

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

1) Información General

- a) El proyecto está denominado “Los Senderos Opico II” el cual consta de tres clústers con un total de 400 viviendas de dos niveles más amenidades (casa club, gimnasio, piscina), ubicado en San Juan Opico KM 34 y medio sobre carretera Panamericana carretera que conduce de Santa Ana a San Salvador, calle la naranjera cantón las delicias, la libertad. El proyecto es de carácter habitacional o residencial.
- b) El destino del proyecto será de tipo Venta;
- c) Los clústers II y III se encuentra en la etapa de construcción, mientras que el clúster I se encuentra finalizado y en etapa de escrituración.

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;
Administrador de contrato **Carlos Mauricio Orellana Henríquez**
Gerente de proyecto: **Ronald Wilfredo Polanco Alas**
Ingeniero supervisor residente **Cristian Antonio Gómez** Gerente administrativo: **Salvador Ayala**
Jefe de proyectos: **Luis Najarro**
Ingeniero de costos y presupuestos: **Jorge Polanco**
Ingeniero de Seguridad y Medio Ambiente: **Jorge Barrientos**
 - ii. Entidad encargada de elaborar el diseño y planos del proyecto; Diseño: **Arq. Juan Carlos Infantozzi**
Ejecución: **Arq. Valeria Miranda**
 - 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
Pagar é sin protesto	Garantía de buena obra	SIEF S.A. DE C.V.	\$4,411.32	12 meses	Enero	Diciembre
Pagar é sin protesto	Garantía de buena obra	PISCINAS DOPHIN S.A. DE C.V.	\$900.00	12 meses	Enero	Diciembre
Pagaré sin protesto	Garantía de buena obra	PRISMA	\$36,400	12 meses	Enero	Diciembre

3) Información sobre el avance de la obra

a) Tiempo transcurrido y restante C1:

- i. Plazo original del proyecto; **15 MESES**
- ii. Plazo prórroga, cuando hubiere;
- iii. Tiempo transcurrido; **15 MESES**
- iv. Tiempo restante; **0 MESES**
- v. Avance del proyecto: de avance respecto al presupuesto: 100%

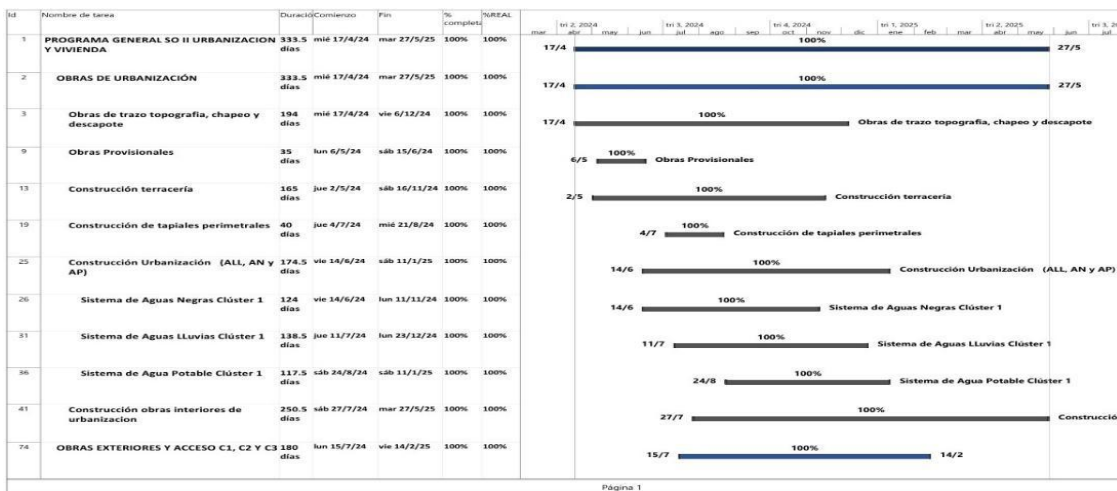
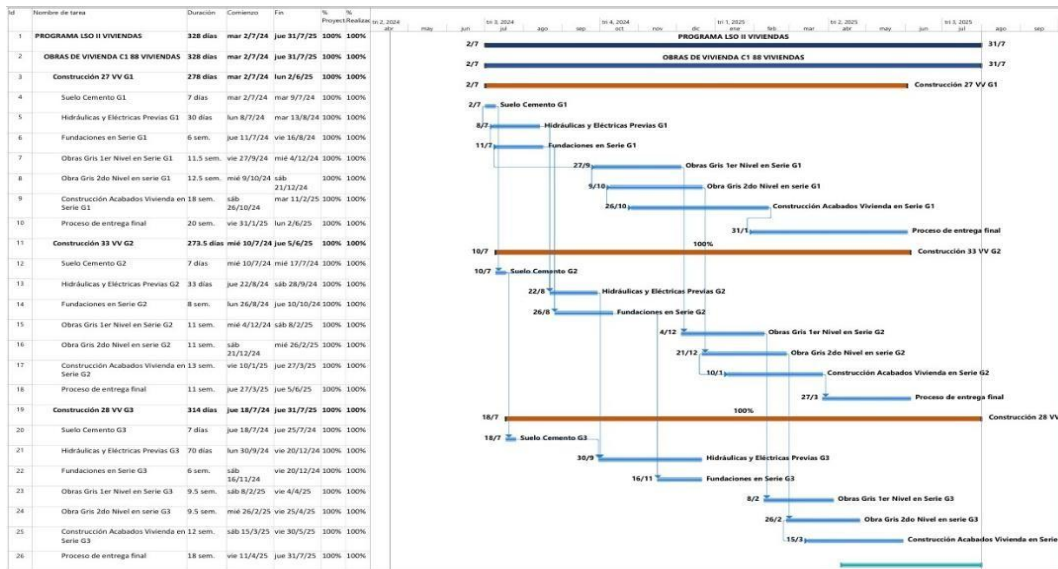
Tiempo transcurrido y restante C2 C3:

- vi. Plazo original del proyecto; **19 MESES**
- vii. Plazo prórroga, cuando hubiere;
- viii. Tiempo transcurrido; **2 MESES**
- ix. Tiempo restante; **17 MESES**
- x. Avance del proyecto: de avance respecto al presupuesto: 1%

Anexo No. 4

4) Programa de la Obra:

El **clúster 1** tiene el 100% de obra ejecutada a este día, el porcentaje de avance con respecto al proyectado están completados como se puede ver en las siguientes imágenes. La primera imagen corresponde a la programación de viviendas mientras que la segunda corresponde a la urbanización



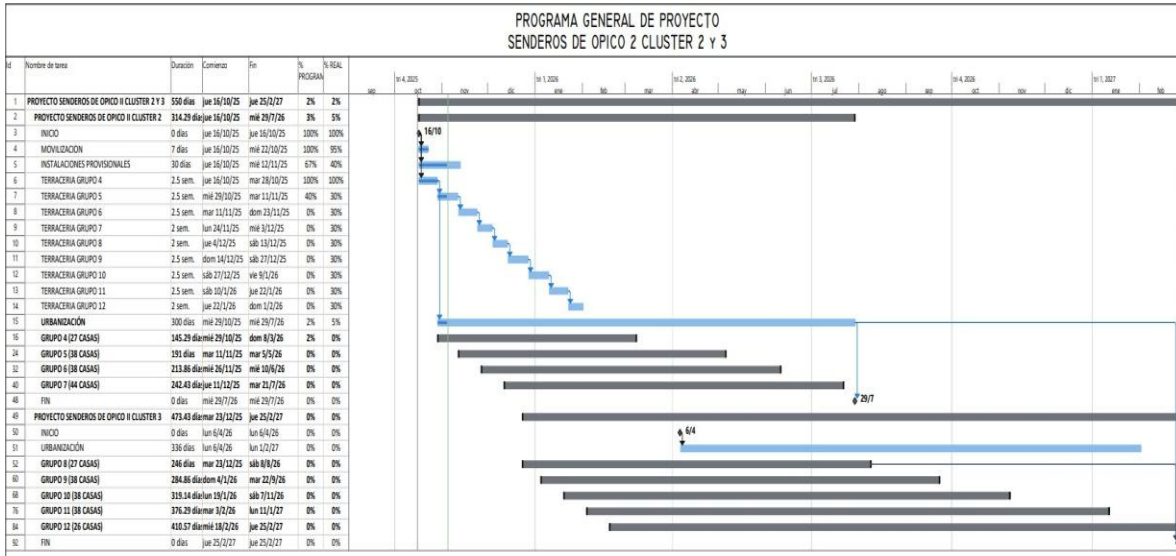
En el **clúster 2 y 3** se ha iniciado proceso de terracería desde el 29 de septiembre de 2025, la empresa encargada es LM S.A. de C.V. La duración de esta actividad está proyectada para 5 meses finalizando el 01 de febrero de 2026.

