

**Informe Mensual del Fondo de Desarrollo Inmobiliario Hencorp Vivienda Cero Uno
(JULIO 2025)**

1) Información General

- a) El proyecto está denominado "Zonset Surf Residences" l cual consta de tres torres, de siete, seis y cuatro niveles respectivamente más azotea, ubicado en Cantón El Zonte, Lotificación Costa Azul, Lote 41, 42, 43 y 44, Distrito de Chiltiupán, Municipio de La Libertad Costa, Departamento de La Libertad. Dicho proyecto es de carácter Habitacional o Residencial.
- b) El destino del proyecto será de tipo Venta;
- c) El proyecto se encuentra en la etapa de construcción de obras eléctricas, hidráulicas, conformación de parqueo, cuartos técnicos, repello y afinado de paredes, instalación de paredes de Tablaroca y demás acabados.

2) Información contractual

- a) Identificación de los profesionales asignados al proyecto:
 - i. Entidad o personas encargadas de realizar la supervisión de la obra y que tiene bajo su responsabilidad que la obra se realice de conformidad a la formulación del proyecto;
Supervisor principal: **Carlos Mauricio Orellana Henríquez**
Supervisor suplente: **Ronald Wilfredo Polanco Alas**
Jefe de proyectos: **Eduardo Romero Bolaños**
Ingeniero Residente: **Diego José Aparicio Monroy**
Arquitecta Residente de acabados: **Emilin Quant Reyes**
Arquitecto Supervisor Residente: **Rolando Javier Cruz Herrera**
Ingeniero de costos y presupuestos: **José Daniel Merino Anaya**
Ingeniero de Seguridad y Medio Ambiente: **Federico Antonio Gutiérrez**
Arquitecto Supervisor Residente: **Rodrigo Daniel Barraza Osorto**
 - ii. Entidad encargada de elaborar el diseño y planos del proyecto; Diseño: **Arq. Juan Carlos Infantozzi**
Ejecución: **Arq. Juan Carlos Infantozzi**
 - iii. Entidad responsable de la construcción del proyecto;
Desarrollo Urbano S.A. de C.V.
 - iv. La colocación y venta de proyecto está a cargo de **Héctor Rodríguez**, personal de Desarrolladora BDI, S.A. de C.V.

b) Garantías asociadas al desarrollo del proyecto:

Tipo de seguro	Tipo de Garantía	Entidad o aseguradora que emitió la garantía	Monto	Vigencia	Fecha de Inicio	Fecha de finalización
Pagaré sin protesto	Fiel cumplimiento	Raúl Sanabria Hernández	\$5,796.70	12 meses	Junio 2025	Junio 2026
Pagaré sin protesto	De Anticipo	Raúl Sanabria Hernández	\$23,186.80	12 meses	Junio 2025	Junio 2026
Pagaré sin protesto	Fiel cumplimiento	Dimarti S.A. de C.V.	\$1,032.55	12 meses	Junio 2025	Junio 2026
Pagaré sin protesto	De Anticipo	Dimarti S.A. de C.V.	\$7,136.32	12 meses	Junio 2025	Junio 2026
Pagaré sin protesto	De Anticipo	Inversiones Thermoanadina S.A. de C.V.	\$141,660.20	12 meses	Mayo 2025	Mayo 2026
Pagaré sin protesto	Fiel cumplimiento	SIEF S.A. DE C.V.	\$900.86	12 meses	Mayo 2025	Mayo 2026
Pagaré sin protesto	De Anticipo	SIEF S.A. DE C.V.	\$9,008.58	12 meses	Mayo 2025	Mayo 2026
Pagaré sin protesto	De Anticipo	G&G OBRAS CIVILES S.A. DE C.V.	\$31,739.00	12 meses	Abril 2025	Abril 2026
Pagaré sin protesto	Fiel cumplimiento	G&G OBRAS CIVILES S.A. DE C.V.	\$10,579.67	12 meses	Abril 2025	Abril 2026
Pagaré sin protesto	Fiel cumplimiento	HM HIDRAULICA, S.A. DE C.V.	\$17,438.23	12 meses	Octubre 2025	Octubre 2026
Pagaré sin protesto	De Anticipo	HM HIDRAULICA, S.A. DE C.V.	\$52,314.68	12 meses	Octubre 2025	Octubre 2026

