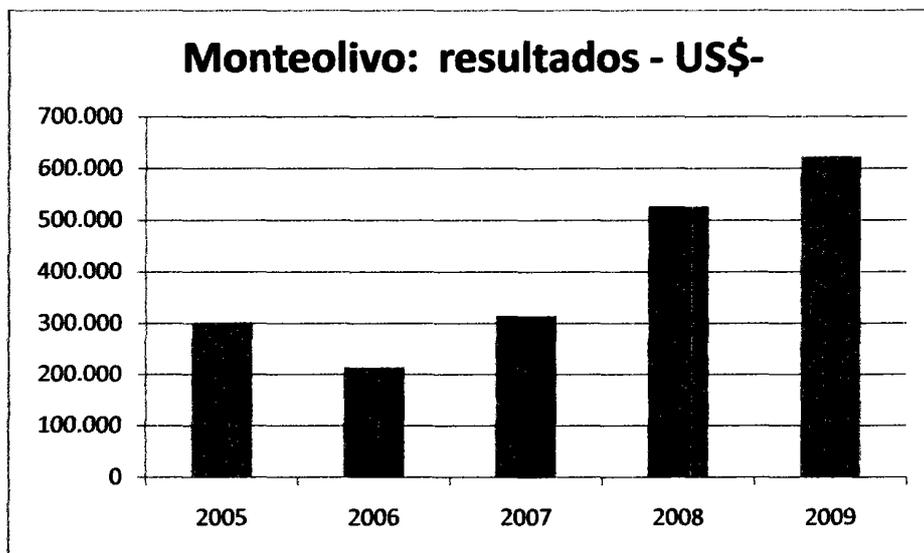


Informe del Gerente General de Monteolivo 2009

Informe de la Gerencia General correspondiente a 2009

En 2009 la empresa contó con tres administradores¹ lo cual ciertamente ha dificultado la buena marcha de la empresa; sin embargo cierra el año cumpliendo en gran medida su meta de rentabilidad. En efecto la empresa registra una utilidad neta de US\$ 622 mil lo que representa el 86% del resultado proyectado para el presente ejercicio y un incremento del 18% con respecto al año previo.



El resultado anterior estuvo sustentado en un incremento de ventas del 16% las mismas que alcanzaron US\$3'270.000 (ventas netas). El 68% de las ventas correspondieron a unidades de enterramiento y el resto a servicios (de velación y adicionales).

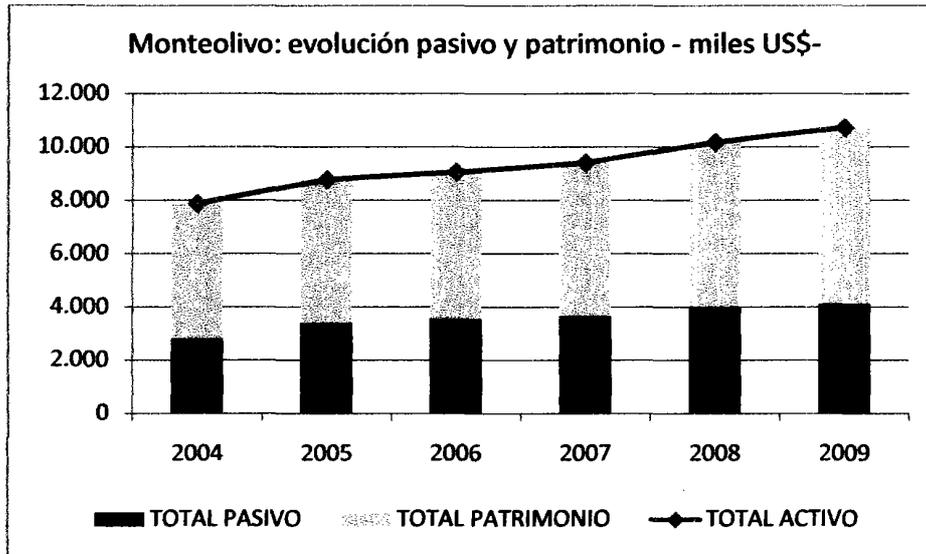
	Unidades de enterramiento			
	2008		2009	
	No.	US\$	No.	US\$
árboles	136	302,545.5	151	333,130.4
columbarios	177	233,998.6	171	221,221.8
GF/parc/MI	9	133,223.4	28	406,333.5
Osarios	20	17,536.0	39	33,175.0
Nichos	121	373,299.2	92	281,689.7
tumbas	149	732,803.7	203	865,636.4
Total	612	1,793,406.4	684	2,141,186.8



