismos que se establezcan para este efecto.
- Los diseños definitivos del proyecto, deberán ser aprobados por la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil, sin perjuicio de la supervisión que esta entidad pudiera hacer del avance del proyecto en sus diversas instancias.
- La Fundación podrá entregar en arriendo o concesión y sin comprometer el dominio del bien, las obras o edificaciones de carácter comercial que se ejecuten o construyan en el área entregada en comodato, las mismas que no podrán exceder del veinte por ciento de implantación de la superficie total de la referida área.

MALECÓN DEL ESTERO SALADO

Antecedentes - La Fundación Malecón 2000 realizará en los terrenos colindantes con los márgenes del Estero Salado, el proyecto denominado "Malecón del Estero Salado", el cual comprende los siguientes aspectos:

- El desarrollo hasta nivel de diseño definitivo del perfil del proyecto Malecón del Estero Salado.
- La contratación para la ejecución de las obras que determinen los diseños definitivos referidos.
- La administración y operación del proyecto por cuenta de la Fundación y en forma independiente.

Con el propósito de ejecutar el proyecto anteriormente descrito, el 9 de noviembre del 2001, el Gerente General de la Fundación Malecón 2000 presentó a la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil, solicitud de la entrega en comodato de los bienes municipales de uso público y afectado al servicio público necesarios para el desarrollo del indicado proyecto.

Descripción del Contrato - El 29 de mayo del 2002, la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil, debidamente autorizada por el Concejo Cantonal, mediante oficio SMG-2002-00242 del 3 de enero del 2002, suscribió el contrato de comodato con la Fundación Malecón 2000, el cual incluye principalmente los siguientes términos:

- La Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil cede y entrega en comodato o préstamo de uso a la Fundación Malecón 2000, para efectos del desarrollo y construcción de la primera fase del Malecón del Estero Salado de la ciudad de Guayaquil, las áreas municipales comprendidas en el margen de dicho Estero, entre el Puente 5 de Junio y el denominado Puente El Velero y la correspondiente al parque Estrada ubicada al norte del Puente 5 de Junio, incluyendo los terrenos que se ganarían al Estero Salado y que se determinarán específicamente una vez que los estudios técnicos estén concluidos.

- La Fundación se obliga a conservar la integridad, mantener en buen estado, reparar, reponer, mejorar los bienes municipales dados en comodato así como los que por la ejecución del proyecto se incorporen al dominio municipal e igualmente en préstamo de uso.
- La Fundación se obliga a contratar, dirigir y supervisar todo el proyecto, desde la etapa de estudios, contratación, ejecución y recepción de obras.
- La vigencia del contrato es noventa y nueve años, renovables por igual periodo, contados a partir de su inscripción en el Registro de la Propiedad. En junio 18 del 2002, fue inscrito en el Registro de la Propiedad el referido contrato de comodato.
- Los diseños definitivos del proyecto, deberán ser aprobados por la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil, sin perjuicio de la supervisión que esta entidad pudiera hacer del avance del proyecto en sus diversas instancias
- La Fundación podrá entregar en arriendo o concesión y sin comprometer el dominio del bien, las obras o edificaciones de carácter comercial que se ejecuten o construyan en el área entregada en comodato, las mismas que no podrán exceder del veinte por ciento de implantación de la superficie total de la referida área.

En abril 30 del 2002, el Gerente General de la Fundación Malecón 2000 presentó a la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil, solicitud de entrega en comodato del área denominada Parque Guayaquil para el desarrollo del proyecto Malecón del Estero Salado, cuya autorización de inclusión al contrato fue suscrita en octubre 25 del 2003.

Adicionalmente, en febrero 19 del 2003 se solicitó la entrega en comodato del área denominada Parque de la Ciudadela Ferroviaria, la cual se incorporó al contrato en junio 9 del 2003 según autorización de la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil.

En marzo del 2011, se realizó el acta de entrega del Parque Ciudadela Ferroviaria y otros bienes a Fundación Guayaquil Siglo XXI, para que se encargue de la regeneración urbana, administración y custodio de los bienes entregados.

