

Guayaquil, 13 de febrero de 2017

INFORME DE GERENTE

Señores Socios de

INMOCALMOSA, INMOBILIARIA CALDERÓN MORALES C. LTDA.

En cumplimiento a lo dispuesto en los Artículos 263 y 289 de la Ley de Compañías y de la Resolución Número 92.1.4.3.0013 de la Superintendencia de Compañías, les hago conocer a ustedes el informe de labores por las actividades realizadas por la Compañía INMOCALMOSA, INMOBILIARIA CALDERÓN MORALES C. LTDA. durante el ejercicio económico de 2016, el cual refleja la situación académica, financiera y administrativa de la misma.

1.- Situación académica

La Ley Orgánica de Educación Intercultural y su nuevo Reglamento, publicada en julio del 2012, clasifica la educación particular en niveles: Inicial, básica (preparatoria, elemental, media, superior) y bachillerato. A continuación detallo el cuadro de alumnos basado en la clasificación anterior por los ciclos lectivos 2015-2016 y 2016-2017:

VARIACIÓN DE ESTUDIANTES EN LOS PERÍODOS LECTIVOS 2015-2016 Y 2016-2017 :				
Denominación	2015-2016	2016-2017	VARIACIÓN ABSOLUTA	VARIACIÓN RELATIVA
Inicial	341	359	18	5,28%
Educación Básica Preparatoria	1358	1442	84	6,19%
Bachillerato	318	348	30	9,43%
Total	2017	2149	132	6,54%

En el período lectivo 2016-2017, el número de estudiantes que concluyeron el ciclo lectivo ascendió a 2149, es decir, 132 estudiantes más que el período anterior, lo que representó un incremento del 6,54%, apreciándose que todos los niveles de educación crecieron en porcentajes que oscilan entre el 5% y 9%, destacándose el de Educación Básica Preparatoria que en términos absolutos aumentó en 84 estudiantes. Es de destacar el crecimiento obtenido por la Unidad educativa a pesar de la difícil situación económica que vivió el país en el año 2016, por lo que es preciso manifestar que este incremento se debe en gran parte a las estrategias realizadas por esta administración que básicamente se lo hizo a través de la política de diversos incentivos que se dieron a los padres de familia aunado al esfuerzo realizado por el área de admisiones.

1.1.- Reserva de matrícula.- Al término del ciclo lectivo 2016-2017 nos han reservado sus matrículas 1804 estudiantes para el período lectivo 2017-2018, mientras que los inscritos a enero 31 de 2017 ascienden a 279.

1.2.- **Becas.**- Cabe indicar que existen 280 estudiante que tienen becas cuyos descuentos oscilan entre el 8% y 15%, las mismas que en su gran mayoría se las otorga por su buen rendimiento o porque son hijos de colaboradores de la institución.

2.- Situación financiera

Los estados financieros de la compañía se han elaborado en concordancia con lo establecido en las Normas Internacionales de Información Financiera y los reglamentos expedidos por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

2.1.- **ACTIVOS, PASIVOS Y PATRIMONIO**

Los activos, pasivos y patrimonio del 2016 con respecto al 2015 tuvieron el siguiente movimiento:

VARIACIÓN DE ACTIVOS PASIVOS Y PATRIMONIO 2015-2016			
RUBROS	2015	2016	VARIACIÓN %
ACTIVOS	5'177.489,87	5'589.753,09	7,96
PASIVOS	1'647.920,53	1'938.782,94	17,65
PATRIMONIO	3'529.569,34	3'650.970,15	3,44

Del análisis de sus estados de situación financiera se aprecia que los activos en términos absolutos se incrementaron con respecto al 2015 en US\$412.263,22 y en porcentaje en 7,96%, teniendo gran incidencia en estos valores el notable incremento de su Efectivo y Equivalentes de Efectivo, así como sus Activos Financieros que aumentaron en US\$234.972,80 y US\$326.715,86, respectivamente, debiendo indicar que el incremento en Efectivo y Equivalentes de Efectivo pasó de \$530.664,30 en el 2015 a \$754.933,97 en el 2016, valores que se encuentran en los Bancos Bolivariano y Pichíncha.

Así mismo, en cuanto a los Activos Financieros, en éstos constan dos pólizas con inversión inicial de \$300.000,00 y \$15.000,00 en Dineros y Fondo de Inversión Administrado Centenario FCN (administrado por la Administradora de Fondos Fiducia), cuyos intereses generados han sido capitalizados. En el rubro señalado se registra un incremento importante de la cartera cuyo análisis se lo hará más adelante.

El rubro Propiedad Planta y Equipo tiene un incremento de US\$171.361,36 lo cual se ve reflejado en la cuenta Edificio Principal, que pasó de \$ 2'364.682,57 en el 2015 a \$ 2'536.043,93 en el 2016, esto se debió a la construcción de 6 nuevas aulas utilizadas en la educación inicial (se está adjuntando un detalle de los activos de la compañía).

Los pasivos tuvieron un aumento de US\$290.862,41, de los cuales la cantidad de \$158.049,90 se debe al incremento en las provisiones para desahucio y jubilación patronal. También hubo aumentos, en comparación con el ejercicio anterior en los rubros proveedores y anticipos recibidos de clientes por \$ 15.856,42 y \$46.208,94, respectivamente.

