

INFORME DE LOS AUDITORES EXTERNOS

18 de Marzo del 2004

A los Miembros del Directorio y Accionistas de

NOB HILL CLUB TURISMO S.A.

1. Hemos auditado los balances generales de Nob Hill Club Turismo S.A., al 31 de diciembre del 2003 y 2002 y los estados financieros de evolución del patrimonio y de flujo de efectivo por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los mismos en base a la revisión de auditoría.
2. La auditoría se efectuó de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas, las que requieren que se planee y ejecute de tal manera que pueda obtener una seguridad razonable de que los estados financieros están libres de errores de carácter significativo. La auditoría incluye, en base a pruebas selectivas, el examen de la evidencia que soporta las cifras y revelaciones de los estados financieros; incluye también, la evaluación de los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados utilizados y las estimaciones significativas efectuadas por la Administración; así como una evaluación de la presentación de los estados financieros en general. Consideramos que la auditoría realizada proporciona una base razonable para expresar una opinión.
3. En nuestra opinión, los estados financieros de Nob Hill Club Turismo S.A. antes mencionados presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera al 31 de diciembre del 2003 y 2002 y los resultados de sus operaciones y el flujo de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador.

MELO & BERMEO Y ASOCIADOS
AUDITORES EXTERNOS CIA. LTDA.
Registro SC - RNAE N° 244



Adalberto Melo N.
Representante Legal
Licencia Profesional N° 1497

NOB HILL CLUB TURISMO S.A.

BALANCE GENERAL
31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y 2002
 (Expresado en dólares estadounidenses)

ACTIVO	Referencia a Notas	<u>2003</u>	<u>2002</u>	PASIVO Y PATRIMONIO	Referencia a Notas	<u>2003</u>	<u>2002</u>
ACTIVO CORRIENTE				PASIVO CORRIENTE			
Efectivo	3	70.249	39.398				
Cuentas por Cobrar		23.572	1.134				
Anticipo Contratos	4	<u>4.921.830</u>	<u>2.974.279</u>	Cuentas por Pagar		<u>36.672</u>	<u>2.419</u>
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		5.015.651	3.014.811	TOTAL PASIVO CORRIENTE		36.672	2.419
Propiedad, Planta y Equipo	5	<u>689.659</u>	<u>685.081</u>	Pasivos a Largo Plazo	7	<u>5.199.861</u>	<u>3.147.900</u>
Cargos Diferidos	6	<u>215.506</u>	<u>134.710</u>	Patrimonio (Ver Estado Adjunto)		<u>684.283</u>	<u>684.283</u>
TOTAL ACTIVO		<u>5.920.816</u>	<u>3.834.602</u>	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		<u>5.920.816</u>	<u>3.834.602</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 8 son parte integrante de los Estados Financieros.

NOB HILL CLUB TURISMO S.A.

**ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y 2002**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	Capital social	Revalorización terreno	Capital adicional	Total
Saldos al 1 de enero del 2002		4.120		476.202	480.322
Revalorización Activo Fijo			203.961		203.961
Saldos al 31 de diciembre del 2002		4.120	203.961	476.202	684.283
Saldos al 31 de diciembre del 2003		4.120	203.961	476.202	684.283

Las notas explicativas anexas 1 a 8 son parte integrante de los Estados Financieros.

NOB HILL CLUB TURISMO S.A.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y 2002

(Expresado en dólares estadounidenses)

Flujo de Efectivo de las Operaciones:	Referencia a Notas	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Utilidad Neta del Año			
Cambios en Activos y Pasivos			
Cuentas por Cobrar	4	(1.969.989)	(1.664.709)
Cuentas por Pagar		34.253	2.419
Otros Activos y Pasivos - Neto		(80.796)	(56.282)
		<u>(2.016.532)</u>	<u>(1.718.572)</u>
Efectivo Neto Provisto por las Operaciones		(2.016.532)	(1.718.572)
Flujo de Efectivo de las Actividades de Inversión:			
Decremento/(Incremento) de Propiedad, Planta y Equipo	5	(4.578)	79
		<u>(4.578)</u>	<u>79</u>
Flujo de Efectivo de las Actividades de Financiamiento:			
Obligaciones a Largo Plazo	7	2.051.961	1.728.128
		<u>2.051.961</u>	<u>1.728.128</u>
Incremento (Decremento) Neto de Efectivo		30.851	9.635
Efectivo al Principio del Año		39.398	29.763
Efectivo al Final del Año		<u>70.249</u>	<u>39.398</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 8 son parte integrante de los Estados Financieros.

NOB HILL CLUB TURISMO S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y 2002

NOTA 1. OPERACIONES DE LA COMPAÑÍA

Nob Hill Club Turismo S.A. fue constituida el 21 de agosto de 1990 según escritura pública en 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 las Leyes.

La Compañía se encuentra en la etapa preoperacional y todos los gastos son cargados a una cuenta de activo.

