

INFORME DE GERENCIA, NOVOHABIT

Período Enero-Diciembre 2019

Quito, 12 de mayo de 2020

Comienzo este informe refiriéndome a la estructura societaria de la empresa. Al 31 de diciembre de 2019 NOVOHABIT Ingeniería y Desarrollo, mantiene un Capital Suscrito de \$30.000 USD. repartido en forma equitativa entre sus cuatro socios conforme el siguiente cuadro.

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

A continuación, me permito poner a consideración los aspectos más relevantes del accionar de NOVOHABIT Ingeniería y Desarrollo Cia. Ltda. del sexto año de funcionamiento desde la constitución de la empresa y que corresponde al ejercicio económico del 2019:

Proyectos en Ejecución y concluidos. -

Los proyectos que se destacan por su magnitud y que han significado los mayores ingresos son

- **Proyecto Inmobiliario Paseos de Calderón.** A diciembre de 2019 se concluyó la construcción de las 26 unidades que constituyen la Fase 1 de la Primera Etapa, se inició la Fase 2 de la Primera Etapa que representa la edificación de 9 unidades adicionales de viviendas, cuyo avance al cierre del periodo llegó al 54% en promedio. La inversión total del proyecto incluyendo el costo del terreno y las obras de urbanización y comunales a esa fecha llegó a un valor de \$1'691.000¹ (redondeando). De la 1era Fase se tiene un Local comercial y cuatro viviendas disponibles para la venta, tres locales comerciales casi han cubierto la totalidad del pago y 11 viviendas han cancelado la totalidad. Al cierre del 2019 se ha recuperado un estimado de \$860.000. El Ingreso por venta de viviendas y cuotas de pago en el año 2019 llegó a \$676.000. Varias familias ya están viviendo en el conjunto.

¹ Los valores están redondeados

El conjunto está calificado como proyecto de interés público (VIP). No obstante, varias dificultades surgidas en el año 2019 para la entrega de los créditos VIP por parte de entidades bancarias, se ha logrado un buen nivel de concreción de créditos, principalmente a través del BIESS.

- **Construcción de 23 Viviendas en Dikapare.** El Monto de este proyecto es de \$770.600 (más IVA). Al Finalizar el año 2019 el avance de obra de este proyecto se estimó en el 80% y representó un ingreso cercano a los \$597.000. Se trata de un proyecto de compensación social financiado por PETROAMAZONAS a través del Programa de Gobierno, Casa para Todos. El Proyecto está ubicado en una zona de población Wuaorani (Provincia de Orellana). Se ha generado un contrato complementario que está en proceso de suscripción de un monto aproximado de \$80.000 (más IVA).
- **Readecuación cubierta Casa de Espiritualidad Nuestra Señora del Quinche.** En el 2019 se concluyó este proyecto ejecutado para el Instituto de Misioneras Seculares. La inversión fue de \$219.000
- **Fábrica de Panela para COPROPAP, sector del Paraíso (PACTO).** Se iniciaron trabajos de la segunda etapa, por un monto de \$177.000, del cual \$73.000 corresponden a la finalización del galpón de producción y batido de panela y al galpón que alberga al trapiche (más obras adicionales). El Trabajo de NOVOHABIT tanto en diseños, como en la ejecución de las obras y en la elaboración de documentación técnica ha permitido que CTM realice gestiones en Italia para conseguir recursos importantes que financian estas construcciones.
- **Adecuación de galpón fábrica de deshidratados en Salinas de Guaranda.** En base a los estudios de diseño que desarrollo NOVOHABIT por pedido de la Fundación Familia Salesiana de Salinas, FFSS con financiamiento de la Cooperación española, se reacondicionó y amplió un galpón existente para que funcione la fábrica de tizanas y deshidratados de Salinas de Guaranda, conforme BPM y estándares que permitan la comercialización y exportación de los productos. Los ingresos por este proyecto en el año 2019 fueron de \$105.900. El contrato incluido adicionales es de un monto de (\$111.400 incluido IVA).
- **Repotenciación sistema de agua comunidad de Wasakentsa.** En ejecución, cuyos estudios y construcción los ha desarrollado la empresa para la Comunidad Salesiana Ceferino Namuncura. El proyecto está ubicado en una zona de la nacionalidad Achuar de la provincia de Morona Santiago. El monto contractual es de \$57.000 más IVA y el ingreso correspondiente al año 2019 es de \$25.300.
- **Adecuaciones y obras varias en agencias de BANCODESARROLLO.** Una decena de contratos y órdenes de trabajo por un monto de \$49.3000.
- **Con FEPP Construcciones.** NOVOHABIT suscribió 8 contratos de dirección y asesoramiento técnico en varias construcciones, realización de estudios y procesos de capacitación especializados en sistemas de dotación de agua y saneamiento por un monto cercano a los \$110.000. Estos proyectos han tenido un marcado sentido de