3) Información sobre el avance de la obra

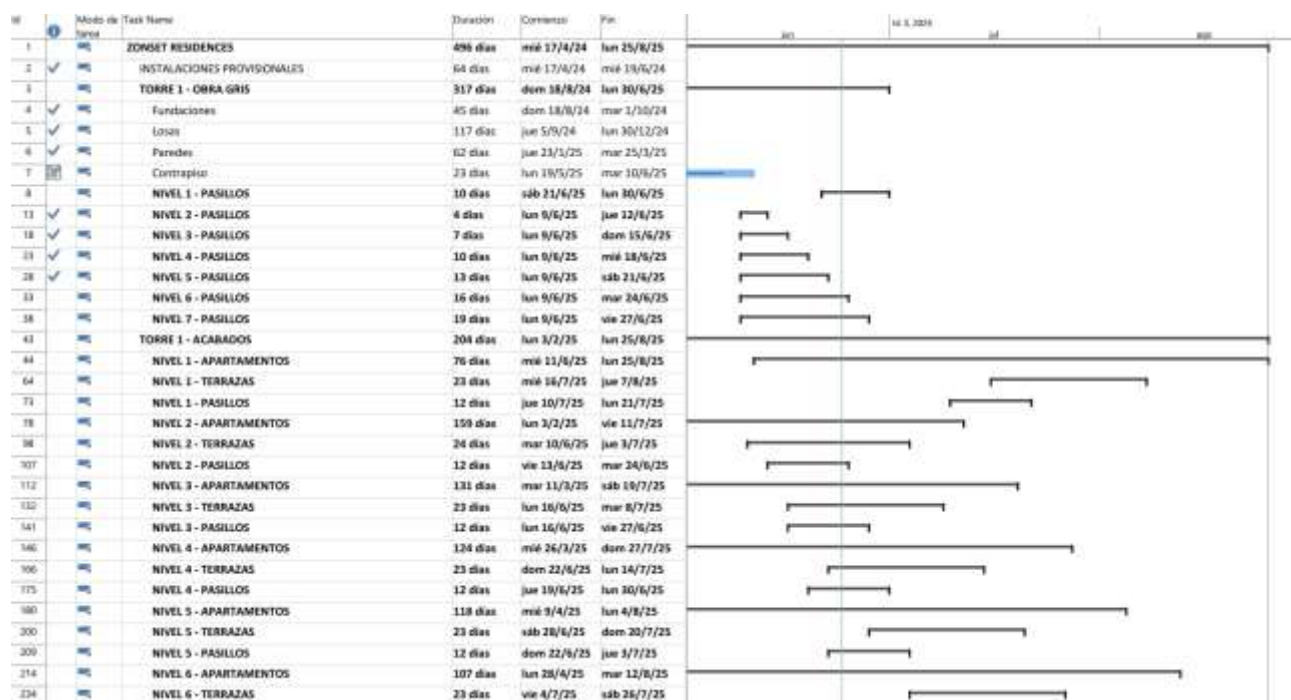
a) Tiempo transcurrido y restante:

- i. Plazo original del proyecto; **16 MESES**
- ii. Plazo prórroga, cuando hubiere;
- iii. Tiempo transcurrido; **14 MESES**
- iv. Tiempo restante; **2 MESES**
- v. Avance del proyecto: % de avance respecto al presupuesto: **72.51%**

En el caso de existir desfases en la ejecución del proyecto se deberá detallar los motivos del mismo, la reprogramación o los mecanismos para resolver el desfase.

4) Programa de la Obra:

Indicar las obras ejecutadas en el periodo informado, detallando la duración, porcentaje de avance y su comparación con lo proyectado, estableciendo si ha existido adelanto o atraso en la obra. Se deberá establecer la diferencia del nivel de ejecución entre lo programado y el avance ejecutado.



5) Personal, materiales, equipos y herramientas utilizados en el período:

Personal de campo

No.	Especialidad	Cantidad
1	Maestro de Obra	1
2	Caporales	2
3	Bodeguero	2
4	Ingenieros	4
5	Arquitectos	3

Materiales, equipo y herramientas

No.	Materiales (descripción del tipo de material)	Cantidad
1	BOMBA PARA AGUA MPAWER DE 3" SR:2B23002471 MOD:BA3X3-6 5HP	1
2	CONCRETERA 500 LTS CON MOTOR KOHLER SR.5028	1
3	DEMOLEDOR TE- 2000 HILTI SR 090124 Y SR 095455	1
4	ESCALERA DE BANDA 8'	2
5	ESMERIL ANGULAR DE 41/2 DEWALT MODELO DW	8
6	ESMERIL ANGULAR DE 41/2 DEWALT MODELO DW	7
7	LIJADORA PALMA PORTATIL 1/4	4
8	NIVEL LASER MULTILINIAL GLL3-BOG BOSH	1
9	REFLECTOR JETA SOLAR 60W	2
10	ROTOMARTILLO MILWAUKER 1 9/16" SDS MAX	1
11	ROTOMARTILO 3 MOD 33 SDS 3 KG	1
12	SIERRA 7 1/4" 1400 W	1
13	TALADRO PERCUTOR DE 1/2" 18 V BOSCH	1
14	TALADRO 1/2" 800W DW505	1
15	CARRETILLA RUEDA DE HULE	18
16	CINCEL 1"X10	4
17	CINCEL 1/2"X6"	3
18	CINCEL DE 3/4"X12"	3
19	CINCEL ROTORMARTILLO 10 PLG SDS PLUS	1
20	CINCEL SDS MAX 12"	1
21	CINCEL SDS PLANO MAX 16"	2
22	TALADRO PERCUTOR DE 1/2"	2
23	PALA REDONDA CON CABO	15
24	PUNTA SDS MAX 18"	6
25	PUNTA CONCRETO DE 5/8"	2
26	CUCHARA PARA ALBAÑIL	7

6) Presupuesto de la obra:

No.	Partida	Monto total	Monto invertido	% Invertido
1	TERRENO	\$2,303,533.67	\$2,317,962.21	100.63%
2	ESTUDIOS	\$21,349.49	\$17,716.80	82.98%
3	DISEÑO	\$57,410.60	\$55,118.89	96.01%
4	INSPECCIÓN	\$448,808.72	\$29,335.09	6.54%
5	PERMISOS	\$48,128.61	\$13,318.68	27.67%
6	CONSTRUCCIÓN	\$5,270,531.24	\$3,591,213.78	68.14%
7	GASTOS OPERATIVOS	\$603,194.28	\$322,207.89	53.42%
	TOTAL	\$8,752,956.61	\$6,346,873.34	72.51%

7) Actividades del Supervisor de Obra:

- Se realiza inspección arquitectónica, incluyendo revisión de trazos y acabados.
- Se realiza inspección eléctrica, incluyendo revisión de canalización y protección de tuberías.
- Se realiza inspección hidráulica, revisando en base al diseño.

8) Indicación si han existido multas, infracciones o contingencias legales derivadas del desarrollo o ejecución del proyecto, así como sus respectivos montos o pruebas de los materiales.

No han existido ninguna de este tipo.

9) Inspecciones o auditorías.

No se constan con inspecciones o auditorías en este período.

10) Bitácoras del período.

Se detallan en el Anexo 1 del presente Informe

11) Informe de la gestión de los principales riesgos asociados al proyecto.

A continuación, se detallan los riesgos del proyecto:

CARÁCTER ESTIMATORIO DE LAS PROYECCIONES FINANCIERAS

El carácter estimatorio de las proyecciones financieras está relacionado a la precisión que tiene cada uno de los supuestos utilizados para la realización de las proyecciones financieras, en el caso de la presente obra de construcción, las proyecciones fueron brindadas por el desarrollador del inmueble.

Los mitigantes del carácter estimatorio de las proyecciones financieras son los análisis de sensibilidad realizados para conocer cada uno de los escenarios alternativos que pueden presentarse en el momento de la ejecución del proyecto.

RIESGO DE SINIESTRO

El riesgo de siniestro se refiere al posible daño que pudiera percibir la estructura/edificio que significase un costo considerable para continuar con la construcción, o que hiciera imposible continuar con la misma. Estos riesgos pueden ser debido a terremotos, huracanes, inundaciones, incendios, huelgas, vandalismo y otros similares.

El mitigante de este riesgo, adicionalmente al diseño arquitectónico del proyecto de Construcción, es el seguro sobre TODO RIESGO que debe tener el inmueble, haciendo menor el impacto económico, para el Banco Acreedor y para los Inversionistas del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario.

RIESGO DE UBICACIÓN

Relacionado con la zona geográfica en la que se desarrolla el proyecto y los cambios en la zona, específicamente, entre el desarrollo del inmueble y la generación de Flujos que servirán para el pago tanto de, las obligaciones financieras del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario, como para la generación de flujos de dividendo para los Inversionistas del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario.

