

Fundación Malecón 2000

*Estados Financiero por el
Año Terminado el 31 de Diciembre del 2012
e informe de los Auditores Independientes*

FUNDACIÓN MALECÓN 2000

ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

<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
PCGA	Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador
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 comprenden el balance general al 31 de diciembre del 2012 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.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

La Administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, y del control interno determinado por la administración 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 Compañía 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 Compañía. 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 2012, los ingresos y desembolsos y sus flujos de caja por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

Deloitte & Touche.

Guayaquil, Abril 30, 2013

FUNDACIÓN MALECÓN 2000

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>2012</u> <u>(U. S. dólares)</u>	<u>2011</u>
ACTIVOS CORRIENTES:			
Caja y equivalentes de caja	4	4,941,976	4,205,314
Documentos y cuentas por cobrar	5, 11	2,697,505	2,730,798
Pagos anticipados		11,389	12,549
Total activos corrientes		<u>7,650,870</u>	<u>6,948,661</u>
ACTIVOS FIJOS:	6		
Muebles, enseres y equipos		713,383	687,632
Equipos de Computación		611,119	644,237
Vehículos		25,093	25,093
Obras en curso		17,630	
Total		1,367,225	1,356,962
Menos depreciación acumulada		<u>(1,163,471)</u>	<u>(1,187,161)</u>
Activos fijos, neto		<u>203,754</u>	<u>169,801</u>
OTROS ACTIVOS	7, 11	<u>1,256,103</u>	<u>1,377,256</u>
TOTAL		<u>9,110,727</u>	<u>8,495,718</u>
CUENTAS DE ORDEN	12	110,178,224	110,178,224

Ver notas a los estados financieros

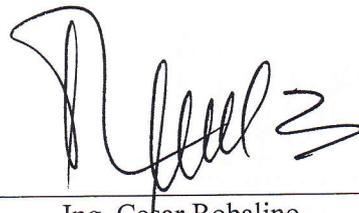
Ing. Roberto Espíndola
Representante Legal

**PASIVOS Y PATRIMONIO
DE LA FUNDACION**

	<u>Notas</u>	<u>2012</u> <u>(U. S. dólares)</u>	<u>2011</u>
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas por pagar	8	617,136	192,744
Gastos acumulados		<u>109,220</u>	<u>107,391</u>
Total pasivos corrientes		<u>726,356</u>	<u>300,135</u>
CONCESIONES			
	9	<u>358,344</u>	<u>369,302</u>
PATRIMONIO DE LA FUNDACION:			
Donaciones restringidas	10	101,179	100,522
Exceso de ingresos sobre desembolsos		<u>7,924,848</u>	<u>7,725,759</u>
Patrimonio de la fundación		<u>8,026,027</u>	<u>7,826,281</u>
<hr/>			
TOTAL		<u>9,110,727</u>	<u>8,495,718</u>



Daniel Torre
Representante Legal



Ing. Cesar Robalino
Contador General

FUNDACION MALECON 2000

ESTADO DE INGRESOS Y DESEMBOLSOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

	<u>Notas</u>	<u>2012</u> <u>(U. S. dólares)</u>	<u>2011</u>
INGRESOS:			
Alquiler de parqueos	11	2,709,536	2,507,374
Concesión de locales comerciales	11	2,120,789	2,193,962
Consultorías y servicios de gestión	11	1,874,031	2,052,819
Eventos y alquiler de espacios temporales	11	1,259,987	1,119,584
Auspicios de publicidad		854,124	707,385
Teatro Imax		672,459	739,719
Otros		329,690	194,371
Intereses ganados		131,359	88,003
Derechos de llave, realizados		<u>10,958</u>	<u>112,762</u>
Total		<u>9,962,933</u>	<u>9,715,979</u>
DESEMBOLSOS:			
Mantenimiento y limpieza	11	2,756,718	2,306,446
Gastos de consultorías y servicios de gestión		1,926,069	1,665,974
Remuneraciones del personal		1,743,440	1,580,753
Seguridad	11	1,498,168	2,539,110
Servicios públicos		511,400	562,607
Publicidad		346,244	324,682
Contratistas		310,053	25,334
Honorarios profesionales		143,964	248,227
Depreciaciones, amortizaciones y provisiones		139,408	141,565
Otros		<u>388,380</u>	<u>195,038</u>
Total		<u>9,763,844</u>	<u>9,589,736</u>
EXCESO DE INGRESOS SOBRE DESEMBOLSOS		<u>199,089</u>	<u>126,243</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 2012**

