

INFORME DE GERENCIA, NOVOHABIT

Periodo Enero-Diciembre 2017

Quito, 25 de Marzo 2018

Al término del año 2017, NOVOHABIT Ingeniería y Desarrollo Cía. Ltda. Cumple 4 años y medio de constitución¹. Está en un proceso de consolidación, en general ha crecido y se va posicionando en su ámbito de trabajo. Este periodo sin embargo, no ha sido ajeno a la situación general del país y en particular el decrecimiento de la Construcción en el sector inmobiliario y en las obras propiciadas de los programas estatales.

ESTRUCTURA SOCIETARIA

El 19 de Enero de 2017, encontrándose la totalidad del capital suscrito y pagado de la compañía, se aprueba de forma unánime los puntos del orden del día, en particular el que se refiere a:

- Renunciar al derecho de preferencia y autorización al socio FONDO ECUATORIANO POPULORUM PROGRESSIO para que ceda la totalidad de sus 1.200 participaciones sociales.

Con ello se autoriza "al socio FONDO ECUATORIANO POPULORUM PROGRESSIO la cesión de la totalidad de sus MIL DOSCIENTAS (1.200) participaciones sociales en la compañía, cada una de UN dólar de los Estados Unidos de América, de la siguiente manera: Seiscientas (600) a favor de la FUNDACIÓN EDUCATIVA MONSEÑOR CÁNDIDO RADA, Treiscientas (300) a favor del señor Guillermo Fabián Serrano Albuja y Treiscientas (300) Participaciones a favor del señor Luis Washington Ayala Proaño.

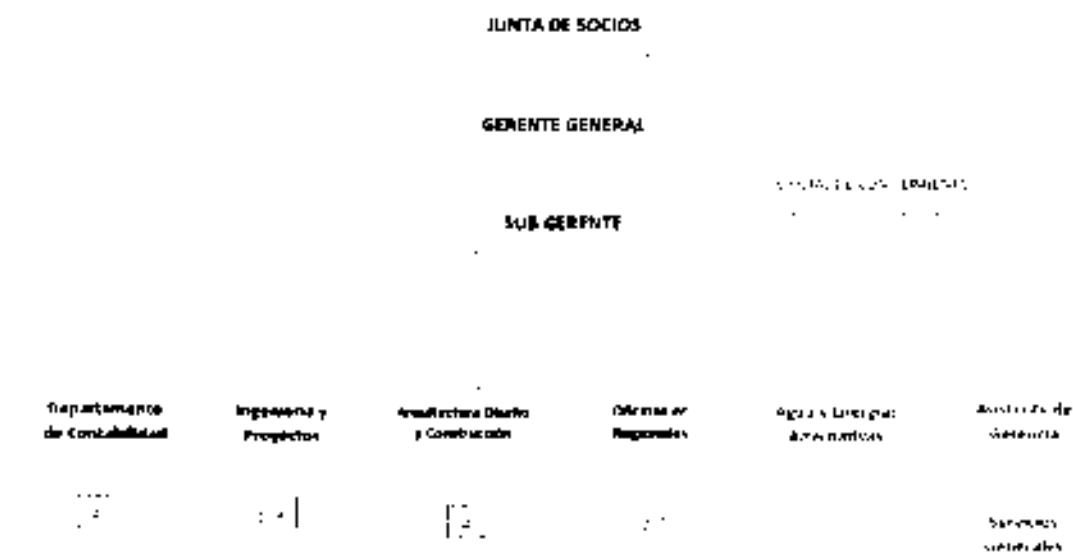
Esta estructura societaria se mantiene vigente al término del ejercicio 2017.

