

CONSTRUCTORA CHAVEZ MESTANZA S.A

Santo Domingo, 28 de abril del 2012

Señores Accionistas

Dando cumplimiento al encargo de la junta extraordinaria de Accionistas, y de acuerdo a lo estipulado en el artículo 321 numeral 4 de la Ley de Compañías, me permito entregar a los señores accionistas de CONSTRUCTORA CHAVEZ MESTANZA S.A en los subsiguientes el informe de Comisario para el año 2011.

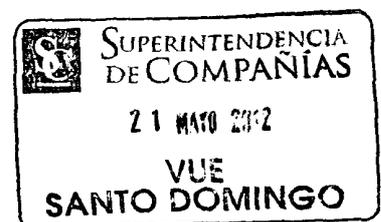
Los estados financieros son de exclusiva responsabilidad de la administración de la administración. Mi función es revisarlos y expresar mi opinión razonada sobre ellos.

He examinado los estados financieros de CONSTRUCTORA CHAVEZ MESTANZA S.A. del periodo comprendido entre el 1 Enero al 31 de Diciembre del 2011, con la demostración final del Balance de Pérdidas y Ganancias.

La utilización de procedimientos y criterios diferentes a los utilizados, así como datos no contenidos en los documentos entregados podrían proporcionar información adicional relevante que pudiera afectar los resultados y conclusiones obtenidas en el presente informe.

He examinado el cumplimiento de los pagos y declaraciones ente el SRI y el IESS, el resultado ha sido satisfactorio ya que los pagos se encuentran realizados oportunamente.

La empresa CONSTRUCTORA CHAVEZ MESTANZA S.A. es una compañía anónima, cuyo objetivo principal es el servicio de la construcción de inmuebles en general, con la mano de obra, e infraestructura necesaria.



Considero que la documentación contable, financiera y legal en términos generales, cumple con todas las normas que determina la Superintendencia de Compañías, Ministerio de Finanzas y demás Organismos de Control, así como con los Principios de Contabilidad de General Aceptación.

Situación Financiera

El total de ingresos netos para el año 2011 fue de \$714.702,77 dólares, se observa un incremento del 27% con respecto a los ingresos del año 2010 que fueron de \$560.590,14 dólares.

En el análisis de la composición de las ventas el rubro que tiene mayor participación, es:

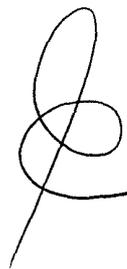
Construcción: Mano de Obra y materiales → 33% (238.899,80)

La utilidad antes de impuestos del ejercicio 2011 es de \$41.758,99 dólares lo que representa un 6% con relación a los ingresos netos, existe un decremento de la utilidad en 8% con relación a la utilidad del año 2010 que fue \$45.263.37.

Luego del análisis de los Estados Financieros observamos que los Activos Totales son de \$584.787,29 registrándose un decremento del 4% con respecto al año 2010, y se debe a una disminución del inventario para culminar con las obras, disminuyo el saldo en bancos por la cancelar los préstamos de accionistas, las ventas incrementaron en este año, al igual que las cuentas por cobrar con respecto al año anterior.

Los Pasivos para el año 2011 se registraron en \$311.181,25 dólares donde se registra un decremento debido a la disminución de las cuentas préstamos accionistas y de cuentas por pagar relacionados que representa un 13% con respecto al año anterior.

Dentro de propiedad planta y equipo, no hay variado los saldos con respecto al año 2010.



Luego de analizar el activo y el pasivo definimos la RAZON CIRCULANTE, donde confrontamos el Activo Corriente versus el Pasivo Corriente:

$$325.139,40 / 311.181,52 \rightarrow \begin{array}{l} \text{(año 2011} \rightarrow 1.04) \\ \text{(año 2010} \rightarrow 2.71) \end{array}$$

Lo que indica que la empresa tiene 1.04 dólares de activo de corto plazo por cada pasivo de corto plazo, cabe indicar que ha disminuido el indicador al obtenido en el ejercicio 2010.

La empresa para el período 2011 realizó sus operaciones en su mayoría con recursos propios, además solicitó a la banca privada un crédito que se ha cancelado puntualmente sus cuotas, lo que le permite tener a la empresa un Patrimonio de \$273.605,77 debido al registro de las reservas requeridas, la utilidad del ejercicio y al capital social con que cuenta la empresa actualmente.

Los índices más relevantes son:

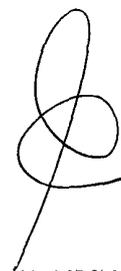
Razón de Apalancamiento

$$\frac{\text{Pasivo Total}}{\text{Activo Total}} = \frac{311.181,52}{584.787,29} \rightarrow 53\% \quad (\text{año 2010} \rightarrow 58\%)$$

Lo que nos indica que el 53% del total de los Activos está comprometido con terceros, que se relaciona con el crédito bancario y los saldos de anticipos de clientes, ya que por la naturaleza de la empresa se manejan con anticipos a contratos de construcción.

Razón de Rentabilidad

$$\frac{\text{Utilidad líquida}}{\text{Ventas Netas}} = \frac{41.758,99}{714.702,77} \rightarrow 5\% \quad (\text{año 2010} \rightarrow 8\%)$$



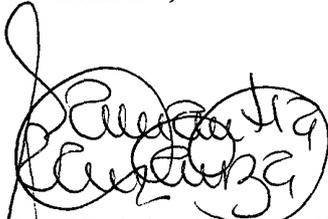
Lo que nos indica que el 53% del total de los Activos está comprometido con terceros, que se relaciona con el crédito bancario y los saldos de anticipos de clientes, ya que por la naturaleza de la empresa se manejan con anticipos a contratos de construcción.

Esto significa que nuestra rentabilidad con respecto a las ventas netas es del 5%.

El rubro que sobresale en el activo corriente es otras cuentas por cobrar relacionadas, que termino al final periodo con \$144.258,98.

Los indicadores, demuestran un estabilidad saludable para la empresa, así como también la decisión de cancelar en un gran porcentaje las cuentas de préstamos de accionistas.

Atentamente,



Ing. Verónica Carranza G.
CONTADORA PÚBLICA AUTORIZADA
COMISARIO (2011)

