Deloitte.

Fundación Terminal Terrestre de Guayaquil

Estados Financieros por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2011 e Informe de los Auditores Independientes

Deloitte.

Deloitte & Touche
Av. Amazonas N3517
Telf: (593 2) 381 5100
Quito - Ecuador

Tulcán 803
Telf: (593 4) 370 0100
Guayaquil - Ecuador

www.deloitte.com/ec

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Asamblea y Junta de Directores
de Fundación Terminal Terrestre de Guayaquil:

Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Fundación Terminal Terrestre de Guayaquil que comprenden el balance general al 31 de diciembre del 2011, y los correspondientes estados de ingresos y gastos y superávit acumulado, 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 Fundación por los estados financieros

La Administración de la Fundación 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 basada en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable que los estados financieros están libres de errores materiales.

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

Deloitte se refiere a Deloitte Touche Tohmatsu Limited, sociedad privada de responsabilidad limitada en el Reino Unido, y a su red de firmas miembro, cada una de ellas como una entidad legal única e independiente. Conozca en www.deloitte.com/ec/conozcanos la descripción detallada de la estructura legal de Deloitte Touche Tohmatsu Limited y sus firmas miembro.

Member of Deloitte Touche Tohmatsu

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 Terminal Terrestre de Guayaquil al 31 de diciembre del 2011, el superávit de los ingresos sobre gastos y sus flujos de caja por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

Deloitte & Touche.

Guayaquil, Mayo 31, 2012

FUNDACIÓN TERMINAL TERRESTRE DE GUAYAQUIL

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

ACTIVOS	Notas	2011	2010
		(en U. S. dólares)	
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	1,576,815	587,829
Cuentas por cobrar	5	2,869,646	906,606
Gastos pagados por anticipado		24,942	22,314
Otros activos corrientes		130,367	88,174
Total activos corrientes		4,601,770	1,604,923
PROPIEDADES:	6		
Muebles, enseres y equipos de oficina		638,533	468,795
Equipos de computación		425,112	283,303
Mejoras		82,558	82,448
Vehículos		55,754	30,852
Total		1,201,957	865,398
Menos depreciación acumulada		(593,546)	(501,075)
Propiedades, neto		608,411	364,323
DERECHOS DE USO	7	29,508,562	33,870,547
OTROS ACTIVOS	8		1,806,694
TOTAL		34,718,743	37,646,487

Ver notas a los estados financieros

Ing. Eduardo Salgado
Gerente General

CPA. Yamil Mesías
Contador General

PASIVOS Y PATRIMONIO DE LA FUNDACIÓN	Notas	2011	2010
		(en U. S. dólares)	
PASIVOS CORRIENTES:			
Vencimiento corriente de obligaciones de largo plazo	11	3,785,798	3,785,798
Cuentas por pagar	9	1,020,024	1,074,612
Obligación bancaria	10		175,000
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar		198,803	248,537
Ingreso diferido		394,697	442,263
Total pasivos corrientes		5,399,322	5,726,210
OBLIGACIONES A LARGO PLAZO	11	21,772,904	25,289,812
PATRIMONIO DE LA FUNDACIÓN:	12		
Aporte de los fundadores		400	400
Superávit acumulado		7,546,117	6,630,065
Total patrimonio de la fundación		7,546,517	6,630,465
TOTAL		34,718,743	37,646,487
CUENTAS DE ORDEN ACREEDORAS	13	1,902,742	1,910,275

Ing. Eduardo Salgado
Gerente General

CPA. Yamil Mesías
Contador General

FUNDACIÓN TERMINAL TERRESTRE DE GUAYAQUIL

ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS Y SUPERÁVIT ACUMULADO POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

	Notas	2011	2010
		(en U. S. dólares)	
INGRESOS:			
Tasas por servicios		8,778,788	6,449,439
Concesiones y alícuotas	14,15	4,763,042	4,471,356
Otros		112,005	89,306
Total ingresos		13,653,835	11,010,101
GASTOS:			
Servicios generales	15	3,976,626	3,126,207
Depreciaciones y amortizaciones		3,885,240	3,482,063
Gastos administrativos	15	2,299,274	2,000,505
Servicios básicos		1,083,367	1,065,614
Gastos financieros		514,894	846,308
Total gastos		11,759,401	10,520,697
SUPERAVIT DE INGRESOS SOBRE GASTOS		1,894,434	489,404
AJUSTE POR VALUACIÓN DE ACTIVOS Y PASIVOS, NETO		(978,382)	4,522,619
SUPERÁVIT INICIAL		6,630,065	1,618,042
SUPERÁVIT ACUMULADO		7,546,117	6,630,065

Ver notas a los estados financieros

Ing. Eduardo Salgado
Gerente General

CPA. Yamil Mesías
Contador General

FUNDACIÓN TERMINAL TERRESTRE DE GUAYAQUIL

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LA FUNDACIÓN POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

	Aporte de los Fundadores	Superávit Acumulado (en U. S. dólares)	Total
ENERO 1, 2010	400	1,618,042	1,618,442
Superávit de ingresos sobre gastos		489,404	489,404
Ajuste por valuación de activos y pasivos, neto	___	4,522,619	4,522,619
DICIEMBRE 31, 2010	400	6,630,065	6,630,465
Superávit de ingresos sobre gastos		1,894,434	1,894,434
Ajuste por valuación de activos y pasivos, neto	___	(978,382)	(978,382)
DICIEMBRE 31, 2011	400	7,546,117	7,546,517

