

**BRANDENBURG HOTELES Y CONDOMINIOS S.A.
INFORME DE AUDITORES INDEPENDIENTES 2003**

83689

INFORME DE AUDITORES INDEPENDIENTES

**A LOS SEÑORES SOCIOS
BRANDENBURG HOTELES Y CONDOMINIOS S.A.**

1. Hemos practicado la Auditoría de los Estados Financieros de la empresa **BRANDENBURG HOTELES Y CONDOMINIOS S.A.** por el período comprendido del 1 de enero del 2003 al 31 de diciembre del 2003, y los correspondientes estados de Situación General, de Resultados, de Situación del Patrimonio por el año terminado en esas fechas. La preparación de dichos estados es de responsabilidad de la administración de **BRANDENBURG HOTELES Y CONDOMINIOS S.A.**, siendo nuestra responsabilidad la de emitir una opinión sobre dichos estados financieros, con base en los procedimientos de auditoría que hemos practicado.

2. La Auditoría practicada se ha realizado de acuerdo con las Normas de Auditoría Generalmente Aceptados; y Normas y Principios de Contabilidad Generalmente aceptados; el examen incluyó muestras y pruebas selectivas de la certeza razonable de verificación de las cifras más significativas presentadas en los Estados Financieros auditados, a fin de comprobar que éstos no contienen errores de importancia.

3. La Empresa durante los ejercicios fiscales 2001, 2002 y 2003 no ha corregido las falencias de la aplicación de la NEC 17 objetadas por auditoría externa en los informes respectivos desde el ejercicio del año 2000, inadecuada en las cuentas de activos fijos, patrimonio, cargos diferidos y Cuentas por Pagar Socios a Largo Plazo.

4. La Empresa no nos ha proporcionado el Estado Financiero Flujos de Fondos en Efectivo.

5. En mi opinión, a excepción de las variaciones o no que puedan sufrir los saldos contables por el efecto de la correcta aplicación de la NEC 17 y de la entrega del Estado FLUJO DE FONDOS, de acuerdo al punto 3 y 4 de este informe, los estados financieros representan razonablemente en los aspectos importantes, la situación financiera de la empresa **BRANDENBURG HOTELES Y CONDOMINIOS S.A.**, por el ejercicio 2003, la evolución del patrimonio por el año terminado en esa fecha, de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados y disposiciones legales emitidas en la República del Ecuador.

**BRANDENBURG HOTELES Y CONDOMINIOS S.A.
INFORME DE AUDITORES INDEPENDIENTES 2003**

6. El contexto Ecuatoriano en el ejercicio 2003, nos muestra que el país no ha logrado alcanzar una estabilidad económica, y mantiene varios puntos negros que impiden el pleno desarrollo, entre ellos a mi entender tenemos la inseguridad jurídica y la galopante corrupción.

En Enero del 2003, se posesionó como Presidente Constitucional de la República el Coronel Lucio Gutiérrez, quien debe lograr consolidar primero el enfoque político y social, para en el futuro iniciar la carrera contra la corrupción como lo ha prometido, los estados financieros deben leerse en este entorno.

7. En cuanto a nuestra opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias de la compañía, como agente de retención y percepción por el ejercicio comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre del 2003, se emitirá por separado.



SILVIA LOPEZ MERINO
RNAE. 111

Quito, abril 30 del 2004.

BRANDEMBURG HOTELES Y CONDOMINIOS S.A.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003

CUENTAS	NOTAS	SALDOS 31/12/02	SALDOS 31/12/03
Activos Corrientes			
Caja - Bancos	1	2.664,53	27.120,91
Inversiones	2	237.334,53	14.781,46
Cuentas por Cobrar	3	10.635,20	266.497,99
Inventarios	4	26.305,21	26.305,21
Pagos Anticipados	5	7.037,38	9.638,09
Total Activo Corriente		283.976,85	344.343,66
Activo No Corriente			
Activo Fijo	6	429.275,07	419.002,39
Activo Diferido	7	131.829,05	67.670,57
Total Activo No Corriente		561.104,12	486.672,96
TOTAL ACTIVOS		845.080,97	831.016,62
Pasivo Corriente			
Proveedores y Cuentas por Pagar	8	22.600,60	11.623,76
Sueldos y Beneficios por Pagar	9	6.699,77	5.101,57
Impuestos por Pagar	10	3.392,28	2.849,61
Garantías por Pagar		350,00	350,00
Total Pasivo Corriente		33.042,65	19.924,94
Pasivo No Corriente			
Préstamo Accionistas	11	500.000,00	500.000,00
Total Pasivo No Corriente		500.000,00	500.000,00
TOTAL PASIVO		533.042,65	519.924,94
Patrimonio	12		
Capital Social	12,1	2.400,00	2.400,00
Reservas	12,2	692,86	1.549,35
Resultados Acumulados		6.239,20	8.884,85
Reserva de Capital		289.271,16	289.271,16
Resultado del Período		13.435,10	8.986,32
TOTAL PATRIMONIO		312.038,32	311.091,68
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		845.080,97	831.016,62

Notas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros

GERENTE GENERAL

CONTADOR GENERAL

BRANDEMBURG HOTELES Y CONDOMINIOS S.A.
BALANCE DE RESULTADOS
DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003

CUENTAS	NOTAS	SALDOS	
		31-Dic-02	31-Dic-03
INGRESOS			
Ingresos	13	284.924,93	290.693,01
TOTAL INGRESOS		284.924,93	290.693,01
COSTOS Y GASTOS			
	14		
Costo de Producción		158.690,23	162.984,99
Gastos del Período		112.799,60	118.721,70
TOTAL COSTOS Y GASTOS		271.489,83	281.706,69
UTILIDAD DEL EJERCICIO		13.435,10	8.986,32

Notas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros

GERENTE GENERAL

CONTADOR GENERAL

BRANDEMBURG HOTELES Y CONDOMINIOS S.A.
EVOLUCION DEL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003

CUENTAS	Capital Social	Reservas	Reserva de Capital	Resultados Acumulados	Resultado del Ejercicio	total
Saldos Iniciales	2.400,00	692,86	289.271,16	6.239,20	13.435,10	312.038,32
Transf. A Utilidades Acumuladas				13.435,10	-13.435,10	0,00
Provisión 5% Reserva Legal		856,49		-856,49		0,00
Provisión 15% Utilidades				-2.015,27		-2.015,27
Provisión 25% Impuesto a la Renta				-2.854,96		-2.854,96
Ace Seguros póliza				-3.927,44		-3.927,44
Pago Patente año 2001				-1.411,38		-1.411,38
Anula. Cheque años anteriores				276,09		276,09
Resultado del Ejercicio					8.986,32	8.986,32
						0,00
Saldos al 31 diciembre del 2003	2.400,00	1.549,35	289.271,16	8.884,85	8.986,32	311.091,68


LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE
DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

GERENTE GENERAL

CONTADOR GENERAL

**BRANDENBURG HOTELES Y CONDOMINIOS S.A.
INFORME DE AUDITORES INDEPENDIENTES 2003**

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
DEL 1 DE ENERO DEL 2003 AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003**

1 - PRINCIPALES POLÍTICAS Y PRÁCTICAS CONTABLES

Descripción del Negocio

La Empresa **BRANDENBURG HOTELES Y CONDOMINIOS S.A.**

Constitución

La Compañía **BRANDENBURG HOTELES Y CONDOMINIOS S.A.** se encuentra legalmente constituida desde el 24 de septiembre de 1997, registrada en la Notaria Décimo Séptima de Quito, inscrita en el registro 2703 del Registro Mercantil tomo 128 en la ciudad de Quito.

Operaciones

La Empresa desde su creación en septiembre de 1997, hasta la fecha ha cumplido su objetivo social a pesar de las condiciones económicas que durante el ejercicio 2003 mantiene al país en general en un estado de crisis y de estancamiento económico.

Objetivo social

El objetivo social de la empresa es bastante amplio, como principal tiene el de Construir, operar y administrar centros de alojamiento (hoteles, hosterías, hostales, etc.)

a. Base de presentación de los estados financieros

La compañía registra sus transacciones a los precios históricos que estuvieron en vigencia en las fechas que ocurrieron las transacciones y bajo la norma de lo devengado, persiguiendo la presentación de sus estados contables de acuerdo a las normas de Contabilidad Generalmente Aceptadas y con las regulaciones pertinentes contenidas en la Ley de Impuesto a la Renta y su Reglamento, y en la

BRANDENBURG HOTELES Y CONDOMINIOS S.A.
INFORME DE AUDITORES INDEPENDIENTES 2003

Ley de Compañías y sus regulaciones. El ejercicio económico comprende de enero a diciembre de cada año.

Cuentas por Cobrar:

Se registra en esta cuenta los saldos pendientes de cobro a clientes por venta de servicio de restaurante y hospedaje.

Provisiones para documentos y cuentas incobrables.

La Compañía no acostumbra provisionar la reserva para incobrabilidad sobre la base de un porcentaje al 1% sobre el saldo insoluto de cuentas por cobrar, de acuerdo con las disposiciones legales vigentes, en razón que no mantiene niveles altos de incobrabilidad.

Activos Fijos

Propiedad, Maquinaria y Equipos

Las inversiones en activo fijo se registran al costo de adquisición o importación y están constituidas principalmente por muebles y enseres, maquinaria y equipo herramientas, equipos de computación

Los gastos de mantenimiento y reparación se aplican a los resultados del año en que se incurren y las renovaciones y mejoras de importancia se aplican al costo de adquisición del activo.

Las provisiones para depreciación se cargan a los resultados del año y se calculan bajo el método de línea a recta y las tasas de depreciación están basadas en la vida probable de los bienes

Los Activos Fijos que la empresa compra, se registran directamente en un diario de contabilidad el momento de la compra. No existe un listado de cada uno de los Activos en forma completa desde el inicio de sus operaciones,

Los Activos Fijos que la empresa se registran directamente en un diario de contabilidad el momento de la compra. No existe un listado de cada uno de los Activos, o un cuadro que demuestre en forma individual donde se registra el costo dolarizado aplicando LA NEC 17, la misma que se lleva en un sistema computarizado donde se guarda la información acumulada de ejercicios anteriores.

**BRANDENBURG HOTELES Y CONDOMINIOS S.A.
INFORME DE AUDITORES INDEPENDIENTES 2003**

En cuanto a los porcentajes de depreciación utilizados por la empresa tenemos los siguientes:

Edificios	3.00%
Equipo Menor	10.00%
Equipo de Oficina	10.00%
Equipo de Computación	33.33%
Muebles y Enseres	10.00%
Instalaciones y Mejoras	10.00%

Emisión de Balances

La contabilidad se lleva en un sistema computarizado propio de la empresa, es un paquete que permite la emisión de balances mensuales semestrales o anuales, el sistema es confiable y da cierta seguridad de los registros.

Aspecto Tributario

Por el ejercicio 2003, la empresa ha presentado sus declaraciones de impuesto a la renta y declaraciones a la Superintendencia de Compañías, la empresa no ha tenido hasta esa fecha revisión fiscal alguna.

Propiedad Intelectual

La empresa no registra ni mantiene propiedad intelectual alguna.

Negocio en marcha

BRANDERBURG S.A., tiene su negocio en Marcha, durante el 2003, la empresa ha continuado trabajando en los servicios de HOTELERIA y otros realizando activos y pasivos con pagos e ingresos.

Cargos Diferidos

Variación Monetaria.

La Empresa debido a la difícil situación económica en general del País, optó por acogerse a la disposición emitida por la Superintendencia de Compañías en el sentido de diferir su diferencial cambiario el mismo que ha sido activado para ser amortizado de acuerdo a la mencionada ley emitida, si bien es permitido por la legislación tributaria vigente no constituye un principio de contabilidad generalmente aceptado en el Ecuador.

**BRANDENBURG HOTELES Y CONDOMINIOS S.A.
INFORME DE AUDITORES INDEPENDIENTES 2003**

Participación a trabajadores

La participación a trabajadores se carga a los resultados del año y se calcula aplicando el 15% del valor de las utilidades contables, en este caso sobre \$8.986.32 el 15% para trabajadores corresponde \$1.347.95

Impuesto a la Renta

El impuesto a la renta se carga a los resultados del año por el método del impuesto a pagar de la compañía de acuerdo a las disposiciones establecidas en la ley, la empresa por el ejercicio 2003, genera un impuesto a pagar correspondiente al 25% sobre la utilidad después de participación de trabajadores de \$1.909.60 y tiene un anticipo por retenciones en la fuente acumulado de \$1.826.24

Emisión de Balances

La contabilidad se lleva en un sistema computarizado adquirido por la empresa, es un paquete que permite la emisión de balances mensuales semestrales o anuales, el sistema es confiable y da cierta seguridad de los registros.

Inventarios

Los inventarios están valorados al costo de adquisición y para egresos no utiliza el costo promedio ponderado de acuerdo a disposiciones legales, lo realiza por diferencia de inventarios; la valoración final de los inventarios no excede al valor de mercado. En esta cuenta se registra el total de menaje de hotel.

Inversiones en acciones y participaciones

BRANDERBURG S.A. al 31 de diciembre del 2003, no registra inversiones en acciones o participaciones.

Inversiones Temporales

La empresa registra en este ejercicio una inversión temporal en el Banco del Pichincha en el fondo denominado GANA DIARIO, con una rentabilidad variable de mercado.

Utilidad por Acción

La empresa ha generado una utilidad neta después de pago a trabajadores y pago de impuesto a la renta de \$5.728.77 que corresponde a un 0.02% sobre los ingresos totales.

La empresa ha generado una utilidad neta de \$0.10 centavos de dólar por cada acción. De acuerdo con la Ley Ecuatoriana las acciones de los socios deben tener

**BRANDENBURG HOTELES Y CONDOMINIOS S.A.
INFORME DE AUDITORES INDEPENDIENTES 2003**

un valor individual del capital y el total de acciones para efectuar la relación utilidad con número de acciones emitidas por la empresa y tenemos en este caso la utilidad por acción.

La utilidad por acción se calcula considerando el promedio de acciones en circulación durante el año, las acciones de la empresa no participa en bolsa por lo cual no tiene circulación de acciones, el cálculo se realiza sobre el total de acciones.

Registros contables y unidad monetaria

Los registros contables de la compañía se llevan en dólares de ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMERICA, que es la moneda de curso legal adoptada en el Ecuador desde el año 2000.

Partes Relacionadas

La empresa no tiene empresas relacionadas.

Subsidiarias

La empresa no tiene ni es subsidiaria de otras empresas.

Responsabilidad de la Administración

La empresa tiene para la administración al gerente general, mismo que no ha firmado la carta de representación y que esta siempre pendiente de los temas financieros y contables de la empresa

Organización de la empresa.

La empresa no tiene un organigrama donde se muestran niveles de jerarquía y de responsabilidad, la gerencia general es la encargada de emitir disposiciones, el organigrama estructural debe ser readecuado a las necesidades empresariales.

Entorno Económico

A partir del ejercicio 2000, luego del proceso de dolarización en la que entro el sistema monetario del Ecuador, la contabilidad de registra en dólares, el objetivo de este proceso fue el de reestablecer la economía del país, sin embargo los índices de Precios al Consumidor han seguido manteniendo variaciones que han generado efectos de incremento de precios en importes considerables, importes incluidos en los Estados Financieros Adjuntos, por el año terminado al 31 de diciembre del 2003.

BRANDENBURG HOTELES Y CONDOMINIOS S.A.
INFORME DE AUDITORES INDEPENDIENTES 2003

Los Índices de Precios al Consumidor que se presentan en los últimos seis años y que fueron publicados por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) son los siguientes.

AÑO	VARIACIÓN PORCENTUAL
1998	45%
1999	61%
2000	91%
2001	22%
2002	9.4%
2003	6.4%

1

BRANDENBURG HOTELES Y CONDOMINIOS S.A.
INFORME DE AUDITORES INDEPENDIENTES 2003

2. PRINCIPALES CUENTAS CONTABLES ANALIZADAS:

Auditoría externa durante el examen realizado, tomó como muestra, las siguientes partidas contables las mismas que han sido analizadas y se presentan a continuación.

1. CAJA BANCOS

Efectivo y Equivalencias en efectivo

Al 31 de diciembre del 2003, este rubro contiene:

CUENTAS	SALDOS	
	31-Dic-02	31-Dic-03
CAJA GENERAL		
Caja Chica Administración	100.00	100.00
	<u>100.00</u>	<u>100.00</u>
BANCOS		
Pacífico Cta. Cte. 03773639	1,004.19	10,579.41
Pichincha Cta. Cte. 6102962	1,560.34	16,441.50
	<u>2,564.53</u>	<u>27,020.91</u>
TOTAL CAJA BANCOS	<u>2,664.53</u>	<u>27,120.91</u>

Los rubros arriba indicados son partidas de libre disponibilidad de la Empresa; En caja chica se maneja de acuerdo a necesidades inmediatas.