NOTA 2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

a. Preparación de los estados financieros

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados con base en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y están basados en el costo histórico, modificado en lo que respecta a los saldos originados hasta el 31 de marzo del 2000 (fecha a la cual los registros contables fueron convertidos a dólares estadounidenses) mediante las pautas de ajuste y conversión contenidas en la NEC 17.

A menos que se indique lo contrario, todas las cifras presentadas en las notas están expresadas en dólares estadounidenses.

La preparación de estados financieros de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad involucra la elaboración de estimaciones contables que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de lo montos estimados por la Administración.

b. Propiedad, planta y equipo

Los activos fijos se muestran al costo histórico o valor ajustado y convertidos a dólares de acuerdo a la NEC 17, según corresponda, menos la correspondiente depreciación acumulada; el monto neto de las propiedades, planta y equipo no excede su valor de utilización económica.

NOTA 2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

(Continuación)

Cuando se vende o retira un activo, 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.

La depreciación de los activos fijos se registra con cargo a las operaciones del año, utilizando tasas que se consideran adecuadas para depreciar el valor ajustado de los activos durante su vida útil estimada, siguiendo el método de línea recta.

c. Capital Adicional

Este rubro incluye los saldos de las cuentas de Reserva por revalorización del patrimonio y Reexpresión monetaria y la contrapartida de los ajustes por inflación y por corrección de brecha entre inflación y devaluación de las cuentas de Capital y Reservas originados en el proceso de conversión de los registros contables de sucres a dólares estadounidenses al 31 de marzo del 2000.

El saldo acreedor de la Reserva de capital podrá capitalizarse en la parte que exceda las pérdidas acumuladas al cierre del ejercicio, previa resolución de la Junta General de Accionistas. Esta reserva no está disponible para distribución de dividendos ni podrá utilizarse para pagar el capital suscrito no pagado, y es reintegrable a los accionistas al liquidarse la Compañía.

NOTA 3. EFECTIVO

Al 31 de diciembre esta cuenta comprende lo siguiente:

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Caja	500	500
Bancos	69.749	38.898
	<u>70.249</u>	<u>39.398</u>

NOTA 4. ANTICIPO DE CONTRATOS

Al 31 de diciembre esta cuenta se resume como sigue:

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Proyecto Viamarina	(1) <u>4.921.830</u>	<u>2.974.279</u>

(1) Proyecto Viamarina que está sustentándose la documentación necesaria para la realización de este proyecto por bloques con contratista y sub-contratistas.

(2)

NOTA 5. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

El movimiento de las cuentas de este rubro se detalla a continuación:

2003				
Costo	Saldo 2002	Adiciones	Ventas / Bajas	Saldo 2003
Terreno	263.280			263.280
Bloque 2	183.027			183.027
Bloque 3	177.854			177.854
Obras Comunes	60.920			60.920
Muebles y Enseres	0	4.578		4.578
	<u>685.081</u>	<u>4.578</u>		<u>689.659</u>

2002				
Costo	Saldo 2001	Adiciones (1)	Ventas / Bajas	Saldo 2002
Terreno	59.319	203.961		263.280
Bloque 2	183.027			183.027
Bloque 3	177.854			177.854
Obras Comunes	60.920			60.920
Muebles y Enseres	1.331		(1.331)	0
	<u>482.451</u>		<u>(1.331)</u>	<u>685.081</u>

(1) Corresponde a avalúos de los terrenos de propiedad de la Compañía hechos por el Municipio de Atacames de acuerdo a la clave catastral N°08652040301110 y 0865204030010200 para el año 2002.

NOTA 6. CARGOS DIFERIDOS

Al 31 de diciembre comprende lo siguiente:

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Gastos generales diferidos	<u>215.506</u>	<u>134.710</u>

NOTA 7. PASIVOS A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre esta cuenta incluye lo siguiente:

(Véase página siguiente)

NOTA 7. PASIVOS A LARGO PLAZO
(Continuación)

		<u>2003</u>	<u>2002</u>
Anticipo Clientes:			
Bloque "A"	(1)	646.341	634.197
Bloque "B"	(1)	1.411.092	1.003.158
Bloque "C"	(1)	1.768.854	994.702
Bloque "D"	(1)	1.044.350	366.114
Anticipos varios	(1)	<u>234.490</u>	<u>66.411</u>
		5.105.127	3.064.582
Otras obligaciones:			
Centros Comerciales del Ecuador C.A.		92.158	80.742
Dra. Sonia Roca		<u>2.576</u>	<u>2.576</u>
		<u>94.734</u>	<u>83.318</u>
		<u>5.199.861</u>	<u>3.147.900</u>

- (1) Estos anticipos de clientes están sustentados con la firma de contratos de Promesa de Compra - Venta celebrados entre la Prominente Vendedora y Prominente Comprador del Proyecto Viamarina. La Compañía mantiene registros individuales para el control de los mismos.

NOTA 8. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2003 y la fecha de emisión de estos estados financieros (18 de marzo del 2004) no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudiera tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros.