



MONTEOLIVO

**INFORME No. 2010-006**

**Fecha:** Quito, 23 de Marzo de 2010

**Para:** **JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS  
PARQUES MONTEOLIVO MONTOLIVO C.A**

**De:** Luis Orellana Rivadeneira  
**COMISARIO PRINCIPAL**

**Asunto:** **Informe del análisis y comparación de los estados financieros de la  
Compañía MonteOlivo Montolivo C.A de los años 2008 y 2009**

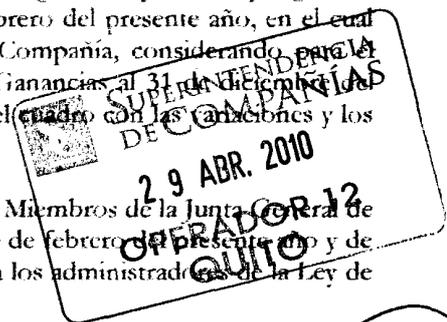
En sesión de la Junta General de Accionistas de la Compañía Parques MonteOlivo MONTOLIVO C.A celebrada el 14 de septiembre del año 2009, me nombra Comisario Principal de la Compañía.

De acuerdo a lo establecido por la Ley de Compañías en su artículo 279 "atribuciones y obligaciones de los comisarios" y del artículo trigésimo segundo capítulo V, pongo a su consideración el informe de actividades del mes de febrero del presente año, en el cual se analizó y determinó la situación financiera de la Compañía, considerando para el efecto el Balance General y el Estado de Pérdidas y Ganancias al 31 de diciembre del año 2009 y 2008, en el cual se encuentra el **anexo 1**, el cual contiene los estados financieros y los índices financieros de la Compañía.

Cabe anotar que este informe se presenta a los Señores Miembros de la Junta General de Accionistas en reemplazo al informe 2010-004-a del 25 de febrero del presente año y de acuerdo al artículo 291 "informe de los comisarios para los administradores de la Ley de Compañías.

Al respecto me permito indicar lo siguiente:

*de*



*Luis Orellana Rivadeneira*

Parques Monte Olivo C.A.  
FIEL COPIA DEL ORIGINAL

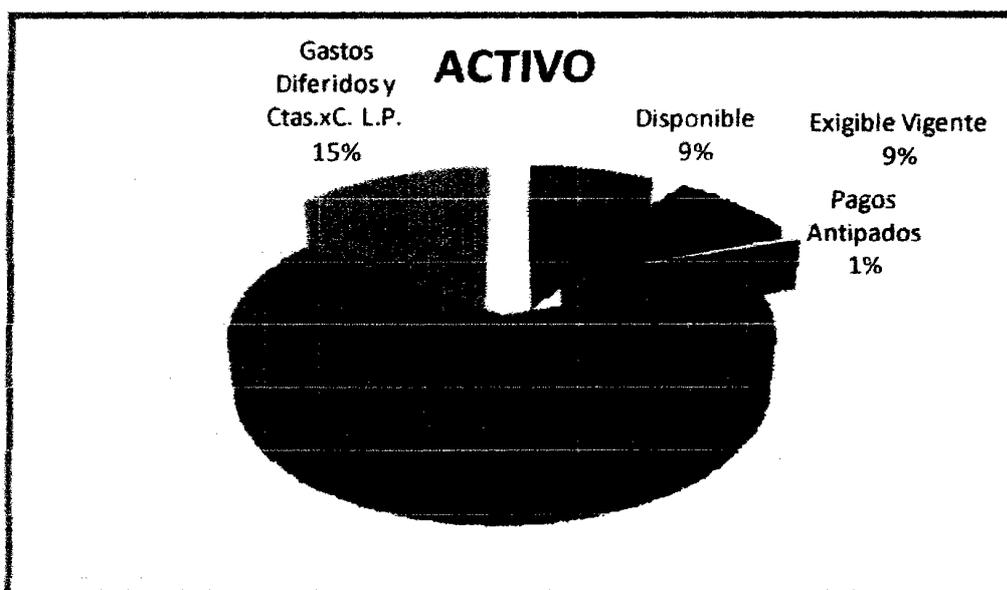
**ACTIVOS:**

La Compañía al 31 de diciembre de 2009, alcanzó un total de Activos de Us. 10.738.731 dólares aumentando en Us. 556.466.58 que representa el 5.46% mas con relación al ejercicio 2008