Ver notas a los estados financieros

Ing. Eduardo Salgado
Gerente General

CPA. Yamil Mesías
Contador General

FUNDACIÓN TERMINAL TERRESTRE DE GUAYAQUIL

ESTADO DE FLUJOS DE CAJA
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

	2011	2010
	(en U. S. dólares)	
FLUJOS DE CAJA DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Recibido por tasas, concesiones alícuotas y venta de tarjetas	13,698,439	10,422,431
Pagado a proveedores y empleados	(7,915,330)	(8,779,648)
Gastos financieros, netos	(570,626)	(881,090)
Otros ingresos netos	112,005	89,306
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	5,324,488	850,999
FLUJOS DE CAJA EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adiciones de propiedades	(336,524)	(93,615)
Derechos fiduciarios, neto	72,721	(104,001)
Cargos diferidos		(24,842)
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	(263,803)	(222,458)
FLUJOS DE CAJA EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Pago de obligaciones a largo plazo	(4,071,699)	(193,454)
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:		
Aumento durante el año	988,986	435,087
Inicio del año	587,829	152,742
FIN DEL AÑO	1,576,815	587,829

(Continúa...)

FUNDACIÓN TERMINAL TERRESTRE DE GUAYAQUIL

ESTADO DE FLUJOS DE CAJA
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

	2011	2010
	(en U. S. dólares)	
CONCILIACIÓN DEL SUPERÁVIT DE INGRESOS SOBRE GASTOS CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Superávit de ingresos sobre gastos	1,894,434	489,404
Ajustes para conciliar el superávit de ingresos sobre gastos con el efectivo neto de actividades de operación:		
Depreciación de propiedades	92,436	196,656
Amortización de otros activos	3,763,394	3,285,316
Cambios en activos y pasivos :		
Cuentas por cobrar	(229,067)	491,598
Gastos pagados por anticipado y otros activos corrientes	(44,821)	(511,579)
Cuentas por pagar	(58,869)	(3,090,471)
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar	(45,453)	(22,079)
Obligaciones a largo plazo por concesiones	(47,566)	12,154
Total ajustes	3,430,054	361,595
EFECTIVO NETO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	5,324,488	850,999
TRANSACCIONES QUE NO GENERARON MOVIMIENTOS DE EFECTIVO:		
Ajuste por valuación de activos y pasivos, neto	(978,382)	4,522,619

Ver notas a los estados financieros

Ing. Eduardo Salgado
Gerente General

CPA. Yamil Mesías
Contador General

FUNDACIÓN TERMINAL TERRESTRE DE GUAYAQUIL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

1. OPERACIONES

La Fundación Terminal Terrestre de Guayaquil es una Institución de derecho privado sin fines de lucro, de acción social y cívica, fundada en Guayaquil en el año 2002, siendo aprobados sus estatutos por la Subsecretaría de Bienestar Social según acuerdo No. 5519 en febrero 1 del 2002; cuya actividad principal es la transformación, ampliación, mejoramiento, remodelación, administración y mantenimiento de la Terminal Terrestre de Guayaquil y sus instalaciones.

Para propósito del cumplimiento de la actividad indicada en los estatutos de la Fundación, en septiembre del 2005, la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil (comodante), cede y entrega en comodato o préstamos de uso a favor de la Fundación (comodataria) el lote de terreno, instalaciones y edificaciones que conforman la Terminal Terrestre "Doctor Jaime Roldos Aguilera" por el período de 12 años, ver nota 2.

A partir del año 2009, la actividad de la Fundación es la de administrar y mantener en buenas condiciones los bienes entregados en comodato, en razón de que el proyecto de modernización de la Terminal Terrestre de Guayaquil ha concluido.

2. CONTRATOS DE COMODATO Y DONACIÓN MODAL

COMISIÓN DE TRÁNSITO DE LA PROVINCIA DEL GUAYAS

En abril 16 del 2002, ante la necesidad de transformar íntegramente las instalaciones de la Terminal Terrestre de Guayaquil, con el objetivo de garantizar la seguridad de los pasajeros y vehículos que utilizan sus instalaciones, y constituir un complejo de edificaciones funcionales que brinden un servicio de calidad a los usuarios, la Fundación suscribió contrato de comodato con la Comisión de Tránsito de la Provincia del Guayas, con lo cual recibió el terreno, instalaciones y bienes muebles que conforman la Terminal Terrestre de Guayaquil, con el objeto de cumplir los fines para los cuales fue constituida.

El presente contrato tiene vigencia de diez años, renovables por igual período. Al cumplimiento del plazo establecido, los bienes entregados en comodato serán devueltos a la Comisión de Tránsito de la Provincia del Guayas, incluyendo todas las edificaciones, mejoras y equipamiento que la Fundación haya realizado en el Terminal Terrestre de Guayaquil.

En junio 1 del 2004, sin perjuicio de lo indicado en el contrato de comodato, la Comisión de Tránsito de la Provincia del Guayas mediante contrato de donación modal suscrito con la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil, designan a la Fundación como la unidad ejecutora de la transformación, ampliación, mejoramiento, remodelación, administración y mantenimiento de las dependencias de la

Terminal, manteniendo así todo lo relativo al cumplimiento de los fines para los cuales fue creada la Fundación.

M. I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Contrato de Donación Modal entre la Comisión de Transito de la Provincia del Guayas y la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil

En junio 1 del 2004, la Comisión de Tránsito de la Provincia del Guayas, cede a favor de la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil a título de donación modal, el dominio del inmueble donde funciona la Terminal Terrestre de Guayaquil con el fin exclusivo y excluyente de la transformación, ampliación, mejoramiento, remodelación, administración y mantenimiento de las dependencias de la Terminal. Para el cumplimiento de este objetivo se establece como unidad ejecutora a la Fundación Terminal Terrestre de Guayaquil.

