

INFORME DE GERENCIA, NOVOHABIT

Período Enero-Diciembre 2018

Quito, 11 de Julio 2019

NOVOHABIT Ingeniería y Desarrollo Cia. Ltda. al término del 2018 ha cumplido 5 años y medio de constitución¹. Ha concluido y entregado en forma satisfactoria proyectos importantes como el Edificio para Queseras de Bolívar en la ciudad de Quito; La Refacción, adecuación y remodelación de la Agencia Banco Desarrollo de la ciudad de Guayaquil. La Construcción de la Fábrica de Panela para COPROPAP en el sector de Pacto llegó a un apreciable avance, posibilitando a esa organización el acceso a más fuentes de financiamiento tanto para la conclusión de la Primera Etapa como para la ejecución de futuras Etapas; las Readequaciones en la cubierta de la Casa de Espiritualidad Nuestra Señora del Quinche, fue concluida en su primera fase y se incorporaron mejoras en sus ambientes e instalaciones, que han sido muy apreciadas por la Contratante. A esto se debe agregar la realización de varios Estudios y otras obras de infraestructura en el ámbito urbano y rural, que si bien son de montos menores tienen relevancia apreciable.

Ha avanzado significativamente en la Primera Etapa el proyecto Inmobiliario Paseos de Calderón ubicado en Llano Chico, Norte de Quito. Al finalizar el año 2018 más del 80% de las unidades habitacionales y locales comerciales de la Fase 1, de la Primera Etapa fueron comprometidos en compra mediante la suscripción de promesas notariadas.

Lo señalado son evidencias de la dinámica y trabajo de la empresa que continúan apuntalando su desarrollo y posicionamiento.

No obstante, NOVOHABIT ha debido enfrentar dificultades de liquidez fundamentalmente por el proceso de pago de las viviendas adquiridas en el proyecto inmobiliario, debido a los valores bajos de entrada (entre el 5% y 10% de los precios de los inmuebles) y a que el Crédito Hipotecario solo se efectivizará a la conclusión total de los bienes prometidos en Venta.

Conforme el desarrollo del presente informe se expondrá con mayor detalle las labores, acciones, estructura, situación de la Empresa en el año anterior y las perspectivas de la Empresa para el próximo año.