El Activo de la Compañía se encuentra conformado de la siguiente manera:

ACTIVO	DIC. 2008	DIC. 2009	PORCENT.	VARIACION
Disponible	1.339.545	999.038	9,30%	-340.507,08
Exigible Vigente	1.401.750	1.019.659	9,50%	-382.090,83
Pagos Antipados	88.463	83.690	0,78%	-4.773,55
Activo Fijo	6.585.534	7.068.141	65,82%	482.607,06
Gastos Diferidos y Ctas.xC. L.P.	766.972	1.568.203	14,60%	801.230,98
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>10.182.264</b>	<b>10.738.731</b>	<b>100,00%</b>	<b>556.466,58</b>

En el cuadro siguiente se puede observar como está conformado el activo de la Compañía



Las principales subcuentas del activo frente al total del Activo constituyen "Unidades Construidas" 45.06%; "Clientes por Cobrar Largo Plazo" 14,48%; "Clientes por Cobrar" 9,78%; e "Inversiones Financieras" 8,08%.

En lo que respecta al Activo Exigible Vigente, en donde se registran las obligaciones por los créditos a los clientes por los servicios que entrega la Compañía se puede determinar que ha existido una disminución en términos porcentuales comparado con el año 2008 en el 27,26%; además al mes de diciembre de 2009 se pudo obtener los datos del balance.

*lor*

SUPERINTENDENCIA  
DE COMPAÑÍAS  
29 ABR 2010  
QUITO

FIEL COPIA DEL ORIGINAL

Dentro de éste grupo se puede observar que la cuenta "Clientes por Cobrar" su saldo es el de mayor representatividad en este grupo; siendo las dos subcuentas "Tarjetas de crédito por cobrar" y "Cuentas por cobrar Clientes unidades" las que representan aproximadamente el 95% del total exigible vigente.

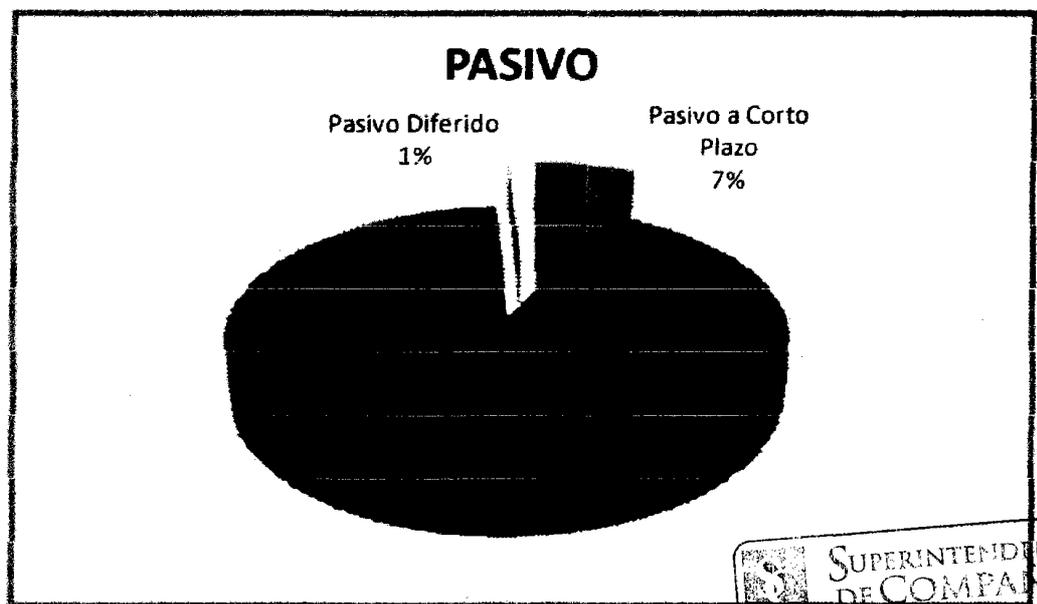
En lo que respecta al grupo del "Activo Fijo" no presenta mayor variación entre diciembre 2008 y diciembre 2009, teniendo un incremento del 7.33% básicamente esto se refleja en la adquisición de equipos y sistemas de computación, en mejoramiento de instalaciones y construcciones en proceso.