PERSONAL DE NOVOHABIT

El personal de NOVOHABIT, en el periodo 2017 finalizo con 17 personas de planta y 20 personas de Mano de Obra para la Construcción (Albañiles y Peones), conforme la siguiente estructura organizacional

Salieron de la empresa 4 colaboradores de planta por razones de índole personal o porque se terminó el proyecto o actividad para la cual fueron contratados:

¹ El 27 de junio de 2013 en la ciudad de Quito se constituyó NOVOHABIT



PRINCIPALES ACTIVIDADES REALIZADAS

Entre las actividades planificadas y ejecutadas más relevantes hasta la terminación del año 2017 se menciona:

- Construcción de edificio Queseras de Bolívar La Fiebre, en 1830 m² de construcción, monto contractual USD 1'111.612,93 USD (incluido IVA). El 16/02/2017 se suscribió un ADENDUM por rubros nuevos y adicionales solicitados por el propietario por un monto \$USD 760.614,93 (incluido IVA). La compra de los materiales Adendum implica también la no ejecución de algunos rubros del contrato original y disminución en las cantidades previstas originalmente. Por ende, el nuevo presupuesto total de la obra en torno a los \$USD 100.000. Esta obra de construcción de 2017 se estimó en un avance aproximado del 85%. Su ejecución se prevé para el primer trimestre del 2018.
- Varias Adecuaciones y trabajos de Mantenimiento por BANCOOLSHARROJIO (Agencias y Matriz). Se han suscrito 7 contratos y órdenes de trabajo, cuyo monto se aproxima a los \$USD 90.000.
- Con la Fundación Central Ecuatoriana de Servicios Agrarios (CEA). Se suscribieron cuatro contratos para la realización de obras de infraestructura productiva en la Provincia de Manabí a damnificados del Terremoto de 2016. En total estos contratos sumaron un valor de \$USD 44.745.
- Provenientes de gestiones de CTM, organización de la zona que promueve el Comercio Justo. NOVOHABIT suscribió un contrato con el FIP para construir el Centro de Acopio de Cebada Plaza Pallares, para la Comunidad de LKSHA (Imbabura) por un monto de \$USD 37,500.

- Con la COOPERATIVA DE PRODUCTORES DE PANFLA (EL PARAISO) COPROPA a fines de diciembre se acordó la firma del CONTRATO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA DE BATIDO Y HORNOS DE LA FÁBRICA DE PANFLA "EL PARAISO" ... PRIMERA ETAPA, por un monto de USD 157.273,92
- Con FEPP CONSTRUCCIONES, a través de un proceso de Compras Públicas (Subasta Inversa), NOVHABIT se adjudicó la obra PROVISIÓN, INSTALACIÓN Y MONTAJE DE ESTRUCTURA METÁLICA COMUNIDAD GRAN CHAPARRAL por un monto de \$57.520 más IVA.
- Así mismo ha realizado varios contratos de asesoramiento técnico-administrativo y suministro de servicios a FEPP CONSTRUCCIONES, cuyo monto llega a \$ 106.851,67 más IVA.

Tiene especial importancia el inicio de la Construcción de la Primera Etapa del Conjunto Habitacional Paseos de Calderón. Proyecto Inmobiliario propio de Categoría de Vivienda de Interés Público (VIP) conforme la caracterización del MIDUVI, que contempla la construcción de 33 de las 78 unidades habitacionales, con las obras de urbanización respectiva se estima en \$2'290.000 de inversión, incluido el valor del terreno, la ejecución del ramal de acceso y obras anexas, así como los estudios de arquitectura e ingeniería (valores que fueron ya una inversión previa de FEPP CONSTRUCCIONES, con quien NOVHABIT estableció acuerdos de cooperación). Para este proyecto se ha negociado un préstamo de \$700.000, con un período de gracia de 9 meses, una tasa de interés conveniente y a pagar hasta fines de Diciembre de 2020. Al cierre del ejercicio de este informe se estimó en un 15% el avance de esta etapa. Se ha establecido un acuerdo con una promotora inmobiliaria (MOLINOGRAR) especializada en ventas de este tipo de proyectos. Se ha presentado toda la documentación para la aprobación y registro de la Propiedad Horizontal, de este trámite se cuenta ya con la aprobación técnica.