La lluvia es el principal factor que ha influido en el avance de este mes de octubre en la terracería, la sobresaturación del suelo provocó que se destinara la mayor parte del tiempo de maquina en estar estabilizando las áreas. Desde el martes 21 de octubre ya no se presentan lluvias, llevamos 17 días sin lluvias en los cuales hemos invertido muchas horas maquina en estar abriendo la tierra para dejar salir la humedad, así como también se ha traído tierra de banco para mezclar y acelerar el proceso. En el proyecto tenemos la tierra suficiente para realizar la terracería del clúster 2 pero el clima no había permitido realizar la actividad de colocado y compactado.

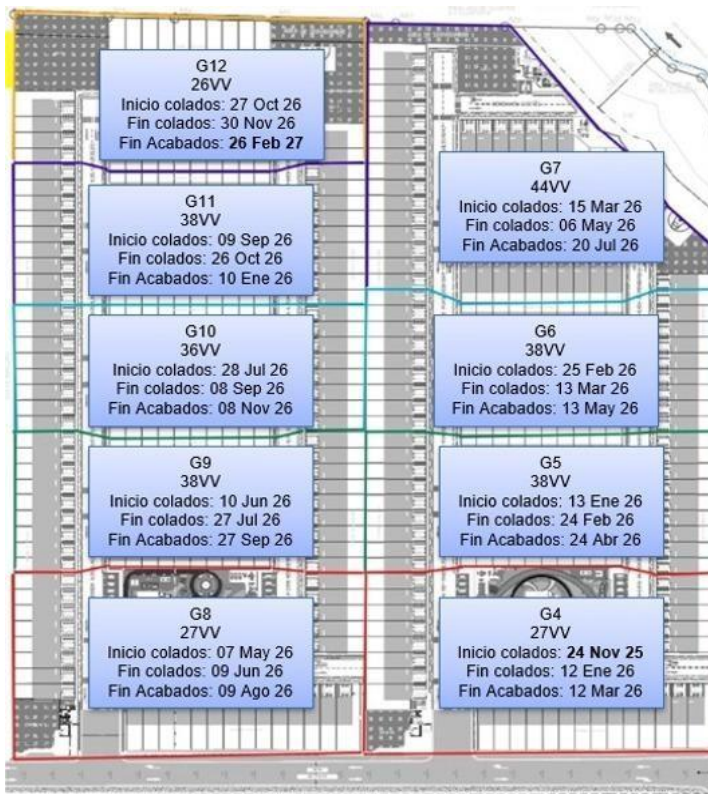
También se ha trabajado en las instalaciones hidrosanitarias de urbanización, como lo son posos y colectores de aguas negras.

En viviendas se ha iniciado con los trazos de vivienda y se ha iniciado con las excavaciones de las primeras viviendas para colocar instalaciones hidráulicas.

Se ha elaborado un programa general del proyecto (se anexa imagen), en donde hay actividad en obras provisionales, terracería y vivienda en donde de forma global se tiene un 2% de avance real contra un 2% de avance proyectado. Se tenía una proyección de adelantar al programa, pero debido al mes de octubre que fue bastante copioso nos hemos mantenido justos con la programación.



Programa general abreviado de construcción vivienda



NOTAS:

- Debido a la baja capacidad portante del suelo en la zona, se realizará un mejoramiento de suelo con material granular y un aumento del espesor de suelo cemento; Este proceso se hará para garantizar la estabilidad de la cimentación de las viviendas
- Se ha iniciado la capacitación de personal moldero en el proyecto de Senderos Santa Ana, se tienen 16 personas que llegarán a Opico la semana del 21 de noviembre 2025
- Además, ya se tienen dos moldes en proyecto, por lo que las fechas de grupo se mantienen proyectadas igual, iniciando colados el 24 de noviembre 2025.

PROGRAMA DE ESCRITURACION:

MES	NOVIEMBRE	DICIEMBRE
CANTIDAD DE CASAS	20	12

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

Personal administrativo D.U.

- Ingeniero supervisor: Cristian Gómez
- Ingeniero costos: Jorge Polanco
- Bodeguero: Mario Urrutia
- Topografía: PS ingeniería y arquitectura S.A. de C.V.
- Laboratorio: Iagos y asociados S.A. de C.V.