La empresa tiene para su manejo cuentas en los Bancos del Pichincha y Pacífico, y procede siempre a realizar conciliaciones mensuales.

2. INVERSIONES

Esta cuenta está conformada por los siguientes Saldos al 31 de diciembre del 2003

CUENTAS	SALDOS	
	31-Dic-02	31-Dic-03
INVERSIONES TEMPORALES		
Pichincha gana diario	43.968.71	14.781.46
Inversiones Bco. Pichincha	193.365.82	
	<u>237.334.53</u>	<u>14.781.46</u>
TOTAL INVERSIONES	<u>237.334.53</u>	<u>14.781.46</u>

BRANDENBURG HOTELES Y CONDOMINIOS S.A.
INFORME DE AUDITORES INDEPENDIENTES 2003

La Empresa mantiene sus inversiones en la cuenta de Ganadólar del Banco del Pichincha, inversión de corto plazo, los intereses que gana dependen la fluctuación del mercado financiero.

3. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre de 2003, la empresa **BRANDENBURG HOTELES Y CONDOMINIOS S.A.** tiene en el exigible las siguientes partidas:

CUENTAS	SALDOS	
	31-Dic-02	31-Dic-03
CLIENTES	10,460.20	13,322.99
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	175.00	0.00
DEUDORES VARIOS	0.00	253,175.00
	<u>10,635.20</u>	<u>266,497.99</u>

- No se ha aprovisionado cuentas incobrables por USD 133.23.
- Se observa que las cuentas en que se registra las tarjetas de crédito que cancelan los clientes, no existen una conciliación o/y seguimiento entre lo registrado y lo cobrado.
- En la cuenta de Deudores Varios se ha consignado un préstamo al Colegio Menor por USD 253.175.00 desde el 16 de septiembre del 2003, a una tasa de interés del 10% capitalizable el interés en forma mensual.

4. INVENTARIOS

El saldo de esta cuenta es el siguiente:

CUENTAS	SALDOS	
	31-Dic-02	31-Dic-03
INVENTARIOS		
Enseres de cocina	26,305.21	26,305.21
	<u>26,305.21</u>	<u>26,305.21</u>

BRANDENBURG HOTELES Y CONDOMINIOS S.A.
INFORME DE AUDITORES INDEPENDIENTES 2003

En esta cuenta se registra el total de lencería de la Hostería por USD 26.305.21, al 31 de diciembre del 2003 del cual no se ha efectuado la aplicación de la NEC 17. Observación efectuada en años anteriores y que no se ha corregido.

No se ha realizado un inventario físico al 31 de diciembre del 2003

Realmente como se puede apreciar esta cuenta no corresponde a inventarios, es una cuenta de activo que debe ser depreciada por el uso o desgaste de este menaje.

En razón a lo anterior no hay sistema de costos, por cuanto no hay consumo, hay desgaste, no se conoce el valor real al cierre del ejercicio como se puede ver el valor es el mismo del ejercicio anterior.

5. PAGOS ANTICIPADOS

La empresa a diciembre 31 de 2003 tiene dos registros en esta cuenta que son:

CUENTAS	SALDOS	
	31-Dic-02	31-Dic-03
IMPUESTO AL VALOR AGREGADO		
10% IVA Pagado en Compras	2,937.79	1,672.52
12% IVA Retenido Clientes	1,956.80	1,514.91
12% IVA Compra Servicios		695.32
12% IVA Compra Activos Fijos		606.87
	4,894.59	4,489.62
RETENCIONES EN LA FUENTE		
Retenciones 2000	2,091.70	1,775.15
Retenciones 1998	51.09	51.09
	2,142.79	1,826.24
POLIZAS DE SEGUROS		
Póliza Seguro Hostería		3,322.23
	0.00	3,322.23
TOTAL IMPUESTOS ANTICIPADOS	7,037.38	9,638.09

Del cuadro arriba indicado, la empresa tiene en pagos anticipados retenciones en la fuente de ejercicios anteriores, no ha ejercido su derecho de devolución por pago indebido al fisco.

La Empresa tiene asegurado sus bienes en Seguros Equinoccial, en los ramos de multiriesgo industrial, dinero y valores y fidelidad, la vigencia del mismo es del primero de septiembre del 2003 al primero de septiembre del 2004.