Los bienes inmuebles donados serán restituidos a título gratuito a la Comisión de Transito de la Provincia del Guayas una vez que la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil cancele el crédito que suscribió con la Corporación Andina de Fomento (CAF), el cual sirvió para financiar el Proyecto de "Modernización de la Terminal Terrestre de Guayaquil".

Además el contrato establece, que el inmueble recibido por la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil en donación modal y que hasta la fecha es administrado por la Fundación Terminal Terrestre de Guayaquil mediante contrato de comodato, seguirá bajo tal figura jurídica en coordinación con la Comisión de Tránsito de la Provincia del Guayas, de acuerdo al convenio firmado en abril 16 del 2002 con la Fundación, esto es en todo lo relativo al cumplimiento de los fines para los cuales fue creada la Fundación.

Contrato de Comodato entre la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil y la Fundación Terminal Terrestre de Guayaquil

En septiembre 16 del 2005, la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil (comodante) cede y entrega en comodato o préstamos de uso a favor de la Fundación Terminal Terrestre de Guayaquil (comodataria), para el cumplimiento de los fines previsto en sus estatutos, el terreno, instalaciones y edificaciones que conforman la Terminal Terrestre de Guayaquil "Doctor Jaime Roldos Aguilera".

El contrato establece que la Fundación continuará administrando de forma plena y exclusiva, sin excepción de ninguna índole, todas las operaciones de la Terminal Terrestre de Guayaquil, y los ingresos que éste genere tal como lo ha venido haciendo desde el año 2002. Estos ingresos serán destinados primordialmente al pago del préstamo otorgado por la Corporación Andina de Fomento.

De acuerdo con este contrato, la Fundación asume entre otras, las siguientes obligaciones:

- Destinar los bienes de comodato única y exclusivamente al cumplimiento de sus fines.
- Implementar la modernización de la Terminal.
- Conservar la integridad y buen estado de los bienes comodatados, así como celebrar y ejecutar todos los contratos relacionados con ellos.

El Municipio autoriza a la Fundación a ejecutar, por sí o a través de terceros, todas las construcciones, alteraciones, remodelaciones, reparaciones y reforzamiento de la estructura actual que fueren necesarias para ejecutar el proyecto de modernización del Terminal. Al efecto, la Fundación se constituye como Unidad Ejecutora del contrato de préstamo suscrito entre la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil y la Corporación Andina de Fomento (CAF).

El plazo de vigencia de este contrato será de 12 años, que es el mismo plazo otorgado por la Corporación Andina de Fomento (CAF) a la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil para la cancelación del préstamo concedido para el financiamiento parcial del Proyecto. Sin embargo en caso de que se realice el pago del total de la deuda antes del vencimiento del plazo establecido, el presente contrato de comodato perderá su vigencia y se procederá a la inmediata restitución del inmueble entregado en comodato.

La Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil podrá exigir la restitución del bien inmueble entregado en comodato en los siguientes casos:

- Al cumplimiento del plazo o de la condición resolutoria (pago de deuda a la CAF), con todas las edificaciones y mejoras resultantes de la ejecución del Proyecto de Modernización del Terminal.

- Por disolución o extinción de la Fundación.

- Por uso indebido que haga la Fundación del bien comodatado.

Modificación a la Donación Modal

En noviembre 24 del 2006, mediante convenio entre la Comisión de Transito de la Provincia del Guayas, la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil y la Fundación Terminal Terrestre de Guayaquil, realizan varias modificaciones a la donación modal celebrada en junio 1 del 2004. Estas modificaciones incluyen lo siguiente:

- Se modifica la denominación del contrato de donación modal, el que ahora se denomina *"Contrato de donación modal con condición suspensiva de un bien inmueble que hace la Comisión de Tránsito de la Provincia del Guayas a favor de la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil y de la Fundación Terminal Terrestre de Guayaquil respectivamente".*

- Se establece la siguiente condición resolutoria: *"Como la donación así realizada tiene la categoría de donación modal, esto es, referida al fin específico antes señalado, las partes, donante y donataria, de mutuo acuerdo, declaran y estipulan que la donación la otorga y acepta bajo la condición resolutoria sujeta al acaecimiento del pago total del crédito a contratar con la Corporación Andina de Fomento, con el ánimo de financiar el 70% de la etapa que comprende la reconstrucción del edificio principal, la adquisición de los bienes inmuebles, maquinaría y equipos, así como la contratación de los ulteriores estudios y consultorías requeridos. Cumplido el hecho antes anotado, así como el reintegro de la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil por parte de la Fundación Terminal Terrestre de Guayaquil, de los recursos de dicha Municipalidad invertidos en la Terminal Terrestre de Guayaquil, el dominio del inmueble objeto de la donación, regresará a la Comisión de Tránsito de la Provincia del Guayas, bajo los términos, consideraciones e instrucción que más adelante se expresa".*

- Se establece la *"Obligación modal"*, la misma que obliga a la donataria a utilizar única y exclusivamente el inmueble de esta donación, para funcionamiento del complejo de la Terminal Terrestre de Guayaquil, para su transformación, ampliación, mejoramiento, remodelación, administración y mantenimiento.

- La Comisión de Tránsito de la Provincia del Guayas cede y entrega de manera irrevocable en comodato o préstamos de uso a favor de la Fundación Terminal Terrestre de Guayaquil, las extensiones de terrenos constituidas por las dos anclas del área comercial de la Terminal Terrestre de Guayaquil y las extensiones de terrenos constituidas por la estación de servicio y el edificio de las encomiendas.

