

**FUNDACION MALECON 2000**

Estados Financieros por el  
Año Terminado el 31 de Diciembre del 2010  
e Informe de los Auditores Independientes

## **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 2010 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 2010, 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*

Abril 15, 2011

## FUNDACION MALECON 2000

### BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>2010</u> <u>(en U. S. dólares)</u>	<u>2009</u>
ACTIVOS CORRIENTES:			
Caja y equivalentes de caja	4	3,441,817	2,509,858
Documentos y cuentas por cobrar	5, 11	3,447,316	3,706,296
Pagos anticipados		<u>12,011</u>	<u>20,935</u>
Total activos corrientes		<u>6,901,144</u>	<u>6,237,089</u>
ACTIVOS FIJOS:	6		
Muebles, enseres y equipos		694,173	689,678
Equipos de Computación		622,081	617,908
Vehículos		<u>25,093</u>	<u>68,455</u>
Total		1,341,347	1,376,041
Menos depreciación acumulada		<u>(1,143,725)</u>	<u>(1,124,003)</u>
Activos fijos, neto		<u>197,622</u>	<u>252,038</u>
OTROS ACTIVOS	7, 11	1,353,379	2,106,813
TOTAL		<u>8,452,145</u>	<u>8,595,940</u>
CUENTAS DE ORDEN	12	<u>110,178,224</u>	<u>110,178,224</u>

Ver notas a los estados financieros

---

Ing. Roberto Espíndola  
Representante Legal



---

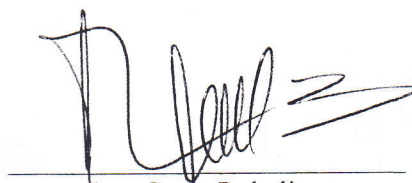
**PASIVOS Y PATRIMONIO  
DE LA FUNDACION**

	<b><u>Notas</u></b>	<b><u>2010</u></b> <b>(en U. S. dólares)</b>	<b><u>2009</u></b>
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>			
Cuentas por pagar	8	150,046	196,212
Gastos acumulados		<u>92,331</u>	<u>64,244</u>
Total pasivos corrientes		<u>242,377</u>	<u>260,456</u>
<b>CONCESIONES</b>			
	9	<u>509,998</u>	<u>655,337</u>
<b>PATRIMONIO DE LA FUNDACION:</b>			
Donaciones restringidas	10	100,254	100,004
Exceso de ingresos sobre desembolsos		<u>7,599,516</u>	<u>7,580,143</u>
Patrimonio de la fundación		<u>7,699,770</u>	<u>7,680,147</u>
<hr/>			
TOTAL		<u>8,452,145</u>	<u>8,595,940</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 2010**

	<u>Notas</u>	<u>2010</u> (en U. S. dólares)	<u>2009</u> (en U. S. dólares)
<b>INGRESOS:</b>			
Consultorías y servicios de gestión	11	1,427,344	1,973,360
Concesión de locales comerciales	11	2,206,725	2,422,909
Alquiler de parqueos	11	2,302,570	2,302,694
Eventos y alquiler de espacios temporales	11	1,275,316	1,018,895
Teatro Imax		727,973	578,669
Auspicios de publicidad		447,100	429,595
Derechos de llave, realizados		194,331	472,043
Intereses ganados		74,822	40,293
Otros		<u>370,874</u>	<u>150,495</u>
Total		<u>9,027,055</u>	<u>9,388,953</u>
<b>DESEMBOLSOS:</b>			
Seguridad		2,568,694	2,492,010
Gastos de consultorías y servicios de gestión		1,233,850	800,460
Remuneraciones del personal		1,333,060	759,968
Honorarios profesionales		475,553	1,344,420
Mantenimiento y limpieza		2,108,582	2,399,802
Servicios públicos		546,402	635,943
Depreciaciones, amortizaciones y provisiones		156,959	249,094
Publicidad		305,445	378,563
Otros		<u>279,137</u>	<u>111,591</u>
Total		<u>9,007,682</u>	<u>9,171,851</u>
<b>EXCESO DE INGRESOS SOBRE DESEMBOLSOS</b>		<u>19,373</u>	<u>217,102</u>