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(U. S. dólares)	
FLUJOS DE CAJA DE ACTIVIDADES DE OPERACION:		
Efectivo recibido de usuarios	9,853,909	10,206,298
Pagado a proveedores y trabajadores	(8,868,668)	(9,402,553)
Intereses ganados	<u>131,359</u>	<u>88,003</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>1,116,600</u>	<u>891,748</u>
FLUJOS DE CAJA EN ACTIVIDADES DE INVERSION:		
Adiciones de activos fijos	(112,904)	(58,863)
Venta de activos fijos	4,979	14,578
Otros activos	<u>(272,670)</u>	<u>(84,234)</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>(380,595)</u>	<u>(128,519)</u>
FLUJOS DE CAJA DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Donaciones recibidas	<u>657</u>	<u>268</u>
CAJA Y EQUIVALENTES DE CAJA:		
Incremento neto durante el año	736,662	763,497
Comienzo del año	<u>4,205,314</u>	<u>3,441,817</u>
FIN DEL AÑO	<u>4,941,976</u>	<u>4,205,314</u>

(Continua)

FUNDACION MALECON 2000

**ESTADO DE FLUJOS DE CAJA (Continuación. . .)
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(U. S. dólares)	
CONCILIACION DEL EXCEDENTE DE INGRESOS SOBRE DESEMBOLSOS CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Excedente de ingresos sobre desembolsos	199,089	126,243
Ajustes para conciliar el excedente de ingresos sobre desembolsos con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:		
Depreciación de activos fijos	73,972	72,106
Amortización de licencias, instalaciones y otros	788,914	57,857
Cambios en activos y pasivos:		
Documentos y cuentas por cobrar	33,293	719,018
Pagos anticipados	(64,276)	(538)
Cuentas por pagar	83,779	42,698
Gastos acumulados	1,829	15,060
Concesiones		(140,696)
Total ajustes	<u>917,511</u>	<u>765,505</u>
 EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACION	 <u>1,116,600</u>	 <u>891,748</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 2012

1. OPERACIONES

La Fundación Malecón 2000 es una Institución 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 son preparados en U.S. dólares. Las políticas contables de la Fundación están basadas en Normas Ecuatorianas de Contabilidad, establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Estas Normas Ecuatorianas de Contabilidad 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 políticas 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 IMAX.

Concesiones - Representan valores recibidos por derechos de concesión de locales del Centro Comercial Malecón, son reconocidos como ingresos en línea recta en función al plazo del contrato hasta 10 años.

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.

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 BOLIVAR 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 afectados 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.

4. CAJA Y EQUIVALENTES DE CAJA

	... Diciembre 31...	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(U.S. dólares)	
Caja	6,770	3,770
Bancos	308,904	336,233
Inversiones temporales	<u>4,626,302</u>	<u>3,865,311</u>
Total	<u>4,941,976</u>	<u>4,205,314</u>

Al 31 de diciembre del 2012:

- Bancos representa dinero en efectivo 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 desde enero a abril del 2013 e interés promedio anual del 4.20%

5. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR

	... Diciembre 31...	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(U.S. dólares)	
Impuesto al Valor Agregado	1,541,760	2,020,338
Concesionarios	300,747	158,986
Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil	200,650	104,520
Fundación Guayaquil Siglo XXI, nota 11	181,670	315,396
Auspicios	125,167	87,581
Alquileres de espacios	117,494	29,178
Anticipos a contratistas	94,913	46,892
Anticipo de empleados	19,726	14,635
Otras	253,324	91,218
Provisión para cuentas incobrables	<u>(137,946)</u>	<u>(137,946)</u>
Total	<u>2,697,505</u>	<u>2,730,798</u>

Al 31 de diciembre del 2012:

- Impuesto al Valor Agregado representa crédito tributario generado en la adquisición de bienes y servicios desde el año 2006. Durante el año 2012, la administración de la Fundación ha compensado con el impuesto al valor agregado por pagar US\$472,910.
- 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.
- Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil representa cuentas por cobrar por prestación de servicios por uso de espacios del Mercado Sur, Palacio de Cristal y la Plaza Cívica para eventos celebrados por el Municipio de Guayaquil, los cuales tienen una antigüedad de cinco meses aproximadamente.
- 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.