2.2.- Ingresos y los Costos y Gastos.- Tuvieron el siguiente desenvolvimiento en el 2016 comparado con el 2015:

RELACIÓN INGRESOS Y COSTOS Y GASTOS			
RUBROS	2015	2016	VARIACIÓN
INGRESOS	4'743.374,16	4'818.948,39	1,59%
COSTOS Y GASTOS	4'641.662,71	4'743.675,59	2,19%
RELACIÓN DE LOS COSTOS Y GASTOS EN LOS INGRESOS	97,86%	98,44%	0,58

Los ingresos en el 2016 con respecto al 2015 crecieron en \$75.574,23, mientras que los Costos y Gastos lo hicieron en US\$102.012,88. El incremento de los ingresos se debió a la vez al aumento del número de estudiantes matriculados, principalmente en la educación Educación Básica Preparatoria y a un incremento mínimo en el valor de las pensiones, mientras que el aumento de los Costos y Gastos se debió fundamentalmente al incremento salarial que se realizó a todo el personal de la Unidad Educativa, en un promedio entre el 4% y 6%.

A continuación detallo los ingresos y costos y la relación costos/ingresos de la educación Inicial, Básica y Bachillerato.

RELACIÓN COSTOS INGRESOS DE NIVELES DE EDUCACIÓN PERÍODO LECTIVO 2016-2017			
EDUCACIÓN	INGRESOS	COSTOS	RELACIÓN COSTOS/INGRESOS
INICIAL	974.225,11	1'057.616,99	108,56%
BÁSICA	1'958.522,67	1'365.893,46	69,74%
BACHILLERATO	1'697.186,07	582.667,13	34,33%

En la educación inicial la relación costos/ingresos es mayor si la comparamos con los otros tipos de educación, llega al 108,56%, lo que significa que los otros niveles de educación subsidian a aquella, sin embargo la misma es necesaria dado que es la base de estudiantes que va a nutrir a los otros niveles de educación. También se puede apreciar que los niveles de educación Básica y Bachillerato son muy rentables, principalmente éste, ya que de cada dólar que se recibe apenas existe un costo de 34 centavos.

2.3.- CARTERA.- La cartera de la compañía al 31 de diciembre de 2016 ascendió a \$ 441.579,85 mientras que en el 2015 llegó a \$323.657,08, lo que representó un incremento de US\$117.922,77, es decir un 36,43% más con respecto al 2015, que es un porcentaje elevado, que en parte se debió a la falta de recursos de los padres de familia para pagar las pensiones, dada la difícil situación económica que tuvo el país en el 2016, derivado en

la falta de trabajo, habiéndose tomado las medidas necesarias a través de la Dirección administrativa para que no se agrave esta situación.

Para el período lectivo 2017-2018 se utilizarán diversas estrategias para conocer la situación económica de los padres de familia de los aspirantes a Ingresar en la Unidad Educativa con la finalidad de que la cartera no crezca.

Cabe indicar que existen 1298 estudiantes que tienen deudas vencidas de hasta 90 días por aproximadamente \$300.000,00, mientras que hay 38 estudiantes con deudas vencidas entre 7 y 9 meses por \$50.000,00 aproximadamente.

INDICADOR FINANCIERO

Rentabilidad.- La utilidad neta de la compañía en el ejercicio económico de 2016 ascendió a \$75.272,80, que comparándola con el patrimonio nos da un indicador de 1,98, lo que significa que por cada dólar del patrimonio de la compañía obtuvo casi 2 centavos de rentabilidad, lo cual está dentro de los parámetros de este sector.

Las utilidades en el 2016 ascendieron a US\$175.333,26 de las que deducidos los valores por pago del 15% de los trabajadores y el impuesto a la renta queda un disponible de US\$75.272,80 para que la Junta general de Socios pueda decidir sobre el destino de las mismas, dado que no es obligación consignar porcentaje alguno a la reserva legal, por cuanto ésta supera el porcentaje obligatorio que dispone la Ley de Compañías. Mi recomendación es que dichas utilidades sean distribuidas, tal como se lo hizo el año anterior.

3.- Situación Administrativa:

Durante el ejercicio económico de 2016 el número de empleados de la Unidad Educativa llegó a 201, es decir un incremento de 16, lo que representó un crecimiento del 8,65%, con respecto al 2015, notándose que el número de empleados administrativos se redujo en 1, mientras que el personal docente y de servicios generales se aumentaron en 16 y 1, respectivamente. El aumento de los profesores se debió principalmente a la apertura de nuevas aulas, como consecuencia del crecimiento de estudiantes matriculados en el nivel inicial de educación.

NÚMERO DE EMPLEADOS				
Año 2015		Año 2016		Crecimiento. %
Servicios Generales	13	Servicios Generales	14	7,69%
Administración	28	Administración	27	-3,57%
Docentes	144	Docentes	160	11,11%
Total	185	Total	201	8,65%

Cabe indicar que la remuneración de los profesores es competitiva con relación a los sectores público y también privado, por lo que no existe la incertidumbre de deserción por parte de éstos, hasta el cierre del año 2016.

A continuación se hace un detalle de los egresos por concepto del pago a los empleados.

EGRESOS EN SUELDOS Y BENEFICIOS DEL PERSONAL (EN US\$)				
ÁREA	2015	2016	INCREMENTO	VARIACIÓN PORCENTUAL %
Administración	536,782,34	552,635,05	15,852,71	2.95%
Servicios Generales	93,841,57	114,265,77	20,424,20	21.76%
Docentes	1'550,826,04	1'825,003,44	274,177,40	17.68%
TOTAL	2'181,449,95	2'491,904,26	310,454,31	14.23%

El incremento del egreso en los sueldos y beneficios del personal se debió principalmente al crecimiento del número de profesores en el nivel inicial y al aumento de sueldos a todo el personal, que como se manifestó anteriormente el mismo fue de un promedio entre el 4 % y 6%.

Finalmente, debo mencionar que los libros contables y sociales se encuentran en orden y al día, con toda la documentación de respaldo.

Ana María Calderón Morales

Gerente

Inmocalmosa, Inmobiliaria Calderón Morales C. Ltda.