Personal administrativo PRISMA

- Ingeniero jefe de proyecto: Luis Najarro
- Maestro de obra: Félix Ulloa

Personal de campo

- Chequero: 1
- Auxiliares: 21
- Galleros: 3
- Guardias seguridad: 2

Maquinaria en campo

- Pala mecánica: 2
- Sheep foot: 1
- Rodo liso 8 ton: 1
- Tractor 10 ton: 1
- Motoniveladora: 1
- Camiones volteo: 3

Material en bodega

N ^a	Material	físico
20	ALMADANA 2 LB CON MANGO FIB	11
21	almágana de 3 lbs	1
22	almágana de 6 lbs	3
25	Antena Starlink	1
29	arnés de Seguridad	8
30	Aspiradora de 12 galones 5hp	
31	Aspiradora de 5 gal. 6 hp	1
32	Atomizador plástico de 16 onzas	1
33	Atomizador plástico de 32 onzas	1
34	Azadón C/MANGO	11
35	azadones Barniz	
40	Barra de uña de 18"	1
41	Barra Lineal 1.50mts	9
42	Barra Uña 24plg	2
43	Barril metálico 55 Galones	49
44	barril para gasolina	1
45	Bascula de resorte de 100 kg	1
47	Basurero plástico rojo 70 lt	1
48	Basurero vaivén 10lt blanco	1
49	baterías maxell AAA	2
56	Bomba Achicadora	2
57	Bomba periférica de 1/2 tanque 24 lts	1
58	Bomba Rociadora (Mochila)	4
59	Bomba transferencia leo 256pel	1
62	Borrador para pizarra	2
63	Botas de Hule	16
64	botiquín	1
66	Broca Concreto de 1/2"	1
67	Broca Concreto de 3/8"	3
68	Broca Concreto de 5/8"	1
69	Broca Metal de 1/2"	3
70	Broca Metal de 1/4"	1
71	Broca Metal de 3/8"	3
72	Broca multiconstruccion de 3/8"	0
73	Broca rotor sds de 3/8"x12"	4

N ^a	Material	físico
74	Broca roton sds de 5/8"x16"	2
75	Broca sds max 5/8x3	
76	Brocha plástica de 2" poliester (5.08)	7
77	Brocha plástica de 3" (7.62cm)	4
78	Brocha plástica de 4" (10.16)	9
89	Cadena de 1/8 "	21
90	Cadena de 3/8"	15
91	Cafetera 12 onz	1
99	Camarotes	23
100	Camilla Anaranjada	1
105	Candado 20 mm	2
106	Candado 40 mm	0
108	CAPA IMPERMEABLE AMARRILLA TIPO PONCHO	24
109	Careta de protección facial	6
110	Cargador de pila recargable	1
111	Carretilla	4
112	Cascos Amarillos	48
113	Cascos Blancos	3
114	Cascos Rojo	12
115	Cedazo galvanizado de 30x30	1
119	Cepillo de Alambre	0
122	Chalecos amarillos	15
124	Cinzel con punta 3/4x12"	2
125	Cinzel de 1/2x12"	1
126	cinzel de 1/2x6"	6
127	Cinzel para rotomartillo 10" sds plus	5
128	cinzel plano sds max 1"x16"	3
129	Cinzel punta sds max 13"	2
130	cinzel plano sds plus de 14"	4
131	Cinzel plano sds max 13"	
134	Cinta métrica 30M	
136	Cinturon espalda calado	15
144	Colchonetas	55
145	Compactadores metálicos (Pizones)	
146	Concretera de 2 Bolsas	0
147	Conos Anaranjados de 18"	10

N ^a	Material	físico
148	Conos Anaranjados de 28"	8
151	Cortadora pvc 225 mm	1
152	Corta frío 24 C/Maneral	2
153	Corta frio de 12"	2
154	cubetas vacías	10
155	Cuchara de albañil	7
156	cucharon plástico	1
157	cuchilla dibujante metálica	0
158	cumas	6
163	Destornillador philips	1
164	Destornillador plano	4
165	Disco copa de 4"1/2"	7
166	Disco Copa devaste diamantado 4"1/2"	0
167	Disco corte Metal de 4"1/2"	3
168	Disco corte Metal de 9"	9
169	Disco Diamantado de 4"	2
170	Disco Diamantado de 9"	5
171	Disco diamantado l de 7"	2
172	Disco Diamante de 4"1/2" continuo	0
176	Dispensador de agua	1
181	Escalera de 2 bandas de fibra	9
182	Escalera de aluminio de 2 bandas	2
183	Escalera de extensión de 4.80 mt	2
184	Escalera de Extensión de 16 pies	6
185	Escalera de extensión de 24 pies	1
186	Escartabon	3
187	Escoba plástica	6
188	Escritorio Mediano	1
189	espátula Flexible de 6"	1
190	Espatula metalica 2 1/2"	3
191	Espatula Metalica 2"	1
192	espatula metalica 3"	2
193	Espatula metalica de 4"	4
196	Estante para Baño	2
197	Extenciones	9
198	Extintores de 20lb ABC	3