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

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	137,946	140,446
Bajas	<u> </u>	<u>(2,500)</u>
Saldos al fin del año	<u>137,946</u>	<u>137,946</u>

6. ACTIVOS FIJOS

Los movimientos de activos fijos fueron como sigue:

	... Diciembre 31...	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(U.S. dólares)	
Saldo neto al comienzo del año	169,801	197,622
Adiciones	112,904	58,863
Ventas y bajas, netas	(4,979)	(14,578)
Depreciación	<u>(73,972)</u>	<u>(72,106)</u>
Saldo neto al final del año	<u>203,754</u>	<u>169,801</u>

Al 31 de diciembre del 2012, adiciones incluye principalmente compra de equipos de computación por US\$51,935.

7. OTROS ACTIVOS

	... Diciembre 31...	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(U.S. dólares)	
<i>Bienes amortizables, neto</i>		
Arrendos pagados por anticipado	521,181	568,886
Otros	120,319	26,715
Licencias Imax	49,813	116,281
Instalaciones	<u>269</u>	<u>94,144</u>
Total bienes amortizables, neto	<u>691,582</u>	<u>806,026</u>
<i>Bienes no amortizables</i>		
Edificaciones terminadas	290,660	290,660
Cuota extraordinaria de publicidad	167,082	178,352
Depósitos en garantía	56,333	56,333
Otros	<u>50,446</u>	<u>45,885</u>
Total bienes no amortizables	<u>564,521</u>	<u>571,230</u>
Total otros activos	<u>1,256,103</u>	<u>1,377,256</u>

- Arriendos pagados por anticipado corresponde a renta inicial por el uso de equipos utilizados en el teatro IMAX. El contrato suscrito tiene vigencia de 20 años y establece el pago de una renta mínima anual por el valor de US\$50,000 y una tarifa de mantenimiento anual reajutable con base en la inflación de los Estados Unidos de América. Estos valores son amortizados de acuerdo a la vigencia del contrato, nota 11.
- Otros bienes amortizables incluye principalmente la adquisición de un árbol de navidad por US\$100,245, el cual se amortiza a 5 años.
- Edificaciones terminadas corresponde a obras de infraestructura realizadas en edificaciones denominadas “Casa Calderón” por US\$170,280 y “Casa Pintado” por US\$51,180 y adquisición de Dioramas de la ciudad de Guayaquil por US\$69,200. 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 restituidos cuando se entreguen los activos que fueron cedidos en comodato, nota 11.
- Cuota extraordinaria de publicidad representa principalmente valores relacionados con la concesión de locales comerciales del Malecón Simón Bolívar por US\$165,974 y Malecón del Salado por US\$1,108, nota 11.

8. CUENTAS POR PAGAR

	... Diciembre 31...	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(U.S. dólares)	
Proveedores	483,303	54,785
Impuestos por pagar	54,361	50,790
Anticipo de clientes	53,482	53,938
Otras	<u>25,990</u>	<u>33,231</u>
Total	<u>617,136</u>	<u>192,744</u>

Al 31 de diciembre del 2012, proveedores representa saldos 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 2012, representan valores anticipados por usuarios para la concesión de los derechos de locales en el Centro Comercial Malecón 2000 por US\$158,490, Plaza Olmedo por US\$52,301, Rivera Vicente Rocafuerte US\$57,970, Mercado Sur por US\$30,322, Malecón del Salado por US\$19,665, Food Court por US\$18,088, Plaza Rodolfo Baquerizo por US\$4,720 y otros Subsectores por US\$16,788.

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 FUNDACION

Donaciones restringidas - Representan donaciones recibidas de personas naturales o jurídicas, en efectivo ó 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 ó Vicente Rocafuerte y Teatro IMAX.

11. CONTRATOS

Contratos de concesiones para uso de bienes inmuebles - Al 31 de diciembre del 2012, la Fundación mantiene suscrito contratos con 391 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 de 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 2012, la Fundación Malecón 2000 facturó por cuota mensual por concesión de locales comerciales US\$2.1 millones y cuotas extraordinarias por US\$8,407.