- La Fundación Terminal Terrestre de Guayaquil queda facultada para hacer uso de los derechos y acciones que la ley y el presente contrato les permitan respecto de las extensiones de terreno otorgadas, durante la vigencia y después de la terminación del contrato.

Las condiciones suspensivas indicadas en el contrato modificatorio son las siguientes:

- La Fundación continuará administrando en forma plena y exclusiva la Terminal Terrestre de Guayaquil.

- Destinar los bienes comodatados única y exclusivamente al cumplimiento de sus fines.

- Conservar la integridad y el buen estado de los bienes comodatados, así como celebrar y ejecutar todos los contratos relacionados con ellos, en los términos contractuales.

- La Fundación cuidará y administrará la Terminal Terrestre con la mayor diligencia y cuidado, no obstante no es responsabilidad de ésta los daños o fallas preexistentes en la infraestructura anterior descritos en los informes técnicos que figuran en la Protocolización de los presupuestos e informes de la Comisión de Tránsito de la Provincia del Guayas.

La Comisión de Tránsito de la Provincia del Guayas, la Fundación Terminal Terrestre de Guayaquil, con el conocimiento y el consentimiento de la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil, pactan que el plazo de vigencia del comodato será desde la fecha en que restituya la M.I. Municipalidad el dominio del bien hasta el 31 de diciembre del 2037, respecto de las extensiones de terrenos constituidas por las dos anclas del área comercial de la Terminal Terrestre de Guayaquil y las extensiones de terrenos constituidas por la estación de servicio y el edificio de las encomiendas.

La Comisión de Tránsito de la Provincia del Guayas, podrá exigir la restitución del área en los siguientes casos:

- Al cumplimiento del plazo previsto, en cuyo caso el área entregada en comodato será restituida a la comodante con todas las edificaciones y mejoras resultantes de la ejecución del Proyecto de Modernización de la Terminal Terrestre de Guayaquil.

- Por disolución o extinción de la Fundación.

- Por uso indebido demostrado, que haga la Fundación del área comodatada, en actividades diferentes a los fines previstos en los estatutos.

FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE DENOMINADO "TITULARIZACIÓN DE FLUJOS – TASAS TERMINAL TERRESTRE DE GUAYAQUIL"

Antecedentes – La Fundación a efectos de cumplir con su objetivo institucional, así como lo estipulado en el contrato de comodato con la Comisión de Tránsito de la Provincia del Guayas, contrato de donación modal con la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil, reformado posteriormente y contrato de comodato con la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil, constituyó el Fideicomiso Mercantil Irrevocable "Titularización de Flujos – Tasas Terminal Terrestre de Guayaquil", inscrito en el Registro de Mercado de Valores en mayo 28 del 2007, bajo el No. 2007-2-13-00554.

En el Fideicomiso participan como Fideicomitente y Beneficiario la Fundación Terminal Terrestre de Guayaquil y como administradora, la Fiduciaria del Pacífico Fidupacífico S.A.

Objeto – El fideicomiso tiene como finalidad entregar a la Fundación los recursos pagados por los inversionistas como precio de los valores adquiridos, a efectos de que la Fundación los utilice para:

- Concluir las obras del edificio principal y estacionamientos de vehículos particulares de la Terminal.
- Readecuación de las áreas de estacionamiento de buses y rampas de la Terminal.
- Realizar obras complementarias de la Terminal.

Descripción de los Valores Emitidos – Los valores de la Titularización son "Valores de Titularización de Contenido Crediticio", VTC emitidos por el Fideicomiso a la orden de los inversionistas, con una tasa de interés anual fija aplicable durante todo el plazo de 8,50%, cuya amortización de capital es anual y el pago de interés trimestral, los mismos que se efectúan por períodos vencidos.

El monto autorizado de la Titularización es de US$10,000,000. Para efectos de titularización bursátil y comercial, los valores se denominarán "VTC-TTG", se emitirán por cualquier monto con un mínimo de US$1,000 o múltiplos de esa cantidad.

Duración – El período de vigencia de los valores, equivale a 1800 días, contados desde la fecha de emisión.

Derechos de Cobro – Son la totalidad de las cuentas por cobrar que se generen mientras se encuentre en vigencia el Fideicomiso, a favor de la Fundación, por concepto de las tasas por uso de la terminal terrestre por parte de pasajeros salientes, tasa por uso de andén de la Terminal Terrestre de Guayaquil por parte de buses entrantes y salientes, tasa por uso de estacionamientos por parte de los buses, taxis y camionetas.

Obligaciones de la Fiduciaria – Según lo indicado en las cláusulas del Fideicomiso, las principales obligaciones de la Fiduciaria son:

- Recibir del Fideicomitente el monto de US$8,750 para constituir el Fondo Rotativo del Fideicomiso, el mismo que servirá para cubrir pasivos con terceros tales como: honorarios a la fiduciaria, impuestos a cargo del Fideicomiso, costos y gastos necesarios para cumplir con el objeto del Fideicomiso.

- Constituir el Fondo de Reserva y de liquidez, el cual es un mecanismo de garantía de la titularización que será destinado a respaldar a los inversionistas, a prorrata de su inversión cuando el Fideicomiso enfrente eventuales insuficiencias en la recaudación de los "Flujos de Tasas".

- Ejercer el derecho de cobro mientras se encuentre vigente el Fideicomiso.

- Emitir el prospecto de oferta pública para la emisión de los títulos valores.