ESTRUCTURA SOCIETARIA

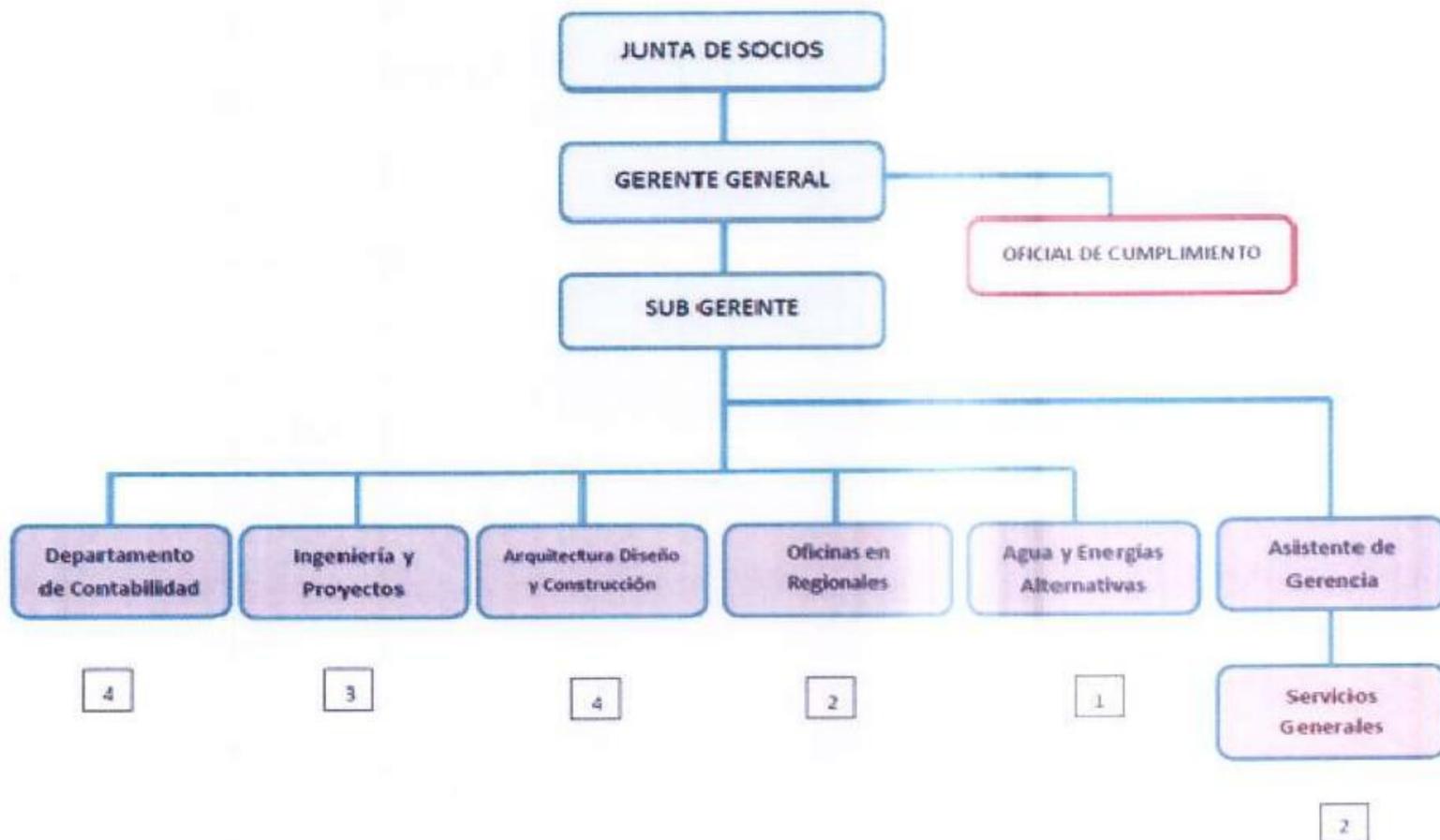
Al 31 de Diciembre de 2018 (y hasta la presente fecha) NOVOHABIT Ingeniería y Desarrollo, mantiene un Capital Suscrito de \$30.000 USD. repartido en forma equitativa entre sus cuatro socios conforme se indica en el siguiente cuadro.

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

SOCIOS	CAPITAL SUSCRITO	CAPITAL PAGADO	NO. DE PARTICIPACIONES	%
LUIS WASHINGTON AYALA PROAÑO	USD 7,500,00	USD 7,500,00	7500	25
GARCÍA VISCARRA IVAN MARCELO	USD 7,500,00	USD 7,500,00	7500	25
GUILLERMO FABIÁN SERRANO ALBUJA	USD 7,500,00	USD 7,500,00	7500	25
SUAREZ DUQUE VALERIA ELIZABETH	USD 7,500,00	USD 7,500,00	7500	25
TOTAL	USD 30.000,00	USD 30.000,00	30.000	100

PERSONAL DE NOVOHABIT

El organigrama funcional de NOVOHABIT se mantiene con la siguiente estructura.



El 2018 NOVOHABIT tuvo un personal en Nómina formado de técnicos y administrativos de 17 personas, dos de los cuales dejaron la empresa por razones de índole personal. Adicionalmente se cuenta con dos profesionales contratados por servicios profesionales.