responsabilidad social y solidario a comunidades rurales y a familias en situación de vulnerabilidad.

- **Construcciones y servicios técnicos varios para personas particulares.** Por este concepto NOVOHABIT recibió ingresos por \$24.700.

Consultorías en Estudios y Diseños. –

Aquí me refiero a la realización de estudios especializados en Diseño y Construcción para edificios para la Cooperativa Fernando Daquilema en la ciudad de Riobamba y para la parroquia eclesiástica la Merced (DM Quito); así como de un sistema de Riego en el sector de la Chonta, cantón Eloy Alfaro, provincia de Manabí. El ingreso para la empresa por este concepto es de \$36.400.

Fiscalizaciones y Auditorias Técnicas. -

Corresponde fundamentalmente a la Fiscalización de la remodelación y repotenciación hospital un Canto a La Vida (Padre Carollo), a una auditoría técnica de un conjunto habitacional desarrollado por Fundación Amiga (Esmeraldas) y al cobro de un saldo a la Fiscalización de la Ampliación de la Clínica Pasteur de la ciudad de Quito. El ingreso por estos conceptos llegó a \$24700.

El cuadro que más adelante se presenta, indica con mayor detalle las fuentes principales de ingresos para la empresa durante el año.

Desde la gerencia se ha tratado de realizar un seguimiento a los proyectos mencionados tanto en campo como desde los aspectos administrativos, es importante poner en evidencia que dada la cobertura nacional de NOVOHABIT, varios de los proyectos están en sitios distantes y de difícil acceso, además de que conllevan una especial atención en la relación y el trato con las comunidades beneficiarias; este es el caso del proyecto de vivienda en Dikapari donde habitan varias familias de nacionalidad waorani, localizado en zona de explotación petrolera, de enorme riqueza ecológica y cercana a la zona de amortiguamiento por la presencia de los PIAV (pueblos en aislamiento voluntario). En el caso del proyecto desarrollado en el Centro Educativo de la misión Salesiana en Wasakentsa, se tiene acceso únicamente en avioneta y la permanencia implica limitaciones a las que para muchos no resulta fácil habituarse. En estos casos, el llevar mano de obra calificada, materiales e insumos de construcción ha representado aspectos influyentes en los rendimientos, avances de obra y montos de inversión. La ejecución de estos trabajos tiene un valor social muy importante, lo cual resulta gratificante en contraste con mayores económicos.

El Proyecto inmobiliario Paseos de Calderón influye de manera gravitante en la empresa y merece una atención permanente, si bien ha tenido una aceptación apreciable en relación a proyectos similares y ubicados en sectores comparables, requiere completar la segunda fase de la primera etapa en cuanto a la construcción de las unidades de vivienda programadas como a su comercialización y venta para conseguir los réditos económicos esperados y el cabal cumplimiento de los compromisos financieros de la empresa.