N ^a	Material	físico
206	Grifa de 3/8 "	1
209	Guantes de nitrilo	5
222	Lavadora de presión Semipro 3100	2
224	Lazo sintético de 3/4	16
236	Línea de vida vertical de 30 mts	4
237	Llana de hule	3
238	Llana Lisa Albañil	5
239	Llana lisa Albañil 11x15	0
240	Llana para lijar	1
241	Llave cangreja de 8	2
242	Llave para manguera de 1/2" niquelado con adaptador	1
243	Lumi ind led 150w 1277v 19500l	6
244	Machetes	5
245	Mandil de cuero	7
246	Manguera plástica de 1/2 para nivelar	30
247	Manguera para jardín de 1/2 x100 mts	2
248	Marco Para Sierra	5
249	Martillo cabo de fibra	4
250	Martillo Cabo de madera	3
252	Medidor distanciador laser 30 mts	0
253	Megafono tipo patrullero	1
254	Mesa esquinera 0.50x0.50x0.47.5	1
255	Mesa plástica plegable	1
266	Nivel de caja de 12"	1
267	Nivel de caja de 24"	3
268	Nivel de caja de resina de 48"	3
269	Nivel laser de 15 mts completo con trípode	3
272	Pala Plástica mango alto	4
273	Palas Cuadradas	14
274	Palas punta redonda	14
275	Palo Para Trapeador madera	8
279	Perforador de papel 2 agujas	2
285	Pila Recargable aa1 1350amperios	2
288	Piochas	15
290	Pistola para siliconar	4
294	Plomada tipo trompo de 220 gr	1

N ^a	Material	físico
307	Proy Tripode exte led 50w 65k	6
308	Proyector Led 200w luz Blanca 17000lm	
309	Pulidora de 7" Total	1
310	Pulidora de 9" Dewalt	4
311	Pulidora de 9" Total	1
312	Pulidoras de 4 1/2" Dewalt	2
313	Pulidoras de 4 1/2" makita	1
314	Punta rotomartillo 10" sds plus	
315	Puntas destornilladoras doble de 6mmx65mm	2
316	Radios uniden GMRS2050-2C	3
318	Recogedor de agua para piso	5
319	Regleta de 6 salidas blanca	1
330	Rotomartillo neo punta demo max. Punta plana max Broca sds 5/8	3
331	Rotomartillo sds plus 1500watts	8
333	Rueda medidora odometro	1
334	Sacagrapa	2
340	SERRUCHO de 18"	7
341	SERRUCHO tablaroca 15.24cm	1
342	Sierra Circular 7 1/4	0
348	Silla alta de malla	0
349	Silla Metalica	3
350	Silla Oficina	10
351	Silla Plastica con brazo blanca	9
354	Soldador cautin 40w-120v	1
360	Taladro rotativo de 3/8" inalambrico 12v	1
362	Tanque para agua Eureka tanques 450 lt	2
363	Tanque para agua Platinak 1100 lt	1
364	Tanque para agua Rototec 2500 lt	2
365	Tanque Tricapa de 2500ltr amanco	1
373	Teclado seisa dn h263	1
374	Teclaseñorita 4000kg	2
379	Tijera Corta Lamina de 25.4mm	1
380	Tijera multiusos 8"	1
381	Tijera para ojalatero	1
385	Toldo pleg.3x3mtr azul	1
398	Trapeador doble	21

N ^a	Material	físico
416	Vara telescópica Piscina	2
423	Ventilador pedestal 40watt	1
424	Vibrador de Mochila Honda a Gasolina con manguera de vibrador y punta de manguera	1
425	Vibrador eléctrico con cabeza de aguja 3/4"x10"	1
426	Vibrador eléctrico ENAR AX25 AX32	1
439	Pala dúplex	10
450	Plomada de punto de 8 oz	1
451	Plomada topo trompo de 400gr	1
452	Broca de metal/madera 5/8 16mm	1

6) Presupuesto de

la obra: C1

No.	Partida	Monto total	Monto Invertido	% Invertido
1	TERRENO	\$1,462,194.69	\$1,462,194.69	100%
2	ESTUDIOS	\$23,147.60	\$23,147.60	100%
3	DISEÑO	\$77,473.00	\$77,473.00	100%
4	INSPECCIÓN	\$322,146.00	\$322,146.00	100%
5	PERMISOS	\$227,453.98	\$227,453.98	100%
6	CONSTRUCCIÓN	\$7,098,346.08	\$6,601,461.85	93%
7	GASTOS OPERATIVOS	\$728,445.43	\$728,445.43	100%
	TOTAL	\$9,939,206.78		