17

LISTADO DE PERSONAL NOVOHABIT CIA.L TDA. AÑO 2018

PERSONAL EN RELACION DE DEPENDENCIA	FECHA DE SALIDA
Personal Administrativo	
1 FUE LANTALA ANAGUAÑA VIVIANA YAZMIN	
2 GONZALEZ CASTILLO SANDRA DEL ROCIO	
3 MINDA FERNANDO XAVIER	
4 ROMERO CHABLA ANA ISABEL	
5 SERRANO ALBUJA GUILLERMO FABIAN	
6 TAPIA GONZALEZ DIANA PAOLA	
Personal Técnico	
7 ASQUI PAGUAY MARCELO VINICIO	
8 ESPINEL TORRES DIEGO RAMON	
9 LEON JACOME HECTOR FABRICIO	
10 LLAMBA TAIBE SONIA FERNANDA	
11 MEZA CEVALLOS MARIA GABRIELA	
12 RODRIGUEZ LOOR JHINSON JESUS	
13 RUBIO ESPINOSA CRISTIAN RUBEN	
14 TUALOMBO ANACLETO ROLANDO MAURICIO	
15 VELEZ SANCHEZ JOSE DANIEL	
16 HEREDIA MINANGO FABIAN WILFRIDO	28-02-2018
17 PAZMIÑO LINCANGO HENRY PATRICIO	18-10-2018

POR HONORARIOS PROFESIONALES	
1 CAIZA GUAMBO XIMENA ANGELITA	
2 PONCE VELEZ DIANA BEATRIZ	

Durante el año 2018 se ha contratado un contingente de trabajadores de la construcción entre albañiles y peones en un número de 78.