BRANDENBURG HOTELES Y CONDOMINIOS S.A.
INFORME DE AUDITORES INDEPENDIENTES 2003

6. ACTIVOS FIJOS:

Dentro de la revisión de los Activos fijos, como PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO de la empresa **BRANDENBURG HOTELES Y CONDOMINIOS S.A.** tenemos los siguientes saldos netos:

CUENTAS	Saldos 31/12/2002	Adiciones	Transferencia	Gasto Depreciación	AL 31/12/03
BIENES NO DEPRECIABLES					
Terrenos Hostería	6,050.77				6,050.77
Antigüedades	4,842.02		-4,842.02		0.00
	10,892.79	0.00	-4,842.02	0.00	6,050.77
BIENES DEPRECIABLES					
Edificios	386,396.62	0.00			386,396.62
Maquinaria y Equipo	9,597.74	1,824.00			11,421.74
Equipo menor	23,183.85	1,937.76			25,121.61
Equipo de oficina	558.62	3,588.75	-3,307.25		840.12
Equipo de computación	3,006.00	864.43			3,870.43
Vehículos	21,803.57	0.00			21,803.57
Muebles y Enseres	46,280.24	1,347.00			47,627.24
Instalaciones y Mejoras	22,984.75	9,934.11	4,842.02		37,760.88
Otros Bienes Depreciables	3,489.08	615.40			4,104.48
	517,300.47	20,111.45	1,534.77	0.00	538,946.69
DEPRECIACION ACUMULADA					
Edificios	-60,572.31			-11,591.88	-72,164.19
Maquinaria y Equipo	-4,375.34			-959.76	-5,335.10
Equipo menor	-7,177.22			-2,318.40	-9,495.62
Equipo de oficina	-254.66			-58.92	-313.58
Equipo de computación	-2,042.75			-1,001.88	-3,044.63
Vehículos	-1,816.96			-4,360.68	-6,177.64
Muebles y Enseres	-20,243.49			-4,628.04	-24,871.53
Instalaciones y Mejoras	-844.89	974.32		-2,782.68	-2,653.25
Otros Bienes Depreciables	-1,590.57			-348.96	-1,939.53
	-98,918.19	974.32	0.00	-28,051.20	-125,995.07
TOTAL ACTIVOS FIJOS	429,275.07	21,085.77	-3,307.25	-28,051.20	419,002.39

**BRANDENBURG HOTELES Y CONDOMINIOS S.A.
INFORME DE AUDITORES INDEPENDIENTES 2003**

Durante 2003 la Empresa realizó varias adquisiciones en activos fijos, tanto de equipo menor, muebles, vehículos, instalaciones y mejoras por un valor de USD 21.085.77

Al analizar esta cuenta se ha observado lo siguiente:

No se ha procedido a corregir las observaciones de aplicación de la NEC en el año 2000, por lo que los saldos que presenta esta cuenta adolecen de esas fallas, como es el de aplicar índices en forma global, o haber utilizado erróneamente el porcentaje de la segunda brecha en lugar de aplicar el 0.0359654 se aplicó 0.359654, por estos dos motivos la depreciación acumulada se vio afectada a diciembre del 2000, 2001 y 2002

Para el presente año la Empresa utilizó el porcentaje del 3% en la depreciación de Edificios y no el 5%.

7. CARGOS DIFERIDOS

Esta cuenta está conformada por los siguientes rubros:

CUENTAS	SALDOS	
	31-Dic-02	31-Dic-03
VARIACIÓN MONETARIA		
Variación Monetaria 1999	320,792.34	320,792.34
Amort Variación Monetaria	-188,963.29	-253,121.77
TOTAL ACTIVOS DIFERIDOS	131,829.05	67,670.57

En esta cuenta se registra la variación monetaria de las partidas monetarias de activos y pasivos que fue el resultado de aplicación de la dolarización cuyo efecto tuvo durante el año 2000, valor a ser amortizadas durante cinco años.

Con el gasto amortización de la cuenta de Variación Monetaria de enero a marzo de USD 12.527.51, no se aplicó la NEC 17 siendo su afectación en la cuenta de REI por USD 3.506.86, misma que no ha sido regulada en el 2001, 2002 y 2003.

