

Guayaquil, 2 de marzo 2018

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 2017, 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 2016-2017 y 2017-2018:

VARIACIÓN DE ESTUDIANTES EN LOS PERÍODOS LECTIVOS 2016-2017 Y 2017-2018				
Denominación	2016-2017	2017-2018	VARIACIÓN ABSOLUTA	VARIACIÓN PORCENTUAL
Inicial	359	329	-30	-8,84%
Educación Básica Preparatoria	1442	1510	68	4,72%
Bachillerato	348	357	9	2,59%
Total	2149	2196	47	2,19%

En el período lectivo 2017-2018, el número de estudiantes que terminaron el ciclo lectivo ascendió a 2196, es decir, 47 estudiantes más que el período anterior, lo que representó un incremento del 2,19%, apreciándose que en el nivel de educación Inicial hubo una disminución de 30 estudiantes lo que en términos porcentuales representó el 8,84%, por lo que en el período lectivo 2018-2019 se espera revertir dicha situación con estrategias creativas. El nivel de educación Básica y Bachillerato crecieron en un 4,72% y 2,59%, respectivamente, que en número de estudiantes resultó un total de 77, entre los dos niveles. Es importante destacar el crecimiento obtenido por la Unidad Educativa a pesar de la difícil situación económica que vivió el país en el año 2017, 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, adicional a ello es satisfactorio mencionar el gran esfuerzo que realizó el área de admisiones.

1.2.- Becas.- Cabe indicar que existen 730 estudiantes que tienen becas cuyos descuentos oscilan entre el 4% y 12,5%, dicho descuento se da a aquellos estudiantes que conforman un grupo familiar o tienen un buen rendimiento académico. También existen cerca de 100 estudiantes que tienen descuentos superiores al 15%, lo cual sucede principalmente con los hijos de los 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 2017 con respecto al 2016 tuvieron el siguiente movimiento:

	ACTIVOS	PASIVOS	PATRIMONIO
2016	\$5,589,763.09	\$1,938,782.94	3,650,970.15
2017	\$5,760,369.01	\$2,371,677.72	3,388,691.29
INCREMENTO PORCENTUAL	3,05%	22,32%	-7,18%

Del análisis de sus estados de situación financiera se aprecia que los activos en términos absolutos se incrementaron con respecto al 2016 en US\$170,615.92 y en porcentaje en un 3.05%, teniendo gran incidencia en estos valores el notable incremento de sus Instrumentos Financieros que aumentaron en US\$203,305.42, debiendo indicar que el incremento en éstos está representado por dos pólizas con inversión inicial de \$300.000,00 y \$15.000,00 en Dineros, Fondo de Inversión Administrado Centenario FCN (administrado por la Administradora de Fondos Fiducia) por \$102,052.42 y una póliza en Banco Pichincha por 125.000, cuyos intereses generados han sido capitalizados.

El rubro Propiedad Planta y Equipo tiene un incremento de aproximadamente \$21.000,00 lo cual se ve reflejado en la cuenta Muebles y enseres y equipos de Computación.

Los Pasivos tuvieron un aumento de US\$432,894.78, de los cuales, entre otros, la cantidad de \$205,537.05 corresponden a los Dividendos por Pagar por la Distribución de los Beneficios Acumulados que existían de los ejercicios económicos anteriores, \$28,160.30 por las retenciones de dichos dividendos y \$148,561.48 se debe al incremento en las Provisiones para Desahucio y Jubilación Patronal.

RESULTADO ECONÓMICO

La utilidad neta de la compañía en el ejercicio económico de 2017 ascendió a \$87,809.49, que es superior en aproximadamente \$12.000, con respecto al 2016.

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 hecho en los dos últimos ejercicios económicos.

2.2.- Ingresos y los Costos y Gastos.- Tuvieron el siguiente desenvolvimiento en el 2017 comparado con el 2016:

RELACIÓN INGRESOS Y COSTOS Y GASTOS			
RUBROS	2016	2017	VARIACIÓN
INGRESOS	4,818,948.39	5,309,494.87	10,12%
COSTOS Y GASTOS	4,743,675.59	5,103,767.86	7,59%
RELACIÓN DE LOS COSTOS Y GASTOS EN LOS INGRESOS	98,44%	96,13%	

Los ingresos en el 2017 con respecto al 2016 crecieron en \$490,546.48, mientras que los Costos y Gastos lo hicieron en US\$360,092.27. El incremento de los ingresos se debió a la vez al aumento del número de estudiantes matriculados, principalmente en la educación Educación Básica Preparatoria, 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 12%.

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

RELACIÓN COSTOS INGRESOS DE NIVELES DE EDUCACIÓN 2017			
EDUCACIÓN	INGRESOS	COSTOS	RELACIÓN COSTOS/INGRESOS
INICIAL	1,089,173.08	1,688,312.26	155.00%
BÁSICA	2,281,459.61	1,417,963.60	62.15%
BACHILLERATO	1,849,092.32	432,807.93	23,06%

En la educación inicial la relación costos/ingresos es mayor si la comparamos con la básica y bachillerato, llega al 155.00%, lo que significa que los otros niveles de educación subsidian a aquella, sin embargo la misma es más que necesaria dado que es la base de estudiantes que en lo posterior va a sustentar a los otros niveles de educación.

2.3.- CARTERA.- La cartera de la compañía al 31 de diciembre de 2017 ascendió a \$ 633.142,14 mientras que en el 2016 llegó a \$ 441,579.85, lo que representó un incremento de US\$191,222.29, es decir un 43,30% % más con respecto al ejercicio anterior, 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 2017, 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 2018-2019 se utilizarán nuevas 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.

3.- Situación Administrativa:

Durante el ejercicio económico de 2017 el número de empleados de la Unidad Educativa llegó a 203, es decir un incremento del 1% con respecto al 2016, notándose que el número de docentes se redujo en 7, que se debió fundamentalmente a la contratación de menos docentes en el nivel Inicial, dado la disminución de estudiantes para dicho nivel.

NÚMERO DE EMPLEADOS				
Año 2016		Año 2017		Crecimiento %
Servicios Generales	14	Servicios Generales	14	0%
Administración	27	Administración	36	25%
Docentes	160	Docentes	153	4,44%
Total	201	Total	203	1%

Cabe indicar que la remuneración de los profesores es competitiva con relación a los sectores público y también privado, por lo que la deserción de parte de éstos ha bajado significativamente.

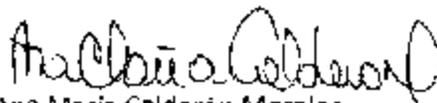
A continuación se hace un detalle de los egresos por concepto del pago a los empleados.

EGRESOS EN SUELDOS Y BENEFICIOS DEL PERSONAL (EN US\$)				
ÁREA	2016	2017	INCREMENTO	VARIACIÓN PORCENTUAL %
Administración	552635,05	627703,10	75068,05	13,58
Servicios Generales	114265,77	123130,9	8865,13	7,76
Docentes	1825003,44	2123859,21	298855,77	16,38
TOTAL	2491904,26	2874693,21	382788,95	15,36

El incremento en los sueldos y beneficios del personal se debió principalmente al aumento de sueldos a todo el personal, que como se manifestó anteriormente el mismo fue de un promedio entre el 4 % y 12%.

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

Atentamente,



Ana María Calderón Morales

Gerente

Inmaculosa, Inmobiliaria Calderón Morales C. Ltda.