PRINCIPALES PROYECTOS Y ACTIVIDADES CONTRATADOS

NOVOHABIT CIA.LTDA. PROYECTOS EJECUTADOS AÑO 2018

CODIGO	NOMBRE PROYECTO	FECHA INICIO	FECHA FIN	TOTAL CONTRATO
BA01	RECONSTRUCCIÓN,ADECUACIÓN Y EQUIPAMIENTO DE AGENCIA GUAYAQUIL BANCO DESARROLLO S.A.	10-04-2018	10-07-2018	202.264,67
BA02	ADECUACIONES VARIAS EN AGENCIA MATRIZ BANCO DESARROLLO S.A.	01-04-2018	31-12-2018	5.000,00
BA05	ADECUACIONES VARIAS EN AGENCIA GUARANDA BANCO DESARROLLO S.A.	01-05-2018	31-12-2018	1.500,00
BA06	MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO EQUIPOS DE CLIMATIZACIÓN A NIVEL NACIONAL	23-07-2018	23-07-2019	17.413,79
BA09	MANTENIMIENTO ARREGLO DE PUERTA AGENCIA COCA BANCO DESARROLLO S.A.	25-09-2018	25-10-2018	1.115,52
BA13	TRABAJOS DE PINTURA EN AGENCIA LAGO AGRIO DE BANCO DESARROLLO S.A.	29-10-2018	29-11-2018	28.082,70
BA16	INSTALACIÓN DE EQUIPO ELECTRÓGENO EN AGENCIA GUAYAQUIL BANCO DESARROLLO S.A.	23-11-2018	23-12-2018	6.981,04
BA18	IMPERMEABILIZACIÓN EN TERRAZA Y PARED AGENCIA LAGO AGRIO DE BANCO DESARROLLO S.A.	27-12-2018	27-01-2019	5.921,45
BA19	ADECUACIONES EN INMUEBLE AGENCIA MARIANAS DE BANCO DESARROLLO S.A.	18-12-2018	31-12-2018	1.457,58
BA23	PINTURA GENERAL Y REPARACIÓN DE FISURAS EN AGENCIA RIOBAMBA DE BANCO DESARROLLO S.A.	03-12-2018	03-02-2018	12.331,82
BA24	ARREGLOS Y MANTENIMIENTO EN TERRAZA AGENCIA RIOBAMBA DE BANCO DESARROLLO S.A.	03-12-2018	03-02-2019	9.991,29
CC22	FINALIZACIÓN CONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO QUESERAS DE BOLÍVAR (LA FLORESTA)	15-08-2016	15-11-2017	164.404,92
CC41	CONSTRUCCIÓN DE UN TENDAL Y CERRAMIENTO METÁLICO RECINTO TÁTICA PROY.CESA	24-11-2017	31-12-2017	9.743,20
CC42	CONSTRUCCIÓN DEL CENTRO DE ACOPIO PARA LA COMUNIDAD UKSHA	24-11-2017	24-04-2018	42.168,00
CC43	CONSTRUCCIÓN DE UN CERRAMIENTO Y DOS ACERAS EN LOTES DE URBANIZACIÓN MAGALLANES	07-12-2017	30-01-2018	9.662,35
CC44	ADECUACIONES DE OFICINAS 5TO PISO BANCO DESARROLLO MATRIZ	14-12-2017	14-01-2018	9.948,25
CC47	CONSTRUCCIÓN DE INFRAESTRUCTURA DE BATIDO Y HORNOS DE LA FABRICA DE PANELA EL PARAISO	08-01-2018	01-07-2018	157.273,92
CC49	CONSTRUCCIÓN DE UN CENTRO DE ACOPIO UBICADO EN PREDIO HEYDI MARIA PROY.CESA	19-04-2018	19-05-2018	16.000,00
CC50	CONSTRUCCION DEL SISTEMA DE RIEGO EN SAN MATEO PROY.CESA	02-10-2018	02-12-2018	15.465,62
CC52	ADQUISICIÓN E INSTALAC.TECHO AUTO PORTANTE PLANTA DE PRODUCCIÓN DE PANELA EL PARAISO.FINANCIA FEDEXPORT	15-11-2018	15-12-2018	21.839,69
CF07	PROVISIÓN,FABRICACIÓN,INSTALACIÓN Y MONTAJE ESTRUCTURA METÁLICA C. GRAN CHAPARRAL	16-10-2017	28-09-2017	64.422,40
CF09	SERVICIOS DE COORDINACIÓN,FACILITACIÓN DE TALLERES Y DIVERSAS ACTIVIDADES EN COMUNIDADES DE LA SIERRA ECUATORIANA	21-05-2018	21-08-2020	35.800,00
CF10	SERVICIOS DE COORDINACIÓN,FACILITACIÓN DE TALLERES Y DIVERSAS ACTIVIDADES EN COMUNIDADES DE LA SIERRA ECUATORIANA	21-05-2018	21-08-2020	43.500,00
CF11	MEJORAMIENTO DE INFRAESTRUCTURA DEL CENTRO DE NEGOCIOS CAMPESINOS DE SAN ISIDRO	27-06-2018	27-07-2018	6.100,00
CF12	ADECUACIÓN DEL CENTRO DE NEGOCIOS UOCASI	07-05-2018	07-06-2018	2.270,00
CF13	MEJORAMIENTO DE INFRAESTRUCTURA DEL CENTRO DE NEGOCIOS CAMPESINOS FASE II	27-08-2018	27-09-2018	7.158,61
CF14	SERVICIOS DE CAPACITACIÓN Y ASESORAMIENTO TECNICO-SOCIAL EN COMUNIDADES DE LA SIERRA ECUATORIANA	03-09-2018	03-09-2019	14.800,00
CF15	ADENDUM MEJORAMIENTO DE INFRAESTRUCTURA DEL CENTRO DE NEGOCIOS CAMPESINOS FASE II	24-10-2018	24-11-2018	3.319,11
CF17	DIRECCIÓN TECNICA Y SEGUIM.ADMINISTRATIVO EJECUCIÓN SISTEMAS DE AGUA POTABLE Y MEJORAM.INFRAESTRUCTURA SANITARIA PROVINCIAS DE COTOPAXI Y CHIMBORAZO	01-01-2018	31-12-2018	36.500,00
CF18	RESIDENCIA Y DIRECCIÓN TECNICA PARA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS EN EL SECTOR DE MANABI	01-11-2018	01-01-2019	6.300,00
ES10	ESTUDIOS DISEÑO ARQUITECTONICO E INGENIERIA AGENCIA GUAYAQUIL BANCO DESARROLLO	01-11-2017	01-02-2017	7.100,00
ES11	ESTUDIOS ESTRUCTURALES Y DE INGENIERIA PARA SANTUARIO DE LA MERCED	13-03-2018	31-03-2018	2.163,06
ES12	LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO Y DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO FEPP COCA	16-05-2018	16-07-2018	5.040,00
ES13	ESTUDIOS DE INGENIERIA PARA PERFIL DE PROYECTO COMUNIDAD WASAKENTSA	25-06-2018	25-07-2018	2.464,00
ES14	DISEÑO ARQUITECTÓNICO,ELÉCTRICO,ELECTRÓNICO E HIDRO-SANITARIO PARA ADECUACIÓN INMUEBLE AGENCIA "LA CONFAMINE" DE LA COOP.FERNANDO DAQUILEMA	26-07-2018	15-09-2018	9.777,60
ES15	ESTUDIOS DEL SISTEMA DE RIEGO TECNIFICADO EN COMUNIDADES PECHICAL Y LA FLORIDA	06-08-2018	30-11-2018	27.679,12
ES16	ESTUDIOS ESTRUCTURALES Y DE INGENIERIA PARA EL PROYECTO ADECUACIÓN DE LA PLANTA DE PRODUCCIÓN DE TISANAS Y DERIVADOS	13-09-2018	13-10-2018	4.312,00
IN01	READECUACIONES EN CUBIERTA CASA DE ESPIRITUALIDAD NUESTRA SEÑORA DEL QUINCHE FASE 1	28-06-2018	28-10-2018	116.343,75
IN02	READECUACIONES EN CUBIERTA CASA DE ESPIRITUALIDAD NUESTRA SEÑORA DEL QUINCHE FASE 2	03-09-2018	03-12-2018	79.683,56
IN03	ADENDUM READECUACIONES CUBIERTA CASA DE ESPIRITUALIDAD NUESTRA SEÑORA DEL QUINCHE	28-06-2018	28-10-2018	20.956,73
IN04	READECUACIONES CUBIERTA CASA DE ESPIRITUALIDAD NUESTRA SEÑORA DEL QUINCHE FASE 3	10-12-2018	10-02-2018	75.016,07
IN05	CERRAMIENTO EXTERIOR EN LA CASA DE ESPIRITUALIDAD NUESTRA SEÑORA DEL QUINCHE	01-12-2018	18-01-2019	5.140,94