**PASIVOS:**

El Pasivo se encuentra conformado de la siguiente manera:

PASIVO	DIC. 2008	DIC. 2009	PORCENT.	VARIACION
Pasivo a Corto Plazo	216.651	293.202	7,21%	76.551,78
Pasivo a Largo Plazo	3.766.163	3.738.030	91,94%	-28.133,39
Pasivo Diferido	28.793	34.549	0,85%	5.755,55
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>4.011.607</b>	<b>4.065.781</b>	<b>100,00%</b>	<b>54.173,94</b>

De igual forma el cuadro siguiente muestra la conformación en forma gráfica del Pasivo



El pasivo al 31 de diciembre del año 2009 constituye el 38% del Activo, reflejando un incremento del 1,35% con relación al ejercicio del año 2008, esto es Us. 54.173,94 dólares. Los rubros mas significativos del Pasivo a Corto Plazo se concentra en las cuentas "Clientes por Cobrar" con Us. 95.697 dólares, "Cuentas varias por pagar" con el valor de Us. 56.743 dólares y "Proveedores por Pagar" con Us. 49.032 dólares, valores que constituyen el 0.89%, 0.53% y 0.45% respectivamente del total del activo de la Compañía registrada al 31 de diciembre de 2009.

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS  
29 ABR. 2010  
OPERADOR 12  
QUITO

*AM*

*Parques Monte Ulvo S.A.*  
FIEL COPIA DEL ORIGINAL

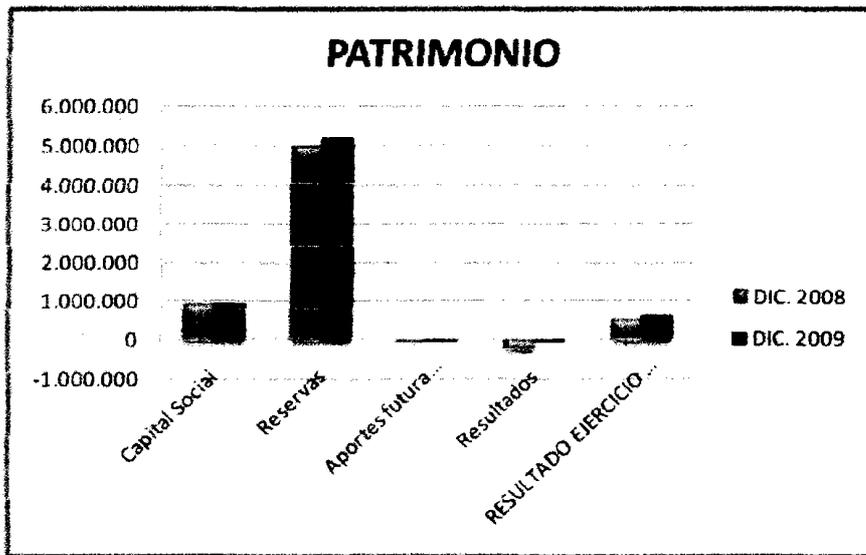
Los pasivos en relación al año 2008, reflejan un crecimiento porcentual del 4.27%. Este margen de crecimiento se presenta en el pasivo a corto plazo básicamente en la reserva por jubilación patronal y en proveedores por pagar.

Al analizar la composición de los pasivos, se determina que el 91,94% corresponde a los pasivos a largo plazo y el 7,21% lo constituye el pasivo a corto plazo, estructura que le permite un manejo adecuado de la liquidez y apalancamiento.

