



CONSULTORES GUZMÁN BENÍTEZ & ASOCIADOS

AUDITORIA - CONTRALORIA- IMPUESTOS - CONSULTORIA GERENCIAL

Email: consultguzben@yahoo.com / albertoguzmanec@yahoo.com

Movil: 0999-409654

DARTSCORP S.A.
ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

DARTSCORP S.A.
ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

CONTENIDO

	<i>Páginas #</i>
<i>Informe de los Auditores Independientes</i>	<i>3</i>
<i>ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS:</i>	
<i>Balance general</i>	<i>4</i>
<i>Estado de Resultados</i>	<i>5</i>
<i>Estado de evolución del patrimonio de los socios</i>	<i>6</i>
<i>Estado de flujos de efectivo</i>	<i>7</i>
<i>Notas a los estados financieros</i>	<i>8 – 13</i>



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

**A los Accionistas de
DARTSCORP S.A.**

Informe sobre los Estados Financieros

Hemos auditado el balance general adjunto de DARTSCORP S.A. al 31 de Diciembre del 2013, y los correspondientes estados de resultados, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados Financieros

La administración de la compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF y del control Interno determinado por la administración como permitir la preparación de los estados financieros libres errores materiales, debido a fraude o error.


Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos, planificamos y realizamos la auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros están libres de errores materiales.

Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre las cifras y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, sobre la materialidad. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la compañía, con el propósito de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de las políticas contables utilizadas son apropiadas y que las estimaciones contables hechas por la administración son razonables, así como de la presentación de los estados financieros.

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de DARTSCORP S.A. al 31 de Diciembre del 2013, y el resultado de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Norma Internacionales de Información Financiera y disposiciones promulgadas o permitidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.



Socio Alberto G Guzmán M. C.P.A /M.B.A
R.N.C No. 23.609

R.N.A.E-2 No. 361
R.N.M.V No. 2014-2-14-0094

**Julio 30 del 2014
Guayaquil – Ecuador**



DARTSCORP S.A.
BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

ACTIVOS

NOTAS

(EN US DOLARES)

2,013 2,012

Activo corriente

Efectivo y Equivalente de efectivo

3 96,419 32,954

Cuentas por cobrar

4 337,171 2,160,821

Total activos corrientes

433,590 2,193,775

Activos no corrientes

Activos Fijos

33,131 35,354

Inversiones L/P Derechos Fiduciarios MCV

5 8,160,334 1,008,253

Total activos no corrientes

8,193,465 1,043,607

TOTAL ACTIVOS

8,627,055 3,237,382

PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Pasivos corrientes

Obligaciones Bancarias

6 65,432 2,079,753

Documentos por pagar

7 1,367,500

Cuentas por pagar

8 274,092 21,691

Total pasivos corrientes

1,707,024 2,101,444

Pasivos a largo Plazo

Prestamos de accionistas

9 3,072,321 -

Documento por pagar

7 2,632,500 -

Total pasivos a Largo Plazo

5,704,821 -

PATRIMONIO:

Capital social

10 800 800

Reserva Legal

442 442

Resultados acumulados- Adopción 1era vez NIIF

1,122,895 1,122,895

Resultados acumulados

11,802 374

Resultados del Ejercicio

79,271 11,428

TOTAL PATRIMONIO

1,215,210 1,135,938

TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO

8,627,055 3,237,382

Representante legal

Sr. Francisco Gallegos - Anda Cobo
0905139936001

Contador General

Lady Alvarado Navarrete
0919911263001

DARTSCORP S.A.
ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

	Notas	(EN US DOLARES)	
		2013	2012
INGRESOS			
Servicios de promoción inmobiliario,	11	1.792.532	682.879
Otros Ingresos		64	4
TOTAL INGRESOS		1.792.596	682.883
GASTOS			
Administrativos	12	340.061	60.226
Honorarios por Servicios y Gestión	13	1.213.018	580.239
Financieros		136.498	25.860
Otros		9.759	3.977
TOTAL OPERACIÓN y ADMINISTRACIÓN		1.699.336	670.302
Utilidad del ejercicio		93.260	12.582
Impuestos , otros			754
Participación de trabajadores		13.989	
Impuesto a la Renta	14	19.126	0
Reserva Legal			400
Utilidad neta		60.145	11.428