- Suscribir todos los convenios, contratos, actas, declaraciones, certificaciones, solicitudes y demás documentación que sea necesaria a efectos de implementar la presente titularización.

3. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Los estados financieros son preparados en U.S. dólares. Las políticas contables de la Fundación están basadas en Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las cuales son establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Estas políticas requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

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

Efectivo y Equivalentes de Efectivo – Representa el efectivo disponible y saldos en bancos e inversiones a corto plazo altamente líquidos, con vencimientos originales de 3 meses o menos.

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

Las mejoras se amortizan en un plazo de doce años a partir de la inscripción en el Registro de la Propiedad del contrato de comodato suscrito con la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil (10 de enero del 2006).

Los gastos de mantenimiento y reparación se cargan directamente a resultados del año, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan.

Los costos de financiamiento por obligaciones contraídas para la ejecución del proyecto, forman parte del bien o producto final, en la medida en que sean devengados durante el período de ejecución. Los costos financieros que se incurran con posterioridad al período antes indicado, se registran como gastos.

Derechos de Uso – Representa el costo del derecho de utilización que posee la Fundación Terminal Terrestre de Guayaquil por la Administración de la infraestructura donde opera la Terminal, ajustado a su valor neto de realización en base a estudio de valoración realizado por perito independiente, nota 7. Este intangible es amortizable con cargo a resultados por un periodo de doce años en función de la vigencia del contrato de comodato.

Concesiones – Representan valores recibidos por derechos de concesión de locales de la Fundación Terminal Terrestre de Guayaquil, los cuales son reconocidos como ingresos en línea recta en un período de cinco años, período en el cual los clientes, en caso de rescindir el contrato de concesión, tienen derecho a solicitar la devolución de una parte de este valor, menos la penalización que se establece en los contratos de concesión.

Patrimonio de la Fundación – Está constituido principalmente por el acumulado de los excedentes de ingresos sobre los gastos.

Gastos e Ingresos – Los gastos son registrados cuando se conocen y los ingresos por tasas, alícuotas de concesión, espacios publicitarios son reconocidos en los resultados del año en función a la prestación del servicio.

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

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

	... Diciembre 31,...	
	2011	2010
	(en U.S. dólares)	
Efectivo y bancos	976,815	587,829
Inversión temporal	600,000	
Total	1,576,815	587,829

Al 31 de diciembre del 2011:

- Efectivo y bancos, incluye principalmente saldos de cuentas corrientes en instituciones financieras locales por US$941,973; los cuales durante el año 2011 generaron intereses a una tasa de hasta el 0.75% anual.

- Inversión temporal, corresponde a una póliza de acumulación en banco local con vencimiento en febrero del 2012 y con una tasa de interés nominal anual del 5.75%.

5. CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de las cuentas por cobrar es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	2011	2010
	(en U. S. dólares)	
Derechos fiduciarios	1,733,973	
Cuentas por cobrar impuestos	727,326	392,572
Cánones, alícuotas y concesiones	213,745	370,354
Anticipo a proveedores y contratistas	128,095	94,953
Garantías entregadas	48,727	48,727
Otros	52,973	35,193
Provisión para cuentas incobrables	(35,193)	(35,193)
Total	2,869,646	906,606

Derechos Fiduciarios – representa los fondos disponibles que el Fideicomiso mantiene para la cancelación anual de los títulos negociados.

Cuentas por Cobrar Impuestos – representan principalmente crédito tributario generado en la facturación por adquisición de bienes y servicios.

Cánones, Alícuotas y Concesiones – representan cuentas por cobrar a concesionarios de locales comerciales, cooperativas, espacios físicos y publicitarios.

6. PROPIEDADES

Los movimientos de propiedades fueron como sigue:

	2011	2010
	(en U. S. dólares)	
Saldos netos al inicio del año	364,323	467,364
Adiciones, neto	336,524	93,615
Depreciación	(92,436)	(196,656)
Saldos netos al final del año	608,411	364,323

Al 31 de diciembre del 2011:

- Adquisiciones representa principalmente muebles, enseres y equipos de oficina por US$165,233 y equipos de computación por US$145,789.
- Propiedades incluye US$225,819 de activos totalmente depreciados, que son utilizados en el giro normal del negocio.

En septiembre 17 del 2010, la Fundación y la M.I. Municipalidad de Guayaquil suscribieron al acta No. 434-2010 de entrega-recepción de las instalaciones remodeladas, equipadas y modernizadas de la terminal terrestre de Guayaquil.

7. DERECHOS DE USO

Al 31 de diciembre del 2011, representa el costo neto del intangible por los derechos que posee la Fundación sobre el uso de las instalaciones e infraestructura de la Terminal Terrestre de Guayaquil, en virtud del contrato de comodato celebrado entre la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil y la Fundación Terminal Terrestre de Guayaquil. El derecho de uso es amortizado a doce años, en relación al tiempo de duración del contrato, ver nota 2. Durante el año 2011, la Fundación ajustó a valor neto de realización el activo intangible en base a estudio de valoración realizado por peritos independientes, cuyo ajuste por US$598,591 fue registrado con cargo al patrimonio de la Fundación.

8. OTROS ACTIVOS

Al 31 de diciembre del 2010, incluye principalmente derechos fiduciarios por US$1.8 millones equivalentes al 100% de participación de la Fundación en el patrimonio autónomo del Fideicomiso de Titularización de Flujos – Tasas Terminal Terrestre de Guayaquil. Este importe representa los fondos disponibles que el Fideicomiso mantiene para la cancelación anual de los títulos negociados. Al 31 de diciembre del 2011, derechos fiduciarios fueron reclasificados a cuentas por cobrar corrientes, en razón de que el fideicomiso vence en Junio del 2012, ver nota 2.

9. CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de cuentas por pagar es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	2011	2010
	(en U. S. dólares)	
Proveedores	583,809	697,582
Beneficios sociales	235,301	165,765
Garantías	172,567	175,564
Concesionarios	21,714	33,349
Otras	6,633	2,352
Total	1,020,024	1,074,612

Al 31 de diciembre del 2011, proveedores incluye cuentas por pagar a Aserg Cía. Ltda. por US$121,017 y Varetza S. A. por US$62,576, por concepto de servicios de seguridad y vigilancia y de limpieza de las instalaciones de la Terminal.

10. OBLIGACIÓN BANCARIA

Al 31 de diciembre del 2010, representaba préstamo con banco local adquirido en diciembre del 2010 a una tasa de interés del 9% mensual. En marzo del 2011, este préstamo fue pagado en su totalidad por la Fundación pagó este préstamo en marzo del 2011.

11. OBLIGACIONES A LARGO PLAZO

Un detalle de las obligaciones a largo plazo es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	2011	2010
	(en U. S. dólares)	
M.I. Municipalidad de Guayaquil:		
Préstamo otorgado por la CAF, a través la M.I. Municipalidad de Guayaquil suscrito el 13 de agosto del 2004, con vencimientos semestrales hasta agosto del 2014 a una tasa de interés libor más 3 puntos.	4,510,650	6,120,186
Convenios de Cooperación Interinstitucional celebrados con la M.I. Municipalidad de Guayaquil, los cuales no generan intereses y no tienen fecha de vencimiento.	18,978,693	19,104,526
Titularización de Flujos:		
Fideicomiso Mercantil de Titularización de Flujos - Tasas Terminal Terrestre de Guayaquil que representa 53 títulos negociados en abril 27 del 2007 con vencimientos anuales hasta junio del 2012 a una tasa de interés fija del 8.5% anual.	2,000,000	3,427,144
Otras Fuentes de Financiamiento:		
Valores iniciales de concesión pagados por concesionarios de la Fundación con vencimientos hasta noviembre del 2017.	69,359	423,754
Total	25,558,702	29,075,610
Menos: Vencimientos corrientes de obligaciones largo plazo	3,785,798	3,785,798
Total	21,772,904	25,289,812

12. PATRIMONIO DE LA FUNDACIÓN

Al 31 de diciembre del 2011, el patrimonio de la Fundación se constituye de lo siguiente:

Aporte de los Fundadores – Constituye aportación inicial para la creación de la Fundación realizada por la Comisión de Tránsito de la Provincia del Guayas, la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil y Junta Cívica de Guayaquil.

Superávit Acumulado – Incluye principalmente excedentes netos obtenidos por la Fundación durante su operación y ajuste por efecto de valuación de activos y pasivos.

13. CUENTAS DE ORDEN

Al 31 de diciembre del 2011, las cuentas de orden representa principalmente el valor neto de los bienes inmuebles entregados por la Comisión de Tránsito del Ecuador CTE, en calidad de comodato con convenio de donación modal a favor de la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil, según escritura pública de junio 1, 2004, ratificado según escritura modificatoria del 24 de noviembre del 2006, nota 2. Un detalle es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	2011	2010
	(en U. S. dólares)	
M.I. Municipalidad de Guayaquil:		
Terrenos	296,018	296,018
Edificios	1,518,408	1,518,408
Maquinarías y equipos	222,695	222,695
Mobiliario	46,959	46,959
Equipos de cómputo	6,461	6,461
Mejoras y reparaciones de bienes en comodato	82,448	82,448
Total M.I. Municipalidad de Guayaquil	2,172,989	2,172,989
Categ:		
Depósitos en garantía y otros	10,722	10,722
Tasas de contingencia	1,390	1,096
Menos depreciación acumulada	(282,359)	(274,532)
Total	1,902,742	1,910,275

El costo de los activos recibidos en comodato se encuentran registrados de acuerdo a un avalúo efectuado por peritos independientes en el año 2002, neto de la depreciación acumulada correspondiente al período comprendido entre la fecha en que se recibieron los bienes y el 31 de diciembre de cada año, de acuerdo con el tiempo de vida remanente de cada bien, estimado en el referido avalúo técnico.

El valor de edificio y terreno que forman parten de la Terminal Terrestre de Guayaquil, se registró de acuerdo a un certificado de avalúos y registros emitidos por la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil el 15 de julio del 2004.

14. CONVENIOS

Convenio de Cooperación Interinstitucional – En enero 29 del 2009, la Fundación suscribió un convenio de Cooperación Interinstitucional con la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil por US$3,250,000 para cubrir la cuota adeudada a la CAF.

Convenio de Cooperación Interinstitucional – En diciembre 22 del 2009, la Fundación suscribió un convenio de cooperación interinstitucional con la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil por US$385,000 para cancelar obligaciones originadas con el SRI, US$200,000 por concepto de la elaboración de declaraciones sustitutivas más el respectivo interés por mora y US$185,000 para cancelación de obligaciones pendientes con instituciones financieras privadas.

Convenio de Cooperación Interinstitucional – En enero 29 del 2010, la Fundación suscribió un convenio de cooperación interinstitucional con la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil por US$2,046,031; los cuales fueron distribuidos de la siguiente manera:

- US$1,132,403 que servirá de abono a dividendos del préstamo con la CAF, que serán retenidos en el momento del desembolso.