4. CAJA Y EQUIVALENTES DE CAJA

	... Diciembre 31...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
Caja	7,340	6,770
Bancos	254,852	308,904
Inversiones temporales	<u>4,908,372</u>	<u>4,626,302</u>
Total	<u>5,170,564</u>	<u>4,941,976</u>

Al 31 de diciembre del 2013:

- Bancos representa dinero en efectivo depositado en bancos locales los cuales generan interés diario por overnight, con tasa de interés entre el 1% y 0.75% anual.

- Inversiones temporales está conformada por certificados de depósitos con bancos locales y del exterior, con vencimientos hasta abril del 2014 e interés promedio anual del 4.30%. Durante el año 2013, se registró intereses ganados en inversiones temporales por US\$172,133.

5. CUENTAS POR COBRAR

	... Diciembre 31...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
Impuesto al Valor Agregado	1,289,078	1,541,760
Anticipos a contratistas	302,847	94,913
Fundación Guayaquil Siglo XXI, nota 11	178,325	181,670
Dirección Cultural de Guayaquil	169,670	122,383
Concesionarios	116,996	231,457
Programa educativo	76,869	136,136
Auspicios	58,574	125,167
Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil	30,177	200,650
Mantenimiento	26,883	28,766
Alquileres de espacios	19,944	117,494
Anticipos de empleados	3,518	19,726
Otras	84,363	35,329
Provisión para cuentas incobrables	<u>(165,190)</u>	<u>(137,946)</u>
Total	<u>2,192,054</u>	<u>2,697,505</u>

Al 31 de diciembre del 2013:

- Impuesto al Valor Agregado representa crédito tributario generado en la adquisición de bienes y servicios desde el año 2007. Durante el año 2013, la Administración de la Fundación ha compensado con el impuesto al valor agregado por pagar US\$483,281.
- Anticipos a contratistas corresponde a valores entregados a proveedores principalmente para la instalación e iluminación de estructura de árbol de navidad por US\$102,800 y para la construcción de áreas de juegos en el Malecón 2000 por US\$43,806.
- Fundación Guayaquil Siglo XXI representa cuentas por cobrar por prestación de servicios técnicos y de gestión en asesoría a proyectos de regeneración urbana, los cuales tienen una antigüedad de tres meses aproximadamente.
- Dirección Cultural de Guayaquil corresponden a saldos por cobrar por la prestación de servicios de concesiones, seguridad, limpieza, servicios básicos y otros gastos comunales, con vencimientos promedio de 30 días los cuales no generan intereses.
- Concesionarios corresponden a saldos por cobrar por concesiones de locales comerciales del Malecón 2000 y Malecón del Salado con vencimientos promedio de 90 días los cuales no generan intereses.

Los movimientos de la provisión para cuentas dudosas fueron como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	137,946	137,946
Provisión	<u>27,244</u>	_____
Saldos al fin del año	<u>165,190</u>	<u>137,946</u>

6. ACTIVOS FIJOS

Los movimientos de activos fijos fueron como sigue:

	... Diciembre 31...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
Saldo neto al comienzo del año	203,754	169,801
Adiciones	807,584	107,925
Depreciación	<u>(99,961)</u>	<u>(73,972)</u>
Saldo neto al final del año	<u>911,377</u>	<u>203,754</u>

Al 31 de diciembre del 2013, adiciones incluye principalmente compra de proyector de películas 3D por US\$378,391 y áreas de juegos infantiles por US\$46,933.

Adicionalmente, incluyen costos de construcción de un centro de acopio por US\$138,356 y una bodega por US\$45,010 que serán destinados a la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil, de acuerdo a lo establecido en el contrato de comodato, nota 11.