Representante legal


Sr. Francisco Gallegos-Anda Cobo
0906139936001

Contador General


Lady Alvarado Navarrete
0919911263001

DARTSCORP S.A.
ESTADO DE CAMBIO EN LA EVOLUCION DEL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

	Capital Social	Reserva Legal	Otras Reservas (EN US DOLARES)	Resultados	Total
Saldo AL 31 de Diciembre del 2011 NIIF	800		610.740	547	612.087
Impuesto a la renta 2011				-131	-131
Apropiación a Reserva legal 2011		42		-42	0
Utilidad del año 2012				12.581	12.581
Ajuste por aporte patrimonial NIIF			512.154		512.154
Apropiación a Reserva legal 2012		400		-400	0
Impuestos y otros				-753	-753
Saldo AL 31 de Diciembre del 2012 NIIF	800	442	1.122.894	11.802	1.135.938
Utilidad del Ejercicio				93.260	93.260
Participación de Trabajadores				-13.989	-13.989
Saldo AL 31 de Diciembre del 2013	800	442	1.122.894	91.073	1,215.209

Ver notas a los estados financieros

Representante legal

Sr. Francisco Gallegos - Ada Cobo
0906139936001

Contador General

Lady Alvarado Navarrete
0919911263001

DARTSCORP S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

	2013	2012
	(EN US DOLARES)	
FLUJO DE EFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Resultado del Ejercicio	79.271	11.428
Depreciación	8.042	8.288
Cambios en activos y pasivos de operación:		
Cuentas por cobrar	1.823.650	49.085
Impuestos		-65.148
Cuentas por pagar	252.402	-32.499
Impuesto por pagar		-2.045
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	2.163.365	-30.891
FLUJO DE EFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Activos Fijos	-	-42.805
Anticipo a compra de Derechos Fiduciarios		-2.000.000
Compra de Derechos Fiduciarios en el Fideicomiso Mercantil Ciudad Victoria	-7.152.082	
Otros	-5.820	269
Efectivo neto proveniente de actividades de Inversión	-7.157.901	-2.042.536
FLUJO DE EFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Obligaciones Bancarias	-2.014.321	2.079.753
Préstamos de accionistas, para la compra de derechos Fiduciarios	3.072.321	
Préstamos compañía FIADMI S.A. para la compra de Derechos Fiduciarios	4.000.000	
Intereses por pagar	-	16.792
Efectivo neto proveniente de actividades de Inversión	5.058.000	2.096.545
Incremento neto de efectivo y equivalente de efectivo	63.464	23.118
Efectivo y Equivalente de efectivo al inicio del año	32.954	9.837
Efectivo y Equivalente de efectivo al final del año	96.418	32.954

Representante legal

Sr. Francisco Gallegos-Anda Cobo
0906139936001

Contador General

Lady Alvarado Navarrete
0919911263001

DARTSCORP S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

1. ACTIVIDADES:

La Compañía fue constituida en Septiembre del 2009 en Guayaquil - Ecuador y su actividad principal es la prestación de servicios inmobiliarios.

La compañía es el constituyente del fideicomiso Mercantil Ciudad Victoria, registrado por la Superintendencia de Compañías - Mercado de Valores con el No. 2011.2.13.00869 con fecha 28 de diciembre del 2011, cuya finalidad es administrar los recursos necesarios, gestionar, desarrollar, ejecutar y construir el Proyecto Inmobiliario de Viviendas de Interés Social Ciudad Victoria.

El domicilio principal de la compañía donde se desarrollan sus actividades es en el cantón Guayaquil.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración de la compañía.

Indicadores de la economía al 31 de Diciembre:

AÑOS	INDICE DE INFLACION
2013	2.7%
2012	4.2%
2011	5.4%

2. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.

2.1 Base de presentación de los Estados Financieros.-

Estos estados financieros han sido preparados anticipadamente de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera. Conforme a la NIIF 1, Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera.

Los estados financieros adjuntos se presentan en dólares de Estados Unidos de Norteamérica, moneda funcional de la compañía y han sido preparados a partir de los registros contables de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) y representa la adopción integral.

Las principales políticas contables adoptadas por la compañía, en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación.

2.2 Activos y Pasivos Financieros

Los activos y pasivos financieros se reconocen y se dan de baja en la fecha de la negociación cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo y son medidos inicialmente a su valor razonable, mas los costos de la transacción, excepto por aquellos activos y pasivos financieros clasificados al valor razonable con cambios en los resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

La compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: activos financieros a valor razonable con cambio a resultados, cuentas por cobrar. Los pasivos financieros se clasifican como pasivos corrientes. La administración determina la clasificación de sus activos y pasivos en el momento del reconocimiento inicial.

DARTSCORP S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

2.3 Inversiones – Derechos Fiduciarios

Los derechos fiduciarios están registradas a sus valores revaluados efectuados de acuerdo a conocimientos de negociaciones que se han dado y que de acuerdo a la administración son los valores razonables, aprobados previamente por el Fideicomiso Mercantil Ciudad Victoria.

