



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 2016 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.

### Responsabilidad de la Gerencia sobre los Estados Financieros:

2. La Gerencia 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 Gerencia determine como necesarios para permitir la preparación de estados financieros que no contengan distorsiones importantes debidas a fraude o error.

### Responsabilidad del Auditor sobre la auditoria de los estados financieros (Ver Anexo I):

3. Nuestra responsabilidad, consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros basada en nuestra auditoria. Nuestra auditoria fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoria. Estas normas requieren que cumplamos con normas éticas y que planifiquemos y ejecutemos la auditoria para obtener razonable seguridad de que los estados financieros estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa.

Una auditoria comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoria 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 auditoria 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 auditoria 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 auditoria que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoria.

Dirección: Guayaquines Mz. 178 No. 2, Guayaquil

Teléfonos: 04 6006181; 0982387714. Casilla: 0901-16512; Email: [audicorp\\_cltda@hotmail.com](mailto:audicorp_cltda@hotmail.com)

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

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

**Opinión:**

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 2016, 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.

**Enfasis:**

5. Durante el ejercicio económico 2016, 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 periodo.
6. El 16 de febrero de 2016 mediante escritura pública celebrada en la Notaría Séptima de Guayaquil e inscrita en el Registro de la Propiedad el 5 de abril de 2016, los accionistas de la Compañía cedieron los derechos que mantenían en Fideicomiso Mercantil de Administración Atahualpa a favor de **BE HOTELES S.A. BEHOTEL**; posteriormente el 16 de abril de 2016, mediante escritura pública celebrada en la Notaría antes mencionada e inscrita en el Registro Mercantil el 22 de abril de 2016 se procedió a capitalizar pasivo por US\$ 5,779.334,99 generado en la cesión de los mencionados derechos fiduciarios y pasivo por US\$ 485.771,30 generado en aportaciones de dinero para readecuación y reconstrucción en curso realizada al edificio denominado CONDOMINIO ATAHUALPA. Con estas aportaciones el nuevo capital suscrito y pagado de la Compañía es de US\$ 6,265,906. Adicionalmente con estas transacciones el activo total asciende a US\$ 9.132.718 consecuentemente el índice de endeudamiento es de 31,39%, originando que el total aportado por los accionistas para financiar la inversión en activos es 68,61%.
7. Según manifestaciones de la Administración y como parte fundamental de su plan de negocios para el año 2017, **BE HOTELES S.A. BEHOTEL** realizará la fusión por absorción de la Compañía **HOTEL BOULEVARD ELBOULEVARD S. A.** lo que permitirá la realización de dos nuevos proyectos hoteleros: el **Hilton Garden Inn** con **95** habitaciones, que serán instaladas en el edificio matriz donde funcionó el anterior hotel Hampton Inn; y el **Hampton by Hilton** con **137** habitaciones en el Edificio donde décadas atrás funcionó el antiguo Hotel Atahualpa. Para la implementación de este proyecto, la empresa además de cumplir con las exigencias y estándares de calidad impuestas por ambas Cadenas Hoteleras; ya tiene suscrito los respectivos contratos de franquicias con **Hilton Worldwide**, lo que le ha permitido acceder a la pre-aprobación de un préstamo a largo plazo con la **OPIC - Overseas Private Investment Corporation**, institución Gubernamental de **USA** para el fomento de inversiones de empresas norteamericanas, fuera de ese país.

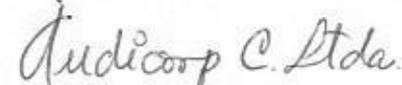
**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

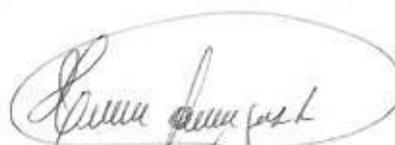
**A la Junta General de Accionistas de  
BE HOTELES S.A. BEHOTEL  
(continuación)**

Habiendo ya cumplido con el pago de un retainer fee, ya se concluyó la primera etapa del trámite del préstamo; y según la Administración de la Compañía solo resta completar los requisitos para la aprobación e instrumentación del crédito que se estima debería concluir durante el 4<sup>to</sup> trimestre del presente año 2017 por un monto máximo preliminarmente fijado en la suma de US\$20,000,000.

**Informes sobre otros requerimientos legales y reglamentarios:**

8. Conforme requerimientos del art. 102 de la Ley de Régimen Tributario Interno, el art. 279 de su Reglamento de Aplicación y de la Resolución No. NAC-DGERCGC15-00003218 publicada en el Registro Oficial 660 del 31 de diciembre de 2015 (Segundo Suplemento), 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.**  
SC - RNAE 2 401

  
**CPA. Hellen Domínguez L.**  
Representante Legal

Guayaquil, abril 4 de 2017

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

### **ANEXO 1**

Como parte de nuestra auditoria efectuada al 31 de diciembre de 2016, de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoria y cumpliendo con nuestra responsabilidad de auditores externos realizamos lo siguiente:

Hemos aplicado juicio profesional y mantuvimos una actitud de independencia que incluye una evaluación crítica de la evidencia obtenida durante la auditoria.

