

**EMPRESA DURINI INDUSTRIA
DE MADERA C.A. - EDIMCA**

**Informe de Comisario por el año
terminado el 31 de diciembre de 2014**

Quito – Ecuador

Quito, 17 de abril de 2014

A los señores accionistas de
EMPRESA DURINI INDUSTRIA DE MADERA C.A. - EDIMCA
Ciudad

Referencia:
INFORME DE COMISARIO POR EL EJERCICIO FISCAL 2014

Señores:

En cumplimiento de las disposiciones contempladas en la Ley de Compañías, presento a ustedes el Informe de Comisario por el año fiscal terminado el 31 de diciembre de 2014.

1. **De los libros societarios:** La empresa mantiene sus libros societarios: Actas, Expedientes, Nombramiento, Libro de Acciones y Accionistas, etc. debidamente actualizados y adecuadamente archivados, bajo la responsabilidad del Sr. Bernardo Silva, abogado de la compañía.
2. **Cumplimientos legales:** La compañía observa razonablemente el cumplimiento de las obligaciones y disposiciones societarias, laborales y tributarias.
3. **Registros tributarios:** La empresa opera bajo la condición de Contribuyente Especial en el grupo de Grandes Contribuyentes.

El Servicio de Rentas Internas -SRI-, se encuentra realizando una determinación tributaria a los libros de la empresa por el ejercicio fiscal 2010. Al momento de la elaboración del presente informe, se encuentra sustanciado -en conjunto con la firma "LexTax"-, ante el Tribunal Distrital de lo Fiscal No. 1 el Juicio de Impugnación por el cual se solicita se deje sin efecto el Acto Administrativo contenido en la Resolución Nº 117012014RREC013234, emitida por la Directora Regional Norte del Servicio de Rentas Internas, correspondiente a la determinación del Impuesto a la Renta del ejercicio fiscal 2010.

La cuantía dentro de la presente acción asciende a US\$93.966,15 y en este proceso judicial se pagó el 100% de la obligación liquidada, por lo que se convirtió la acción a pago indebido así como han sido evacuadas todas las pruebas.

4. **De la contabilidad:** Para el procesamiento de su contabilidad, la empresa utilizó desde el año 1994 hasta marzo del 2014 el software "EDISYS", el cual fue desarrollado en función de las necesidades de la organización y la dinámica de su negocio.

El sistema contable satisface razonablemente los requerimientos de la autoridad tanto tributaria como societaria -SRI y Superintendencia de Compañías-, en lo referente a generación de información contable conforme las Normas Internacionales de Información Financiera, de plena aplicación en la empresa.

Cabe indicar que desde el mes de abril de 2014, el ERP JDEdwards se encuentra en producción. Actualmente, la empresa -a pesar de haber pasado un año de la

implementación de este nuevo sistema-, todavía se encuentra aplicando correcciones y ajustes de programación al sistema, para asegurar su funcionamiento efectivo, especialmente a nivel de reportaría.

5. Normas Internacionales de Información Financiera –NIIF-:

La empresa inició el registro contable de sus operaciones bajo las Normas Internacionales de Información Financiera el pasado 1 de enero de 2010, práctica que se mantiene sin inconveniente alguno, de conformidad con las políticas emitidas y aprobadas por la alta dirección, y a la fecha de corte de este informe, están completamente implementadas.

6. Control de Activos Fijos: Tomando en cuenta que la empresa opera bajo políticas NIIF, los Activos Fijos son administrados y controlados en base a las políticas y procedimientos definidos por la dirección, conforme indica la norma financiera.

El sistema contable de la empresa tiene un módulo computarizado exclusivo para los activos fijos en el cual se registran todas las transacciones inherentes al tema concluyendo con reportes apropiados para la consolidación de los registros financieros y tributarios que convergen, en el área de impuestos en la conciliación tributaria de la compañía.

En cuanto a las depreciaciones aplicadas por la empresa, su cálculo se realiza en línea recta. Adicionalmente y en concordancia con las NIIF, la depreciación se realiza por el tiempo de vida útil establecido por los peritos calificados por la Superintendencia de Compañías.

7. De la consolidación: Los estados financieros objeto de este informe se refieren exclusivamente a las transacciones propias de su actividad, sin consolidación alguna.

