

FUNDACIÓN MALECÓN 2000

Estados Financieros por el
Año Terminado el 31 de Diciembre del 2009
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 2009 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. Esta responsabilidad incluye: el diseño, la implementación, y el mantenimiento de controles internos que son relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de forma que éstos carezcan de errores importantes causados por fraude o error; mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas; y la elaboración de estimaciones contables que son razonables de acuerdo con las circunstancias.

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 no contienen errores importantes.

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 del riesgo de errores importantes en los estados financieros por 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 adecuados 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 los principios de contabilidad utilizados son apropiados 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 importantes, la posición financiera de Fundación Malecón 2000 al 31 de diciembre del 2009, 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 9, 2010

FUNDACION MALECON 2000

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009


<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>2009</u> (en U. S. dólares)	<u>2008</u>
ACTIVOS CORRIENTES:			
Caja y equivalentes de caja	5	2,509,858	2,905,847
Documentos y cuentas por cobrar	6, 12, 13	3,706,296	3,637,482
Pagos anticipados		<u>20,935</u>	<u>20,272</u>
Total activos corrientes		<u>6,237,089</u>	<u>6,563,601</u>
ACTIVOS FIJOS:	7		
Muebles, enseres y equipos		689,678	676,409
Equipos de Computación		617,908	609,954
Vehículos		<u>68,455</u>	<u>92,917</u>
Total		1,376,041	1,379,280
Menos depreciación acumulada		<u>(1,124,003)</u>	<u>(1,062,495)</u>
Activos fijos, neto		<u>252,038</u>	<u>316,785</u>
OTROS ACTIVOS	8	<u>2,106,813</u>	<u>2,221,387</u>
TOTAL		<u>8,595,940</u>	<u>9,101,773</u>
CUENTAS DE ORDEN	14	<u>110,178,224</u>	<u>110,178,224</u>

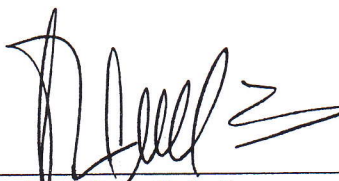
Ver notas a los estados financieros

Ing. Roberto Espíndola
Representante Legal

**PASIVOS Y PATRIMONIO
DE LA FUNDACION**

	<u>Notas</u>	<u>2009</u> (en U. S. dólares)	<u>2008</u>
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas por pagar	9	196,212	389,411
Gastos acumulados		<u>64,244</u>	<u>27,045</u>
Total pasivos corrientes		<u>260,456</u>	<u>416,456</u>
CONCESIONES			
	10	<u>655,337</u>	<u>1,188,586</u>
PATRIMONIO DE LA FUNDACION:			
Donaciones restringidas	11	100,004	122,618
Exceso de ingresos sobre desembolsos		<u>7,580,143</u>	<u>7,374,113</u>
Patrimonio de la fundación		<u>7,680,147</u>	<u>7,496,731</u>
<hr/>			
TOTAL		<u>8,595,940</u>	<u>9,101,773</u>


Ing. 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 2009

	<u>Notas</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
		<u>(en U. S. dólares)</u>	
INGRESOS:			
Consultorías y servicios de gestión	12, 13	1,973,360 ✓	2,728,887
Concesión de locales comerciales	13	2,422,909	2,325,624
Alquiler de parqueos	13	2,302,694	2,007,221
Eventos y alquiler de espacios temporales	13	1,018,895	820,042
Teatro Imax		578,669	849,693
Auspicios de publicidad		429,595	209,962
Derechos de llave, realizados		472,043	196,397
Intereses ganados		40,293	87,896
Otros		<u>150,495</u>	<u>156,947</u>
Total		<u>9,388,953</u>	<u>9,382,669</u>
DESEMBOLSOS:			
Seguridad		3,846,164	3,869,162
Gastos de consultorías y servicios de gestión		1,344,420	1,899,847
Honorarios profesionales		1,054,635	1,495,711
Mantenimiento y limpieza		1,275,293	523,945
Servicios públicos		634,594	642,410
Depreciaciones, amortizaciones y provisiones		509,952 ^	381,875
Publicidad		378,563 ^	447,147
Otros		<u>128,230 ^</u>	<u>92,249</u>
Total		<u>9,171,851</u>	<u>9,352,346</u>
EXCESO DE INGRESOS SOBRE DESEMBOLSOS		<u>217,102</u>	<u>30,323</u>

Ver notas a los estados financieros

Ing. Roberto Espíndola
Representante Legal

Ing. Daniel Torre
Representante Legal

Ing. Cesar Robalino
Contador General


FUNDACION MALECON 2000

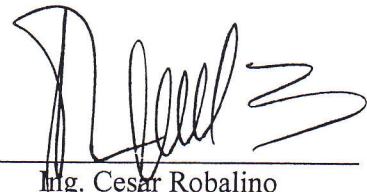
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LA FUNDACION POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009