Parques Monte Olivo C.A.
FIEL COPIA DEL ORIGINAL

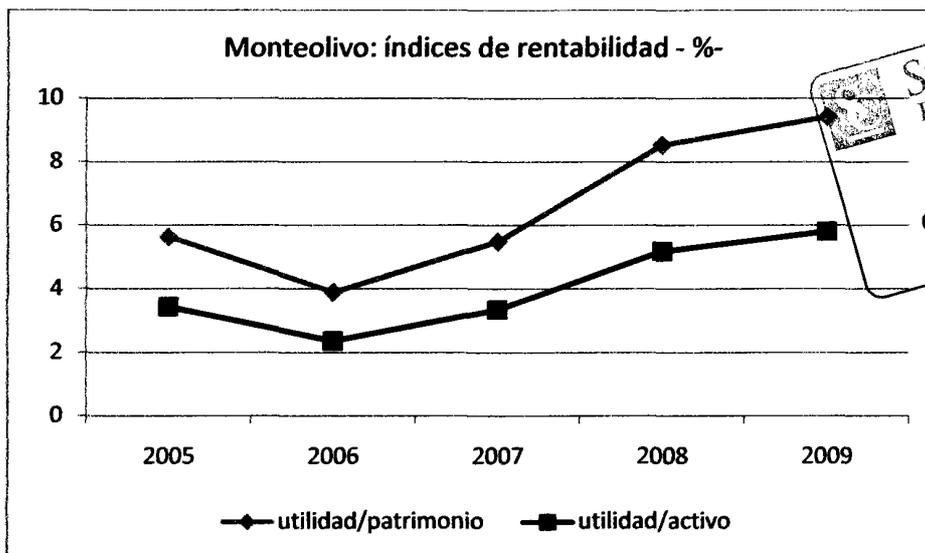
¹ Juan Carlos Vélez (ene/09), Nilsen Arias (feb/09-ag0/09) y Xavier Drouet (ago/09- a la fecha)

Informe del Gerente General de Monteolivo 2009



Este buen resultado se traduce en el crecimiento del activo de Monteolivo en más de US\$540 mil para alcanzar US\$10.7 millones, que se financia con un significativo incremento del patrimonio en US\$444 mil y marginalmente con el incremento del pasivo en US\$45 mil.

Los indicadores de rentabilidad, respecto al patrimonio y al activo, también experimentaron una evolución positiva, aproximándose al 10% en el primer caso. La administración está convencida que un mayor control de gastos junto a medidas ya adoptadas en el 2009 (como la racionalización del personal), permitirán en el 2010 tener índices de rentabilidad más altos.



SUPERINTENDENCIA
 DE COMPAÑÍAS
 29 ABR. 2010
 OPERADOR 12
 QUITO

Parques Monte Olivo C.A.
 FIEL AL PODER DEL DEBERE

Informe del Gerente General de Monteolivo 2009

La estructura del endeudamiento de la empresa es completamente sana. El pasivo está compuesto por anticipos de los clientes, los cuales no generan ningún cargo financiero y pueden ser considerados a largo plazo. La relación pasivo/patrimonio en 2009 fue del 62.3% (frente al 65% registrado en 2008).

La liquidez de la empresa, fue utilizada parcialmente para realizar fuertes inversiones en activos fijos productivos, que se explican más adelante, y por ello bajó de US\$1.3 a US\$1 millón de diciembre 2008 a diciembre 2009.