DETALLE DE INGRESOS AÑO 2019 POR CONTRATOS			
CLIENTE	DETALLE		VALOR
NOVOHABIT CIA LTDA	Conjunto Habitacional Pasos de Calderón 1ra etapa		676.683,86
BANCO DESARROLLO	Mantenimiento correctivo de aires acondicionados agencias nivel nacional	14.276,28	
	Impermeabilización terraza y pared agencia Lago Agrio	5.371,60	
	Pintura general y reparación de fisuras agencia Riobamba	11.186,72	
	Trabajos ensanchamiento de boquete para ATM agencia Guayaquil	464,31	
	Picado y Resane de paredes Casa La Floresta Banco Desarrollo Quito	208,28	
	Estudios de Diseño y cálculo presupuestaria para Agencia Monte Sinai	609,60	
	Arreglo puerta de ingreso agencia bancoDesarrollo Portoviejo	660,40	
	Adecuación e instalación ATM agencia Marianitas	8.821,70	
	pago total Fact.No.149 Implementación de cajero automático Agencia Ibarra	6.407,71	
	pago total Fact.No.150 Intalación equipo de climatización agencia Marianitas	1.363,98	49.370,58
BASCHIROTTO CAPUZZO PIO	Construcción de la vivienda del señor Nelson Rodrigo Chiguano Toaquiza en el cantón Pujilí		17.702,00
BERTOZZI MOSQUERA SILVANO/SUAREZ DUQUE DAVID	Trabajos de pintura e instalación de cerámica en la viivenda ubicada en la Cda.La Luz		5.059,65
CARRERA GUERRERO MARIA TERESA DEL CARMEN	Arreglos en casa La Floresta		2.000,00
CLINICA PASTEUR	Adendum saldo por fiscalización clínica Pasteur		9.144,00
COMUNIDAD SALESIANA CEFERINO NAMUNCURA	Repotenciación sistema de agua comunidad de Wasakentsa		25.322,69
EP CASA PARA TODOS	Construcción de 23 viviendas en la comunidad de Dikapare provincia de Orellana		597.213,12
FUNDACION FAMILIA SALESIANA SALINAS	Estudio de ingeniería planta de producción de Tizanas	1.270,50	
	Adecuación de galpón fábrica de deshidratados en Salinas de Guaranda	104.694,50	105.965,00
FUNDACION TIERRA NUEVA PICHINCHA	Fiscalización remodelación y repotenciación hospital Padre Carolo		14.185,39
INSTITUTO DE MISIONERAS SECULARES ESPAÑA	Readecuación cubierta Casa de Espiritualidad Nuestra Señora del Quinche		219.401,61
P. NOVOA MENA CESAR RICARDO	Dirección técnica de const.planta baja bloque 1 proy.Espacios de Fe-La Merced		2.000,00

PERSONAL DE NOVOHABIT

A diciembre de 2019 NOVOHABIT el personal en Nómina formado de técnicos y administrativos de 13 personas y de 36 trabajadores de la construcción; sin embargo, el número total de trabajadores de la construcción que durante este año han trabajado en la empresa bajo relación de dependencia ha llegado a ser de 78.

Nº	Nombre
PERSONAL ADMINSITRATIVO Y TECNICOS DE PLANTA	
1	GANCHOZO MEZA CARLOS WILSON
2	GONZALEZ CASTILLO SANDRA DEL ROCIO
3	LLAMBA TAPE SONIA FERNANDA
4	MINDA FERNANDO XAVIER
5	QUINCHA RISCO GEMA VALERIA
6	ROMERO CHABLA ANA ISABEL
7	SERRANO ALBUJA GUILLERMO FABIAN
8	ESPINEL TORRES DIEGO RAMON
9	LEON JACOME HECTOR FABRICIO
10	LOOR PARRAGA BIRON MIGUEL
11	MEZA CEVALLOS MARIA GABRIELA
12	RODRIGUEZ LOOR JHINSON JESUS
13	VELEZ SANCHEZ JOSE DANIEL