	<u>Donaciones Restringidas</u>	<u>Exceso de Ingresos sobre Desembolsos</u> (en U.S. dólares)	<u>Total</u>
ENERO 1, 2008	94,002	7,608,804	7,702,806
Exceso de ingresos sobre desembolsos		30,323	30,323
Efectivo	39,460		39,460
Especie	4,541		4,541
Transferencia de proyectos y mantenimientos, nota 15		(241,990)	(241,990)
Transferencia proyecto Ecofondo, nota 14	<u>(15,385)</u>	<u>(23,024)</u>	<u>(38,409)</u>
DICIEMBRE 31; 2008	122,618	7,374,113	7,496,731
Exceso de ingresos sobre desembolsos		217,102	217,102
Efectivo	441		441
Transferencia proyecto Ecofondo, nota 14	(5,698)		(5,698)
Devolución de donaciones Ecofondo, nota 14	<u>(17,357)</u>	<u>(11,072)</u>	<u>(28,429)</u>
DICIEMBRE 31, 2009	<u>100,004</u>	<u>7,580,143</u>	<u>7,680,147</u>

Ver notas a los estados financieros


Ing. Roberto Espíndola
Representante Legal


Ing. Daniel Torre
Representante Legal


Ing. Cesar Robalino
Contador General

FUNDACION MALECON 2000

ESTADO DE FLUJOS DE CAJA **POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
	(en U. S. dólares)	
FLUJOS DE CAJA (EN) DE ACTIVIDADES DE OPERACION:		
Efectivo recibido de usuarios	8,592,103	9,034,748
Pagado a proveedores y trabajadores	(8,786,982)	(8,914,031)
Intereses ganados	<u>40,293</u>	<u>87,896</u>
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación	<u>(154,586)</u>	<u>208,613</u>
FLUJOS DE CAJA EN ACTIVIDADES DE INVERSION:		
Adiciones de activos fijos	(36,399)	(64,405)
Venta de activos fijos	12,778	
Otros activos	<u>(200,866)</u>	<u>(553,194)</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>(224,487)</u>	<u>(617,599)</u>
FLUJOS DE CAJA DE (EN) ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Donaciones recibidas	441	39,460
Devolución de donaciones	<u>(17,357)</u>	<u> </u>
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de inversión	<u>(16,916)</u>	<u>39,460</u>
CAJA Y EQUIVALENTES DE CAJA:		
Disminución durante el año	(395,989)	(369,526)
Comienzo del año	<u>2,905,847</u>	<u>3,275,373</u>
FIN DEL AÑO	<u>2,509,858</u>	<u>2,905,847</u>

(Continúa)

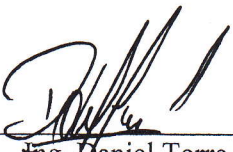
FUNDACION MALECON 2000

**ESTADO DE FLUJOS DE CAJA
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**

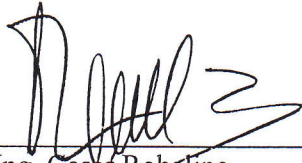
	<u>2009</u>	<u>2008</u>
	(en U. S. dólares)	
CONCILIACION DEL EXCEDENTE DE INGRESOS SOBRE DESEMBOLSOS CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Excedente de ingresos sobre desembolsos	217,102	30,323
Ajustes para conciliar el excedente de ingresos sobre desembolsos con el efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación:		
Depreciación de activos fijos	88,369	100,026
Amortización de licencias, instalaciones y otros	334,244	281,849
Provisión de cuentas incobrables	87,339	
Cambios en activos y pasivos:		
Documentos y cuentas por cobrar	(248,784)	(46,974)
Pagos anticipados	(19,466)	245
Cuentas por pagar	(155,378)	31,673
Gastos acumulados	37,199	24,522
Concesiones	(495,211)	(213,051)
Total ajustes	(371,688)	178,290
 EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE OPERACION	 (154,586)	 208,613

Ver notas a los estados financieros

Ing. Roberto Espíndola
Representante Legal



Ing. 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 2009

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 13.

Al 31 de diciembre del 2009, la Fundación ha culminado con los proyectos asignados, tales como Malecón Simón Bolívar, Malecón del Salado, Museo de la Música Popular Julio Jaramillo y obras de la calle Numa Pompilio Llona y Casa Pintado, nota 13 y 14.

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 – Están registrados 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 11.

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. INDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

El siguiente cuadro presenta información relacionada con el porcentaje de variación en los índices de precios al consumidor preparado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos.