Cualquier aumento por revaluaciones del patrimonio del fideicomiso se reconocerán en los resultados, y se acumula en el patrimonio, utilizando la cuenta reserva en la revaluación, excepto si revierte una disminución en la revaluación del mismo previamente reconocida en resultados, en cuyo caso el aumento se acredita a resultados en la medida que se carga la disminución previa. La disminución del valor de la revaluación es registrada en resultados en la medida que excede el saldo.

2.4 Cuentas por cobrar

Representan cuentas por cobrar a compañías relacionadas y otros, provenientes de la operativa de la compañía, los cuales no cotizan en bolsa.

2.5 Cuentas por pagar

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, que no cotizan en un mercado activo.

La compañía tiene implementados políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios acordados, principalmente con el Fideicomiso Mercantil Ciudad Victoria.

2.6 Documentos por pagar

- En el 2012, Banco de Guayaquil por US \$ 2'000.000 AL 8.25% anual, plazo 6 semestres. Cuyo vencimiento es en Octubre del 2016.
- En el 2013, Esta obligación fue cancelado por la compañía FIADMI S.A para lo cual se firmo un contrato de mutuo al 3.61% a 36 meses.
- Banco Cofiec por US \$ 79 mil

2.7 Impuestos

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

Impuesto Corriente

El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingreso o gastos disponibles o deducibles y partidas que no son gravables o deducibles. El pasivo de la compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada periodo.

A la fecha la compañía se encuentra retrasada en la presentación de las declaraciones de los anexos de compras y declaraciones de I.V.A y Retenciones en la fuente al servicio de rentas Interna.

2.8 Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos se registran al valor razonable de la contraprestación del servicio y se registran en el periodo en que se realiza.

2.9 Costos y Gastos

Los costos se registran cuando se realizan y se conocen.



DARTSCORP S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

3. CAJA - BANCOS.-

	2013	2012
	(US DOLARES)	
Caja	100	
Guayaquil	1,252	
Pichincha	94,655	32,798
Banco Ecuatoriano de la vivienda	23	23
Cofiec	389	133
	96,419	32,954

4. CUENTAS POR COBRAR.-

	2013	2012
	(US DOLARES)	
Clientes	48.458	6.839
Anticipo por compra de derechos fiduciarios (1)		2.000.000
Impuestos	285.263	112.299
Accionistas		
Otros	3.450	41.683
	337.171	2.160.821

(1).- En noviembre del 2012, la compañía realizó dos anticipos por US 1'0000.000 cada uno a favor de Inmobiliaria Jazmin, por concepto de compra de derechos fiduciarios del Fideicomiso Mercantil Ciudad Victoria, donde se construye viviendas de interés social del proyecto habitacional "Ciudad Victoria". El financiamiento fue otorgado por el Banco de Guayaquil por la cantidad de \$4'000.000

5. INVERSIONES .- DERECHOS FIDUCIARIOS

	(US DOLARES)
Saldo a 12/31/2012	1.008.253
Compra de derechos Fiduciarios.	7.152.082
Saldo a 12/31/2013	8.160.334

En Enero del 2013, La compañía adquirió el 100% de los derechos fiduciarios del Fideicomiso Mercantil Ciudad Victoria, mediante préstamos de accionista por U\$ 3'152.000 y US \$ 4'000.000 de la compañía FIADMI S.A. Con esta transacción Dartscorp S.A. es el constituyente mayoritario del 100% en el Fideicomiso Mercantil Ciudad Victoria.



DARTSCORP S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

6. OBLIGACIONES BANCARIAS

	2013	2012
	(US DOLARES)	
Banco de Guayaquil (1)		2,000,000
Banco Cofiec (2)	50,656	79,753
Banco Pichincha	14,776	
	<u>65,432</u>	<u>2,079,753</u>

(1).- En los años 2012 y 2013 la compañía realizó préstamos al Banco de Guayaquil por un total US \$ 4'000.000 garantizados por la compañía Administradora FIADMI S.A., estos fondos fueron utilizados para la compra de los derechos fiduciarios de la Inmobiliaria Jazmin S.A en el fideicomiso Mercantil Ciudad Victoria, al 7.75% anual, a un plazo de 6 semestres.

Posteriormente estos créditos fueron cancelados por la compañía FIADMI S.A para lo cual se refinanció la deuda al 3.61% a 36 meses pagaderos desde el 1 de enero del 2014

(2).- Operación de crédito al 11.23% con pagos mensuales y semestrales, con garantías prendarias.