INFORME ECONÓMICO

No obstante el trabajo y proyectos realizados, no se han ejecutado dos proyectos importantes que constaban en el Presupuesto del Segundo Semestre de 2017. Estos son la Construcción de la Casa de Acogida para la Comunidad de Religiosas de Sto. Domingo de Soto (\$350.000) y el Cambio de Estructura de Cubierta y Techo de la Casa de Religiosas Ntra. Señora del Quinche (\$120.000).

Estas situaciones y las indicadas al inicio del informe han influido considerablemente para que el Resultado Económico de la Empresa, conforme el balance conjunto no ha llegado a las expectativas planificadas. El resultado del ejercicio del 2017 ha arrojado una pérdida de \$6.590,52. Se están incorporando medidas en procura que en el presente periodo pueda revertirse esta pérdida; dentro de estas medidas están la contención en los gastos en la contratación y remuneraciones al personal, la búsqueda y contratación de nuevos proyectos y la ejecución de los actuales procurando la optimización de gastos y recursos.

ACCIONES DE CONTROL

- En cumplimiento de requerimientos de la Superintendencia de Compañías, NOVHABIT requirió la contratación de una Auditoría Externa, la misma que se dio luego de un proceso de selección de tres propuestas. Se adjudicó a la FIRMA

AUDITORA Baker Tilly Ecuador Cía.Ltda. por un costo \$5.000. El contrato se suscribió el 26 de septiembre (2017). Posteriormente se suscribió un ADENDUM (29 diciembre 2017) en virtud de que: *"Durante el proceso de la auditoría externa a los estados financieros cortados al 31 de diciembre de 2017 de NOVOHABIT, se ha identificado que por el giro de actividades de la compañía y con base a la normativa aplicable, será necesario emitir el Informe de procedimientos bajo acuerdo sobre prevención de lavado de activos, aspecto que no fue considerado en el contrato original, y que requerirá que LA FIRMA AUDITORA lleve a cabo procedimientos adicionales de revisión".* El monto adicional fue de \$250.

- La empresa lleva el Control para prevención de Lavado de Activos, conforme las directrices de la UAFE. Esta labor la lleva a cabo el Oficial de Cumplimiento, S. Enríquez. (su informe será presentado en la Junta de Accionistas). En el año se han realizado las capacitaciones al personal sobre estos temas.

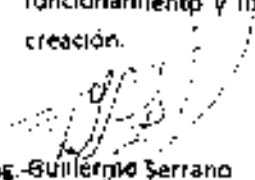
PERSPECTIVAS PARA EL PRÓXIMO AÑO

Para el primer semestre de 2018 NOVOHABIT prevé ingresos por \$USD 1.340.000 para la ejecución de proyectos tanto nuevos como los que ya están en marcha. Los ingresos más relevantes (cifras redondeadas) y los proyectos u obras de inversión que promueven son:

- | | |
|---|-----------|
| • Proyecto Inmobiliario Paseos de Calderon (préstamo \$400.000) | \$460.000 |
| • Construcción Edificio Queseras de Bolívar (La Floresta) | \$198.000 |
| • Construcción Fábrica de Pánets CÔPROPAP (Pacto) | \$160.000 |
| • Construcción Casa de Acogida, Dominicás Sta. Catalina de Yena | \$150.000 |
| • Cambio d' Cubierta y Techo, Casa d' Robro Nira, Sector del Quirhe | \$120.000 |
| • Varias Obras para BANCODÉSARROLLO | \$215.000 |
| • Dirección técnica y varios servicios para FEPP CONVULSIONES | \$50.000 |

A parte de estos Ingresos, se están realizando gestiones para que NOVOHABIT sea calificado como Oferente y Ejecutor del Programa Gubernamental CASA PARA TODOS.

A través de los ingresos en la ejecución de estos proyectos, NOVOHABIT sostendrá su funcionamiento y líneas de acción en conformidad con las razones que impulsaron su creación.


Ing. Guillermo Serrano

GERENTE GENERAL
NOVOHABIT I-D Cía. Ltda.