El cuadro precedente ilustra los proyectos de valores mayores a \$1.000 que ha contratado y que han sido ejecutados completamente o parcialmente en el año del 2018 por NOVOHABIT. El valor contratado supera el \$1,322.000

De los proyectos señalados tienen una relevancia especial:

- Finalización de la Construcción del edificio Queseras de Bolívar La Floresta: 1830,13 m² de construcción, Cuyo monto final llegó a \$997.359 + IVA. La recepción provisional se realizó el 20 de marzo de 2018. El Edificio está en pleno funcionamiento y ha merecido diversos comentarios gratificantes.
- Reconstrucción, Adecuación y Equipamiento de la Agencia Guayaquil de Bancodesarrollo, en un monto que superó los \$200.000 USA. Obra finalizada e inaugurada en Agosto de 2018. Esta construcción implicó un ritmo forzado por el tiempo ajustado que puso BANCODESARROLLO para su construcción. El plazo se cumplió en debida forma y la edificación fue apreciada positivamente.
- Readecuaciones en la Cubierta de la Casa Espiritual Nuestra Señora del Quinche, en Quito. Obra planteada de ejecución en 4 fases de acuerdo al cronograma coordinado de modo de permitir la utilización y la prestación de los servicios de la Casa de Espiritualidad, cuyo monto contractual Incluido IVA es de \$330.836 USA. A la finalización del año 2018 se ha ejecutado algo más del 50% de la Obra. Durante la ejecución de la Obra se han presentado distintos requerimientos que han implicado cambios y obras adicionales que han favorecido de forma significativa la funcionalidad y la presentación de los ambientes intervenidos. Estas obras han propiciado la suscripción de una Adenda.
- Se ha puesto en construcción LA INFRAESTRUCTURA DE BATIDO y HORNOS DE LA FÁBRICA DE PANELA "EL PARAISO" – PRIMERA ETAPA, por un monto de USD 157.273,92. Al Finalizar el 2018 se ejecutó un 70% de la Obra, que es prácticamente toda la obra gris y varias obras exteriores del Galpón de batido y almacenamiento de panela.