8. Estado de situación: La estructura de los estados financieros consolidados comparados entre los ejercicios contables 2013 y 2014 es como sigue:

EMPRESA DURINI INDUSTRIAS DE MADERA C.A. - EDIMCA
ESTADOS FINANCIEROS
(Dólares estadounidenses)

ACTIVOS	31-dic-14	31-dic-13	Var \$	Var %
Activos corrientes				
Efectivo y equivalentes de efectivo	277.537	235.153	42.384	18,02%
Cuentas por cobrar comerciales	12.530.332	11.407.675	1.122.657	9,84%
Cuentas por cobrar comerciales con relacionadas	692.414	60.334	632.080	1047,63%
Otras cuentas por cobrar	237.549	514.928	-277.379	-53,87%
Inventarios	16.378.392	12.568.197	3.810.195	30,32%
Anticipados	1.066.913	130.571	936.342	717,11%
Activo no corriente disponible para la venta	46.926	46.926	0	0,00%
Total activos corrientes	31.230.063	24.963.784	6.266.279	25,10%
Activos no corrientes				
Propiedades, planta y equipo	9.396.399	8.819.351	577.048	6,54%
Inversiones en subsidiarias	2.682.150	2.379.540	302.610	12,72%
Activos financieros disponibles para la venta	115.012	115.012	0	0,00%
Activos intangibles	652.392	462.544	189.848	41,04%
Otras cuentas por cobrar	323.310	270.508	52.802	19,52%
Activos por impuestos diferidos	21.269	26.087	-4.818	-18,47%
Total activos no corrientes	13.190.532	12.073.042	1.117.490	9,26%
Total activos	44.420.595	37.036.826	7.383.769	19,94%
PASIVO	31-dic-14	31-dic-13	Var \$	Var %
Pasivos corrientes				
Obligaciones financieras	7.835.266	4.652.996	3.182.270	68,39%
Cuentas por pagar comerciales	4.854.216	3.621.705	1.232.511	34,03%
Otras cuentas por pagar	390.741	60.736	330.005	543,34%
Compañías relacionadas	10.426.772	7.194.535	3.232.237	44,93%
Impuestos por pagar	194.621	296.082	-101.461	-34,27%
Beneficios a empleados	310.805	702.445	-391.640	-55,75%
Provisiones	648.748	1.176.008	-527.260	-44,83%
Total pasivos corrientes	24.661.169	17.704.507	6.956.662	39,29%
Pasivos no corrientes				
Obligaciones financieras	3.090.000	0	3.090.000	#101V/0I
Beneficios a empleados	2.129.526	2.025.999	103.527	5,11%
Compañías relacionadas	450.000	1.999.959	-1.549.959	-77,50%
Impuesto a la renta diferido	68.308	72.625	-4.317	-5,94%
Total pasivos no corrientes	5.737.834	4.098.583	1.639.251	39,99%
Total Pasivos	30.399.003	21.803.090	8.595.913	39,43%
Patrimonio	31-dic-14	31-dic-13	Var \$	Var %
Capital social	8.200.000	8.200.000	0	0,00%
Reserva legal	1.556.524	1.556.524	0	0,00%
Resultados acumulados	4.265.068	5.477.212	-1.212.144	-22,13%
Total patrimonio	14.021.592	15.233.736	-1.212.144	-7,96%
Total pasivos y patrimonio	44.420.595	37.036.826	7.383.769	19,94%

El activo total de la empresa registra un significativo incremento al cierre del ejercicio fiscal 2014 en comparación con su figura de cierre del año anterior en US\$7,383,769 equivalente al 19,9%.

Tal incremento se debe al movimiento de varios de sus componentes como las "Cuentas por cobrar comerciales" cuyo saldo registra un incremento anual de US\$1,122,657 equivalente a un 9,8%, generado por el hecho de que los flujos de caja que ha recibido el sector de la construcción durante el año 2014 han tenido mayor demora por la lentitud del IESS –la entidad más importante en la colocación de

créditos hipotecarios-, en realizar sus desembolsos, lo cual ha ocasionado inconvenientes en la recuperación de cartera y por consiguiente despachos cancelados, impactando a la vez también en las ventas a crédito de la empresa.