- US$913,628 que serán acreditados en la Cta. Cte. No. 0005128941 de la FTTG que mantiene en el Banco Bolivariano S.A.; los mismos que servirán para cancelar US$650,000 a la Constructora Inmomariuxi; US$ 200,000 a la Consultora Vera (fiscalizador) y la diferencia US$63,628 para flujo operativo en reintegro de recursos propios utilizados por la FTTG para atender obligaciones con el SRI, generados en el proceso de elaboración de las declaraciones sustitutivas.

Convenio de Cooperación Interinstitucional – En mayo 13 del 2010, la Fundación suscribió contrato con la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil por un total de US$671,685 con el objetivo de cancelar los valores adeudados a Constructora Vera e Inmomariuxi por US$126,725 y US$544,960 respectivamente.

Convenio de Cooperación Interinstitucional.- En julio 15 del 2010, la Fundación suscribió contrato con la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil por un total de US$508,000 con el objetivo de cancelar los valores adeudados al Fiscalizador de la obra de Remodelación y Construcción del Terminal Terrestre.

15. CONTRATOS

Contratos de Locales de la Fundación Terminal Terrestre de Guayaquil:

Concesiones Comerciales – Al 31 de diciembre del 2011, la Fundación tiene suscrito contratos de concesión comercial con 115 concesionarios, para el uso de los locales comerciales ubicados en la Terminal Terrestre de Guayaquil, a un plazo de 10 años a partir de la fecha de reinauguración de la Terminal, esto es diciembre 1 del 2007.

Los términos del contrato establecen que los concesionarios pagarán a la Fundación un Valor Inicial de Concesión (VIC), cuyo pago se establece en el 20% a la firma del contrato de concesión y el 80% a un año plazo sin intereses, además los concesionarios pagaran un Valor Mensual de Concesión (VMC), cuyos valores mensuales serán incrementados anualmente de acuerdo a lo establecido en el contrato. Adicionalmente los concesionaros están obligados a cancelar alícuotas mensuales por servicios generales y dos alícuotas adicionales anuales por concepto de publicidad.

En caso de que el contrato llegare a terminarse luego de su suscripción, la Fundación devolverá al concesionario un porcentaje del valor inicial de concesión (VIC) efectivamente recibido y pagado sin intereses de ninguna naturaleza, y sin derecho del concesionario a reclamar cualquier daño o perjuicio, para lo cual las partes acordaron una tabla de devolución.

Autorizaciones de Explotación Comercial – Al 31 de diciembre del 2011, la Fundación tiene suscritas 7 autorizaciones de explotación comercial de locales ubicados en la Terminal Terrestre de Guayaquil, 6 autorizaciones a un plazo de 5 años a partir de la fecha de suscripción del mismo y 1 autorización a un plazo de 10 años a partir de la fecha de suscripción del mismo.

Los términos de las autorizaciones de explotación comercial establecen que los autorizados pagarán a la Fundación un Valor Inicial de Concesión (VIC), cuyo pago se establece en el 50% a la firma de la autorización y el saldo, es decir el 50% restante, a tres años plazo, en 36 cuotas mensuales e iguales más la tasa de interés activa referencial del Banco Central del Ecuador que se encuentre vigente al momento de la firma de la autorización, además los concesionarios pagaran un Valor Mensual de Autorización (VMA), cuyos valores mensuales serán incrementados anualmente de acuerdo con el índice de inflación publicado anualmente por el INEC. Adicionalmente los concesionaros están obligados a cancelar alícuotas mensuales por servicios generales y dos alícuotas anuales por concepto de publicidad.

En caso de que las autorizaciones llegaren a extinguirse por causas imputables a cualquiera de las partes, la Fundación devolverá al autorizado un porcentaje del valor inicial de concesión (VIC) efectivamente recibido y pagado a la fecha de extinción, sin intereses de ninguna clase.

Durante el año 2011:

- La Fundación suscribió 1 nuevo contrato de concesión comercial a un plazo de 10 años a partir desde el 1de junio del 2011.

- Se facturó US$1.6 millones por conceptos de concesiones comerciales de locales y autorizaciones de explotación comercial de locales.

Autorizaciones de Explotación Comercial de Islas – Al 31 de diciembre del 2011, la Fundación tiene suscrito autorizaciones de explotación comercial con 127 entidades autorizadas, para uso de las islas ubicadas en la Terminal Terrestre de Guayaquil, a un plazo de 1 año a partir de la fecha de suscripción del mismo.

Los términos de la autorización establecen que los autorizados pagarán a la Fundación un valor de garantía que consiste en dos valores mensuales por el uso de la isla al momento de la suscripción de la autorización, además deberá reconocer valores mensuales de autorización por el espacio del uso físico y un alícuota de mantenimiento mensual.

Durante el año 2011, la Fundación suscribió 2 nuevas autorizaciones por concepto de explotación comercial. Por este concepto durante el año 2011 se facturo US$705,078.

Contratos de Concesión y/o Autorizaciones de Explotación Comercial para Locales de Cooperativas de Transporte – Al 31 de diciembre del 2011, la Fundación tiene suscrito contratos con 89 concesionarios, para la concesión comercial de locales de cooperativa u empresa de transporte ubicados en la Terminal, a un plazo de diez años a partir de la fecha de suscripción del mismo.

Los términos del contrato establecen que los concesionarios pagarán a la Fundación un Valor Inicial de Concesión (VIC), cuyo pago se establece en el 20% a la firma del contrato de concesión y el 80% a un año plazo generalmente, sin intereses, además los concesionarios pagarán un Valor Mensual de Concesión (VMC), el cual se reajusta anualmente de conformidad al índice de inflación publicado anualmente por el INEC. Adicionalmente los concesionaros están obligados a cancelar alícuotas mensuales por servicios generales y una alícuota adicional anual por concepto de publicidad.

