



CPA Gustavo Preciado Q

CONTABILIDAD - AUDITORIA - TRIBUTACION

## **DICTAMEN DE AUDITORIA INDEPENDIENTE**

### **A los Accionistas de BE HOTELES S.A. BEHOTEL**

#### **Informe sobre la auditoria de los estados financieros**

##### **Opinión:**

Hemos auditado los estados financieros de la compañía **BE HOTELES S.A. BEHOTEL**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el estado de resultado integral, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo por el año terminado en esas fechas, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la compañía **BE HOTELES S.A. BEHOTEL**, al 31 de diciembre de 2017, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF PYMES.

##### **Fundamentos de la opinión**

Hemos llevado a cabo nuestra auditoria de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoria (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen con más detalle en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoria de los estados financieros* de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con los requerimientos del Código de Ética para Contadores públicos emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Ética (IESBA), y hemos cumplido las demás responsabilidades éticas de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoria que hemos obtenido es suficiente para proporcionar una base razonable para nuestra opinión.

##### **Asuntos de Énfasis**

Los siguientes asuntos de énfasis no modifican nuestra opinión:

Durante el ejercicio económico 2017, la Compañía estuvo en preoperacional 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.

## **INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE**

A los Accionistas de

**BE HOTELES S.A. BEHOTELES.:**

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\$ 5.779.384,99 generado en la cesión de los mencionados derechos fiduciarios, y pasivo por US\$ 485.771,30 generado en aportaciones de dinero para readequación 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% y el de apalancamiento financiero es 68,61%.

Según manifestaciones de la Administración y como parte fundamental de su plan de negocios para el año 2018, **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.

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 4to. trimestre del presente año 2018 por un monto máximo preliminarmente fijado en la suma de **US\$20,000,000**.

### **Independencia**

Somos independientes de **BE HOTELES S.A. BEHOTEL** de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores, y hemos cumplido con nuestras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos.

## **INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE**

A los Accionistas de

**BE HOTELES S.A. BEHOTELES.:**

### **Información presentada en adición a los estados financieros**

La Administración es responsable por la preparación de información adicional, la cual comprende el Informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas, pero no incluye los estados financieros y nuestro informe de auditoría. Se espera que dicha información sea puesta a nuestra disposición con posterioridad a la fecha de este informe.

Nuestra opinión sobre los estados financieros de la Compañía no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer dicha información adicional cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si de otra forma parecería estar materialmente incorrecta.

Una vez que leamos el Informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas, si concluimos que existe un error material en esta información, tenemos la obligación de reportar dicho asunto a la Administración de la Compañía.

Los Estados Financieros al 31 de diciembre del 2016, mostrados en el presente informe son para efecto comparativos e informativos, debido a que, a esa fecha aquellos estados financieros no fueron sometidos a examen de auditoría externa.

### **Responsabilidades de la Administración de la Compañía por los estados financieros**

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera, 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

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista que hacerlo. La Administración y el Directorio son responsables de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.

### **Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros**

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión.

## **INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE**

A los Accionistas de

**BE HOTELES S.A. BEHOTELES.:**

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría siempre detectará un error material cuando este exista. Los errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, elusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o la vulneración del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.

## **INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE**

A los Accionistas de

**BE HOTELES S.A. BEHOTELES.:**

- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.
- Comunicamos a la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.
- Proporcionamos a la Administración de la Compañía una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicamos acerca de todas las relaciones y otros asuntos de los que se pueden esperar razonablemente que puedan afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.
- Entre los asuntos comunicados a la Administración de la Compañía, determinamos aquellos que fueron más significativos en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, los asuntos clave de la auditoría.

### **Informe Sobre otros requerimientos Legales y Reglamentarios**

La presentación del informe de Cumplimiento Tributario de BE HOTELES S.A. BEHOTELES al 31 de diciembre de 2017, por requerimiento del Servicio de Rentas Internas, se emite por separado.

Con relación al informe sobre los actos ilegales, presuntos fraudes, abusos de confianza, y otras irregularidades, requerido por el Art. 18, Sección III, del Reglamento sobre Auditoría Externa expedido por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros mediante Resolución No. SCVS-INC-DNCDN-2016-11, publicada en el Registro Oficial No. 879 de noviembre 11 del 2016, manifestamos que en el examen de auditoría realizado los estados financieros de BE HOTELES S.A. BEHOTEL., por el año terminado el 31 diciembre del 2017, no encontramos ninguna situación sobre tales hechos que requiera ser revelada por separado o como parte del presente informe y sus notas.



CPA. Gustavo Preciado Quirumbay  
SCVS-RNAE-1012.

Guayaquil, Julio 16 de 2018