En este capítulo se debe anotar también que la normativa emitida para la construcción y desarrollo de nuevos proyectos inmobiliario –cuyos requerimientos porque el terreno haya sido completamente pagado por el constructor, creación de fideicomisos para la administración del flujo operativo, así como que el constructor deba financiar la obra hasta su punto de equilibrio-, ha provocado nerviosismo en el sector y por consiguiente, una desaceleración en los proyectos y una importante restricción en sus flujos de caja.

El saldo de "Cuentas por cobrar comerciales con relacionadas" presenta un significativo incremento anual en US\$632,080 debido principalmente a que la creación de la compañía "Don Tablero" -de la cual EDIMCA es accionista-, requirió de financiación inicial durante el año 2014. Tales aportes de capital en dinero y especies realizados serán capitalizados en el ejercicio fiscal 2015. Adicionalmente, en 2014 EDIMCA realizó el registro en Cuentas por Cobrar a GEM Corp. por concepto de reembolsos de gastos efectuados por cuenta de la mencionada compañía.

El valor registrado en la cuenta de "Anticipados" también presenta un crecimiento significativo año contra año por valor de US\$936.342 debido básicamente a que la empresa realizó anticipos a proveedores nacionales y del exterior para la compra de maquinaria y por concepto de obra civil para la construcción de los nuevos Centros de Servicio en las ciudades de Quito y Guayaquil, cuya construcción se inició en Febrero del 2015.

En igual sentido, el saldo de "Inventarios" registra un crecimiento anual en US\$3,810,195 equivalente a un 30,3%, debido a la llegada de importaciones que por su país de origen, tipo y tiempo de respuesta debe ser adquirida en grandes cantidades, y que serán consumidas en períodos de 3 meses o más; éste es un fenómeno puntual que se da principalmente por el inicio del año chino. Lo dicho implica que al llegar la importación, el volumen adquirido es significativo y se va reduciendo en el tiempo conforme se dan las ventas esperadas.

Otras fuentes importantes del crecimiento del activo total de la empresa al cierre de 2014 fueron las adiciones en "Propiedad, planta y equipo" cuyo valor neto ascendió a un valor de US\$577,048 equivalente al 6,5% en comparación con el año precedente. Este incremento se dio principalmente en edificios y locales, equipo electrónico, terrenos y muebles y enseres cuyo incremento anual es aproximadamente el 90% de las adiciones netas del ejercicio fiscal. Los valores descritos incluyen un lote de terreno y su construcción actualmente hipotecados a favor de Banco Pichincha C.A. más dos lotes de terreno y sus construcciones hipotecados a favor de Banco Bolivariano C.A., ambas en garantía de obligaciones de EDIMCA.

Al cierre de 2014, la empresa registra US\$2,682,150 por concepto de "Inversiones en subsidiarias", cuyo saldo se incrementó año contra año en US\$302,610 equivalente a un 12,7%, e incluye ACTITRANS S.A., LIGNECOR y ACOSA por valores de US\$1,022,232; US\$272,498; y US\$30,112 respectivamente. Adicionalmente, al cierre del año 2014 EDIMCA mantiene US\$1,357,307 en la empresa ACTITRANS S.A. como Anticipo para Futura Capitalización. 

Los "Activos financieros disponibles para la venta" mantienen su nivel del año inmediato anterior, e incluyen principalmente FIDUCIA S.A. "HIT" y Fideicomiso Hospital Los Valles, por valores de US\$24,000 y US\$85,787 respectivamente.

Los "Activos intangibles" registran también un incremento importante de US\$189,848 equivalente a un 41% anual, cuyo saldo al cierre del ejercicio 2014 incluye el valor de la activación del nuevo ERP y las licencias adquiridas a lo largo del año.

El saldo de "Otras cuentas por cobrar" evidencia un incremento anual de US\$52,802 en su saldo, equivalente a un 19,5%. Este incremento se generó por el registro del pago de US\$132,698 entregado en garantía por el ejercicio de determinación tributaria N° RNO-GCODETC12-00020 de 8 de agosto de 2013, efectuado por el Servicio de Rentas Internas -SRI-, el cual está en etapa de revisión por su parte, sin tener pistas definitivas a la fecha acerca de su desenlace.