Ver notas a los estados financieros

Ing. Roberto Espíndola  
Representante Legal

Daniel Torre  
Representante Legal

Ing. César Robalino  
Contador General

**FUNDACION MALECON 2000**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LA FUNDACION  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010**

	<u>Donaciones Restringidas</u>	Exceso de Ingresos sobre <u>Desembolsos</u> (en U.S. dólares)	<u>Total</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2008	122,618	7,374,113	7,496,731
Exceso de ingresos sobre desembolsos		217,102	217,102
Efectivo	441		441
Transferencia de proyectos Ecofondo, nota 12	(5,698)		(5,698)
Devolución de donaciones Ecofondo, nota 12	<u>(17,357)</u>	<u>(11,072)</u>	<u>(28,429)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2009	100,004	7,580,143	7,680,147
Exceso de ingresos sobre desembolsos		19,373	19,373
Donaciones en efectivo	<u>250</u>	<u>          </u>	<u>250</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2010	<u>100,254</u>	<u>7,599,516</u>	<u>7,699,770</u>

Ver notas a los estados financieros

\_\_\_\_\_  
Ing. Roberto Espíndola  
Representante Legal

\_\_\_\_\_  
Daniel Torre  
Representante Legal

\_\_\_\_\_  
Ing. César Robalino  
Contador General

## **FUNDACION MALECON 2000**

### **ESTADO DE FLUJOS DE CAJA POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010**

---

	<b><u>2010</u></b>	<b><u>2009</u></b>
	<b>(en U. S. dólares)</b>	
FLUJOS DE CAJA DE (EN) ACTIVIDADES DE OPERACION:		
Efectivo recibido de usuarios	8,638,339	8,592,103
Pagado a proveedores y trabajadores	(8,444,234)	(8,786,982)
Intereses ganados	<u>74,822</u>	<u>40,293</u>
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación	<u>268,927</u>	<u>(154,586)</u>
FLUJOS DE CAJA DE (EN) ACTIVIDADES DE INVERSION:		
Adiciones de activos fijos	(16,617)	(36,399)
Venta de activos fijos		12,778
Otros activos	<u>679,399</u>	<u>(200,866)</u>
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de inversión	<u>662,782</u>	<u>(224,487)</u>
FLUJOS DE CAJA DE (EN) ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Donaciones recibidas	250	441
Devolución de donaciones	—	(17,357)
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de inversión	<u>250</u>	<u>(16,916)</u>
CAJA Y EQUIVALENTES DE CAJA:		
Incremento (Disminución) durante el año	931,959	(395,989)
Comienzo del año	<u>2,509,858</u>	<u>2,905,847</u>
FIN DEL AÑO	<u>3,441,817</u>	<u>2,509,858</u>

*(Continúa)*



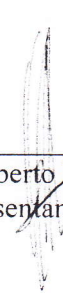
**FUNDACION MALECON 2000**

**ESTADO DE FLUJOS DE CAJA  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010**

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	(en U. S. dólares)	
CONCILIACION DEL EXCEDENTE DE INGRESOS SOBRE DESEMBOLSOS CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Excedente de ingresos sobre desembolsos	19,373	217,102
Ajustes para conciliar el excedente de ingresos sobre desembolsos con el efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación:		
Depreciación de activos fijos	71,033	88,369
Amortización de licencias, instalaciones y otros	74,035	334,244
Provisión de cuentas incobrables		87,339
Cambios en activos y pasivos:		
Documentos y cuentas por cobrar	267,904	(248,784)
Pagos anticipados		(19,466)
Cuentas por pagar	(46,167)	(155,378)
Gastos acumulados	28,087	37,199
Concesiones	(145,338)	(495,211)
Total ajustes	249,554	(371,688)
 EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE OPERACION	 <u>268,927</u>	 <u>(154,586)</u>