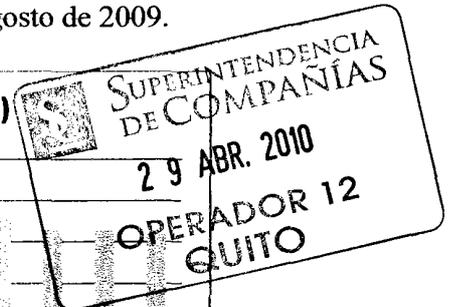
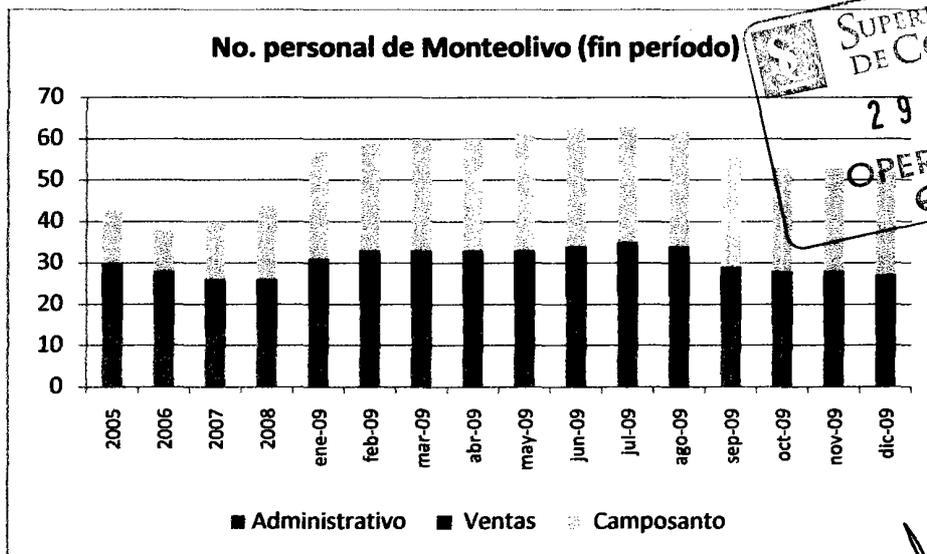
Las inversiones anteriores consistieron en la construcción de nuevos sectores de enterramiento y la remodelación del edificio principal. En los meses de febrero y julio se firmaron contratos para el desarrollo de la última etapa de tumbas en el sector 1C y, en mayo se firmó un contrato para la ampliación, remodelación de salas de velación y construcción de nuevas salas.

La fuerte inversión realizada fortalecerá su oferta de servicios y será determinante para poder incrementar su flujo de negocios en el 2010.

Además, la empresa ha entrado en un etapa de estabilización en sus políticas comerciales que esperamos eviten problemas suscitados en el año curso que pudieron haber afectado el desempeño de ventas; en el año 2009 existieron variaciones en las políticas comerciales, lo cual causó afectó el cierre de contratos y por ende al presupuesto de este año. En el mes de noviembre entró en vigor nuevos precios de venta al público que significaron reajustes en algunos servicios que brinda la empresa (las unidades de enterramiento no se vieron afectadas).

Recursos Humanos

Durante el primer semestre de 2009 el número de personal creció notablemente de 44 (dic-08) a 63 en junio de 2009, situación que se mantuvo hasta agosto de 2009.



Parques Monte Olivo C.A.
FUE COPIA DEL ORIGINAL

Informe del Gerente General de Monteolivo 2009

En parte este incremento de personal se debió a la aplicación del mandato No. 8 que implicó que el servicio de jardinería que estaba tercerizado sea asimilado por la empresa. En septiembre y octubre se desarrolló un proceso de racionalización que implicó la separación de 9 personas: 5 en septiembre y 4 en octubre de 2009, además que se aceptó la renuncia de 3 personas que no han sido reemplazadas. En consecuencia, la nómina se ha reducido a 52 personas².

Los costos asociados a la reestructuración laboral han sido significativos: aproximadamente US\$92.000 en el año y fueron un factor preponderante que afectó negativamente los resultados económicos en los meses de marzo, septiembre y octubre/09, pero que en el mediano plazo será positivo para la empresa.

Lamentablemente los despidos de octubre de 2009, fueron asociados a la conformación del comité de empresa, del cual la administración no tenía conocimiento cuando ocurrieron los despidos, y el tema ha sido objeto de un tratamiento político por la intervención de dos asambleístas³ que se apersonaron en las instalaciones de Monte Olivo el 5 de noviembre de 2009. El trámite de la conformación del Comité de Empresa, fue finalmente archivado (en marzo 2010).