C2 y C3

No.	Partida	Monto total	Monto Invertido	% Invertido
1	TERRENO	\$3,271,256.10	\$2,514,553.80	77%
2	DISEÑO	\$17,153.00	\$17,153.00	100%
3	INSPECCIÓN	\$252,812.00	\$30,193.66	12%
4	PERMISOS	\$599,181.43	\$162,160.52	27%
6	CONSTRUCCIÓN	\$22,324,209.57	\$618,848.61	3%
7	GASTOS OPERATIVOS	\$1,937,935.71	\$404,447.49	21%
	TOTAL	\$28,459,893.31	\$3,692,357.08	

7) Actividades del Supervisor de Obra:

- Trabajos de liquidación de contratos y liberaciones de garantías.
- Trabajos de recepción final de obras de compensación para factibilidad de ANDA.
- Visitas técnicas en reclamos de viviendas de Senderos Opico 1
- Solicitud de requerimientos de materiales y equipo
- Cuantificación de cantidades de material para pedidos internacionales
- Gestión de subcontrato para cumplimiento de garantías
- Realización de informe semanal
- Elaboración de video actualizado del proyecto
- Gestión de reunión semanal de seguimiento
- Velar por el cumplimiento del programa de trabajo
- Seguimiento de pedidos de material del proyecto
- Solicitud de planos faltantes del proyecto al departamento de diseño, y presentarlos de forma oficial
- Solicitud de ofertas a los subcontratos para actividades grandes, tomando en cuenta el presupuesto aprobado
- Revisar semanalmente el seguimiento del costo del proyecto, verificando que las variaciones sean a favor, y si surgieran variaciones en contra transmitir a las personas encargadas de presupuesto para que lo tomen en cuenta en futuros presupuestos.
- Verificar que el personal y maquinaria de campo contratada al día, aproveche de manera efectiva el horario laboral.
- Realizar pedidos de material con antelación y de forma ordenada.
- Verificar que el personal de campo utilice de manera responsable el equipo de la empresa.
- Velar que la calidad del proceso constructivo sea el adecuado para las exigencias de nuestros clientes.
- Velar que en el proyecto existan las medidas de seguridad adecuadas para los trabajadores, y así, evitar accidentes laborales.
- Revisar estimaciones de los subcontratos de obras ejecutadas
- Verificar que los pagos a los subcontratos se realicen en el periodo de tiempo acordado.
- Aprobar planos taller de las actividades de campo
- Realizar comparativos de oferta de actividades grandes y posteriormente solicitar el contrato al área legal de la empresa
- Realizar ordenes de trabajo a los subcontratos para el inicio de ejecución de cualquier actividad.
- Recepción en campo de toda obra a ejecutarse dentro del proyecto.
- Organizar que todos los subcontratos, contratistas, personal de campo y administrativo trabajen como equipo para el bien del proyecto

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.


Se reviso el cierre de inventario de bodega del clúster 1 para trasladarlo al clúster 2 y 3

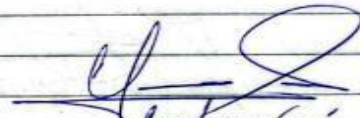
Bitácoras del período.

16/oct/2025.

Este día se inician las actividades de la empresa Prisma de Centroamérica de Capital Variable, se ha hecho presente el Ing Luis Najarro como jefe de proyecto en el proyecto Los Suedios Opico II CR y CS, y como gerente administrativo estará a cargo del Arq Salvador Ayala.

La empresa Prisma de Centroamérica estará a cargo de la administración del proyecto y su ejecución.


Luis Najarro
PCA Group.


Cristian Gómez
Bambi.

27/10/2025

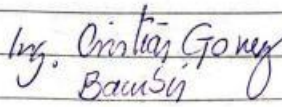
En oficinas de Proyecto se realizó reunión con Ing. Elías García, Ing. Cristian Gómez, Ing. Luis Najarro y Ing. Moisés Ayala de HM, para ver los resultados de la revisión de pendientes y niveles de pozos. Al respecto Elías García revisó interferencias y anotaba que no se podía realizar cambios. En reunión Ing. Moisés Ayala insistió que había posibilidades y se determinó realizar cambios con la finalidad de mejorar el sistema y pasar a la Desarrolladora Bambi problemas futuros. Se determinó manejar pendiente mínima de 0.75% y Arq. Elías García lo más factible y trabajará en el diseño original...

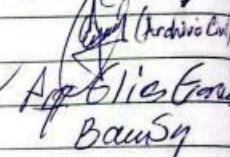
en línea 3D, comprometiendo para el día de mañana superior plano actualizado para mantener Orden de Injerto para día miércoles 29/10/2025.