Durante el año 2011, la Fundación suscribió 2 nueva autorización de uso de espacio de local de boletería, a un plazo de cinco años a partir de la fecha de suscripción del mismo. Por este concepto durante el año 2011 se facturó US$245,254.

Autorización de Explotación Comercial de Espacios Físicos y Publicitarios – Al 31 de diciembre del 2011, la Fundación mantiene suscrito 36 autorizaciones de uso de espacios físicos y publicitarios ubicados en la Terminal Terrestre de Guayaquil, con un año plazo de duración a partir de la fecha de suscripción del mismo.

Durante el año 2011, se cargaron a resultados del año US$418,172 concepto de concesión de espacios físicos y publicitarios.

Contratos de Prestación de Servicios de Seguridad y Vigilancia – En diciembre 23 del 2010, la Fundación suscribió contrato con la compañía Artículos y Seguridad Arseg C. Ltda, cuya licitación LIC-FTTG-004-2010 fue publicada el 25 de octubre del mismo año. El precio del contrato es US$2,421,761 el cual es cancelado de la siguiente manera: anticipo equivalente al 4% del valor del contrato, en el término máximo de 30 días previa presentación de garantía el buen uso de anticipo. Este anticipo será amortizado en las primeras doce planillas presentadas por el contratista. El plazo para la prestación de servicios es de veinticuatro meses a partir de la entrega del anticipo.

Durante el año 2011, la Fundación registró con cargo a los resultados del año, el valor total de US$1.3 millones.

Contratos de Prestación de Servicios de Limpieza – En octubre 26 del 2010, la Fundación celebró contrato por prestación de servicios de limpieza general de áreas interiores y exteriores de las instalaciones de la Terminal Terrestre de Guayaquil con la Compañía Varetza S.A., cuya licitación LIC-FTTG-003-2010 fue publicada el 25 de agosto del 2010. El precio del contrato es US$1,030,893 de la siguiente manera: anticipo equivalente al 8% del valor del contrato, en el término máximo de 30 días previa presentación de garantía el buen uso de anticipo. Este anticipo será amortizado en las primeras doce planillas presentadas por el contratista. El plazo del presente contrato es de 18 meses.

Durante el año 2011, la Fundación cargó en resultados del año por concepto de limpieza por US$741,023.

Contratos de Prestación de Servicios de Mantenimiento Técnico, Preventivo, Predictivo y Correctivo Menor de las Instalaciones sanitarias, hidroneumático, de riego de áreas verdes y de pileta de plaza paisajística del Terminal Terrestre de Guayaquil – En agosto 31 del 2011, la Fundación celebró contrato por servicio de mantenimiento preventivo, predictivo y correctivo menor de las instalaciones sanitarias, hidroneumático, de riego de áreas verdes y de pileta de plaza paisajística del Terminal Terrestre de Guayaquil y sus áreas o edificaciones complementarias con la Compañía M Y S C. Ltda., cuya cotización de bienes y servicios COTBS-FTTG-003-2011 fue publicada el 15 de julio del 2011. El precio del contrato es de US$249,527 de la siguiente manera: anticipo equivalente al 7% del valor del contrato, en el término máximo de 30 días desde la suscripción del contrato. Este anticipo será amortizado en los primeros 12 meses de vigencia del contrato. El plazo del presente contrato es de 18 meses.

Al 31 de diciembre del 2011, la Fundación registró con cargo a los resultados del año US$47,304 por este concepto.

Contratos de Prestación de Servicios de Mantenimiento Técnico, Preventivo, Predictivo y Correctivo Menor de las Instalaciones eléctricas, electromecánicas y de puertas eléctricas del Terminal Terrestre de Guayaquil –En agosto 31 del 2011, la Fundación celebró contrato por servicio de mantenimiento preventivo, predictivo y correctivo menor de las instalaciones eléctricas, electromecánicas y de puertas eléctricas del Terminal Terrestre de Guayaquil y sus áreas o edificaciones complementarias con la Compañía M Y S C. Ltda., cuya licitación LIC-FTTG-002-2011 fue publicada el 17 de junio del 2011. El precio del contrato es de US$441,992 de la siguiente manera: anticipo equivalente al 10% del valor del contrato, en el término máximo de 30 días desde la suscripción del contrato. Este anticipo será amortizado en los primeros 12 meses de vigencia del contrato. El plazo del presente contrato es de 24 meses.

Al 31 de diciembre del 2011, la Fundación registró con cargo a los resultados del año US$43,769 por este concepto.

Contratos de Prestación de Servicios de Mantenimiento Técnico, Preventivo, Predictivo y Correctivo Menor del sistema de aire acondicionado, ventilación mecánica y sistema de extracción de aire del Terminal Terrestre de Guayaquil – En noviembre 30 del 2010, la Fundación celebró contrato por servicio de mantenimiento preventivo, predictivo y correctivo menor del sistema de aire acondicionado, ventilación mecánica y sistema de extracción de aire del Terminal Terrestre de Guayaquil con la Compañía M Y S C. Ltda., cuya subasta inversa SIE-FTTG-012-2010 fue publicada el 5 de octubre del 2010. El precio del contrato es de US$122,270 y será amortizado por 12 meses, que corresponde al tiempo de vigencia del contrato.

Al 31 de diciembre del 2011, la Fundación registró con cargo a los resultados del año US$111,601 por este concepto.

16. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2011 y la fecha de emisión de los estados financieros (Mayo 31 del 2012) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.