**PATRIMONIO:**

PATRIMONIO	DIC. 2008	DIC. 2009	PORCENT.	VARIACION
Capital Social	910.000	910.000	13,64%	0,00
Reservas	4.965.107	5.208.287	78,05%	243.179,45
Aportes futura Capitalización	200	200	0,00%	0,00
Resultados	-230.846	-68.223	-1,02%	162.623,21
RESULTADO EJERCICIO ACTUAL	526.197	622.687	9,33%	96.489,98
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>6.170.657</b>	<b>6.672.950</b>	<b>100,00%</b>	<b>502.292,64</b>

Este grupo conforma el 62,14% del activo de la Compañía, reflejándose un aumento con relación al año 2008 de Us. 502.292 dólares equivalentes al 8,14%



**INGRESOS Y GASTOS**

Los ingresos y gastos incurridos durante el año fiscal 2009 se los analiza en el Estado de Pérdidas y Ganancias, los cuales se expresan a continuación:

*[Handwritten signature]*

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS  
29 ABR. 2010  
OPERADOR 12  
QUITO

*[Handwritten signature]*  
Parques Monte...  
FIEL COPIA DEL ORIGINAL

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS		
AL 31 DICIEMBRE 2009		
INGRESOS	Us. Dólares	%
VENTAS UNIDADES	2.249.770,60	66,68%
VENTA SERVICIOS	896.148,73	26,56%
SERVICIOS ADICIONALES	240.432,10	7,13%
MENOS DESCUENTO EN VENTAS	79.799,09	2,37%
MENOS DEVOLUCION EN VENTAS	-41.611,47	-1,23%
INTERESES Y OTROS OPERACIONALES	3.334,41	0,10%
INGRESOS VARIOS	105.499,07	3,13%
<b>TOTAL INGRESO VENTAS</b>	<b>3.373.774,35</b>	<b>100,00%</b>
COSTOS		
COSTOS DE RENEGOCIACION	1.616,80	0,10%
COSTO UNIDADES CAMPOSANTO	443.266,55	16,59%
COSTOS SERVICIOS CAMPOSANTO	290.038,70	12,40%
COSTOS PERSONAL CAMPOSANTO	348.933,78	20,93%
<b>TOTAL COSTOS</b>	<b>1.083.855,83</b>	
<b>UTILIDAD OPERACIONAL</b>	<b>2.289.918,52</b>	
GASTOS		
GASTOS OPERACIONALES CAMPOSANTO	283.946,41	17,93%
GASTOS PERSONAL VENTAS	419.849,34	25,18%
GASTOS OPERACIONALES VENTAS	193.070,13	11,58%
GASTOS PERSONAL ADMINISTRAC.	422.856,84	25,30%
GASTOS GENERALES ADMINISTRAC.	335.255,98	20,11%
MENOS COSTOS BANCARIOS	2.686,30	0,16%
MENOS GASTOS NO OPERACIONALES	9.575,73	0,57%
<b>GASTOS</b>	<b>1.667.231,53</b>	
<b>GANANCIA</b>	<b>622.686,99</b>	<b>18,46%</b>

Al mes de diciembre de 2009, la Compañía alcanza una ganancia acumulada de Us. 622.686 dólares que representa el 18.46% del total de ingresos por ventas, siendo la mayor fuente de ingresos "las ventas por unidades" ya que aportan con el 66% de los ingresos operativos, mientras que en la estructura de costos, el 26% está dado las "unidades camposanto" y el 20% por el costo del personal del camposanto.

Por último se presenta en forma comparativa el comportamiento de los ingresos y gastos entre los años 2008 y 2009

INGRESOS	AÑO 2008	AÑO 2009	VARIACION	% INCREM.	FRENTE INGRESO
TOTAL INGRESOS VENTAS UNIDADES	1.891.234,43	2.249.770,60	449.536,17	24,07%	66,68%
TOTAL INGRESOS VENTA SERVICIOS	891.160,80	896.148,73	4.978,93	0,56%	26,56%
TOTAL VENTA SERVICIOS ADICIONALES	240.615,46	240.432,10	-183,36	-0,08%	7,13%
TOTAL DESCUENTO EN VENTAS	68.263,97	79.799,09	11.235,12	16,39%	2,37%
TOTAL DEVOLUCION EN VENTAS	56.536,41	41.611,47	-14.944,94	-26,42%	-1,23%
TOTAL INTERESES Y OTROS OPERACIONALES	3.796,76	3.334,41	-462,35	-12,04%	0,10%
TOTAL INGRESOS VARIOS	122.895,98	105.499,07	-17.396,91	-14,16%	3,13%
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>2.933.596,83</b>	<b>3.373.774,35</b>	<b>440.188,32</b>	<b>15,01%</b>	<b>100,00%</b>