Además Ing. Ayala, indicó que el porque el uso en AN, la tusón 3047 que ya está desfasada por q uso en urbanizaciones de alta gama pero se le comentó que así han ofertado siempre y no se ha tenido inconveniente.

Termina la reunión y firmamos los presentes


Ing. Luis Mojano
PCA Group


Ing. Cristian Gomez
Bausin


Apolonia Gomez
Bausin

Ing. Moises Ayala
HM

3/11/2025

Reunidos en oficinas de Proyecto. Preside Ing. Roberto Polanco. Tema: proceso de conformación de soporte para fundaciones. Informe de Logos y Asociados no ha sido recibido en proyecto. Lo que se va definir este día es por medio de instrucciones verbales. Sobre esa base de información tenemos las siguientes conclusiones que se presentan de acuerdo a lo encontrado en los SPT.

1. No tenemos Nivel freático, la humedad es producto de la época lluviosa que al tener un estrato impermeable de talgetado a diferentes profundidades se da la presencia de humedad. De acuerdo a las recomendaciones se tiene lo

sigue ...

... viene

siguiente.

- A. Se recibe como buen estrato las tenazas del polígono I
- B. Sobre estas tenazas se hará un relleno de 25 cms. de matriz piedras/tierra (sin presencia de arcilla) balastro no se menciona de hacer pruebas; pero no se aceptará material contaminado con arcilla.
 - a. Luego de la capa de balastro se hará relleno S/C (suela cemento al 5%) de 25 cms.
 - D. Debido que relleno de balastro es partida nueva Omar Araujo de LM presentará oferta de esa partida.
- E. Para las tenazas del Polígono A, aparte de los dos rellenos descritos en los literales B, C, se realizará una restitución de 50 cms. con matriz proveniente de Los Hornos.
- F. Este procedimiento obedece a los niveles de precios que suponen cada estrato de acuerdo a resultados de estudio de Suelos que se tiene en proyecto. Habrá un 1 mt. de suela Estable.
- G. Estos cambios darán estos niveles de tenazas en Polígono I. Tendrán 17 cms. de altura extra a la de diseño.
- H. El resto de polígonos se estudiará (se se hacen en lo futuro) mas SPT para tener puntualidad los métodos pero si no se requiere se procederá de la siguiente manera
 - i. G4 Relleno 1 mt.
 - ii. G6 y G7 Dependiendo de cuanto sea el relleno que se tenga en cada terreno se hará solo suela cemento
 - iii. G4, G5, G6, Se hará de acuerdo lo que marque SPT en los terrenos

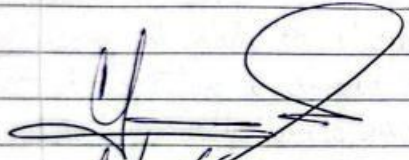
Con esto queda definida los procesos a realizar en
sigue.

me

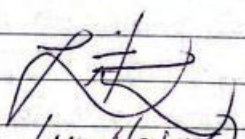
en todo el proyecto y se espera la oferta de LM
para su aprobación por parte de Bamsa.

Un inconveniente que se va dar cuando haya necesidad
de un relleno con balastro en la excavación para los
tubos de AN y ALL en los IV. por lo que LM
presentará propuesta para su procedimiento de instalar
permanente tubos de AN y darle protección.

Para tal efecto se solicitará la presencia de HM para
contemplar el inicio de este proceso el día de Mañana
Respecto a la excavación de tubos de AN se podrá
iniciar con auxilios mientras se detalla el procedi-
miento.



Cristian Rojas
Bamsa.



Luis Najera
PCA Group.

10) 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 clase media de la sociedad, así como la cercanía a otras importantes zonas 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 de los proyectos los senderos Opico II y 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.