Identificamos y valoramos los riesgos de distorsiones importantes en los estados financieros, y ante los riesgos de fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de acuerdo con normas internacionales de auditoria y obtuvimos evidencia suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. Conscientes que en toda auditoria está implícito el riesgo de no detectar una distorsión material que puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, manifestaciones intencionadamente erróneas y la elusión del control interno, hemos revisado la evidencia proporcionada por la Compañía en la extensión que consideramos necesaria para poder sustentar nuestra opinión.

Obtuvimos un conocimiento del control interno que es relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.

Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la información revelada por la Gerencia.

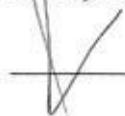
Concluyendo sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Gerencia, del principio contable de negocio en marcha, se ha determinado que la compañía está en pre-operación desde su constitución y hasta que no inicie operaciones no puede ser considerada negocio en marcha. Nuestras conclusiones están basadas en la evidencia obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras que al momento no conocemos y que en el caso de presentarse serán objeto de nuestro análisis, pueden ocasionar efectos desde el inicio de operaciones.

Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que alcance una presentación razonable.

Comunicamos a la Administración de la Compañía, entre otros asuntos, el alcance y el momento de la realización de la auditoría según la planificación, los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También por medio de la presente proporcionamos a los responsables de la Administración de la Compañía una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos relevantes de ética aplicables a nuestra independencia, y comunicado sobre todas las relaciones y otros asuntos de las que se puede esperar razonablemente comprometan a nuestra independencia y, donde fuera aplicable tomamos las correspondientes salvaguardas.

---



**BE HOTELES S.A BEHOTEL****ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015**

	(NOTAS)	2016 .....US dólares.....	2015
<b>ACTIVO</b>			
Corriente			
Efectivo y equivalente de efectivo	2	35,374	160,195
Cuentas por cobrar relacionadas	3	733,791	526,881
Total activo corriente		769,165	687,076
Propiedad planta y equipo	4	2,578,860	2,578,860
Derechos Fiduciarios	7	5,779,335	
Otros		5,358	
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>9,132,718</b>	<b>3,265,936</b>
<b>PASIVO Y PATR. DE LOS ACCIONISTAS</b>			
<b>PASIVO</b>			
Corrientes			
Cuentas por pagar	5	413,831	317,304
Otros			9,080
Total pasivo corriente		413,831	326,384
Obligaciones bancarias (largo plazo)	6	2,452,981	2,452,981
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>2,866,812</b>	<b>2,779,365</b>
<b>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>			
Capital social	7	6,265,906	800
Aporte para futura capitalización			485,771
<b>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>		<b>6,265,906</b>	<b>486,571</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>		<b>9,132,718</b>	<b>3,265,936</b>



Ver notas a los estados financieros

**BE HOTELES S.A BEHOTEL****ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 y 2015**

	<b>Capital social</b>	<b>Aporte para futura capitalización</b>	<b>Total</b>
	..... US dólares .....		
Saldos diciembre 31, 2014	800		800
Aporte de accionistas		485,771	485,771
Saldos diciembre 31, 2015	800	485,771	486,571
Capitalización	485,771	( 485,771)	0
Aporte de accionistas	5,779,335		5,779,335
Saldos diciembre 31, 2016	6,265,906	0	6,265,906

**Ver notas a los estados financieros**

**BE HOTELES S.A BEHOTEL****ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 y 2015**

	2016 .....US dólares.....	2015 .....US dólares.....
<b><u>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</u></b>		
		US dólares
Efectivo provisto en actividades de operación	[ ]	[ ]
<b><u>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</u></b>		
Adiciones de propiedad planta y equipos		( 417.553)
Efectivo utilizado en actividades de inversión	[ ]	( 417.553)
<b><u>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</u></b>		
Obligaciones bancarias		1.537.981
Préstamos netos recibidos de terceros	150.000	
Préstamos netos pagados a relacionados	( 53.473)	( 1.458.618)
Préstamos, netos recibidos de relacionados		303.610
Préstamos netos otorgados a partes relacionadas	( 206.910)	
Otros	( 14.438)	
Efectivo provisto en actividades de financiamiento	( 124.821)	382.973
Variación de efectivo del año	( 124.821)	( 34.580)
Saldo al inicio de año	160.195	194.775
Saldo al final del año	35.374	160.195

**Ver notas a los estados financieros**

---