Un aspecto importante que debe resaltarse es que se resolvieron en los últimos meses de 2009, vía sentencia o negociación, los juicios laborales que pesaban sobre la empresa, de manera que Monte Olivo cierra el año sin conflictos legales de índole laboral.

En cuanto a capacitación durante el año se ha enviado al personal del área Administrativa y Ventas a varios cursos y seminarios, entre los más importantes se destacan, informática básica (Asesores Comerciales, Servicio al Cliente y Recaudadores), Excel intermedio (Área Financiera), Gestión de Ventas (área de Ventas), Finanzas Corporativas y Alta Gerencia (ex-Administrador, ex-Gerente Corporativo y Directora Financiera), así como otros seminarios de actualización para el área de Contabilidad.

Avance y legalización de las construcciones.-

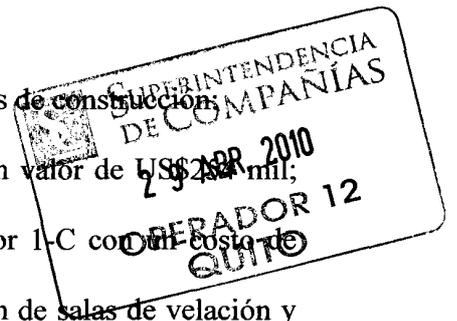
Durante el 2009 la empresa se enfrascó en tres grandes proyectos de construcción:

- La construcción de 320 tumbas en el Sector 1-C por un valor de US\$284 mil; (contrato del 25 de febrero/09)
- La construcción de 170 tumbas adicionales en el Sector 1-C con un costo de US\$199 mil (contrato del 24 de junio/09)
- La remodelación del edificio principal con la ampliación de salas de velación y construcción de una nueva cafetería, a un costo de US\$207 mil (contrato del 16 de mayo/09),

Los tres contratos anteriores que en conjunto superan US\$660 mil se adjudicaron al Arq. Bladimir Salazar.

² Ingresó una persona, que cumple la doble función de relacionadora pública y coordinadora de servicios exequiales.

³ Nívea Vélez y María Augusta Calle



Parques Monte Olivo C.A.
FIEL COPIA DEL ORIGINAL

Informe del Gerente General de Monteolivo 2009

La primera obra de 320 tumbas⁴ fue recibida provisionalmente a satisfacción de la empresa en septiembre de 2009 y la segunda obra de 170 tumbas igualmente fue entregada en diciembre de 2009. Merece destacarse que la empresa ha vendido hasta la fecha 94 de estas nuevas unidades.

Las obras de remodelación del edificio principal se iniciaron sin contar con los respectivos permisos municipales lo cual ha originado un alto riesgo para la empresa, en vista que ésta podría hacerse acreedora a multas. La administración debió revisar el diseño arquitectónico de la remodelación para hacerlo más funcional y para que respete el aspecto ceremonial en las salas de velación⁵. Cabe anotar que Monte Olivo ya ha sido observado con ocasión de la revisión del Programa de Manejo Ambiental, por no tener este permiso

Esta última obra experimentó considerables rezagos pues debió haber culminado en septiembre de 2009. Al cierre de 2009 se había entregado la ampliación de la sala 1 y la cafetería⁶. Las demoras se pueden imputar en parte al contratista y en parte a Monte Olivo, que en varias ocasiones ha debido solicitar la suspensión de la obra por cuanto los trabajos afectaban (ruido) los servicios de velaciones en curso.

La administración suscribió en diciembre de 2009 un contrato con el Arq. Moscoso, diseñador de Monte Olivo y propietario del derecho de propiedad intelectual sobre el proyecto para reconocer su asesoría en el replanteamiento de la arquitectura de las nuevas salas de velación; para levantar un plano actualizado del edificio principal de Monte Olivo que pueda ser registrado en el Municipio y para ajustar los elementos verticales del sector 1-C, a raíz de la construcción de tumbas en ese sector, que no respetó íntegramente el diseño original.

La administración contrató un perito⁷ para determinar la razonabilidad de los costos de las obras en marcha, tras una observación de la empresa Esparta (septiembre 10/09) que alertó a la administración que podrían existir sobreprecios en algunos rubros. La conclusión del perito fue que la inversión de Monte Olivo se ha realizado dentro de los parámetros del mercado, descartándose por tanto cualquier sobreprecio.

