

**BE HOTELES S. A. BEHOTEL**

---

**INFORME SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AUDITADOS POR EL AÑO TERMINADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014**



AUDITORES INDEPENDIENTES

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Accionistas de  
**BE HOTELES S.A. BEHOTEL**

1. Hemos auditado el estado de situación financiera adjunto de **BE HOTELES S.A. BEHOTEL**, al 31 de diciembre del 2014 y el correspondiente estado de cambios en el patrimonio neto de los accionistas y de flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de las principales políticas contables y notas explicativas a los estados financieros. La auditoría correspondiente al 31 de diciembre de 2013, fue realizada por otro auditor independiente (persona natural), cuyo dictamen fue presentado a Superintendencia de Compañías el 7 de julio de 2014.
2. La administración de **BE HOTELES S.A. BEHOTEL** es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera y de control interno que la Administración determine como necesarios para permitir la preparación de estados financieros que no contengan distorsiones importantes debidas a fraude o error.
3. Nuestra responsabilidad consiste en 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 normas éticas y que planifiquemos y ejecutemos la auditoría para obtener razonable seguridad de que los estados financieros están libres de representaciones erróneas de importancia relativa.

Una auditoría comprende la ejecución 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 representación errónea de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros, para diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye la evaluación de si los principios de contabilidad aplicados son apropiados y si las estimaciones contables realizadas 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.

4. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de **BE HOTELES S.A. BEHOTEL** al 31 de diciembre de 2014, la evolución del patrimonio y el flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financieras y disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.
5. Durante el ejercicio económico 2014, la Compañía estuvo en preoperación no generó ingresos, y los gastos incurridos fueron capitalizados al costo del activo en construcción; por esta razón la Administración no elaboró el estado de resultado integral correspondiente a ese período.
6. Conforme requerimientos de la Resolución No. NAC-DGER2006-0214, publicada en el Registro Oficial 252 del 17 de abril de 2006, emitiremos informe por separado sobre cumplimiento de obligaciones tributarias de **BE HOTELES S.A. BEHOTEL** incluyendo anexos auditados preparados por la Compañía.

*AUDICORP C. LTDA.*

**AUDICORP C. LTDA.**  
SC - RNAE 2 401

Guayaquil, octubre 8 de 2015

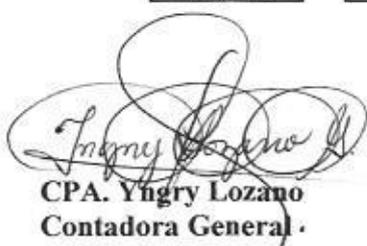
*Manuel Alvarez Bernita*

**Manuel Alvarez Bernita**  
**Representante Legal**  
**Registro Ing. Com. No. 0.2655**

**BE HOTELES S.A BEHOTEL****ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013**

	(NOTAS)	2014	2013
		.....US dólares.....	
<b><u>ACTIVO</u></b>			
Corriente			
Efectivo y equivalente de efectivo	2	194,775	800
Total activo corriente		194,775	800
Propiedad planta y equipo	3	2,532,400	1,179,826
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>2,727,175</b>	<b>1,180,626</b>
<b><u>PASIVO Y PATR. DE LOS ACCIONISTAS</u></b>			
<b>PASIVO</b>			
<b>Corrientes</b>			
Cuentas por pagar relacionadas	4	1,458,618	251,446
Obligaciones bancarias	5	915,000	
Total pasivo corriente		2,373,618	251,446
Cuentas por pagar relacionadas (largo plazo)	6	352,757	928,380
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>2,726,375</b>	<b>1,179,826</b>
<b>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>			
Capital social	7	800	800
<b>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>		<b>800</b>	<b>800</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>		<b>2,727,175</b>	<b>1,180,626</b>

  
Ing. Jose Carrion Y  
Gerente General

  
CPA. Yngry Lozano  
Contadora General

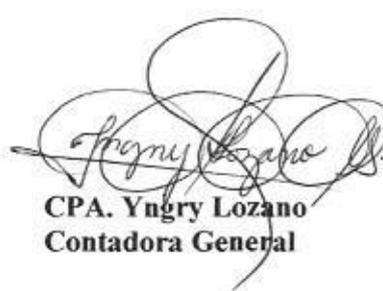
Ver notas a los estados financieros

**BE HOTELES S.A BEHOTEL****ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014**

	<b>Capital Social</b>
	US dólares
Saldos diciembre 31, 2013	800
Movimientos del periodo	0
Saldos diciembre 31, 2014	<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">800</span>