Contrato de Prestación de Servicios de Gestión - En febrero 15 del 2001, la Fundación suscribió contrato civil de prestación de servicios de gestión con Guayaquil Siglo XXI, Fundación Municipal para la Regeneración Urbana, institución que tiene por objeto realizar por encargo de la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil proyectos de regeneración urbana en la ciudad de Guayaquil. Los términos del contrato establecen que la Fundación Malecón 2000 realizará las siguientes actividades:

- Estudios técnicos, complementarios y de detalle que se requieran para los proyectos de regeneración.
- Elaboración de presupuestos, especificaciones técnicas, cronogramas y bases para concursos de las diferentes obras o provisión de materiales y equipos.
- Selección de los mejores oferentes, contratistas y proveedores que deban ejecutar los trabajos de regeneración urbana, previa aprobación de Guayaquil Siglo XXI.
- Organización de la contabilidad, sistema informático, control de pagos y en general todo el proceso y control administrativo de los proyectos de regeneración

El plazo de ejecución de este contrato terminó el 30 de julio del 2004, sin embargo, en diciembre 29 del 2004, se suscribió la renovación de este contrato por un plazo de cuatro años, contados a partir de esa fecha, y en los mismos términos del contrato original y sus respectivos adéndums. donde se incorporaron las obras de Regeneración Urbana contratadas hasta esa fecha, que correspondían a la Segunda Etapa del Malecón del Estero Salado; la Ciclo Vía y Senda Peatonal de la Universidad de Guayaquil; y además se estableció que se incluirán a través de adéndums, todas las que en un futuro le encargare la Fundación Siglo XXI.

Hasta el 31 de diciembre del 2012, la Fundación ha suscrito los siguientes adéndums reformatorios al referido convenio:

- En julio 4 del 2001, se establece que Fundación Siglo XXI, podrá entregar a Fundación Malecón 2000, anticipos para el pago de los costos de estudio, diseños, rediseños, planos, trabajos de topografía, asesorías especiales y en general todos los trabajos que le corresponda ejecutar según el convenio firmado.
- En diciembre 23 del 2002, se establece que los gastos por las gestiones que efectúe Fundación Malecón 2000 por realización de estudios técnicos complementarios y de detalle, serán cancelados en su totalidad por la Fundación Siglo XXI.
- En marzo 26 del 2003, se firma el convenio con el objeto de aclarar las actividades, respecto a la organización de la contabilidad, sistema informático, control de pagos, y en general todo el proceso y control contable de los Proyectos de Regeneración Urbana.
- En abril 7 del 2008, se suscribió el adedum reformatorio de la renovación del contrato civil de prestación de servicios de gestión que se celebra entre Fundación Siglo XXI y Fundación Malecón 2000, mediante el cual establecen que en relación con la retribución económica por el gerenciamiento de los proyectos realizados por Fundación Malecón 2000, mediante el cual se reconoce el equivalente al 7% sobre la cuantía total por la ejecución de obra o provisión de materiales; el 2.8% de este porcentaje será calculado en base a la adjudicación, una vez seleccionado y adjudicado por Fundación Siglo XXI y el 4.2% restante contra presentación de las planillas cobradas efectivamente por los contratistas de ejecución de obra o proveedores de materiales.

La retribución económica que recibirá la Fundación Malecón 2000 por la prestación de los servicios convenidos es el 7% sobre el valor total de cada planilla cobrada por los contratistas de ejecución de obra o proveedores de materiales. Fundación Malecón 2000 por tratarse de una institución sin fines de lucro, de acción social y cívica, destinará toda utilidad que resulte de la retribución económica que reciba de Guayaquil Siglo XXI, invirtiéndola en mejoras en el Malecón Simón Bolívar de Guayaquil o en proyectos afines y complementarios.

El 22 de diciembre del 2008, la Fundación mediante escritura pública de "Aclaración de la Renovación del contrato de prestación de servicios de gestión" conviene aclarar la reforma legal que ubica a Guayaquil Siglo XXI, en la necesidad de someterse a los procedimientos propios de la contratación pública, y en la medida que el régimen jurídico aplicable lo permita, la Fundación podrá continuar apoyando, gestionando y cumpliendo todos los trabajos y asesorías que le encargue o requiera Guayaquil Siglo XXI.