En el 2009 se desarrollaron dos nuevos sectores de árboles (cenizarios). En julio se activó el "Bosque de la Capilla" con más 87 árboles, y en diciembre de 2009 incorporaron 30 árboles en el sector del Divino Niño. A la fecha están vendidas de estos últimos árboles.

Linderos e inquilinato

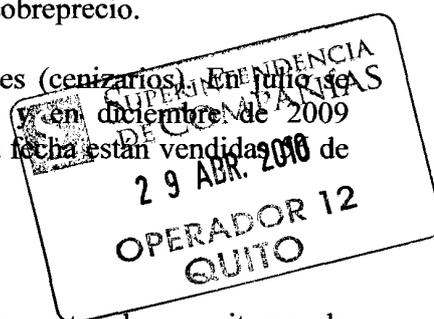
Monte Olivo cuenta con varios problemas de linderos, entre las escrituras, la información catastral y la realidad física.

⁴ Si bien el contrato original era para 320 tumbas, en la construcción se pudo obtener 336 tumbas.

⁵ En el proyecto original, las salas de velación estaban dispuestas de tal manera que los cofres se colocan detrás de columnas.

⁶ La ampliación de la sala 4 fue entregada en febrero/10 y la nueva sala 6 entró en funcionamiento en marzo/10, restando únicamente la entrega de la nueva sala 7, que debería concluir la primera quincena de abril/10.

⁷ Arq. Iván Torres



Informe del Gerente General de Monteolivo 2009

Para determinar estas diferencias en firme e iniciar, si cabe, los trámites de regularización se contrató dos levantamientos topográficos: del cuerpo de terreno principal (entre la Av. Simón Bolívar y la Nueva Vía Oriental) y de la propiedad que está separada por la Nueva vía Oriental; el primer estudio se entregó en la segunda semana de diciembre/09 y el segundo fue entregado el mes precedente.

Una de las conclusiones del informe del topógrafo es que parte del terreno que está separado del cuerpo de terreno principal ha sido ocupado en casi 6000 m² por PROVEMOBIL. La administración planteó un juicio de Demarcación de Linderos⁸.

Entre las inversiones prioritarias para 2010, se ha previsto el cerramiento⁹ del perímetro del terreno de Monte Olivo, pues se estima que es la única forma de preservar la integridad de la propiedad de la empresa.

Por otro lado en el 2009 se ha retomado las gestiones con el Municipio para obtener una compensación por la expropiación que sufrió en el año 2003 de más de 13000 m² debido a la apertura de la nueva vía oriental; El primer planteamiento del municipio era reconocer una fracción del área expropiada (5%) a US\$0.80 el m². Se contrató a una abogada externa, que tiene experiencia y que ha asesorado a la empresa en este asunto, para que impulse el reclamo de Monte Olivo¹⁰.

Uno de los avances registrados en 2009, fue la sentencia (nov-09) en el juicio de amparo posesorio que la empresa inició en contra de señor Luis Figueroa Zaldumbide, quien invadió (2005) el terreno que pertenece a la empresa y que actualmente ocupa la firma "La Roca" bajo arriendo a la firma Pacifoil¹¹. La sentencia fue favorable a Monte Olivo y ya fue inscrita en el registro de la propiedad. El tema está para resolución de la Junta del Fideicomiso por involucrar a dos empresas incautadas. Para Monteolivo es imperioso tomar la posesión del terreno para dedicarlo a parqueaderos, en vista que por la ampliación de sus salas de velación, los parqueaderos internos resultan claramente insuficientes, siendo evidente, cuando hay 3 ó más servicios largas colas de vehículos en la Av. Simón Bolívar.

La administración también se ha ocupado de demandar la terminación de contrato de inquilinato con el Sr. Perrone, quien arrienda desde diciembre de 2008 una parte del terreno de Monte Olivo, por incumplimiento en el pago del canon de arrendamiento; el 12 de octubre de 2009 se planteó un juicio de inquilinato por desahucio que no prosperó, por lo cual con fecha 16 de diciembre de 2009 se interpuso un nuevo juicio de terminación de contrato que ya ha sido aceptado.