7. DOCUMENTOS POR PAGAR

	2013	2012
	(US DOLARES)	
Compañía FIADMI S.A	Porcion corriente	1,367,500
	Largo plazo	<u>2,632,500</u>
		<u>4,000,000</u>

Ver nota 6 numeral 1

8. CUENTAS POR PAGAR

	2013	2012
	(US DOLARES)	
Proveedores de bienes y servicios	160,951	"
Impuestos por pagar	68,081	2,832
IESS	1,115	
Beneficios Sociales	1,555	
Participación de trabajadores 2013	13,989	
Impuesto a la renta 2013	19,126	
Intereses por pagar		16,792
Otras	9,275	2,067
	<u>274,093</u>	<u>21,691</u>

DARTSCORP S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

9. PRÉSTAMOS DE ACCIONISTAS

Corresponde préstamo para la compra de los derechos fiduciarios del Fideicomiso Mercantil Ciudad Victoria, por el cual se firmo un convenio, el cual no tiene fecha de vencimiento, ni tasa de interés. Ver notas

10. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de Diciembre del 2013, el capital pagado consiste en 800 acciones ordinarias y nominativas de US \$ 1.00 cada una.

11. INGRESOS

Los ingresos, son provenientes por servicios de promoción, administración y control inmobiliario de la urbanización Ciudad Victoria, facturados al Fideicomiso Mercantil Ciudad Victoria ubicada en el km 14.5 vía a Daule.

12. GASTOS ADMINISTRATIVOS

	2013	2012
	(US DOLARES)	
Sueldos y Beneficios Sociales	10.549	4.860
Otros gastos de personal	12.784	
Mantenimiento y reparaciones	7.802	5.268
Arrendamiento mercantil	55.483	
Honorarios y comisiones	100.535	
Gastos Legales		5.880
Gastos de Gestión y comercialización	20.125	18.542
Combustible y Lubricantes	3.460	
Suministros y materiales	80.686	
Gastos de viaje	9.270	
Alquiler		10.820
Sistemas y otros		6.569
Depreciación	8.082	8.288
Otros gastos	31.285	
	340.061	60.226

13. HONORARIOS POR SERVICIOS Y GESTION

Corresponde valores pagados, a la compañía Megaplan S.A., por el cual se firmó un contrato privado en la que se provee todos los servicios de gestión administrativa para el proyecto habitacional Ciudad Victoria, estos valores son cancelados mediante la entrega de factura.

DARTSCORP S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

14 IMPUESTO A LA RENTA

	2,013 (US DOLARES)
Utilidad del Ejercicio (antes de Part. Trabajador e Impuesto a la Renta)	93,260
menos	
Gastos deducibles - Amortizaciones	0
Base Participación de Trabajadores	<u>93,260</u>
Participación de Trabajadores N/A	15% 13,989
Base Imponible Impuesto a la Renta	<u>79,271</u>
Gastos no deducibles	<u>7,667</u>
Base imponibles	<u>86,938</u>
Impuesto a la Renta Causado	22% 19,126

15 PARTES RELACIONADAS

Para efectos tributarios se considerarán partes relacionadas a las personas naturales o sociedades, domiciliadas o no en el Ecuador, en las que una de ellas participe directa o indirectamente en la dirección, administración, control o capital de la otra; o en las que un tercero, sea persona natural o sociedad domiciliada o no en el Ecuador, participe directa o indirectamente, en la dirección, administración, control o capital de éstas. También si tienen transacciones con sociedades en Paraísos Fiscales, por proporción de transacciones o si los precios no se ajustan al principio de plena competencia.

	2013	2012
	(US DOLARES)	
Inversiones a largo plazo- Fideicomiso Mercantil Ciudad Victoria	8,160,334	1,008,253
Ingresos- Fideicomiso Mercantil ciudad victoria	1,792,532	682,609

16. EVENTOS POSTERIORES

En Enero 27 del 2014, se efectuó el cambio de fiduciaria del Fideicomiso Mercantil Ciudad Victoria, para lo cual se firmo un acta de entrega recepción firmada por los representantes legales de ZION Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A. (fiduciaria saliente) y Fiduciaria del Ecuador Fiduecuador S.A. representada (Fiduciaria entrante) del cual fue aprobado por el constituyente. Posteriormente cambiaron de administradora fiduciaria.

En junio del 2014, la compañía efectuara un aumento de capital mediante la aplicación de la cuenta Resultados acumulados – Adopción 1era vez NIIF por US \$ 1'000.000 y la cuenta Prestamos de accionistas por US \$ 3'000.000 .

17. APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados han sido aprobados por la administración. Mediante actas de junta de accionistas en Marzo 26 del 2013.