TRABAJADORES DE LA CONSTRUCCIÓN	
1	ASERO ULCUANGO JOSE MARIA
2	ASERO ULCUANGO NELSON ABELARDO
3	AULES LANCHIMBA JOSE NICOLAS
4	BARAHONA QUIROLA FRANKLIN ROLANDO
5	BARAHONA QUIROLA WALTER ISRAEL
6	CHANCHICOCHA L. JOSE EUSEBIO
7	CHANCHICOCHA RIBERA CRISTIAN DANILO
8	CHANCHICOCHA RIBERA HENRY BLADIMIR
9	CHANCHICOCHA RIBERA RONAL EUSEBIO
10	CHANCHICOCHA RIBERA ROOSEVELT NOE
11	FARIAS CUSME ORLEY HERIBERTO
12	FARINANGO ANDRANGO SALVADOR
13	GANCHOZO MEZA JIMMY JAVIER
14	LAZ VELIZ LUIS HUMBERTO
15	LICUY TAPUY CRISTIAN FERNANDO
16	LINCANGO PEREZ CESAR AUGUSTO
17	LOPEZ CHICAIZA ALBARO SEBASTIAN
18	MARTINEZ PERGUEZA ANTHONY JOEL
19	MERA MORA JUAN MANUEL
20	MONTIEL BARSALLO OLGER FELIPE
21	PERUGACHI TUQUERES EDISON
22	PERUGACHI TUQUERES MANUEL JAVIER
23	PILAY MANUEL PRIMITIVO
24	PINARGOTE ARRIAGA RAMON BENANCIO
25	RIVERA BETANCOURT JOEL DAVID
26	ROLDAN BARRETO EXDWER DARIO
27	SALTOS VELEZ JOSE LUIS
28	SANTANA CANTOS CRISTHIAN DAVID
29	SHIGUANGO AVILES ISIDRO CRISTOBAL
30	SOLORZANO GARCIA FRANCISCO JAVIER
31	TANDALLA COLCHA JONATHAN GUSTAVO
32	TIPANLUIZA LANCHIMBA VIRGILIO
33	USHIÑA GUARAS SEGUNDO MATIAS
34	VARGAS CANELOS SAMUEL KASHIJINT
35	VIELMA REYES JONATHAN DAVID
36	YEPEZ ANDACHI DAVID GERMAN

A parte del personal de nómina, ha requerido la contratación de profesionales especializados mediante la contratación de servicios profesionales, este es el caso de la Oficial de Cumplimiento, de la responsable de Salud y Seguridad Ocupacional y otros técnicos para seguimiento y dirección de obras de construcción y la ejecución de otros trabajos especializados principalmente en ingeniería eléctrica, geotecnia y topografía.

INFORME ECONÓMICO

NOVOHABIT ha logrado un resultado positivo de \$22.815,81, a este informe se adjunta los balances auditados por la firma Briones Mendoza Cía. Ltda., en su opinión señalan (textual):

“A la Junta General de Socios de Novohabit Ingeniería y Desarrollo Cia. Ltda.

Opinión:

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Novohabit Ingeniería y Desarrollo Cia. Ltda., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2019, los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio de los socios y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de Novohabit Ingeniería y Desarrollo Cía. Ltda. al 31 de diciembre del 2019, los resultados de sus operaciones; los cambios en su patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para la PYMES)”

ACCIONES DE CONTROL

- La Junta General de Socios, en Enero de 2020 mediante la suscripción del Acta respectiva aprobó el INFORME DEL OFICIAL DE CUMPLIMIENTO y el PLAN DE TRABAJO DEL AÑO 2020, 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 2019 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. Se dispuso que un profesional de NOVOHABIT se capacite para desempeñar las funciones de Oficial de Cumplimiento, quien luego de aprobar el curso correspondiente y con el acompañamiento de la oficial de cumplimiento Diana Ponce está preparado para asumir esta función.
- NOVOHABIT para el ejercicio económico 2019, luego del análisis de tres ofertas contrato la firma auditora Briones Mendoza Cia. Ltda la misma que realizó una revisión pormenorizada de la documentación contable e informes técnicos presentados de los proyectos y trabajos comprendidos en el periodo.