**Ing. Jose Carrion Y  
Gerente General**



**CPA. Yngry Lozano  
Contadora General**

**Ver notas a los estados financieros**

**BE HOTELES S.A BEHOTEL****ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014**

<b><u>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</u></b>	<b>US dólares</b>
Efectivo provisto en actividades de operación	<input type="text"/>
<b><u>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSION</u></b>	
Adiciones de propiedad planta y equipos	( 1.352,573)
Efectivo utilizado en actividades de inversión	<input type="text" value="( 1.352.573)"/>
<b><u>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</u></b>	
Obligaciones bancarias	915,000
Prestamos recibidos de relacionados	631,548
Efectivo provisto en actividades de financiamiento	<input type="text" value="1,546,548"/>
Variación de efectivo del año	193,975
Saldo al inicio de año	800
Saldo al final del año	<input type="text" value="194,775"/>



**Ing. Jose Carrion Y  
Gerente General**



**CPA. Yngry Lozano  
Contadora General**

**Ver notas a los estados financieros**

**BE HOTELES S.A BEHOTEL****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013**

---

**1. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

BE HOTELES S.A. BEHOTEL.- (La Compañía) fue constituida en Guayaquil-Ecuador mediante escritura publica celebrada el 23 de mayo de 2012 e inscrita en el Registro Mercantil el 19 de junio del mismo año, con el nombre de HAMPTOSA S.A., cambiando su denominación a **BE HOTELES S. A. BEHOTEL**, mediante inscripción en el Registro Mercantil del 14 de noviembre de 2014. Su actividad principal será (cuando empiece a operar ya que actualmente se encuentra en etapa de preoperación) el servicio de hotelería en todas sus frases. Actualmente está inscrito en el Registro Unico de Contribuyentes (RUC) del Servicio de Rentas Internas-SRI, y tiene asignado el Número 0992768274001.

Bases de presentación.- La Compañía mantiene sus registros contables en US dólares y sus estados financieros fueron preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS por sus siglas en inglés), emitidas por el Consejo de Normas internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), las cuales incluyen las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) y los pronunciamientos del Comité de Interpretaciones (CINIIF y SIC por sus siglas en inglés).

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración. Los estados financieros se han preparado bajo el criterio del costo histórico, tomando en consideración que la empresa se encuentra en pre-operación.

Un resumen de las principales normas contables aplicadas por el Hotel para la elaboración de los estados financieros, es mencionado a continuación.

Moneda funcional.- Los estados financieros adjuntos la Compañía están expresados en Dólares de los Estados Unidos de América, moneda adoptada por la República del Ecuador en marzo del 2000. Consecuentemente, la moneda funcional del ambiente económico primario donde opera la compañía y la moneda de presentación de las partidas incluidas en los estados financieros, es el Dólar de los Estados Unidos de América.

Periodo contable.- La Compañía tiene definido, preparar los Estados Financieros de propósito general una vez al año al 31 de diciembre de cada año.

Efectivo y equivalentes de efectivo- Incluye el efectivo disponible y depósitos a la vista en bancos.

**BE HOTELES S.A BEHOTEL****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013****1. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.- (Continuación)**

Propiedades, plantas y equipos- Las propiedades plantas y equipos son registrados al costo histórico, aun no existe el concepto de depreciación, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente.

Quando el valor en libros de un activo de propiedad, planta y equipos excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

Los intereses y otros costos de endeudamiento se capitalizan siempre y cuando estén relacionados con la construcción de activos calificables. Un activo calificable es aquél que requiere de un tiempo prolongado para que esté listo para su uso, período que la Administración ha definido como mayor a un año.

Activos y pasivos financieros e instrumentos de patrimonio.- Comprende instrumentos financieros y categorías de no derivados y consistentes en cuentas por cobrar, cuentas por pagar obligaciones financieras y acciones de la compañía (instrumentos patrimoniales). Se registran inicialmente a su valor razonable, más los costos de transacción directamente atribuibles a la compra o emisión de este y se registran en el momento en que existe el compromiso de adquirir tales activos. El reconocimiento de un activo financiero se da de baja cuando el derecho contractual de la Compañía sobre los flujos de efectivo del activo financiero expira o cuando la Compañía transfiere el activo financiero a otra parte sin retener el control o sustancialmente los riesgos y beneficios de ese activo. En el caso de los pasivos financieros, estos se dan de baja cuando la obligación específica expira o es cancelada.

