

Quito, DM. 19 de Noviembre de 2010

Señores
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
Ciudad.-

De mi consideración:

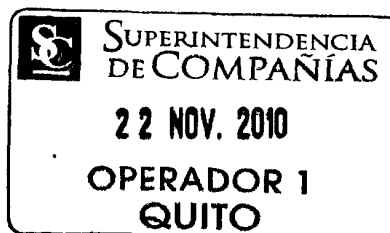
Adjunto a la presente sírvanse encontrar Informe de Auditoria Externa de la firma Assurance & Services Cia Ltda. Auditores Independientes, referente a la revisión de los Estados Financieros de Nob Hill Club Turismo S.A. correspondiente al ejercicio económico del año 2009

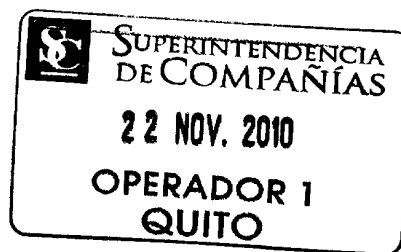
Por la atención que se sirva dar a la presente, anticipo mi agradecimiento.

Atentamente,



X. **Inmobiliaria de Cotocollao S.A.**
GERENTE GENERAL
No. Expediente: 46785-90





NOB HILL CLUB TURISMO S.A.

Estados Financieros Auditados

Al y por los años terminados el
31 de diciembre de 2009 y 2008

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)



ASSURANCE & SERVICES

AUDITORES INDEPENDIENTES

Informe de los Auditores Independientes

A los accionistas de
NOB HILL CLUB TURISMO S.A.

1. Hemos efectuado la auditoría del balance general adjunto de Nob Hill Club Turismo S.A. al 31 de diciembre de 2009, y de los estados conexos de resultados, estado de cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la administración de la Compañía Nob Hill Club Turismo S.A. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en nuestra auditoría. Los saldos al 31 de diciembre de 2008 fueron examinados por otros auditores externos, cuyo informe fechado Mayo 8 de 2009 expresa una opinión sin salvedades.
2. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Estas normas requieren que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros están libres de errores significativos. Una auditoría incluye examinar, sobre una base selectiva, la evidencia que respalda los montos y las revelaciones en los estados financieros. Una auditoría incluye evaluar tanto los principios de contabilidad utilizados y las estimaciones significativas hechas por la administración, como la presentación en conjunto de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría ofrece una base razonable para nuestra opinión.
3. En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente la situación financiera de la Compañía Nob Hill Club Turismo S.A. al 31 de diciembre de 2009, los resultados de sus operaciones, los cambios en su posición financiera y sus flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, de conformidad con las normas ecuatorianas de contabilidad y normas o prácticas establecidas o permitidas por la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador.

ASSURANCE & SERVICES
AUDITORES INDEPENDIENTES
R.N.A.E 00603

Edison Páez P.
Representante Legal

18 de Noviembre de 2010
Quito, Ecuador

NOB HILL CLUB TURISMO S.A.

Balances Generales

Al 31 de Diciembre de 2009 y 2008

(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

<u>Activos</u>		<u>2009</u>	<u>2008</u>
Activos circulantes			
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 3)	US\$	639	2,469
Cuentas por cobrar		38,017	9,990
Anticipos de contratos (Nota 4)		<u>0</u>	<u>886,882</u>
Total activos circulantes		<u>38,657</u>	<u>899,341</u>
Activos no circulantes			
Propiedades y equipos (Nota 5)		0	685,081
Cargos diferidos (Nota 6)		<u>0</u>	<u>390,607</u>
Total Activos	US\$	<u>38,657</u>	<u>1,975,029</u>

NOB HILL CLUB TURISMO S.A.

Balances Generales

Al 31 de Diciembre de 2009 y 2008

(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

<u>Pasivos y Patrimonio de los Accionistas</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Pasivos circulantes		
Cuentas por pagar	US\$ 8,634	13,634
Pasivos a largo plazo		
Anticipos de clientes largo plazo (Nota 7)	<u>0</u>	<u>1,277,112</u>
Total Pasivos	<u>8,634</u>	<u>1,290,746</u>
Patrimonio de los accionistas		
Capital - 4,120 acciones ordinarias y nominativas de US\$ 1 cada una, 4,120 suscritas y pagadas	4,120	4,120
Reserva por revalorización de propiedad y equipo	0	203,961
Reserva de capital	0	476,202
Resultados acumulados	<u>25,902</u>	<u>0</u>
Total patrimonio de los accionistas	US\$ <u>30,022</u>	<u>684,283</u>
Total pasivos y patrimonio de los accionistas	US\$ <u>38,657</u>	<u>1,975,029</u>

NOB HILL CLUB TURISMO S.A.

Estados de Pérdidas y Ganancias

Por los años terminados el 31 de Diciembre de 2009 y 2008

(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Ingresos operativos		
Ventas netas	US\$ 7,760,965	0
Costo de ventas	<u>7,317,480</u>	<u>0</u>
Utilidad bruta en ventas	<u>443,485</u>	<u>0</u>
Gastos de ventas y administrativos	<u>408,851</u>	<u>0</u>
Utilidad operacional	<u>34,634</u>	<u>0</u>
Otros egresos		
Intereses pagados	44	0
Gastos bancarios	<u>54</u>	<u>0</u>
Otros egresos	<u>97</u>	<u>0</u>
Utilidad del ejercicio antes de impuesto a la renta	<u>34,537</u>	<u>0</u>
Impuesto a la renta	<u>8,634</u>	<u>0</u>
Utilidad líquida del ejercicio	<u>25,902</u>	<u>0</u>
Utilidad neta por acción	<u>25</u>	<u>0</u>

NOB HILL CLUB TURISMO S.A.
Estados de Cambios en el Patrimonio
Años terminados el 31 de Diciembre de 2009 y 2008
(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	<u>Capital social</u>	<u>Reserva por revalorización de propiedad y equipo</u>	<u>Reserva de capital</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total patrimonio</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2007	4,120	203,961	476,202	0	684,283
Saldo al 31 de diciembre de 2008	4,120	203,961	476,202	0	684,283
Reclasificación	0	(203,961)	(476,202)	0	(680,163)
Resultado del ejercicio	0	0	0	25,902	25,902
Saldo al 31 de diciembre de 2009	4,120	0	0	25,902	30,022

NOB HILL CLUB TURISMO S.A.
Estados de Flujos de Efectivo
Años terminados el 31 de Diciembre de 2009 y 2008
(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Flujos de efectivo por las actividades de operación:	US\$	
Resultado del ejercicio	25,902	0
Ajustes a la utilidad del ejercicio		
Reconocimiento de ingresos, neto	(393,485)	0
Amortización de cargos diferidos	403,021	0
Impuesto a la renta	8,634	0
Cambios netos en activos y pasivos:		
Aumento / disminución en:		
Cuentas por cobrar	(28,027)	(9,255)
Cuentas por pagar	(13,634)	1,000
Otros activos y pasivos, neto	8,173	7,760
Efectivo neto provisto utilizado en actividades de operación	<u>10,584</u>	<u>(495)</u>
Flujos de efectivo por las actividades de inversión:		
Adiciones de cargos diferidos	(12,414)	0
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	<u>(12,414)</u>	<u>0</u>
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento		
Obligaciones a largo plazo	0	2,491
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento	<u>0</u>	<u>2,491</u>
Disminución / aumento neto del efectivo y equivalentes de efectivo	<u>(1,830)</u>	<u>1,996</u>
Efectivo y equivalentes al inicio del año	2,469	473
Efectivo y equivalentes al final del año (Nota 2)	US\$ <u>639</u>	<u>2,469</u>

NOB HILL CLUB TURISMO S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(1) Constitución y objeto

Nob Hill Club Turismo S.A. fue constituida el 21 de agosto de 1990 según escritura pública celebrada en la ciudad de Quito – Ecuador, siendo su objetivo principal el desarrollo de la industria turística, planes, programas y ejecución de complejos turísticos de hotelería, aparta hoteles, residenciales y demás actividades turísticas en general incluido el agenciamiento de viajes y transporte, pudiendo realizar operación, acto o negocios jurídicos y celebrar toda clase de contratos sean civiles, mercantiles o de otra naturaleza que estén amparados por la leyes.

(2) Principales políticas contables

Base de Presentación.-

Los estados financieros han sido preparados con base en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y se presentan en dólares de los Estados Unidos de América, que es la moneda funcional de la Compañía y de curso legal en la República del Ecuador.

Las NEC's emitidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador (FNCE), son similares a ciertas Normas Internacionales de Contabilidad (NIC's) promulgadas en años anteriores de las que se derivan; sin embargo, no han sido actualizadas en función de los cambios o enmiendas recientes introducidas en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), así como no todas las NIIF han sido adoptadas por la FNCE. Para aquellas situaciones específicas que no están consideradas por las NEC's, se siguen las políticas o prácticas de contabilidad establecidas o permitidas por la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador, o en su defecto se recomienda que las NIC's, provean los lineamientos a seguirse como principios de contabilidad generalmente aceptados en la República del Ecuador.

Efectivo y equivalentes de efectivo.-

La Compañía para propósitos de presentación del estado de flujos de efectivo ha definido como efectivo, el saldo del disponible en caja y bancos.

Propiedades y equipos.-

Las propiedades y equipos se presentan al costo histórico y al valor revalorizado. El monto neto de las propiedades y equipos no excede su valor de utilización económica.

NOB HILL CLUB TURISMO S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Cuando se vende o retira una partida de propiedades y equipos, el valor ajustado y la depreciación acumulada se descarga de las cuentas correspondientes y el resultado de dichas transacciones se registra cuando se causa. Los gastos de mantenimiento y reparaciones se cargan a operaciones del año y las mejoras o renovaciones importantes se capitalizan.

Reconocimiento de ingresos, costos y gastos.-

Los ingresos se reconocen sobre la base de obra terminada, que es una base de reconocimiento permitida por las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC).

Provisión para impuesto a la renta.-

La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga.

Las disposiciones tributarias vigentes establecen que la tasa corporativa de impuesto a la renta será del 25% sobre las utilidades gravables (15% si las utilidades son reinvertidas [capitalizadas] por el contribuyente hasta el 31 de diciembre del año siguiente).

Uso de estimaciones

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las Normas Ecuatoriana de Contabilidad (NEC's), requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y supuestos contables inherentes a la actividad económica de la entidad que inciden sobre la presentación de los activos y pasivos y los montos de ingresos y gastos durante el período correspondiente; así como, también las revelaciones sobre activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Las estimaciones y supuestos utilizados se basan en el mejor conocimiento por parte de la Administración de los hechos actuales, sin embargo, los resultados reales podrían variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros.

NOB HILL CLUB TURISMO S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(3) Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008, la cuenta se halla conformada por:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Bancos	<u>639</u>	<u>2,469</u>
	<u><u>639</u></u>	<u><u>2,469</u></u>

(4) Anticipo de contratos

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008, los anticipos de contratos se conforman según el siguiente detalle:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Proyecto Viamarina Uno	<u>0</u>	<u>886,882</u>
	<u><u>0</u></u>	<u><u>886,882</u></u>

(5) Propiedades y equipos

El movimiento de propiedad, planta y equipo, se resume a continuación:

	<u>Saldos al</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Saldos al</u>	<u>Ajustes /</u>	<u>Saldos al</u>
	<u>31/12/2007</u>		<u>31/12/2008</u>	<u>Reclasif.</u>	<u>31/12/2009</u>
Terrenos	263,280	0	263,280	(263,280)	0
Bloque 2	183,027	0	183,027	(183,027)	0
Bloque 3	177,854	0	177,854	(177,854)	0
Obras comunales	60,920	0	60,920	(60,920)	0
Propiedades y equipos	<u><u>685,081</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>685,081</u></u>	<u><u>(685,081)</u></u>	<u><u>0</u></u>

NOB HILL CLUB TURISMO S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(6) Cargos diferidos

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008 corresponde a:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Gastos generales diferidos	<u>0</u>	<u>390,607</u>
	<u>0</u>	<u>390,607</u>

(7) Pasivos a largo plazo

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008, los pasivos a largo plazo están constituidos por:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Anticipos de clientes		
Bloque "A"	0	137,102
Bloque "B"	0	258,249
Bloque "C"	0	336,049
Bloque "D"	0	465,709
Anticipos varios	<u>0</u>	<u>80,003</u>
	<u>0</u>	<u>1,277,112</u>

Los saldos de anticipos clientes, presentados al 31 de diciembre de 2008 están sustentados con la firma de contratos de Promesa de Compra – Venta celebrados entre la Prominente Vendedora y el Prominente Comprador del Proyecto Viamérica Uno. La Compañía mantiene registros individuales para el control de los mismos. Según la Administración, el proyecto se liquidará al término del mismo.

(8) Patrimonio de los accionistas

Capital

Nob Hill Club Turismo S.A. se constituyó en la ciudad de Quito el 21 de agosto de 1990, al 31 de diciembre de 2009 y 2008 el capital social de la Compañía está constituido por 1,030 acciones ordinarias, pagadas y en circulación con un valor nominal de US\$ 4 cada una.

NOB HILL CLUB TURISMO S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(9) Participación de trabajadores e impuesto a la renta

Para los años terminados el 31 de diciembre de 2009 y 2008, las partidas conciliatorias que afectaron la utilidad contable a fin de determinar la participación de los trabajadores, así como la base gravada para el cálculo del impuesto a la renta de dichos años fueron:

		<u>2009</u>	<u>2008</u>
Utilidad antes de la participación de los trabajadores e impuesto a la renta	US\$	34,537	-
Utilidad tributaria		<u>34,537</u>	<u>-</u>
Impuesto a la renta, estimado	US\$	<u>8,634</u>	<u>-</u>

A la fecha de este informe las autoridades tributarias tienen pendiente de revisión las declaraciones de impuesto a la renta correspondientes a los años 2007 al 2009.

(10) Eventos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre de 2009 y hasta la fecha de emisión del presente informe, no se produjeron eventos, que en opinión de la administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros que se adjuntan.