



## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de:

**BE HOTELES S.A. BEHOTEL**

### **Opinión**

- 1.-Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **BE HOTELES S.A. BEHOTEL**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio económico terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa (En US. Dólares).
- 2.-En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de **BE HOTELES S.A. BEHOTEL** a 31 de diciembre de 2018, así como de sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para Pymes emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) y disposiciones legales vigentes en la república del Ecuador.

### **Fundamentos de la Opinión**

- 3.-Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del Auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independiente de **BE HOTELES S.A. BEHOTEL** de acuerdo con el Código de Ética para profesionales de la contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y a las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Seguros y Valores del Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de éticas de

conformidad con dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base razonable para nuestra opinión de auditoría.

#### **Asunto significativo de La auditoría**

- 4.- El asunto significativo de auditoría, de acuerdo a nuestro juicio profesional, fue aquel asunto de mayor importancia identificado en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo actual. Este asunto ha sido tratado durante la ejecución de nuestra auditoría y para formarnos nuestra opinión sobre los estados financieros en su conjunto, y no expresamos una opinión por separado sobre este asunto.

<b>Asunto significativo de auditoría.</b>	<b>Cómo enfocamos el asunto en nuestra auditoría.</b>
<p><b>Cumplimiento del Objeto del Fideicomiso e instrucciones fiduciarias.</b></p> <p>El objeto e instrucciones fiduciarias del Fideicomiso se describen en la nota a los estados financieros adjuntos.</p> <p>El cumplimiento del objeto del Fideicomiso y el cumplimiento de las instrucciones es considerado por nosotros un asunto relevante debido a que estos determinan las actividades del Fideicomiso, sus registros contables y la evaluación a la empresa de su continuidad como una entidad en marcha.</p>	<p>Hemos leído y entendido el objeto e instrucciones fiduciarias para su cumplimiento, de acuerdo a lo establecido en el contrato de Fideicomiso verificamos el cumplimiento de las instrucciones fiduciarias y realizamos los siguientes procedimientos de auditoría:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Seleccionamos una muestra de las transacciones contables del Fideicomiso para verificar el cumplimiento de las instrucciones fiduciarias.</li> <li>- Verificamos el cumplimiento de las obligaciones de la Fiduciaria del Fideicomiso, testeando documentación soporte en función de las cláusulas del contrato.</li> <li>- Verificamos selectivamente las transacciones incluídas en el flujo de efectivo.</li> <li>- Lectura de la rendición de cuentas anual por la gestión del Fideicomiso presentado a la gerencia general.</li> </ul>

#### **Asuntos de Énfasis**

- 5.- Los siguientes asuntos de énfasis no modifican nuestra opinión:

- La compañía desde su constitución el 23 de mayo del 2012 con el nombre de **HAMPTOSA S.A** se ha mantenido en etapa pre-operativa no generando ingresos, los honorarios mensuales por la administración del fideicomiso y los gastos generales incurridos desde esa fecha son cubiertos por los accionistas de la compañía, capitalizándolos al costo como otros activos pre-operacionales, con la perspectiva de que en la etapa operativa del Hotel pasen a formar parte de los activos del proyecto Hampton Inn By Hilton S.A.

Estas situaciones prevén la existencia de una incertidumbre de importancia relativa que puede proyectar dudas sobre la habilidad de la compañía para operar al estar condicionada a la obtención de un financiamiento de desarrollo, y al haber pagado el 100% del capital lo cual a criterio de la Administración le permitiría hacer realidad su proyecto hotelero de 232 habitaciones e iniciar sus operaciones, como un negocio en marcha, que incrementara la oferta hotelera y competitividad de Guayaquil como ciudad de destino turístico.

- El 16 de febrero del 2016, mediante escritura pública celebrada en la Notaría Séptima de Guayaquil e inscrita en el Registro de la Propiedad el 5 de abril del 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 del 2016, mediante escritura pública celebrada en la Notaría antes mencionada e inscrita en el Registro Mercantil del cartón Guayaquil el 22 de abril del 2016 se procedió a capitalizar pasivos por US\$ 5,779.334,99 generados en la cesión de los mencionados derechos fiduciarios y pasivos por US\$ 485,771.30 generado en aportaciones de dinero para readecuación y reconstrucción en curso realizada al denominado **Edificio Atahualpa**, e incrementándose el patrimonio por el mismo valor.

#### **Otros asuntos**

- 6.- Los estados financieros terminados al 31 de diciembre del 2017, fueron auditados por el CPA. Gustavo Preciado Quirumbay, quien emitió una opinión sin salvedades el 16 de julio del 2018.

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

- 7.- La Administración de la compañía 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 el juego completo de estados financieros y nuestro informe de auditoría.

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 el informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas 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. Si basados en el trabajo que hemos efectuado, hubiéramos encontrado que existe un error material en esta información, lo habríamos reportado cumpliendo nuestra obligación. No tenemos nada que reportar en relación a esta información presentada por los Administradores de la compañía al cierre del ejercicio económico terminado el 31 de diciembre del 2018.

**Responsabilidad de la Administración y de los Responsables del Gobierno de la entidad en relación con los estados financieros**

- 8.- La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrecciones materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la valoración de la capacidad de la compañía de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la Administración tiene la intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien, no exista otra alternativa realista.

La Administración y los responsables de gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la compañía.

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

- 9.- Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que si los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debido a fraude o error y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. La seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría

realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA's) siempre detecten una incorrección material cuando exista.

Las incorrecciones materiales pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influya en las decisiones económicas que los usuarios toman, basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA's, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría; también:

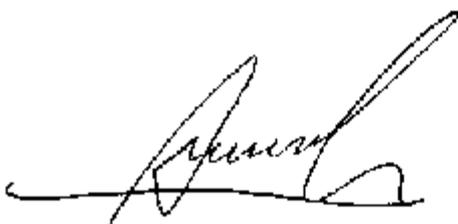
- Identificamos y valoramos los riesgos de desviación material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una desviación material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar actos de colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la compañía.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la dirección, del principio contable de negocio en marcha y, basándose en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una desviación material relacionada con hechos o con 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 sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o

condiciones futuras pueden ser causa de que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.

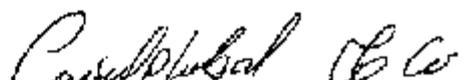
- Evaluamos en su conjunto, la presentación, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.
- Comunicamos a los encargados del gobierno de la entidad, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

#### **Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios**

- 10.- Nuestra opinión conjuntamente con los anexos, sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de BE HOTELES S.A. BEHOTEL como sujeto pasivo y agente de retención y percepción de impuestos en el ejercicio terminado al 31 de diciembre del 2018 se emiten por separados.



Ing. Com. Sixto Ronquillo Briones, MSc.  
Socio-Representante Legal  
RNCPA. No. 18.154



Consulglobal, Auditores & Consultores S.A.  
RNAE N° 1016

**Guayaquil – Ecuador**

**Abril, 26 2019**