7. OTROS ACTIVOS

	... Diciembre 31...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
<i>Bienes amortizables, neto:</i>		
Licencias y sistemas	125,950	69,887
Estructura Árbol de Navidad	122,856	100,245
Instalaciones	35,167	269
Arrendos pagados por anticipado	_____	<u>521,181</u>
Total bienes amortizables, neto – PASAN:	<u>283,973</u>	<u>691,582</u>

	... Diciembre 31...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
VIENEN:	283,973	691,582
<i><u>Bienes no amortizables:</u></i>		
Edificaciones terminadas	466,314	290,660
Importaciones en tránsito	137,063	954
Depósitos en garantía	56,333	56,333
Cuota extraordinaria de publicidad	32,010	167,082
Otros	<u>90,277</u>	<u>49,492</u>
Total bienes no amortizables	<u>781,997</u>	<u>564,521</u>
Total otros activos	<u>1,065,970</u>	<u>1,256,103</u>

Al 31 de diciembre del 2013:

- Bienes amortizables incluye principalmente adiciones en sistemas de fibra óptica por US\$41,809, sistemas eléctricos por US\$35,166 y sistema Dynamics AX por US\$21,139, las cuales se amortizan a 3 años. Adicionalmente, incluye mejoras al árbol de navidad por US\$22,611, el cual se amortiza a 5 años.
- Edificaciones terminadas corresponde principalmente a obras de infraestructura realizadas en edificaciones denominadas “Casa Calderón” por US\$170,280, instalación del Puente Malecón del Salado por US\$166,549, adquisición de Dioramas de la ciudad de Guayaquil por US\$69,200 y edificaciones de “Casa Pintado” por US\$60,284. Los desembolsos antes mencionados fueron realizados sobre bienes cedidos mediante contrato de comodato celebrado con el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural y que la Administración de la Fundación considera que serán recuperados cuando se entreguen los activos que fueron cedidos en comodato, nota 11.
- Importaciones en tránsito corresponde principalmente a adquisición de juegos infantiles por US\$131,592, que serán instalados en áreas recreativas en el Malecón Simón Bolívar.

8. CUENTAS POR PAGAR

	... Diciembre 31...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
Proveedores	441,154	483,303
Impuestos	56,203	54,361
Anticipo de clientes	51,364	53,482
Otras	<u>30,239</u>	<u>25,990</u>
Total	<u>578,960</u>	<u>617,136</u>

Al 31 de diciembre del 2013, proveedores representa facturas pendientes de pago por compras de bienes y servicio los cuales tienen vencimiento promedio de 30 días y no generan intereses.

9. CONCESIONES

Al 31 de diciembre del 2013, representan valores anticipados por usuarios para la concesión de los derechos de locales en el Centro Comercial Malecón 2000 por US\$77,594, Plaza Olmedo por US\$49,590, Mercado Sur por US\$30,253, Rivera Vicente Rocafuerte US\$29,478, Food Court por US\$18,088, Plaza Rodolfo Baquerizo por US\$4,720 y otros Subsectores por US\$17,451.

Estos valores son reconocidos como ingresos en función al plazo de vigencia de los contratos que tienen vencimiento hasta 10 años.

10. PATRIMONIO DE LA FUNDACIÓN

Donaciones restringidas - Representan donaciones recibidas de personas naturales o jurídicas, en efectivo o especies, de instituciones privadas, las cuales sirven para financiar proyectos específicos, establecidos en los contratos de comodato del Malecón sobre el Río Guayas, el Malecón sobre el estero salado y el Museo Naval de la Armada Nacional.

Exceso de ingresos sobre desembolsos - Representa el exceso de ingresos provenientes de autogestión principalmente por prestación de servicios de gestión y servicios contables, netos de desembolsos causados en el mantenimiento y operación de los subsectores denominados Plaza Cívica, Centro Comercial Malecón con sus áreas recreacionales, Plaza Olmedo, Jardines del Malecón, Mercado Sur, Museo del Banco Central del Ecuador, Malecón del Salado Bloques norte y sur, Plaza Rodolfo Baquerizo, Patio de comidas de calle Aguirre o Vicente Rocafuerte y Teatro cinema-malecón.