GASTOS	AÑO 2008	AÑO 2009	VARIACION	% INCREM.	FRENTE GASTO
TOTAL COSTOS DE RENEGOCIACION	3.169,99	1.616,80	-1.553,19	-49,00%	0,06%
TOTAL COSTO UNIDADES CAMPOSANTO	484.842,86	443.266,55	-41.576,33	-8,58%	16,11%
TOTAL COSTOS SERVICIOS CAMPOSANTO	302.021,67	290.038,70	-11.982,97	-3,97%	10,54%
TOTAL COSTOS PERSONAL CAMPOSANTO	294.811,11	348.933,78	54.062,67	18,33%	12,68%
TOTAL GASTOS OPERACIONALES CAMPOSANTO	273.295,77	283.946,41	10.650,64	3,90%	10,32%
TOTAL GASTOS PERSONAL VENTAS	315.353,49	419.849,34	104.486,65	33,19%	15,20%
TOTAL GASTOS OPERACIONALES VENTAS	171.038,84	193.070,13	22.031,29	12,88%	7,92%
TOTAL GASTOS PERSONAL ADMINISTRAC.	307.374,62	422.856,84	115.482,22	37,57%	15,37%
TOTAL GASTOS GENERALES ADMINISTRAC.	234.227,06	335.255,98	101.028,92	43,13%	12,10%
TOTAL COSTOS BANCARIOS	17.410,41	2.686,30	-14.724,11	-84,56%	0,10%
TOTAL GASTOS NO OPERACIONALES	19.719,57	9.575,73	-10.143,84	-50,88%	0,33%
<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>2.407.589,01</b>	<b>2.751.087,36</b>	<b>343.698,35</b>	<b>14,28%</b>	<b>100,00%</b>

2009

2008

SUPERINTENDENCIA  
DE COMPAÑIAS  
Panama, Monte Lirio  
29 ABR. 2010  
FIEL COPIA DEL ORIGINAL  
OPERADOR 12  
QUITO

INDICES FINANCIEROS

	DIC. 2008	DIC. 2009	
<b>CAPITAL DE TRABAJO NETO</b>			
Activos Corriente - Pasivos Corriente	2.613.197,91	1.899.194,67	603.923,24 23,12%
<b>SOLVENCIA</b>			
Activos Corriente - Pasivos Corriente	13,06	7,17	Capacidad de pago
<b>LIQUIDEZ</b>			
(Caja + Bancos + Cuentas por Cobrar + Inversiones) / Pasivo Corriente	12,36	7,16	Capacidad inmediata de pago
<b>GRADO DE SOLVENCIA</b>			
Activos Total / Pasivos (CP+LP)	2,50	2,66	
<b>SOLIDEZ</b>			
Pasivos (CP+LP) / Total Pasivos + Patrimonio	0,39	0,38	
<b>ENDEUDAMIENTO</b>			
Pasivos (CP+LP) / Patrimonio Neto	0,57	1,38	Muestra % de acreedores
<b>INDICE DE CAPITALIZACION</b>			
Patrimonio Neto Fiscal / Patrimonio Neto Fiscal			1/99
<b>RENTA BRUTA SOBRE PATRIM. (Antes de Impos.)</b>			
Utilidad Neta antes / Patrimonio Neto	0,95	0,96	Indica el rendimiento bruto de participación en la compañía antes de impuestos y reservas
<b>ROTACION DE INVERSION</b>			
Ventas / Total de Activos		0,31	
<b>RETORNO DE LA INVERSION ANTES PARTICIP.</b>			
Utilidad Neta - Activos Totales	0,05	0,06	
<b>INDICES DE GESTION</b>			
Gastos Totales / Ingresos Totales	61,29%	81,54%	Efectividad de las operaciones propias de la Compañía
Excedente / Ingresos Totales	17,24%	18,46%	Indica el porcentaje neto de utilidad obtenida sobre el total de ingresos

*lon.*

SUPERINTENDENCIA  
DE COMPAÑÍAS  
29 ABR. 2010  
OPERADOR 12  
QUITO

*Parques Monte...*  
FIEL COPIA DEL ORIGINAL