Este riesgo se ve mitigado, primordialmente, debido al desarrollo que han tenido las zonas rodeando el Proyecto de Construcción en los últimos años, caracterizándose por la generación de una oferta habitacional y comercial dirigida a segmentos A y B de la sociedad, así como la cercanía a otras importantes zonas de la costa del país. Adicionalmente, otro mitigante del Riesgo de Ubicación es que el periodo entre la inversión y la generación de flujo es relativamente corto, por lo que no se espera que en los próximos 3 años se produzca un cambio sustancial en el valor o apreciación de la zona geográfica en la que se desarrolla el proyecto.

RIESGO DE FINANCIAMIENTO

Relacionado con las condiciones de financiamiento del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario para el desarrollo del proyecto inmobiliario, tanto en lo que respecta a tasas, plazos, montos, condiciones de financiamiento y el mismo riesgo de conseguir suficiente financiamiento para el desarrollo del Proyecto de Construcción.

Los mitigantes del riesgo de financiamiento son relacionados a la estructura de capital y el atractivo del financiamiento del proyecto. El patrimonio del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario permite mantener una estructura de capital cuyo apalancamiento no exceda dos veces su patrimonio, adicionalmente, debido a que la estructura planteada contempla una emisión por un monto menor al monto máximo autorizado, permitiéndole al Fondo obtener mayor capital en caso sea requerido por el Banco Acreedor.

RIESGO DE FALLAS O ATRASO EN LA CONSTRUCCIÓN

El riesgo de fallas se refiere al efecto adverso que pueda surgir proveniente de retrasos en la construcción del inmueble. El mitigante de este riesgo es el ejercicio de las garantías exigidas al Constructor, como son de buena obra y de cumplimiento de contrato.

RIESGOS DERIVADOS DE LAS OBLIGACIONES PARA EL EQUIPAMIENTO Y SERVICIO COMPLEMENTARIOS EN EL PROYECTO

Este riesgo se refiere a la obligación, compromiso y responsabilidad que adquiere la Constructora por la seguridad de sus colaboradores y demás personas que transitan por la obra, brindándoles el equipamiento y servicios complementarios necesarios para que puedan desarrollar su trabajo de la mejor forma, y brindar espacios adecuados para circular por la zona de construcción del proyecto. Este riesgo se ve mitigado por las garantías exigidas al constructor, como la garantía de buena obra que toma en cuenta los aspectos antes señalados. Además, este riesgo se ve mitigado por la constante inspección y vigilancia del proyecto de construcción por parte del Supervisor de la Obra.

RIESGOS DE MERCADO

El riesgo de mercado tiene un aspecto muy amplio y nos basamos en un riesgo de oferta y demanda, al momento de realizar este estudio se cuenta con un nivel significativo de comercialización de la Fase 1 del Proyecto de Construcción.

Para este punto la diferenciación del proyecto es clave. El proyecto toma en consideración todas estas variables, identificando áreas de oportunidad que permitan tener una ventaja sustancial al ser comparados con sus competidores y capitalizar agresivamente en dichas ventajas.

RIESGOS EXTERNOS QUE AFECTEN LA CONSTRUCCIÓN

1) Imposición por parte del gobierno del país de cuarentena obligatoria, poniendo en pausa los proyectos de construcción.

2) Atrasos logísticos en materiales de construcción.

3) Incremento de precios en materias primas de construcción, que ocasione un incremento en precios.

Estos riesgos se mitigan a través de la posibilidad de transferir el incremento de costos a los compradores/arrendantes del Proyecto de Construcción. La empresa constructora cuenta con una cláusula que faculta dicho aumento, indicando que en caso de que la materia prima o alguna regulación de gobierno o nuevos impuestos hacen que suba el costo de construcción, los precios podrán variar, debiendo el desarrollador justificar la subida de precios.

Adicionalmente, se describe brevemente los riesgos inherentes a la construcción, señalando su naturaleza y posibles consecuencias.

Riesgo 1: caídas al mismo nivel. Riesgo mecánico que dan como resultados accidentes

Riesgo 2: caídas de alturas y distinto nivel. Riesgos mecánicos que dan como resultados accidentes incluso fatales

Riesgo 3: golpes y cortes por uso de herramientas. Riesgo mecánico que dan como resultados accidentes incluso graves o fatales

Riesgo 4: Proyección de partículas. Riesgo mecánico que dan como resultados accidentes graves, enfermedades profesionales y pérdidas materiales por incendios

Riesgo 5: Ruido Riesgo higiénico que da como resultados enfermedades profesionales

Riesgo 5: incendios. Riesgo mecánico que dan como resultados accidentes y pérdidas materiales de los proyectos

Evaluación de Riesgos

Se ha llevado a cabo una evaluación detallada de cada riesgo identificado, analizando su probabilidad de ocurrencia y el impacto potencial, a través de la metodología IPER (investigación peligros y evaluación de riesgos), detallada en el punto 2 del Programa de gestión de riesgos.

El control de riesgos

Para llevar a cabo esta identificación de riesgos y su control que está detallada en “el programa de prevención de riesgos”, se utilizaron las siguientes formas:

- Inspecciones diarias a tareas en proceso en los proyectos
- Pláticas con encargados de actividades y empresas.
- Inspecciones a maquinaria, herramientas y equipos
- Elaboración de Matrices de Riesgo para evaluar la probabilidad e impacto de cada riesgo.

En síntesis, para cada riesgo evaluado, se han desarrollado estrategias de respuesta específicas como las antes señaladas y además de la dotación de equipo de protección personal, elaboración de procedimientos de trabajo seguro y supervisión

Programas complementarios

Dentro de los lineamientos de ley nacional se contemplan acciones a seguir en temas sociales como respeto a mujeres, enfermedades de transmisión sexual, alcohol y drogas, las cuales se abordan en charlas y otros mecanismos como la supervisión

Conclusiones y Recomendaciones

El análisis de riesgos del proyectos Zonset ha identificado varios riesgos críticos que requieren atención. Se han propuesto estrategias de mitigación detalladas para cada riesgo, con el objetivo de minimizar su impacto. Se recomienda seguir las estrategias descritas y mantener un monitoreo constante para asegurar el éxito del proyecto.

10) Anexos:



BITACORA

Reunión:	BITACORA
Fecha	05/07/25
Lugar:	EL ZONTE, LA LIBERTAD
Proyecto:	Zonset

Puntos de bitácora

#	Tema	Conclusiones / Compromisos / Desarrollo	Fecha de Compromiso	Responsable
1	Revisión de colado de topping de concreto	Se autoriza el colado del topping de concreto del piso alrededor de piscina, ya se revisó que todo este ingresado.	05/07/25	Supervisión Eléctrica/Estructural
2	Revisión de sistema de aguas lluvias	Se continúan revisiones de las tuberías de aguas lluvias y se confirman la pendiente de ellas.	05/07/25	Supervisión Civil



BITACORA

Reunión:	BITACORA
Fecha	12/07/25
Lugar:	EL ZONTE, LA LIBERTAD
Proyecto:	Zonset

Puntos de bitácora

#	Tema	Conclusiones / Compromisos / Desarrollo	Fecha de Compromiso	Responsable
1	Revisión de puertas	Se autoriza la instalación de puertas interiores	12/07/25	Supervisión arquitectonica
2	Revisión de instalación de tablas	Se revisa plomo, escuadras y zocalo	12/07/25	Supervisión Civil

BITACORA

Reunión:	BITACORA
Fecha:	19/07/25
Lugar:	EL ZONTE, LA LIBERTAD
Proyecto:	Zonset

Puntos de bitácora

#	Tema	Conclusiones / Compromisos / Desarrollo	Fecha de Compromiso	Responsable
1	Instalación plaquetería	Se revisa plomo e instalación de plaquetería y tableros	19/07/25	Supervisión Eléctrica/Estructural
2	Revisión de soleras de corona	Se revisa soleras de corona de cubos de elevadores y escaleras	19/07/25	Supervisión Civil

BITACORA

Reunión:	BITACORA
Fecha:	26/07/25
Lugar:	EL ZONTE, LA LIBERTAD
Proyecto:	Zonset

Puntos de bitácora

#	Tema	Conclusiones / Compromisos / Desarrollo	Fecha de Compromiso	Responsable
1	Cableado y pasatubos	Se autoriza el uso de pasatubos en vigas para instalación de tubería eléctrica	26/07/25	Supervisión Eléctrica/Estructural
2	Instalación de pasamanos	Se autoriza el inicio de pasamanos en terrazas	26/07/25	Supervisión Civil

12) Anexos:

Se deberá anexar ilustraciones fotográficas del avance de obra y el programa de trabajo durante el período.



Colado de pantallas de muros de retención



Colado de piso pulido en cuarto eléctrico



Obras de retención en muro norte



Obras de retención en muro poniente