Campo Societario

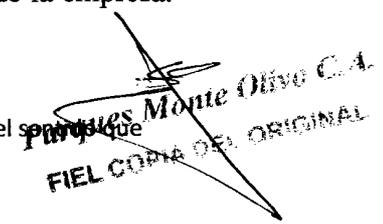
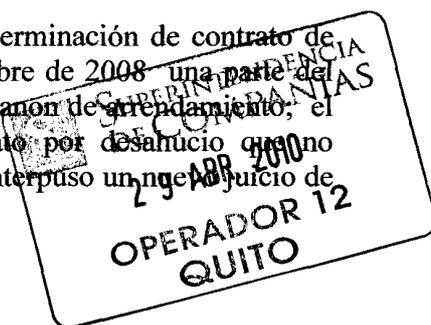
Pese a que la AGD incautó la empresa Monte Olivo en el año 2003 (cuando también se la declaró de "propiedad real de la AGD"), es sólo en enero de 2009 que se inscribió como único accionista a la AGD en el Libro de Acciones y Accionistas de la empresa.

⁸ La diligencia está fijada para el 27 de abril/10

⁹ Postes de cemento y alambre de púas.

¹⁰ La abogada obtuvo un pronunciamiento de la EMMOP y del procurador municipal en el sentido que debe reconocerse la expropiación total.

¹¹ Empresa incautada por la AGD.



Informe del Gerente General de Monteolivo 2009

Luego, mediante oficio No. AGD-UIO-AGG-2009-2352 de 12 de noviembre de 2009, la AGD instruyó a la Administración que proceda a la inmediata emisión del Título Acción a su favor y que se tenga por anulado los títulos anteriores. Tal título fue emitido y entregado a la AGD con comunicación SE-2009-372 del 20 de noviembre de 2009, pero al no haber un directorio en funciones no se pudo obtener la firma del Presidente del Directorio para validar el mismo según requisito de los estatutos.

En consecuencia con fecha 12 de diciembre de 2009 la AGD procedió a nombrar el Directorio y el 21 de diciembre de 2009 se emitió el título No. 3 que fue entregado a la AGD el 22 de diciembre y que posteriormente fue transferido a favor del Fideicomiso AGD-CFN No Más Impunidad, que administra la Corporación Financiera Nacional.

Conciliación de cuentas con el Bco Préstamos en Liquidación

Gracias al trabajo conjunto de funcionarios de Monte Olivo y del Banco de Préstamos, fue posible alcanzar un acuerdo sobre los saldos que aparentemente adeudaba Monte Olivo al Banco de Préstamos desde hace algunos años atrás y que motivaba que la empresa esté inscrita en la calificación E de la Central de Riesgos, perjudicando su imagen y eventualmente la obtención de créditos. Como consecuencia de este trabajo, finalmente el Banco de Préstamos dio de baja una supuesta deuda de más de US\$72.000 al haberse demostrado que dicha suma fue objeto de una capitalización y Monte Olivo reconoció US\$12.000 por obligaciones asumidas por el Banco a cuenta de la empresa. Esta última suma se canceló el 27 de noviembre de 2009. El Banco notificó a la Superintendencia de Bancos (Central de Riesgos) que Monte Olivo no adeuda ningún valor al Banco.

Nuevas concesiones floristería y cafetería.-

Durante el mes de noviembre de 2009 se logró concretar, luego de un proceso abierto de concurso, las nuevas concesiones de la floristería y la cafetería en la búsqueda de brindar mejores servicios para nuestros clientes.

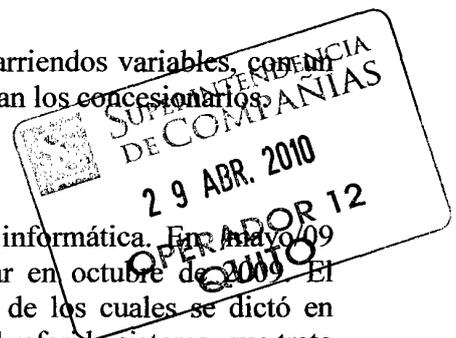
Desde diciembre la cafetería comenzó a funcionar en su nuevo local, que se construyó dentro del contrato de remodelación del edificio principal.