Año Terminado <u>Diciembre 31</u>	Variación <u>Porcentual</u>
2007	3
2008	9
2009	4

5. CAJA Y EQUIVALENTES DE CAJA

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

	... Diciembre 31...	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>
	(U.S. dólares)	
Caja	3,803	4,613
Bancos	370,056	829,774
Inversiones temporales	<u>2,135,999</u>	<u>2,071,460</u>
Total	<u>2,509,858</u>	<u>2,905,847</u>

Bancos.- Al 31 de diciembre del 2009 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 2009, están conformados de certificados de depósitos con bancos locales y del exterior, con vencimientos en enero y marzo del 2010 e interés con tasa promedio del 2.75% anual.

6. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR

	... Diciembre 31...	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>
	(U.S. dólares)	
Impuesto al valor agregado	2,707,058	2,938,306
Fundación Guayaquil Siglo XXI, nota 13	604,796	263,857
Concesionarios	140,117	109,834
Anticipos a contratistas	106,806	52,529
Anticipo de empleados	51,931	56,997
Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil, nota 12	20,256	10,291
Otras	224,093	313,030
Provisión cuentas incobrables	<u>(148,761)</u>	<u>(107,362)</u>
Total	<u>3,706,296</u>	<u>3,637,482</u>

Impuesto al valor agregado.- Representa crédito tributario generado en la adquisición de bienes y servicios desde años anteriores, sobre los cuales la Fundación presentó reclamo y no ha recibido notificación favorable por parte de las autoridades tributarias. Durante el año 2009, la administración de la Fundación ha compensado con el impuesto al valor agregado por pagar US\$231,248

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 2009 por US\$586,808 y saldo del año 2008 por US\$17,987.

Concesionarios.- Al 31 de diciembre del 2009, 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 2009 representan principalmente valores entregados a compañía Seguresa S.A. por servicio de seguridad prestada al Malecón 2000 y Malecón del Salado.

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

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
	(en U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	107,362	245,804
Provisión del año	87,339	
Bajas	<u>(45,939)</u>	<u>(138,442)</u>
Saldos al fin del año	<u>148,762</u>	<u>107,362</u>

7. ACTIVOS FIJOS

El movimiento de activos fijos fueron como sigue:

	... Diciembre 31...	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>
	(U.S. dólares)	
Saldo neto al comienzo del año	316,785	352,406
Adiciones	36,399	64,405
Ventas/ y bajas, netas	(12,778)	
Depreciación	<u>(88,369)</u>	<u>(100,026)</u>
Saldo neto al final del año	<u>252,038</u>	<u>316,785</u>

8. OTROS ACTIVOS

	... Diciembre 31...	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>
	(U.S. dólares)	
Fideicomiso Isla Santay, nota 13	825,891	781,999
Arriendos pagados por anticipado	664,297	712,002
Derechos de llave por cobrar	253,235	322,574
Edificaciones Terminadas	221,460	221,460
Depósitos en garantía	58,833	58,831
Licencias Imax	31,447	25,382
Instalaciones	2,635	36,178
Otros	<u>49,015</u>	<u>62,961</u>
Total	<u>2,106,813</u>	<u>2,221,387</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 2009, derechos de llave por cobrar representa valores relacionados con la concesión de locales comerciales del Malecón Simón Bolívar por US\$168,296; Food Court del Subsector VII por US\$ 14,903; Malecón del Salado por US\$ 34,170; Plaza Olmedo por US\$3,433; Áreas recreacionales por US\$1,801; Plaza Marisco por US\$30,632.

Edificaciones terminadas.- Al 31 de diciembre del 2009, representan obras Casa Calderón por US\$170,281 y Casa Pintado por US\$51,180.

Licencias Imax.- Al 31 de diciembre del 2009, incluye principalmente US\$30,384, por el uso de películas cinematográficas.

9. CUENTAS POR PAGAR

	... Diciembre 31...	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>
	(U.S. dólares)	
Proveedores	77,559	177,489
Fundación Guayaquil Siglo XXI		92,210
Impuestos por pagar	51,056	60,987
Fondo de garantía	1,688	19,559
Otras	<u>65,909</u>	<u>39,166</u>
Total	<u>196,212</u>	<u>389,411</u>

Fundación Guayaquil Siglo XXI.-Representa fondo rotativo entregado por ésta institución, los cuales fueron utilizados durante el año 2008, para gastos de desarrollo de proyectos de la Fundación Siglo XXI, principalmente en honorarios de arquitectos, nota 13.

10. CONCESIONES

Al 31 de diciembre del 2009, representan valores anticipados por usuarios para la concesión de los derechos de locales en el Centro Comercial Malecón por US\$428,888, Food Court Sector VII por US\$41,173; Malecón del Salado por US\$45,430, Plaza Marisco por US\$54,624; Areas recreacionales por US\$10,845, Plaza Rodolfo Baquerizo por US\$5,829 Plaza Olmedo por US\$26,667; Parque Mercado Sur por US\$6,053, Museo por US\$5,000 y otros subsectores por US\$30,828.