BRANDENBURG HOTELES Y CONDOMINIOS S.A.
INFORME DE AUDITORES INDEPENDIENTES 2003

8. CUENTAS POR PAGAR

Esta cuenta está conformada por:

CUENTAS		SALDOS	
		31-Dic-02	31-Dic-03
PROVEEDORES	(8.1)	12,613.67	10,823.76
ACREEDORES VARIOS		800.00	800.00
ANTICIPO CLIENTES	(8.2)	9,186.93	0.00
		22,600.60	11,623.76

(8.1.) La cuenta de Proveedores se detalla a continuación:

CUENTAS	SALDOS	
	31-Dic-02	31-Dic-03
PROVEEDORES		
PRONACA	0.00	164.51
SAN ROQUE	944.36	1,192.71
EBC	0.00	59.53
UNILIMPIO	0.00	253.59
FERRETERÍA CANO		212.28
FEDERER CÍA.	0.00	73.71
FERNANDO GUALLICHICO		246.39
MARCO VINICIO ORBE		676.32
CALL ME PROTECCION		1,110.00
ASIA AUTO S.A.	11,529.33	3,770.72
PYDACO CÍA LTDA		108.76
ALIMEC		53.57
SEGUROS EQUINOCCIAL		2,441.67
OTROS	139.98	460.00
	12,613.67	10,823.76

(8.2.) En esta cuenta se registra anticipos de clientes por eventos

BRANDENBURG HOTELES Y CONDOMINIOS S.A.
INFORME DE AUDITORES INDEPENDIENTES 2003

9. SUELDOS Y BENEFICIOS SOCIALES.

Esta cuenta está conformada por:

CUENTAS	SALDOS	
	31-Dic-02	31-Dic-03
OBLIGACIONES IESS		
Aporte Personal	585.86	258.56
Aporte Patronal	0.00	195.85
	585.86	454.41
PROVISIÓN PRESTACIONES SOCIALES		
Décimo Tercer Sueldo	205.52	273.22
Décimo Cuarto Sueldo	135.37	406.41
Fondo de reserva	3,295.52	1,276.49
Vacaciones		816.70
	3,636.41	2,772.82
PARTICIPACION LABORAL		
10% Servicios	2,477.50	1,874.34
	2,477.50	1,874.34
TOTAL SUELDOS Y BENEF. SOC. POR PAGAR	6,699.77	5,101.57

Se registran obligaciones patronales que se cancelarán en el 2004.

El valor del 10% de beneficio a empleados que cobrar por servicio, se cancela en forma mensual.

10. IMPUESTOS POR PAGAR

Esta cuenta está conformada por los siguientes rubros:

BRANDENBURG HOTELES Y CONDOMINIOS S.A.
INFORME DE AUDITORES INDEPENDIENTES 2003

CUENTAS	SALDOS	
	31-Dic-02	31-Dic-03
IMPUESTO AL VALOR AGREGADO		
12% IVA Cobrado en Ventas	2,294.15	2,385.22
Retenciones IVA 100%	810.02	278.02
Retenciones IVA 70%		5.15
Retenciones IVA 30%		38.14
Retenciones empleados	7.79	10.18
	3,111.96	2,716.71
RETENCIONES EN LA FUENTE		
Retención 1% Bienes	237.82	64.19
Retención 1% Servicios		14.84
Retención 1% Activos Fijos		16.13
Retención 5%	42.50	0.00
Retención 8%		37.74
	280.32	132.90
TOTAL IMPUESTOS POR PAGAR	3,392.28	2,849.61

Existen diferencias entre lo provisionado y las declaraciones de impuestos.

11. PRÉSTAMOS DE SOCIOS LARGO PLAZO

El saldo de esta empresa es como sigue:

CUENTAS	SALDOS	
	31-Dic-02	31-Dic-03
DEUDAS FINANCIERAS		
Préstamo accionistas	500,000.00	500,000.00
TOTAL DEUDAS FINANCIERAS L/P	500,000.00	500,000.00

Esta cuenta tiene un saldo de USD 500.000.00 al 31 de diciembre del 2003:

Los préstamos socios no devengan interés alguno y no tienen plazos establecidos de pago.