11. CONTRATOS

Contratos de concesiones para uso de bienes inmuebles - Al 31 de diciembre del 2013, la Fundación mantiene suscrito contratos con 238 concesionarios, para la concesión de uso de derecho de los locales comerciales ubicados en el Centro Comercial Malecón, Plaza Olmedo, Mercado Sur, Ministerio de Cultura y Malecón del Salado, a un plazo de 10 años a partir de la fecha de suscripción del mismo.

Los términos del contrato establecen que los concesionarios pagarán a la Fundación una pensión mensual por concesión, la misma que será reajutable cada año de acuerdo a lo establecido en la cláusula sexta del contrato. En caso que el concesionario de por terminado el contrato previo a la finalización de su plazo o por incumplimiento en el mismo, el concesionario perderá los valores entregados.

Durante el año 2013, la Fundación Malecón 2000 facturó por cuota mensual por concesión de locales comerciales US\$2.2 millones y cuotas extraordinarias por US\$256,581.

Contrato de Prestación de Servicios de Gestión - En junio 17 del 2009, La Comisión Ejecutiva de Fundación Guayaquil Siglo XXI resolvió adjudicar el Contrato de prestación de servicios técnicos especializados de asesorías a proyectos de regeneración urbana a la Fundación Malecón 2000.

En julio 30 del 2009, se celebró el contrato de prestación de servicios técnicos especializados de asesoría a proyectos de regeneración urbana entre Fundación Guayaquil Siglo XXI y Fundación Malecón 2000, con un plazo de duración de 4 años y/o la terminación de todos los servicios contratados, mediante el cual se establecieron las siguientes modalidades de pago por este servicio:

- El valor fijo de US\$42,500 por elaboración de diseños arquitectónicos, paisajísticos y metalmecánicos y coordinación de diseños de especialidades.
- El 7% sobre el monto total de las obras ejecutadas incluyendo trabajos adicionales o complementarios.
- El 3% del porcentaje general ofertado aplicado sobre el valor de la obra.
- El 4% del porcentaje ofertado aplicado sobre cada planilla presentada por todos los contratistas.

Al 31 de diciembre del 2013, la Fundación Malecón 2000 emitió facturas a Fundación Guayaquil Siglo XXI, para la Regeneración Urbana por servicios de gestión y honorarios relacionados con estudios y rediseños por US\$2.5 millones.

Contrato de Comodato - En enero 22 del 2002, la Fundación Malecón 2000 suscribió contrato de comodato con la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil, a través del cual la Municipalidad entrega a la Fundación Malecón 2000, las instalaciones que componen los parqueaderos ubicados en la Avenida Olmedo de la ciudad de Guayaquil.

En marzo del 2012, se renovó el contrato de comodato con la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil y Fundación Malecón 2000, el cual tiene vigencia de 8 años contados a partir de enero del 2012.

La Fundación Malecón 2000 deberá destinar las áreas comodatadas para estacionamientos públicos, aplicando las tarifas cobradas en los parqueaderos del Malecón Simón Bolívar y Malecón del Salado; los valores recaudados sirven para cancelar los servicios de seguridad, limpieza y mantenimiento contratados con Seguridad y Recuperaciones Seguiresa Cia. Ltda. e Inmobiliaria Intelca Cia. Ltda., además el pago de servicios públicos; y en el caso de existir excedentes, la Fundación deberá destinarlos para sus fines estatutarios.

Durante el año 2013, la Fundación Malecón 2000 registró ingresos por el alquiler de parqueos de la Avenida Olmedo por US\$334,145.

Contrato de alquiler de IMAX 2D SR DOME, sistema de proyección y licencia de marca - En agosto 8 del 2002, la Fundación suscribió un contrato con la Corporación IMAX, mediante el cual esta última se compromete a alquilar un equipo de proyección de gran formato y proporcionar ciertos servicios relacionados. El contrato tiene una vigencia de 20 años, el cual tiene una renovación automática de 20 años adicionales.