En contrapartida a los movimientos descritos en los activos de la empresa y en el mismo sentido, sus pasivos registraron un incremento de US\$5,505,913 equivalente a un 25,3% año contra año.

Este movimiento se debió principalmente al crecimiento de varios de sus principales cuentas como "Obligaciones financieras", cuyo saldo se incrementó anualmente en US\$3,182,270 -es decir un 68,4%-, debido a la financiación contratada para capital de trabajo que la apertura de nuevos puntos de venta, adecuaciones en puntos de venta existentes, y adecuaciones de nuevos centros de servicio en Quito y Guayaquil, requirieron durante el año 2014.

El saldo de la cuenta "Obligaciones financieras" al cierre de 2014 incluyen entre otras, operaciones de crédito con Banco Pichincha C.A., Banco Bolivariano C.A., y Banco Internacional S.A., las cuales han sido garantizadas mediante hipoteca abierta de puntos de venta EDIMCA en las ciudades de Quito y Guayaquil, más prenda de inventarios. Incluye también la porción corriente de la Emisión de Obligaciones realizada por la empresa, aprobada por la Superintendencia de Compañías el pasado 9 de mayo de 2014.

De acuerdo a la información provista por la administración de la empresa, desde el año 2013 la compañía Grupo Maderero GEM Corp S.L.U. -accionista-, mantiene una línea de crédito de hasta US\$69,000,000 mediante la firma de un contrato de préstamo a largo plazo con las entidades financieras del exterior descritas a continuación: DEG - DEUTSCHE INVESTITIONS- UND ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT MBH (Alemania), FMO - NEDERLANDSE FINANCIERINGS-MAATSCHAPPIJ VOOR ONTWIKKELINGSLANDEN N.V. (Holanda) y PROPARCO - SOCIÉTÉ DE PROMOTION ET DE PARTICIPATION POUR LA COOPÉRATION ECONOMIQUE S.A. (Francia). Dicho contrato estipula que Empresa Durini Industria de Madera C.A. sea uno de los garantes solidariamente responsables por los montos de crédito que se deriven de este contrato de préstamo.

De igual manera y conforme la información provista por la administración de la empresa, a la fecha de emisión del presente informe, EDIMCA no ha tenido que constituir nuevos avales relacionados a este préstamo.

Las "Cuentas por pagar comerciales" y las "Otras Cuentas por pagar" registran también un incremento importante año contra año, de US\$1,232,511 equivalente a un 34%; y

de US\$330,005 equivalente a un 543,3% respectivamente, los cuales se explican tanto por el crecimiento de los niveles de inventario como por las adecuaciones descritas en párrafos anteriores, y que incrementan el pasivo con proveedores de la empresa.

Por su parte, el saldo en la cuenta "Compañías relacionadas" también marca un crecimiento anual en su saldo por valor de US\$3,232,337 generado fundamentalmente por el retraso en el pago de obligaciones a ACOSA.

Por su parte, la cuenta "Impuestos por pagar" muestra un decrecimiento anual en US\$101,461 resultado de la compensación de impuestos activos y pasivos aplicado por la empresa en el año 2014. Las cuentas "Beneficios a empleados" y "Provisiones" evidencian un decrecimiento conjunto de US\$918,900 equivalente a un -95,8%, generado en la no provisión de valores por concepto de Participación a Trabajadores, debido a la pérdida registrada en el ejercicio 2014.

Dentro de los pasivos no corrientes, la empresa registra al cierre de 2014 el valor de US\$3,090,000 en la cuenta "Obligaciones financieras", el cual corresponde a la porción de largo plazo de la Emisión de Obligaciones descrita en párrafos anteriores.

El saldo de la cuenta "Compañías relacionadas" muestra una significativa reducción en su saldo de cierre de ejercicio 2014 en US\$1,549,959 pues la empresa realizó una cancelación parcial de esta obligación durante el año 2014.

Las variaciones anuales de las demás cuentas que componen los activos y pasivos de la empresa muestran un comportamiento normal y acorde a la dinámica del negocio de EDIMCA.

El Patrimonio de la empresa muestra un decrecimiento pues su saldo al cierre del año 2014 se reduce en US\$1,212,144 debido exclusivamente a la pérdida neta y resultado integral del ejercicio, con lo que su valor total es ahora US\$14,021,592 equivalente a una reducción del 7,96% anual.