- Se han realizado varios contratos de asesoramiento técnico-administrativo y suministro de servicios a FEPP CONSTRUCCIONES, cuyo monto llega a \$ 243.490.
- En lo que se refiere a Estudios y otros servicios de asesoramiento y dirección técnica el valor contratado está en torno a los \$116.000. Que representa un 9% del monto total contratado.

Proyecto Inmobiliario Paseos de Calderón. -

Durante este periodo se ha construido la Primera Etapa, FASE 1, del Conjunto Paseos de Calderón promocionado y ejecutado por NOVOHABIT. Se han construido 20 viviendas y 6 locales Comerciales disponibles para la venta de las 78 unidades habitacionales que conforma la totalidad del Conjunto. Se han ejecutado también con obras de urbanización e instalaciones de servicios básicos en un porcentaje apreciable. A Diciembre de 2018:

- Las Unidades habitacionales de la FASE1 denotan un avance promedio del 95%. El valor invertido en costos directos a esa fecha se estima en \$990.007,23
- Obras de Urbanización. - Se ha concluido el trazado de vías internas y la conformación de las plataformas de todo el conjunto en un 95%. Se ha adoquinado y construido las veredas y bordillos del 100% de las unidades habitacionales de la primera etapa. Se ha concluido el sistema de alcantarillado interno y el sistema de agua potable principal de todo el conjunto. El sistema Contra incendio, en lo que respecta a tubería y accesorios está concluido. Está en ejecución la cisterna. Se ha concluido el muro anclado a lo largo del bloque de viviendas D del conjunto, en una longitud aproximada de 100m. La inversión aproximada de estas obras en costos directos es de \$277.222.
- Los Costos Indirectos de este periodo registrados por Contabilidad son \$ \$ 100.725,28

Los trámites de Propiedad Horizontal se han concluido y se tiene la aprobación municipal respectiva.

Se han suscrito 22 Promesas de Compra Venta (PdCV). El avance de las viviendas ha permitido que algunos de los compradores inicien el trámite de Crédito, para lo cual han recibido la documentación técnica solicitada por las entidades de Crédito. Se puede concluir que la gestión realizada por la –encargada de la comercialización – ha sido satisfactoria. Como parte del proceso de Marketing se participó con un Stand en la Feria de la Vivienda realizada en el Centro de Exposiciones Quito de abril de 2018.

INFORME ECONÓMICO

NOVOHABIT ha logrado un resultado positivo de \$5.838,27 (una vez descontado el pago de impuestos y el valor de la utilidad que debe repartirse a los trabajadores). Este resultado se obtiene de la rentabilidad BRUTA (ingresos menos gastos) de los proyectos y servicios ejecutados por la empresa y al valor entregado en calidad de donación por parte de FEPP

CONSTRUCCIONES (descontado del monto de una deuda) por el valor de \$99.000; donación efectuada con el objetivo fortalecer a NOVOHABIT.

Es importante destacar que del proyecto inmobiliario que está en ejecución se estima obtener ingresos por la venta de los bienes inmuebles de la primera etapa (fase 1) un valor de \$1,482.700 USA hasta finalizar el año 2019.

Conforme se comprometió, NOVOHABIT mantiene su política de austeridad en los gastos, en la contratación y remuneraciones al personal. Se mantiene constante en la búsqueda y concreción de nuevos proyectos; así como, cuidando que la ejecución de los actuales se optimice gastos y recursos.