SALUD Y SEGURIDAD OCUPACIONAL

NOVOHABIT contrato un técnico en salud y seguridad ocupacional, que ha acompañado a los técnicos y trabajadores de la construcción impartiendo procesos de capacitación y verificando el cumplimiento de las normas laborales. Se han procedido con las capacitaciones de rigor al personal de planta, se han efectuado los controles de salud ocupacional previstos.

PERSPECTIVAS PARA EL PRÓXIMO AÑO

Para el 2020, NOVOHABIT ha presupuestado ingresos por \$USD 1'400.000 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 se describen el cuadro siguiente:

INGRESOS DE NOVOHABIT POR PROYECTOS Y PRESTACIÓN DE SERVICIOS PARA 2020	
CASA PARA TODOS.-Conclusion proy. vivienda Dikapare y C. Complementario	200.500
CASA PARA TODOS.-Obras adicionales y rubros nuevos proyecto Dikapare	83.000
COOPERATIVA DE PANELA EL PARAISO.-Construcción de galpón de trapiche en Pacto	104.170
COOPERATIVA DE PANELA EL PARAISO.-Terminación del área de procesamiento y batido	73.152
SOCIEDAD SALESIANA DEL ECUADOR.- Terminación del sistema de agua potable en la comunidad de Wasakentsa	31.300
DIEGO JACOME.- Terminación estudio sistema de riego la Chonta Manabí	3.750
FUNDACION TIERRA NUEVA.-Terminación fiscalización remodelación y repotenciación Hospital Padre Caollo	5.000
BANCO DESARROLLO.-Construcción de cajero automático agencia San Gabriel	9.500
BANCO DESARROLLO.-Varios contratos agencias	20.000
FEPP CONSTRUCCIONES.-Dirección técnica y administrativa proyecto AMU	13.500
ESTUDIOS CANCHA CUBIERTA NUESTRA SEÑORA DEL ROSARIO	11.800
CONSTRUCCIÓN CANCHA CUBIERTA NUESTRA SEÑORA DEL ROSARIO	95.000
ESTUDIOS Y CONSTRUCCION E. MUNIVE	36.750
FEPP CONSTRUCCIONES.- HONORARIOS 'POR FORMULACIÓN DEL PROYECTO FRONTERA NORTE (AECID)	12.500
FEPP CONSTRUCCIONES.- ASESORAMIENTO A LA COORDINACIÓN DEL P. FRONTERA NORTE (AECID)	12.000
PROYECTO FRONTERA NORTE AECID, COORDINACIÓN DEL PROYECTO	13.200
PROYECTO FRONTERA NORTE AECID,CONSULTORIAS PARA DISEÑO DE SISTEMAS DE AGUA Y SANEAMIENTO	12.000
INGRESO DE VENTA DE VIVIENDAS PDC	664.000
Suma:	1.401.122

NOVOHABIT como 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.

No obstante la decisión y voluntad por fortalecer, avanzar en la consolidación de la empresa y en el cumplimiento de sus objetivos, NOVOHABIT es consciente que el año 2020 se presenta como un año muy difícil, debido principalmente a la crisis económica mundial derivada de la pandemia por el COVID 19 y que ha nuestro país ha golpeado con mucha dureza, en un escenario que se torna todavía más complicado por la caída abrupta del precio del petróleo, el creciente déficit de las finanzas públicas y falta de recursos del Estado, las pérdidas de empleo, el cierre y disminución de niveles de producción e ingresos de muchas empresas. Mediante una política de austeridad y en la confianza de contar con un grupo de técnicos comprometidos y que cada vez adquieren más experiencia, cumpliendo de la mejor manera los proyectos confiados y en la búsqueda de nuevas oportunidades aspira salir adelante y cumplir su misión.

Guillermo Serrano, Ing. Msc.

GERENTE GENERAL

NOVOHABIT I-D Cía. Ltda.