La Fundación canceló inicialmente US\$900,000, en concepto de renta inicial por el uso del sistema IMAX, los cuales se amortizarán durante la vigencia del mismo; adicionalmente cancelará de forma mensual a lo largo del plazo del contrato el proporcional de la renta mínima de US\$50,000 anual y el proporcional de la tarifa de mantenimiento de US\$47,000 anual, la cual será ajustada de acuerdo al índice promedio de precios al consumidor para todas las ciudades de los Estados Unidos.

Durante el año 2013, la Fundación dio por terminado anticipadamente este contrato, declarando extinguidas la totalidad de las obligaciones contractuales. Consecuentemente, la Fundación reconoció en resultados del año US\$521,180 correspondiente al saldo por amortizar del valor inicial pagado por este contrato.

Contratación de actividad complementaria de seguridad - En marzo 21 del 2012, la Fundación suscribió contrato con Seguridad y Recuperaciones Seguireza Cía. Ltda., mediante el cual esta última se obliga a prestar el servicio de actividad complementaria de seguridad del Malecón Simón Bolívar y Malecón del Estero Salado, edificio de las oficinas de la Fundación Malecón 2000, edificio teatro cinema-malecón, y parqueos Av. Olmedo.

La retribución económica que las partes acuerdan es de US\$2.6 millones por los 2 años de vigencia, el cual se pagara de forma mensual, contra presentación de las respectivas facturas y copia de los roles de pago de sueldos y fondos de reserva firmados por los trabajadores, planillas de aportes y fondos de reserva al IESS con el sello de cancelación y cuando corresponda la copia de los roles de pago de los décimo tercero y décimo cuarto presentado al Ministerio de Relaciones Laborales. El contrato tiene vigencia de 24 meses contados a partir del 29 de marzo del 2012.

Durante el año 2013, la Fundación Malecón 2000 registró US\$1.4 millones en resultados, correspondiente con este contrato.

Contratación de actividad de auditoría, control, monitoreo e implementación de mejoras tecnológicas para Malecón Simón Bolívar y Malecón del Estero Salado de la Ciudad de Guayaquil

En agosto 29 del 2011, la Fundación suscribió contrato con Meceba S.A., mediante el cual esta última se obliga a prestar el servicio de actividad de seguridad electrónica del Malecón Simón Bolívar y Malecón del Estero Salado.

Los servicios prestados es la implementación de un sistema inteligente de monitoreo y control centralizado de cámaras y de alarmas, con acceso a internet para poder ingresar al sistema desde cualquier sitio para: Monitoreo de guardias y verificación de rondas, monitoreo de alarmas, monitoreo de los visitantes al malecón, monitoreo de instalaciones, monitoreo de parqueos, monitoreo de los perímetros a la ría y a la calle, monitoreo de portones, sistema electrónico para contar el número de personas que ingresan, monitoreo de los trabajos de limpieza, comunicación permanentes con guardias de seguridad y personal técnico de la Fundación y elaboración de informes mensuales de las labores realizadas e informes específicos cuando existan anomalías y cuando la Fundación lo requiera.

La retribución económica que las partes acuerdan es de US\$802,074 por los 3 años contados a partir de la fecha que finalicen los trabajos de implementación y puesto en funcionamiento de las mejoras tecnológicas para los Malecón Simón Bolívar y Malecón del Estero Salado, el cual se pagara de forma mensual, contra presentación de las respectivas facturas. El contrato tiene vigencia de 36 meses contados a partir de febrero del 2012.

Durante el año 2013, la Fundación Malecón 2000 registró US\$323,686 en resultados, relacionados con este contrato.

Contratación de actividad complementaria de limpieza - En julio 17 del 2012, la Fundación suscribió contrato con Inmobiliaria Intelca Cía. Ltda., mediante el cual esta última se obliga a prestar el servicio de actividad complementaria de limpieza del Malecón Simón Bolívar y Malecón del Estero Salado, edificio de las oficinas de la Fundación Malecón 2000, edificio teatro cinema-malecón, y parqueos Av. Olmedo.