ACCIONES DE CONTROL

- La FIRMA AUDITORA Baker Tilly Ecuador Cía.Ltda. realizó la Auditoria Externa a la empresa correspondiente al Ejercicio 2017. Y emitió el respectivo informe. El equipo de Contabilidad y la Gerencia de la Empresa han procurado y puesto en ejecución las recomendaciones emitidas por este Firma Auditora.

Baker Tilly fue contratada nuevamente, con la aprobación de la Junta de Socios, para realizar la misma tarea de Auditoria en el Ejercicio del año 2018.

- La Junta General de Socios, en Enero de 2019 mediante la suscripción del Acta respectiva aprobó el INFORME DEL OFICIAL DE CUMPLIMIENTO y el PLAN DE TRABAJO DEL AÑO 2019, presentado por el Oficial de Cumplimiento, Diana Ponce para la Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y Otros Delitos. En dicho informe se concluye *"En base a la información revisada, de clientes, empleados, proveedores, en el 2018 no se han observado transacciones inusuales e injustificadas que debieran ser reportadas mediante ROII a la Unidad de Análisis Financiero y Económico", UAFE.*

Se cumplieron los procesos de capacitación al personal requeridos por la UAFE. El Gerente de NOVOHABIT obtuvo el CERTIFICADO de haber completado el Curso para Prevención LA/FT para oficiales de Cumplimiento para Inmobiliarias y Constructoras, dictado por la UAFE.

PERSPECTIVAS PARA EL PRÓXIMO AÑO

Para el primer semestre de 2019 NOVOHABIT ha presupuestado ingresos por \$USD 1'640.000 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 las que provienen son:

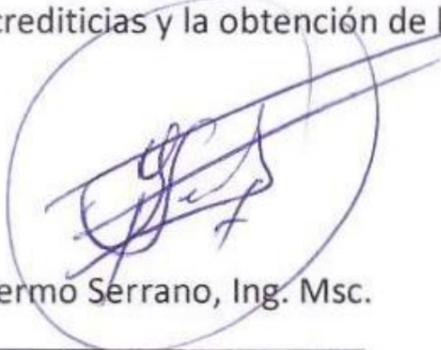
- | | |
|---|-------------|
| • Proyecto Inmobiliario Paseos de Calderón
(Proveniente de la Venta de los bienes inmuebles) | \$1,250.000 |
| • Conclusión 1era. Etapa, Fábrica de Paneles COPROPAP | \$ 71.000 |
| • Cambio d' Cubierta y Techo, Casa d' Retiro Ntra. Señora del Quinche | \$ 153.000 |

- Varias Obras para BANCODESARROLLO \$25.000
- Dirección técnica y varios servicios para FEPP CONSTRUCCIONES \$74.500
- Estudios de edificaciones para Cooperativa Daquilema \$23.500
- Otros \$46.000

A parte de estos ingresos. Se ha firmado con la entidad estatal CASA PARA TODOS. el proyecto de construcción de viviendas en la comunidad de DIKAPARI, Provincia de Orellana, por un monto de \$786.854,86 más IVA. Se ha recibido el anticipo del 50% y el proyecto está en marcha. En esta línea se continuarán desarrollando gestiones para captar otros proyectos con esa Entidad.

Se Ha suscrito un Contrato de Fiscalización para la Remodelación y Repotenciación del Centro Quirúrgico y otras Áreas del Hospital Un Canto a la Vida, del por un monto de \$15.600 más IVA.

NOVOHABIT con parte de la venta de las unidades habitacionales del Proyecto Paseos de Calderón continuará con la terminación de la Primera Etapa, ejecutando la FASE2. Gestionará recursos – en condiciones apropiadas – para la ejecución de la 2da. Etapa del Proyecto Inmobiliario Paseos de Calderón, lo cual le posibilitará el cumplir sus obligaciones crediticias y la obtención de la rentabilidad esperada para este proyecto.



Guillermo Serrano, Ing. Msc.

GERENTE GENERAL
NOVOHABIT I-D Cía. Ltda.