El capital de trabajo neto de la compañía al cierre del ejercicio 2014 es positivo en US\$6,568,894 el cual es 9,5% inferior al capital de trabajo registrado al cierre del año precedente.

Los índices financieros de Pasivo / Patrimonio y de Solvencia evidencian un deterioro al pasar del 143,1% al 216,8%, y de 1,4 a 1,3 respectivamente hacia fin del año 2014:

Índices financieros	31-dic-14	31-dic-13	Var \$	Var %
Capital de trabajo	6.568.894	7.259.277	-690.383	-9,51%
Pasivo / Patrimonio	216,8%	143,1%		
Solvencia (AC/PC)	1,3	1,4		

9. El Estado de Rendimientos del año fiscal 2014:

EMPRESA DURINI INDUSTRIAS DE MADERA C.A. - EDIMCA
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES - ANÁLISIS HORIZONTAL
(Dólares estadounidenses)

	31-dic-14	31-dic-13	Var \$	%
Ingresos por ventas	70.098.317	77.930.267	-7.831.950	-10,05%
Costo de productos vendidos	-53.911.025	-59.391.407	5.480.382	-9,23%
Utilidad bruta	16.187.292	18.538.860	-2.351.568	-12,68%
Gastos administrativos	-3.283.046	-2.695.004	-588.042	21,82%
Gastos de ventas	-13.145.397	-13.486.524	341.127	-2,53%
Otros ingresos	427.344	272.839	154.505	56,63%
Utilidad operacional	186.193	2.630.171	-2.443.978	-92,92%
Ingresos financieros	143.210	151.539	-8.329	0,00%
Gastos financieros	-945.835	-628.328	-317.507	50,53%
Utilidad antes de impuesto a la renta	-616.432	2.153.382	-2.769.814	-128,63%
Impuesto a la renta	-595.712	-597.014	1.302	-0,22%
Utilidad neta del año	-1.212.144	1.556.368	-2.768.512	-177,88%

Los ingresos por ventas de la empresa al cierre del ejercicio fiscal 2014 alcanzan la cifra de US\$70,098,317 registrando un decrecimiento de US\$7,831,950 equivalente al -10% anual, debido a lo comentado previamente en el sentido de que los flujos de caja que ha recibido el sector de la construcción durante el año 2014 han tenido mayor demora por la lentitud del IESS en realizar sus desembolsos y ha restado dinamía a la economía, lo cual ha impactado a las ventas de la empresa.

Impacto negativo al desempeño comercial de la empresa durante el año 2014 también ha tenido la nueva normativa emitida para la actividad de la construcción y desarrollo de nuevos proyectos inmobiliario –cuyos requerimientos porque el terreno haya sido completamente pagado por el constructor, creación de fideicomisos para la administración del flujo operativo, así como que el constructor deba financiar la obra hasta su punto de equilibrio–, ha provocado nerviosismo en el sector y por consiguiente, una desaceleración en los proyectos y una importante restricción en la actividad.

Por su lado, los costos de productos vendidos al cierre del año 2014 mantienen su proporción respecto de los ingresos por ventas que el año inmediato anterior, en nivel del 76,9%, lo cual permitió a EDIMCA generar un valor de Utilidad Bruta de US\$16,187,292.

Dado que el nivel de ventas en el ejercicio es menor que en el año 2013, el valor absoluto de la Utilidad Bruta en el año 2014 es US\$2,351,568 inferior a su cifra en el año 2013, con una reducción equivalente al 12,7%.

Los gastos administrativos de EDIMCA durante el año 2014 alcanzaron la cifra de US\$3,283,046 la cual creció en un 21,8% anual, debido fundamentalmente a los gastos derivados de la contratación de personal ante el incremento de puntos de venta y/o ampliación de éstos. Adicionalmente, durante el año la empresa contrató el nuevo centro de distribución de la Sierra incurriendo en valores adicionales de personal, arriendos, etc. Por último, en octubre de 2014 EDIMCA realizó una reestructuración de personal, lo cual implicó un gasto por concepto de indemnizaciones por aproximadamente seiscientos mil dólares americanos.