Ver notas a los estados financieros

---



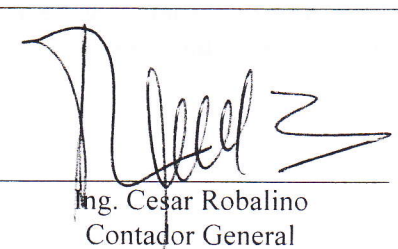
Ing. Roberto Espíndola  
Representante Legal

---



Daniel Torre  
Representante Legal

---



Ing. Cesar Robalino  
Contador General

## **FUNDACION MALECON 2000**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010**

---

#### **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 11.

#### **2. POLITICAS 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 seguidas por la Fundación en la preparación de sus estados financieros:

**Caja y Equivalentes de Caja** – Para propósitos de presentación del estado de flujo de caja, la Fundación incluye en ésta cuenta, saldos en bancos e inversiones temporales liquidables y convertibles en efectivo hasta 90 días plazo.

**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 y 5 para vehículos y 3 para equipos de computación.

**Otros Activos** – Están constituidos principalmente por Derechos de llave por cobrar y 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 autogenerados originados principalmente por 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 específico, 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 10.

### **3. CONTRATOS DE COMODATO**

#### **MALECON SIMON 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 y afectados al servicio 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.

## **MALECON 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

Un resumen de caja y equivalentes de caja es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	(U.S. dólares)	
Caja	7,083	3,803
Bancos	238,662	370,056
Inversiones temporales	<u>3,196,072</u>	<u>2,135,999</u>
Total	<u>3,441,817</u>	<u>2,509,858</u>

**Bancos**.- Al 31 de diciembre del 2010 representa dinero en efectivo en bancos locales y del exterior los cuales generan interés diario por overnight, con tasa de interés entre el 1% y 0.88 % anual.

**Inversiones Temporales**.- Al 31 de diciembre del 2010, están conformada por certificados de depósitos con bancos locales y del exterior, con vencimientos en enero y marzo del 2011 e interés promedio anual del 2.34%

## 5. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR

	... Diciembre 31...	
	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	(U.S. dólares)	
Impuesto al valor agregado	2,393,915	2,707,058
Banco Central del Ecuador	376,054	
Fundación Guayaquil Siglo XXI, nota 11	345,161	604,796
Concesionarios	134,012	140,117
Anticipos a contratistas	52,504	106,806
Anticipo de empleados	10,217	51,931
Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil	70,182	20,256
Otras	205,717	224,093
Provisión cuentas dudosas	<u>(140,446)</u>	<u>(148,761)</u>
Total	<u>3,447,316</u>	<u>3,706,296</u>

**Impuesto al Valor Agregado**- Representa crédito tributario generado en la adquisición de bienes y servicios desde el año 2006. Durante el año 2010, la administración de la Fundación ha compensado con el impuesto al valor agregado por pagar US\$313,143.

**Banco Central del Ecuador**- Representa cuentas por cobrar por prestación de servicios básicos y comunales, en la parte proporcional a los metros cuadrados que ocupa el museo y las áreas de implantación del Banco Central.

**Fundación Guayaquil Siglo XXI**- Representa cuentas por cobrar por prestación de servicios técnicos y de gestión en asesoría a proyectos de regeneración urbana, en el año 2010 por US\$327,174 y saldo del año 2008 por US\$17,987.

**Concesionarios**- Al 31 de diciembre del 2010, corresponden a concesiones de locales comerciales del Malecón 2000 y Malecón del Salado con vencimientos promedio de 90 días los cuales no generan intereses.

**Anticipos a Contratistas**- Al 31 de diciembre del 2010 representan principalmente valores entregados a compañías Agreconsa y Categ por US\$8,325 y US\$12,093 por concepto de trabajos de impermeabilización de losa y redes eléctricas, respectivamente.