En julio 30 del 2009, se celebró el contrato de prestación de servicios técnicos especializados de asesoría a proyectos de regeneración urbana entre Guayaquil Siglo XXI y Fundación Malecón 2000, con un plazo de duración de 4 años y/o la terminación de todos los servicios contratados, modificando así el contrato anterior de prestación de servicios de gestión, 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 2012, la Fundación Malecón 2000 emitió facturas a Guayaquil Siglo XXI, para la Regeneración Urbana por servicios de gestión y honorarios relacionados con estudios y rediseños por US\$1.8 millones.

Contrato de Prestación de Servicios Contables - En julio 24 del 2003, la Fundación suscribió contrato con Guayaquil Siglo XXI, Fundación Municipal para la Regeneración Urbana, mediante el cual esta solicita a Malecón 2000, la prestación de servicios para la organización de la contabilidad, control de pagos y en general el proceso administrativo contable de las obras de regeneración urbana (en su etapa de ejecución y mantenimiento) que realiza en la ciudad de Guayaquil y que no se encuentran contempladas en el contrato civil de prestación de servicios de gestión.

La retribución económica que las partes acuerdan es el 0.5% sobre el valor de cada planilla cobrada por los contratistas de estudios, diseños, ejecución de obras, provisión de materiales y equipos y prestación de servicios de mantenimiento y seguridad. Esta disposición tendrá carácter retroactivo para los casos en que Fundación Malecón 2000 se encuentre ya brindando sus servicios contables administrativos, es decir, desde el 15 de febrero del 2001. El contrato tiene vigencia indefinida.

Durante el año 2012, la Fundación Malecón 2000 emitió facturas a Guayaquil Siglo XXI, Fundación Municipal para la Regeneración Urbana por US\$48,311 relacionados con este contrato.

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

La Fundación 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 servirán para cancelar remuneraciones del personal que se encargue de la seguridad, pago de servicios públicos; y en el caso de existir excedentes, la Fundación deberá destinarlos para sus fines estatutarios.

Durante el año 2012, la Fundación registró ingresos por el alquiler de parqueos por US\$2.7 millones.

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 por este contrato canceló inicialmente US\$900,000, 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 2012, la Fundación reconoció gastos por mantenimiento y de alquiler por US\$98,801.

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

La retribución económica que las partes acuerdan es de US\$2.6 millones, 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 2012, la Fundación Malecón 2000 registró US\$1.1 millones relacionados con este contrato.

Contratación de actividad complementaria de limpieza - En junio 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 de los Malecones Simón Bolívar y del Estero Salado, edificio de las oficinas de la Fundación Malecón 2000, edificio teatro IMAX, y parqueos Av. Olmedo.

La retribución económica que las partes acuerdan es de US\$1 millón, 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.

Durante el año 2012, la Fundación Malecón 2000 registró US\$543,545 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.

Convenio de Cooperación Interinstitucional - En marzo 19 del 2002, la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil, Guayaquil Siglo XXI, Fundación Municipal para la regeneración urbana, Fundación Malecón 2000 y el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural, celebraron un convenio por el cual las instituciones intervinientes convienen la ejecución de un proyecto de conservación de fachadas de edificios calificados como patrimoniales, ubicados en el Barrios Las Peñas, así como el apuntalamiento de las edificaciones en los puntos de unión de cada una de las fachadas frontales, para efectos de evitar deterioro de las mismas.

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:

	(U.S. dólares)
<u><i>Malecón Simón Bolívar:</i></u>	
Plaza Cívica	9,807,633
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 Olmedo	4,828,707
Teatro Imax - Museo Armada	4,200,439
Areas recreacionales	3,193,924
Proyecto Exhibición “Guayaquil en la historia”	384,755
Museo Julio Jaramillo en Puerto Santa Ana	<u>241,991</u>
Subtotal – PASAN:	80,827,858

	(U.S. dólares)
VIENEN:	80,827,858
<i>Malecón del Estero Salado:</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>

Las actas de transferencias por las inversiones hasta el año 2012 están en proceso de formalización legal.

13. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha del informe de los auditores independientes (Abril 30, 2013) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.