La retribución económica que las partes acuerdan es de US\$2.1 millón por los 2 años de vigencia, el cual se pagara de forma mensual, contra presentación de las respectivas facturas y copia de los roles de pago de sueldos y fondos de reserva firmados por los trabajadores, planillas de aportes y fondos de reserva al IESS con el sello de cancelación y cuando corresponda la copia de los roles de pago de los décimo tercero y décimo cuarto presentado al Ministerio de Relaciones Laborales. El contrato tiene vigencia de 24 meses contados a partir de la prestación del servicio.

El agosto 15 del 2012, suscribió un adendum contrato complementario para la prestación de los servicios de actividad complementaria de limpieza incluyendo el área exterior del Edificio Centro Cultural Simón Bolívar, por US\$235,000 por 2 años de vigencia.

Durante el año 2013, la Fundación Malecón 2000 registró US\$1.2 millón en resultados, relacionados con este contrato.

Contrato de comodato a favor de la Fundación Malecón 2000 que hace el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural del Ecuador - En enero 2 del 2003, se celebra un contrato de comodato, el cual, tiene como objetivo ceder el inmueble denominado “Casa Pintado”, compuesta de solar y edificación de dos plantas, ubicado en la calle Numa Pompilio Llona número 195, 196 y 197.

Son obligaciones de Fundación Malecón 2000:

- Emplear el mayor de los cuidados en la preservación y conservación de la “Casa Pintado “; realizar las reparaciones necesarias.
- Permitir que el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural verifique en cualquier momento que dicho bien inmueble se mantenga en condiciones que aseguren su perfecta conservación.
- Preparar el proyecto definitivo de la restauración de las denominadas “Casa Calderón” y “Casa Pintado” y someterlo a conocimiento del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural.
- Ejecutar al proyecto otorgando el financiamiento necesario.
- Contratar, dirigir y supervisar la realización del proyecto desde la etapa de estudios, contrataciones, construcciones y recepción de obras.

La vigencia del contrato será de 25 años contados a partir de la suscripción del mismo.

12. CUENTAS DE ORDEN

Representan la transferencia a la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil, de sectores terminados en los proyectos Malecón Simón Bolívar y Malecón del Estero Salado. Un detalle de los costos por subsectores es el siguiente:

	(en U.S. dólares)
<u><i>Malecón Simón Bolívar:</i></u>	
Museo el Banco Central del Ecuador	17,421,410
Centro Comercial Malecón	16,013,258
Jardines del Malecón	13,876,081
Mercado Sur	10,859,660
Plaza Cívica	<u>9,807,633</u>
Subtotal - PASAN:	67,978,042

(en U.S. dólares)

VIENEN:	67,978,042
Plaza Olmedo	4,828,707
Teatro Cinema malecón - Museo Armada	4,200,439
Áreas recreacionales	3,193,924
Proyecto Exhibición "Guayaquil en la historia"	384,755
Museo Julio Jaramillo en Puerto Santa Ana	<u>241,991</u>
Subtotal	80,827,858
<i><u>Malecón del Estero Salado:</u></i>	
Bloques norte y sur	11,907,968
Plaza Rodolfo Baquerizo Moreno	5,407,758
Rivera Malecón Vicente Rocafuerte	4,363,737
Parque Ferroviaria	3,971,255
Malecón Ferroviaria	<u>3,699,648</u>
Subtotal	<u>29,350,366</u>
Total	<u>110,178,224</u>

13. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2013 y la fecha del informe de los auditores independientes (Marzo 31, 2014) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.

14. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2013 fueron aprobados por la administración de la Fundación el 31 de marzo de 2014 y serán presentados a la Asamblea General para su aprobación. En opinión de la administración de la Fundación, los estados financieros serán aprobados por la Asamblea General sin modificaciones.