Por su parte, los gastos de venta en el año 2014, si bien decrecieron anualmente en valor absoluto en US\$341,127, resultaron en una mayor proporción de las menores ventas del año, situándose un nivel del 18,8% mientras que en el año inmediato anterior estuvo en un nivel de 17,3%.

EDIMCA registró un mayor valor en el rubro de "Otros ingresos" en US\$427,344 superior en un 56,6% comparado con el año 2013, debido a ingresos extraordinarios por venta de activos fijos –camiones–, así como por auspicios y facturación de servicios administrativos.

Lo dicho previamente, tanto respecto de las ventas como de los gastos operacionales, no permitieron a la empresa generar un importante nivel de Utilidad Operacional. En el año 2014, esta cifra fue US\$186,193 equivalente a un modesto 0,3% como porcentaje de las ventas, y significativamente inferior a su cifra en el año inmediato anterior en que alcanzó US\$2,630,171 que fue equivalente a un 3,4% de las ventas de su ejercicio.

Los gastos financieros del ejercicio en cuestión se incrementaron anualmente en un 50,5% y alcanzaron la cifra de US\$945,835 equivalente a un 1,4% de las ventas del año, debido fundamentalmente al crecimiento de los niveles de obligaciones financieras de EDIMCA durante el año 2014.

En función de lo analizado, la empresa generó en el año 2014 una Pérdida Neta de US\$1,212,144 equivalente a un 1,7% de las ventas del año. Como contraposición, en el ejercicio 2013 EDIMCA generó una utilidad neta de US\$1,556,368 equivalente al 2% de las ventas del correspondiente ejercicio.

A las consideraciones previas se debe añadir que en el ejercicio 2014, el valor de Impuesto a la Renta es de US\$595,712 –similar al valor del año anterior, debido al cálculo del anticipo de impuesto a la renta e impuesto mínimo, conforme la normativa vigente del Servicio de Rentas Internas SRI.

EMPRESA DURINI INDUSTRIAS DE MADERA C.A. - EDIMCA
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES - ANÁLISIS VERTICAL
(Dólares estadounidenses)

	31-dic-14	%	31-dic-13	%
Ingresos por ventas	70.098.317	100,00%	77.930.267	100,00%
Costo de productos vendidos	-53.911.025	-76,91%	-59.391.407	-76,21%
Utilidad bruta	16.187.292	23,09%	18.538.860	23,79%
Gastos administrativos	-3.283.046	-4,68%	-2.695.004	-3,46%
Gastos de ventas	-13.145.397	-18,75%	-13.486.524	-17,31%
Otros ingresos	427.344	0,61%	272.839	0,35%
Utilidad operacional	186.193	0,27%	2.630.171	3,38%
Ingresos financieros	143.210	0,20%	151.539	0,19%
Gastos financieros	-945.835	-1,35%	-628.328	-0,81%
Utilidad antes de impuesto a la renta	-615.432	-0,88%	2.153.382	2,76%
Impuesto a la renta	-595.712	-0,85%	-597.014	-0,77%
Utilidad neta del año	-1.212.144	-1,73%	1.556.368	2,00%

10. Conclusiones y recomendaciones:

- a. Esta Comisaría se adhiere al Informe preparado por los Auditores Externos de EMPRESA DURINI INDUSTRIA DE MADERA C.A. EDIMCA por el ejercicio económico 2014.
- b. Esta comisaría considera razonables las cifras expresadas en los estados financieros presentados por la administración de EMPRESA DURINI INDUSTRIA DE MADERA C.A. EDIMCA, al cierre del ejercicio económico 2014.
- c. La administración de la empresa se enmarca en las disposiciones legales.
- d. El sistema de contabilidad permite verificaciones objetivas.
- e. Mantener el seguimiento al Juicio de Impugnación numero 17509-2014-0023 que se encuentra sustanciado ante la Sala Única del Tribunal Distrital No. 1 de lo Contencioso Tributario con sede en Quito, sobre el cual la empresa LEXTAX Servicios Tributarios Integrales S.A. señala es difícil determinar las posibilidades de éxito del proceso toda vez que en el Tribunal Distrital de lo Fiscal fueron resorteadas las causas.

Atentamente,



Ec. Gabriel Pazmiño Gonzaga, MBA.
COMISARIO
RUC 0400597738001