En los dos contratos de concesión, la empresa logró pactar arriendos variables, con un piso y un techo, en función de los ingresos totales que obtengan los concesionarios.

Modernización informática

En 2009 la empresa impulso su modernización en el área informática. En mayo 09 contrató un sistema documental, que se comenzó a utilizar en octubre de 2009. El personal ha recibido dos cursos de capacitación, el último de los cuales se dictó en diciembre de 2009. La empresa aún no explota plenamente el referido sistema, que trata de minimizar el uso del papel. Para ello deberá cambiar procedimientos internos.

La empresa también ha continuado con el desarrollo de su sistema interno que maneja los contratos de unidades de enterramiento y servicios así como la contabilidad; con los



Parques Monte Olivo C.A.
FIEL COPIA DEL ORIGINAL

Informe del Gerente General de Monteolivo 2009

últimos avances se comenzó a llevar como parte del sistema el inventario de unidades y el archivo de defunciones, que antes se llevaban a través de una hoja Excel¹².

En el 2009 también se modernizó el hardware con la construcción y equipamiento de un Data Center, que se encuentra instalado en las oficinas de Administración, y que cuenta con 4 equipos servidores, aire acondicionado, control de humedad y temperatura, UPS centralizado y cableado estructurado para todo el área; el monto de inversión para esta obra fue de US\$ 29.282;

Programa de renovación y mejoramiento de jardines.

En el último cuatrimestre del año se llevó a cabo un programa gradual de renovación y mejoramiento de jardines. Estos trabajos que en gran parte significaron un incremento de gastos y por ende un menor nivel de utilidad, eran imprescindibles para mejorar la imagen de Monte Olivo. Para el efecto se contrató un asesor externo¹³ y se ha adquirido maquinaria y equipo para mantenimiento de jardines por un total de US\$16.087 a lo cual debería agregarse plantas, tierra, abono, etc. El resultado ha sido sumamente satisfactorio para los clientes.

En el programa de inversiones para el año 2010 se prevé la construcción de un sistema de riego, porque dada la extensión de jardines con que cuenta el Cementerio, el riego manual no sólo resulta oneroso por la mano de obra involucrada, sino insuficiente para mantener los jardines en óptimo estado.

Perspectivas 2010

La administración es optimista con respecto a 2010. Las inversiones realizadas en 2009 permitirán ampliar notablemente la oferta de servicios y productos de la empresa y la racionalización de recursos humanos comenzará a generar sus dividendos.

De acuerdo con el presupuesto aprobado por la Junta General de Accionistas para el ejercicio económico de 2010,¹⁴ se espera incrementar las ventas en un 10% con respecto al 2009 y la rentabilidad medida contra el patrimonio, del 9.2 al 11.4%.

La empresa tiene proyectado (de acuerdo con el Presupuesto de Inversiones aprobado) continuar en 2010 y 2011 con un amplio programa de inversiones en activos productivos por US\$1.3 millones. La ejecución de este programa es imprescindible para poder garantizar un adecuado crecimiento.

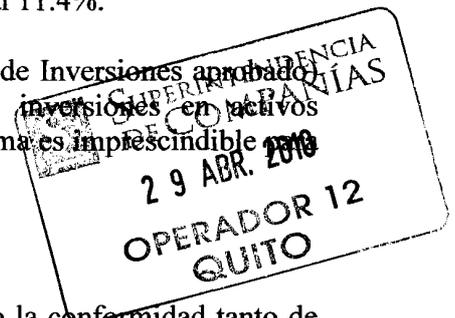
Recomendación

Aprobar los balances del año 2009 adjuntos, que han recibido la conformidad tanto de los auditores externos como del Comisario de la compañía. Aprobar el destino de las utilidades, después de la distribución del 15% a favor de los trabajadores, como manda la ley y el pago del impuesto a la renta, a reservas facultativas.

¹² Durante enero de 2010 se llevará en paralelo, tanto en el sistema como en la hoja Excel, el inventario y el archivo general de defunciones para probar la eficacia del sistema.

¹³ Por seis meses a un costo mensual de US\$700.

¹⁴ Aprobado el 11 de diciembre de 2009.



Parques Monte Olivo C.A.
FIEL COPIA DEL ORIGINAL