Tipo de riesgo	Descripción	Mitigación
<i>Riesgo de Siniestro</i>	Posibilidad de derrumbes, colapsos parciales por sismos, incendios y otro durante la construcción	Se tiene seguro todo riesgo.
<i>Riesgo de ubicación</i>	Cambios en la zona, específicamente, entre el desarrollo del inmueble y la generación de Flujos que servirán para el pago	Oferta dirigida a clase media y tiempo corto de construcción
<i>Riesgo de Financiamiento</i>	Conseguir suficiente financiamiento para el desarrollo del Proyecto de Construcción.	Mantener una estructura de capital cuyo apalancamiento no exceda dos veces su patrimonio, adicionalmente, se contempla una emisión por un monto menor al monto máximo autorizado
<i>Riesgo de fallas o atrasos en la construcción</i>	Efecto adverso que pueda surgir proveniente de retrasos en la construcción del inmueble	Garantías exigidas al Constructor, como son de buena obra y de cumplimiento de contrato
<i>Riesgos derivados de las obligaciones para el equipamiento</i>	Obligación, compromiso y responsabilidad que adquiere la Constructora por la seguridad de sus colaboradores y demás personas que transitan por la obra	El constructor brinda 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. Se cuenta con comité SSO.
<i>Riesgos de mercado</i>	Riesgo de oferta y demanda, al momento de realizar este estudio	Se tiene una ventaja sustancial al ser comparados con nuestros competidores
<i>Riesgos externos que afecten la construcción</i>	Mandatos gobierno central, aspectos logísticos y variaciones de precios de la construcción	Se cuenta con clausula contractual 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.
<i>Riesgos inherentes a la construcción</i>	Riesgos particulares de la ocupación	Se cuenta con programa de seguridad y salud ocupacional como clausula contractual del contratista

11) Anexos:

CLÚSTER 1



El día 09/10/2025 se realizó la recepción del pozo bambú que es obra de compensación para factibilidades con ANDA.



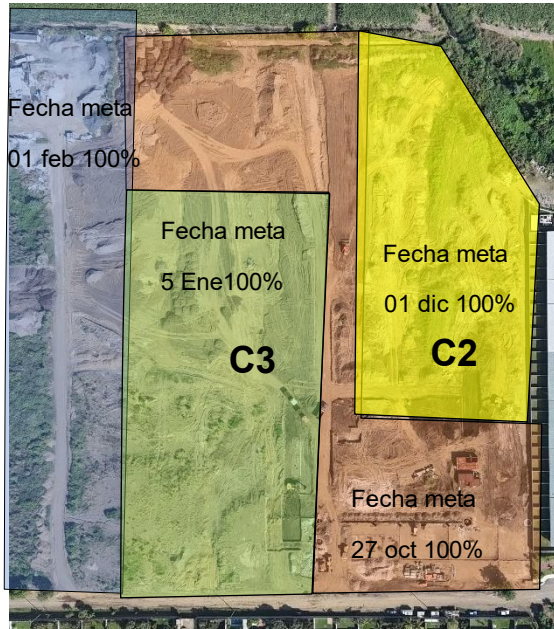
el sábado 18/10/2025 se realizó la recepción final de AP por parte de ANDA en Senderos Opico clúster 1, surgieron observaciones mínimas y se programó la recepción de seguimiento para el viernes 07/11/2025.







BAMBU

Áreas del clúster 1 terminadas al 100%, dentro de la residencial existe una empresa que se encarga de la administración que es FULL SERVICES S.A. DE C.V.

CLÚSTER 1



Se muestran la distribución de áreas para realizar la terracería, así como también las fechas que se deben terminar

-  ZONA 1: Prioridad de terracería como para obra Hidráulica C2
-  ZONA 2: Continuación para resto de terrazas C2.
-  ZONA 3: Prioridad de terracería como prioridad para obra hidráulica C3.
-  ZONA 4: Continuación para resto de terrazas C3.



Desde el día 29/09/2025 hasta el día 21/10/2025 existió un periodo de lluvias intermitentes donde los suelos presentaron un cuadro de saturación de humedad. Esta situación provoco un freno a la intensidad de trabajo que se había proyectado, durante este periodo se trabajó en el acarreo de tierra.



Después del 21/10/2025 ya no se presentaron lluvias en el proyecto por lo que se programaron actividades con horario extendido y fines de semana para recuperar el tiempo perdido debido al clima.



Para acelerar el proceso de pérdida de humedad se colocó cal hidratada, y así poder continuar con el proceso de terracería. Cada día al final del día se deja sellada las capas trabajadas para evitar que una lluvia repentina arruine el trabajo realizado.





Por las continuas lluvias no se había realizado Proctor para verificar las terrazas, se decidió solicitar SPT de confirmación y fueron realizados el día 30/10/2025 dando como resultado que tenemos que aumentar el espesor de suelo cemento a 25cm además de una capa de piedra de 25cm.



El día 05/11/2025 se comenzó a trazar el primer cuádruplex del proyecto, así como también se iniciaron las excavaciones para la hidráulica de vivienda.



En urbanización ya se ha comenzado a trabajar en los primeros pozos de aguas negras.



También se trabaja en la instalación de colectores de aguas negras en el primer grupo de entrega de viviendas.



Se presenta imagen de avance del grupo 4 de vivienda, se trabaja en vivienda y urbanización, además de acarreo interno de material. El inicio de moldeado de vivienda esta programado para 24 de noviembre 2025.