**2. EFFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFFECTIVO**

Al 31 de diciembre, están constituidos como sigue:

	2014	2013
	.....US dólares.....	
Caja	800	800
Bancos		
Bolivariano (Ecuador)	55,070	
JP Morgan (Estados Unidos)	138,905	
Total	194,775	800

Al 31 de diciembre del 2014, los saldos de bancos están disponibles a la vista y sobre los mismos no existe ninguna restricción que limite su uso.

**BE HOTELES S.A BEHOTEL****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013****3. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS**

Al 31 de diciembre, están constituidos por readecuación y reconstrucción en curso realizada al edificio denominado CONDOMINIO ATAHUALPA propiedad de la Compañía relacionada Hotel Boulevard. Este inmueble esta entregado a un fideicomiso cuyos beneficiarios son los accionistas de la Compañía.

	US dólares
<b>REESTRUCTURACION</b>	
Periodo 2011	620,971
Periodo 2012	454,504
Periodo 2013	<u>104,351</u>
Saldo, 31 de diciembre de 2013	1,179,826
Periodo 2014	1,352,574
Saldo, 31 de diciembre de 2014	<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">2,532,400</span>

Adiciones del periodo 2014, incluyen principalmente las siguientes transacciones realizadas con Compañía relacionada Hotel boulevard S. A.: compra de cuatro ascensores nuevos por US\$ 405.440, compra de lavandería por US\$ 78.264 y reconocimiento de intereses por US\$ 116.843.

**4. CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS**

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 constituyen valores entregados por la Compañía relacionada Hotel Boulevard S. A. para financiar la readecuación y reconstrucción del edificio denominado Condominio Atahualpa (Nota 3). Esta cuenta por pagar no tiene fecha de vencimiento específica y genera intereses del 10% anual.

**5. OBLIGACIONES BANCARIAS**

Al 31 de diciembre de 2014 constituyen obligaciones con Banco JP Morgan de nacionalidad estadounidense, su plazo es de un año contado a partir del desembolso del capital, ocasiona un interés de 0,75% + Libor; esta tasa es cobrada trimestralmente. Las operaciones de crédito están garantizadas con el patrimonio personal de los accionistas y del Ing. Jose Carrion Y. Según se detalla a continuación:

**BE HOTELES S.A BEHOTEL****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013****5. OBLIGACIONES BANCARIAS.- (continuación)**

Fecha	No. de Operación	Valor US dólares
2014 10 30	150448216	115,000
2014 11 12	151007713	100,000
2014 11 19	151367976	100,000
2014 11 28	151871106	100,000
2014 11 28	151873996	100,000
2014 12 15	152662123	200,000
2014 12 22	153119387	200,000
Total		915,000

**6. CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS (LARGO PLAZO)**

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 constituyen valores recibidos del Ing. Jose Carrión Y. para financiar la readecuación y reconstrucción del edificio denominado Condominio Atahualpa (Nota 3). Esta cuenta por pagar no tiene fecha de vencimiento específica y no genera intereses.

**7. CAPITAL SOCIAL**

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, está representado por 800 acciones ordinarias y nominativas de US\$ 1,00 según se detalla a continuación:

	US dólares
Carrión Macchiavello Alejandro José	200
Carrión Macchiavello Antonio José	200
Carrión Macchiavello José Luis	200
Carrión Macchiavello Sabina María	200
Total	800

**BE HOTELES S.A BEHOTEL****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013**

---

**8. OTRAS REVELACIONES DISPUESTAS POR SUPERINTENDENCIA DE  
COMPAÑIAS**

En cumplimiento a disposiciones de Superintendencia de Compañías, efectuamos las siguientes revelaciones.

Evento posterior: Entre octubre 8 del 2015, fecha de presentación de nuestro informe y 31 de diciembre del 2014, fecha de corte de los estados financieros, no hemos conocido ningún evento posterior que amerite ser revelado.

**Activos, pasivos, contingentes y cuentas de orden.-** Al 31 de diciembre de 2014, la Compañía no mantiene cuentas de orden ni contingentes.

**Cumplimiento de medidas correctivas de control interno.-** No han existido medidas correctivas de control interno establecida por auditores externos en años anteriores.

---