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

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	(en U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	148,761	107,362
Provisión del año		87,339
Bajas	<u>(8,315)</u>	<u>(45,939)</u>
Saldos al fin del año	<u>140,446</u>	<u>148,761</u>

## 6. ACTIVOS FIJOS

Los movimientos de activos fijos fueron como sigue:

	... Diciembre 31...	
	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	(U.S. dólares)	
Saldo neto al comienzo del año	252,038	316,785
Adiciones	16,617	36,399
Ventas/ y bajas, netas		(12,778)
Depreciación	<u>(71,033)</u>	<u>(88,369)</u>
Saldo neto al final del año	<u>197,622</u>	<u>252,038</u>

## 7. OTROS ACTIVOS

	... Diciembre 31...	
	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	(U.S. dólares)	
Fideicomiso Isla Santay, nota 11		825,891
Arriendos pagados por anticipado	616,592	664,297
Derechos de llave por cobrar	252,728	253,235
Edificaciones Terminadas	221,460	221,460
Cuota extraordinaria de publicidad	61,060	
Depósitos en garantía	58,833	58,833
Licencias Imax	33,592	31,447
Instalaciones		2,635
Otros	<u>109,114</u>	<u>49,015</u>
Total	<u>1,353,379</u>	<u>2,106,813</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 reajutable anualmente con base en la inflación de los Estados Unidos de América. Estos valores son amortizados de acuerdo a la vigencia del contrato.

**Derecho de Llave**- Al 31 de diciembre del 2010, derechos de llave por cobrar representa valores relacionados con la concesión de locales comerciales del Malecón Simón Bolívar por US\$172,927; Food Court del Subsector VII por US\$10,273; Malecón del Salado por US\$35,965; Plaza Olmedo por US\$17,374; Rivera del Malecón por US\$15,014 y Áreas recreacionales por US\$1,175

**Edificaciones Terminadas**-Al 31 de diciembre del 2010, representan obras Casa Calderón por US\$170,281 y Casa Pintado por US\$51,180, mediante contrato de comodato celebrado con el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural el cual tiene una vigencia de 25 años.

**Licencias Imax**- Al 31 de diciembre del 2010, Licencia representa el uso de películas cinematográficas.

## 8. CUENTAS POR PAGAR

	... Diciembre 31...	
	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	(U.S. dólares)	
Anticipo de clientes	50,089	46,477
Impuestos por pagar	40,769	51,056
Proveedores	33,629	77,559
Fondo de garantía		1,688
Otras	<u>25,559</u>	<u>19,532</u>
Total	<u>150,046</u>	<u>196,212</u>

## 9. CONCESIONES

Al 31 de diciembre del 2010, representan valores anticipados por usuarios para la concesión de los derechos de locales en el Centro Comercial Malecón 2000 por US\$239,836, Plaza Marisco por US\$85,158, Plaza Olmedo por US\$61,696, Malecón del Salado por US\$32,965, Mercado Sur por US\$30,909, Food Court por US\$30,318, áreas recreacionales US\$6,945, Plaza Rodolfo Baquerizo por US\$4,720 y otros Subsectores por US\$17,451.

Estos valores son reconocidos como ingresos en línea recta en función al plazo del contrato 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 autogenerados originados principalmente por 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 2010, la Fundación mantiene suscrito contratos con 328 usuarios, para la concesión de uso de derecho de los locales comerciales ubicados en el Centro Comercial Malecón, Plaza Olmedo, Mercado Sur, Museo del Banco Central del Ecuador 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 que será financiado y respaldado mediante letras de cambio a la orden de Fundación Malecón 2000. 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 2010, la Fundación Malecón 2000 ha suscrito contratos por concepto de alquiler de locales comerciales, cesiones de derecho con anteriores concesionarios de 52 locales comerciales. Adicionalmente facturó por pensión mensual por concesión de locales comerciales US\$2.2 millones (US\$2.4 millones en el año 2009) y cuotas extraordinarias por US\$61,060.

**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 2010, la Fundación ha suscrito los siguientes adédums 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 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 aplicados 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 2010, 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\$1.4 millones (US\$1.9 millones en el año 2009).

**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 2010, la Fundación Malecón 2000 emitió facturas a Guayaquil Siglo XXI, Fundación Municipal para la Regeneración Urbana por US\$60,969 (US\$58,263 en el año 2009) 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 2010, la Fundación registró ingresos por el alquiler de parqueos por US\$2.3 millones (US\$2.3 millones en el año 2009); de los cuales US\$306,548 (US\$306,840 en el año 2009) corresponden a ingresos por alquiler de la Avenida Olmedo.

*Contrato Constitutivo del Fideicomiso Mercantil Isla Santay* – En septiembre 20 del 2001, la Fundación suscribió contrato con el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, Banco Ecuatoriano de la Vivienda y Administradora de Fondos de Inversión y Fideicomisos BG S.A., a través del cual Fundación Malecón 2000 se obliga en calidad de “Administrador del proyecto”, al desarrollo de un plan ecológico, recreacional y turístico en la Isla Santay.

Los términos del contrato establecen que Fundación Malecón 2000 administrará la totalidad de los recursos que se transfieran al fideicomiso para el cumplimiento de los proyectos a desarrollarse en la Isla Santay, para lo cual deberá elaborar, ejecutar y mantener un plan de desarrollo que involucre principalmente: la contratación y ejecución de las obras, administración y operación del proyecto, mantenimiento y conservación de la Isla Santay, determinación de costos directos e indirectos del proyecto y la determinación de costos de concesión y arrendamiento de los inmuebles de la Isla.

El contrato tendrá un plazo de 80 años, y una vez cumplido este plazo se podrá renovar por una o más ocasiones por un plazo igual o menor.

Al 31 de diciembre del 2009, la Fundación registra en otros activos, cuentas por cobrar por US\$825,891 (US\$781,999 en el año 2008) las cuales representan la acumulación de los honorarios y gastos facturados y que serán recuperados una vez que el proyecto inicie su operación.

En febrero 9 del 2008, en relación con la Administración del proyecto Isla Santay, se suscribió el convenio Ecofondo FAN, celebrado entre Fondo Ambiental Nacional “FAN”, y Fundación Malecón 2000, para la realización del proyecto denominado “*Actualización de la información e implementación del sistema de control y monitoreo del Sitio Ramsar 1041 Isla Santay*”, el cual consiste en la conservación de las áreas de importancia nacional consideradas como frágiles dentro de la Isla. El costo total previsto de la inversión fue establecido en US\$100,900 cuyo valor de US\$61,800 debería ser aportado por Ecofondo y US\$39,100 por parte de Fundación Malecón 2000. El convenio entró en vigencia a partir de su suscripción, con vencimiento en mayo 12 del 2009. Al 31 de diciembre del 2009, el valor aportado por estas entidades fue de US\$34,128 (US\$38,409 en el año 2008).

En mayo 12 del 2009, mediante adendum suscrito entre las partes, se modificó la fecha de terminación del convenio Ecofondo, extendiéndolo hasta el 12 de agosto del 2009, fecha en la cual se amplió nuevamente el plazo de ejecución del proyecto hasta el 30 de agosto del 2009.

En diciembre 20 del 2009, mediante comunicación oficial el Presidente de la República dispone al Banco Ecuatoriano de la Vivienda la transferencia de la Isla Santay al Ministerio de Ambiente.

En razón de lo comentado precedentemente, el 24 de diciembre del 2009 se suscribió el acta de finiquito del Convenio N°025-ECO7-Co3 denominado “*Actualización de la información e implementación del sistema de control y monitoreo del Sitio Ramsar 1041 Isla Santay* entre el Fondo Ambiental Nacional FAN y la Fundación Malecón 2000, el cual se deja establecido la devolución de valores al Fondo Ambiental Nacional y la transferencia de activos adquiridos para el proyecto a la



Fundación Malecón 2000. Los fondos mencionados fueron devueltos al Fondo Ambiental Nacional en diciembre 27 del 2009 por US\$ 17,357.

En enero 26 del 2010, mediante sesión ordinaria del Directorio del Fideicomiso Isla Santay, documentada en el Acta No.16, el Banco Ecuatoriano de la Vivienda manifiesta la decisión de iniciar los trámites necesarios para dar por terminado el contrato del Fideicomiso Mercantil Isla Santay, y que el Fideicomiso Mercantil Isla Santay, proceda a la restitución de la Isla al Banco Ecuatoriano de la Vivienda, y este a su vez, transfiera la propiedad de la Isla, al Ministerio de Ambiente.

En febrero 22 del 2010, mediante oficio No. 168 el Directorio del Banco Ecuatoriano de la Vivienda resolvió entre otras cosas, lo siguiente:

- Autorizar la suscripción del Convenio Interinstitucional entre el Banco Ecuatoriano de la Vivienda, Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda y Ministerio de Ambiente, que fija precio y condiciones de la venta de la Isla Santay.
- Aprobar la entrega de los pasivos al Administrador del Proyecto, que constan en el balance del Fideicomiso al 31 de diciembre del 2009, más todos los gastos generados hasta la liquidación del Fideicomiso, lo cual se considera en aproximadamente US\$835,000.
- Instruye al Directorio Fiduciario, para que solicite la liquidación del Fideicomiso Mercantil Isla Santay, previa la presentación del informe de auditoría al 31 de diciembre del 2009.

En razón de lo comentado, al 23 de marzo del 2010, el Fideicomiso se encuentra en trámite de liquidación, sin que hasta la fecha se haya suscrito el documento de terminación, el cual debe ser elevado a escritura pública, sin embargo, en marzo 19 del 2010, la Fundación Malecón 2000, recibió el pago de US\$831,214 por parte del Banco Ecuatoriano de la Vivienda, que corresponden a los valores adeudados por el Fideicomiso a la Fundación, a esa fecha.

En abril 7 del 2010, mediante escritura pública se realizó la restitución de inmuebles, terminación y liquidación del fideicomiso mercantil entre el Banco Ecuatoriano de la Vivienda B.E.V, Fundación Malecón 2000 y la compañía Administradora de Fondos de Inversión y Fideicomiso BG S.A. por la transferencia de la Isla Santay al Ministerio de Ambiente.

**Convenio de Cooperación para el Museo de la Música Popular Julio Jaramillo** - En Junio 20 del 2007, la Fundación suscribió contrato con Cervecería Nacional C.A. y la Sra. Jenny Estrada Ruíz, autora del proyecto materia del acuerdo, las partes convienen en celebrar el presente Convenio de Cooperación para la ejecución del Proyecto "Museo de la Música Popular Guayaquileña, Julio Jaramillo", el mismo que estará en el segundo piso del edificio tres del Proyecto "Puerto Santa Ana Etapa I-A".

Los términos del convenio establecen que Cervecería Nacional C.A. asume los gastos correspondientes al montaje del "Museo de la Música Popular Guayaquileña, Julio Jaramillo", estimados en US\$250,000; los mismos que serán entregados a la Fundación la que irá realizando los pagos de conformidad al avance de los trabajos de montaje. La Sra. Jenny Estrada Ruíz, participará en las labores de coordinación y dirección general de la construcción del montaje de Museos, como especialista en historia.

Durante el año 2008, la Fundación realizó la transferencia de US\$241,990 destinada para la realización de trabajos del Museo Julio Jaramillo en Puerto Santa Ana, el cual fue inaugurado al público el 29 de febrero del 2008.

## 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 Salado. Un detalle de los costos por subsectores es el siguiente:

	(U.S. dólares)
<u>Malecón Simón Bolívar:</u>	
Plaza Cívica	9,807,633
Centro Comercial Malecón	16,013,258
Áreas recreacionales	3,193,924
Plaza Olmedo	4,828,707
Jardines del Malecón	13,876,081
Mercado Sur	10,859,660
Museo el Banco Central del Ecuador	17,421,410
Teatro Imax - Museo Armada	4,200,439
Proyecto Exhibición "Guayaquil en la historia"	384,755
Museo Julio Jaramillo en Puerto Santa Ana	241,991
Bloques norte y sur	11,907,968
Parque Ferroviaria	3,971,255
Rivera Malecón Vicente Rocafuerte	4,363,737
Malecón Ferroviaria	3,699,648
Plaza Rodolfo Baquerizo Moreno	<u>5,407,758</u>
Sub - total	<u>29,350,366</u>
Total	<u>110,178,224</u>

Las actas de transferencias por las inversiones hasta el año 2010 están en proceso de formalización legal.

## 13. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2010 y la fecha del informe de los auditores independientes (Abril 15, 2011) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.