Estos valores son reconocidos como ingresos en línea recta en función al plazo del contrato hasta 10 años.

11. 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.

12. CONVENIOS

Convenio de Cooperación Interinstitucional.- En diciembre 15 del 2003, la Fundación suscribió convenio de cooperación interinstitucional con la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil con el objeto de consolidar la colaboración que ha prestado la Fundación Malecón 2000 y prestará en el futuro a través de la realización de gestiones administrativas y operativas para la captación de donaciones voluntarias del impuesto a la renta a favor de la Municipalidad de Guayaquil. La vigencia del convenio fue de cinco años, los cuales vencieron en mayo del 2008, en razón de lo comentado, durante el año 2009 la Fundación no ha realizado facturación de honorarios por este concepto, sin embargo en el año 2008 facturó honorarios por US\$101,954.

Convenio de Cooperación Interinstitucional.- En julio 6 del 2005, la Fundación suscribió convenio de cooperación interinstitucional con la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil con el objeto de encargar a la “Fundación” la coordinación y ejecución, directamente o a través de un tercero, de la prestación del servicio de limpieza del espejo de agua y recolección de basura de las riberas del Estero Salado por un periodo de tres meses.

En razón de que el proceso de Licitación Nacional Pública realizado por la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil no se concluía, la Fundación ha suscrito varias prorrogas desde la firma del convenio en el año 2005 hasta febrero del 2009, este último por un período de 4 meses y 16 días, culminados en julio del 2009.

Durante el año 2009 la Fundación emitió facturas a la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil por US\$260,553 (US\$715,869 en el año 2008) relacionado con este convenio.

13. CONTRATOS

Contratos de Concesiones para Uso de Bienes Inmuebles – Al 31 de diciembre del 2009, la Fundación mantiene suscrito contratos con 348 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 más el derecho de llave 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 por concepto de derecho de llave.

Durante el año 2009, la Fundación Malecón 2000 no ha suscrito nuevos contratos por alquiler de locales comerciales, sin embargo ha suscrito contratos por concepto de cesiones de derecho de anteriores concesionarios de 73 locales comerciales. Adicionalmente facturó por pensión mensual por concesión de locales comerciales US\$2.4 millones (US\$2.3 millones en el año 2008) y dividendos por derechos de llave financiados por US\$472 mil (US\$196 mil en el año 2008).

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 2009, 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 2009, 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\$1,915,097 (US\$2,700,758 en el año 2008).

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 2009, la Fundación Malecón 2000 emitió facturas a Guayaquil Siglo XXI, Fundación Municipal para la Regeneración Urbana por US\$58,263 (US\$28,129 en el año 2008) 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 2009, la Fundación registró ingresos por el alquiler de parqueos por US\$2,302,694 (US\$2,007,221 en el año 2008); de los cuales US\$306,840 (US\$258,942 en el año 2008) corresponden a ingresos por alquiler de la Avenida Olmedo.

Contrato de Ejecución de Obra – En marzo 22 del 2002, la Fundación suscribió contrato con la Fundación Guayaquil Siglo XXI, a través del cual Malecón 2000 será responsable de la ejecución del proyecto de regeneración urbana de la calle Numa Pompilio Llona y de restauración de las fachadas y apuntalamiento de las estructuras de los edificios declarados patrimonio cultural. El plazo de ejecución de este contrato se inicia con la suscripción del mismo y termina con las obras de la calle Numa Pompilio Llona, la cual fue concluida en el año 2008, En razón de lo comentado durante el año 2009, la Fundación no ha emitido facturas por este concepto, en el año 2008 se emitieron facturas por US\$7,063.

En marzo 26 del 2008, se celebró el contrato de ejecución de obra para la rehabilitación a nuevo uso de la edificación patrimonial denominada Casa Eva Calderón ubicada en la calle Numa Pompilio Llona de conformidad a los lineamientos generales del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural la cual fue concluida en el año 2008, En razón de lo comentado durante el año 2009, la Fundación no ha emitido facturas por este concepto.

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.

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.

Al 31 de diciembre del 2009, las actas de transferencias por las inversiones realizadas están en proceso de formalización legal.

14. 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
Areas 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	<u>241,991</u>
Sub – total - PASAN:	80,827,858

	(U.S. dólares)
VIENEN:	80,827,858
<u>Malecón del Estero Salado:</u>	
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 2008 están en proceso de formalización legal.

15. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2009 y la fecha del informe de los auditores independientes (Abril 9, 2010) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.