**BRANDENBURG HOTELES Y CONDOMINIOS S.A.
INFORME DE AUDITORES INDEPENDIENTES 2003**

12. - PATRIMONIO:

Al 31 de diciembre del 2003 el patrimonio de la empresa esta constituido por las siguientes partidas:

**BRANDENBURG HOTELES Y CONDOMINIOS S. A.
COMPOSICIÓN DE PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE 2003**

CUENTAS	SALDOS	
	31-Dic-02	31-Dic-03
Patrimonio		
Capital Social	2,400.00	2,400.00
Reservas	692.86	1,549.35
Resultados Acumulados	6,239.20	8,884.85
Reserva de Capital	289,271.16	289,271.16
Resultado del Período	13,435.10	8,986.32
TOTAL PATRIMONIO	312,038.32	311,091.68

12.1. Capital social

La Empresa no nos proporcionó la última escritura de cambio de socios por lo que Auditoria no se pudo satisfacer de la estructura del mismo.

Las participaciones son de USD 0.04 centavos de dólar.

Contablemente consta la estructura de capital social como sigue

ESTRUCTURA DEL CAPITAL SOCIAL		
SOCIOS	PARTICIPACIONES	CAPITAL
Santiago Gangoneta	20,000	800.00
Carlos Montúfar	20,000	800.00
José Ribadeniera Fernández Salvador	20,000	800.00
	60,000	2,400.00

**BRANDENBURG HOTELES Y CONDOMINIOS S.A.
INFORME DE AUDITORES INDEPENDIENTES 2003**

12.2. Reserva

Reserva Legal

De acuerdo con la legislación vigente, la Empresa debe apropiar por lo menos el 5% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de la mencionada reserva llegue al 50% del capital suscrito.

Reserva de Capital

La cuenta de reservas esta compuesta por la Reserva de Capital, la misma que surge del efecto de aplicación de la NEC 17, la Empresa en el ejercicio 2001, efectuó algunos ajustes de activos fijos contra esta cuenta como sigue:

- La Empresa sin documentos de respaldo registra dos ajustes en los activos fijos, correspondientes al ejercicio 2000, que suman en total en el debe de USD 11.533.86 y en Haber de USD 91.649.41.
- La afectación de estos ajustes los ha registrado contra la cuenta patrimonial de RESERVA DE CAPITAL.

13. - INGRESOS

Los ingresos de la empresa se dan por servicio de hospedaje y restaurante.

CUENTAS	SALDOS	
	31-Dic-02	31-Dic-03
VENTAS		
Ventas Gravadas	247,089.08	249,289.02
Ventas Exentas	79.78	0.00
Venta Residencia Universitaria		
	247,168.86	249,289.02
OTROS INGRESOS		
Intereses ganados	6,599.85	
Intereses Ganados	9,241.03	19,906.70
Ingresos por arriendo	16,800.00	16,800.00
Otros ingresos	2,970.78	3,853.63
Ingresos por teléfono	2,133.41	801.66
Ingreso por alquiler villa	11.00	42.00
	37,756.07	41,403.99
TOTAL INGRESOS	284,924.93	290,693.01

BRANDENBURG HOTELES Y CONDOMINIOS S.A.
INFORME DE AUDITORES INDEPENDIENTES 2003

La Empresa ha incrementado sus ingresos con respecto al ejercicio anterior en 2.02 %

14. - COSTOS Y GASTOS

Este rubro se encuentra conformado por:

CUENTAS	SALDOS	
	31-Dic-02	31-Dic-03
COSTOS Y GASTOS		
Costo de Producción	158,690.23	162,984.99
Gastos del Periodo	112,799.60	118,721.70
TOTAL COSTOS Y GASTOS	271,489.83	281,706.69

La Empresa tiene clasificado en varias cuentas de gastos y de costos que se relacionan con el giro normal de la misma, dentro de sus gastos ha creado cuentas de centros de costos de las operaciones propias de la actividad hotelera.

Los resultados del ejercicio han sido positivos y la Empresa puede empezar una recuperación de sus pérdidas anteriores

SITUACIÓN TRIBUTARIA

La empresa en el ejercicio 2003, ha tratado de cumplir con todas las disposiciones tributarias emitidas por el Servicio de Rentas Internas SRI. Los criterios de aplicación de las normas tributarias surgen del entendimiento de la administración de dichas normas, mismas que eventualmente podrían no ser compartidas con las autoridades tributarias

15- CONTINGENCIAS

A.- Situación Tributaria

El Fisco Ecuatoriano no ha ejercido su facultad de revisión de la declaración del Impuesto a la Renta de la Compañía desde el inicio de sus operaciones. Las obligaciones que se produzcan de acuerdo con los resultados obtenidos, deberán ser absorbidos por las utilidades acumuladas de la Compañía.