

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

1) Información General

- a. El proyecto está denominado "Los Senderos Opico II" el cual consta de 88 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. El proyecto se encuentra en la etapa de construcción, se están finalizando las ultimas 28 casas del Clúster, se encuentra en la fase de pinturas ya cavados finales.

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 Díaz**
Arquitecto Supervisor Residente: **Cristian Antonio Gómez**
Arquitecta Residente de acabados: **Karla Vizcarra, Alicia Barahona**
Ingeniero de costos y presupuestos: **Ronald Mauricio Pérez**
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. 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	Garantía de buena obra	SIEF S.A. DE C.V.	\$4,411.32	12 meses	Enero	Diciembre
Pagaré 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	\$36,400.00	12 meses	Enero	Diciembre

3) Información sobre el avance de la obra

a) Tiempo transcurrido y restante:

- 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: **100.00%**

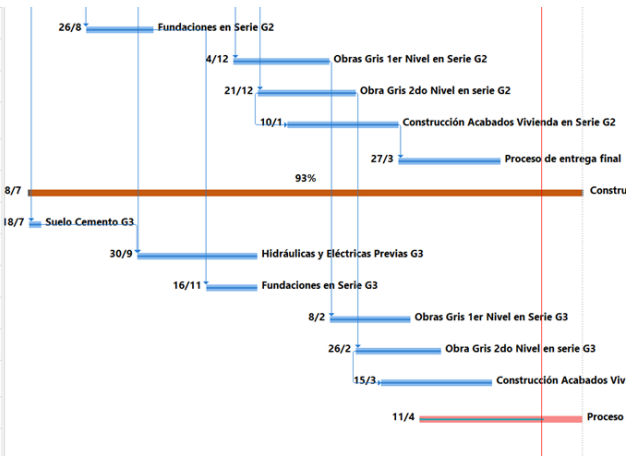
En el caso de existir desfases en la ejecución del proyecto se deberá detallar los motivos del mismo, la reprogramación o los mecanismos para resolver el desfase.

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.



14	Fundaciones en Serie G2	8 sem.	lun 26/8/24	jue 10/10/24	100%	100%
15	Obras Gris 1er Nivel en Serie G2	11 sem.	mié 4/12/24	sáb 8/2/25	100%	100%
16	Obra Gris 2do Nivel en serie G2	11 sem.	sáb 21/12/24	mié 26/2/25	100%	100%
17	Construcción Acabados Vivienda en Serie G2	13 sem.	vie 10/1/25	jue 27/3/25	100%	100%
18	Proceso de entrega final	11 sem.	jue 27/3/25	jue 5/6/25	100%	95%
19	• Construcción 28 VV G3	314 días	jue 18/7/24	jue 31/7/25	93%	86%
20	Suelo Cemento G3	7 días	jue 18/7/24	jue 25/7/24	100%	100%
21	Hidráulicas y Eléctricas Previas G3	70 días	lun 30/9/24	vie 20/12/24	100%	100%
22	Fundaciones en Serie G3	6 sem.	sáb 16/11/24	vie 20/12/24	100%	100%
23	Obras Gris 1er Nivel en Serie G3	9.5 sem.	sáb 8/2/25	vie 4/4/25	100%	100%
24	Obra Gris 2do Nivel en serie G3	9.5 sem.	mié 26/2/25	vie 25/4/25	100%	100%
25	Construcción Acabados Vivienda en Serie G3	12 sem.	sáb 15/3/25	jue 30/5/25	100%	100%
26	Proceso de entrega final	18 sem.	vie 11/4/25	jue 31/7/25	74%	45%



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

de campo

No.	Especialidad	Cantidad
1	Maestro de Obra	0
2	Caporales	0
3	Bodeguero	1
4	Ingenieros	0
5	Arquitectos	0

Materiales, equipo y herramientas

Nº	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
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
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 ABC	9

198	Extintores de 20lb	3
206	Grifa de 3/8 "	1
209	Guantes de nitrillo	5
222	Lavadora de presion Semipro 3100	2
224	Lazo sintético de 3/4	16
236	Linea de vida vertical d e30 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	Mangera plastica de 1/2 para nivelar	30
247	Manguera para jardin 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 plastica plegable	1
266	Nivel de caja de 12"	1
267	Nivel de caja de 24"	3
268	Nivel de caja de recina de 48"	3
269	Nivel laser de 15 mts completo con tripoido	3
272	Pala Plastica 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 siliconear	4
294	Plomada tipo trompo de 220 gr	1
307	Proy Tripode exte led 50w 65k	6
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

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 Cautín 40w-120v	1
360	Taladro rotativo de 3/8" inalámbrico 12v	1
362	Tanque para agua Eureka tanques 450 lt	2
363	Tanque para agua Plastinak 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	Tecele señorita 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
416	Vara Telescopica 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 electrico con cabeza de aguja 3/4"x10"	1
426	Vibrador electrico ENAR AX25 AX32	1
439	Pala duplex	10
450	Plomada de tumto 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:

No.	Partida	Monto total	Monto invertido	% Invertido
1	TERRENO	\$1,462,194.69	\$1,462,194.69	100.00%
2	ESTUDIOS	\$23,147.60	\$23,147.60	100.00%
3	DISEÑO	\$77,473.00	\$77,473.00	100.00%
4	INSPECCIÓN	\$322,146.00	\$322,146.00	100.00%
5	PERMISOS	\$227,453.98	\$227,453.98	100.00%
6	CONSTRUCCIÓN	\$7,098,346.08	\$6,388,511.47	90.00%
7	GASTOS OPERATIVOS	\$728,445.43	\$728,445.43	100.00%
	TOTAL	\$9,939,206.78	\$9,229,372.17	92.86%

7) Actividades del Supervisor de Obra:

- Supervisión de trabajos de acabados en paredes, pisos y enchapes, pinturas
- Supervisión de obra hidráulica, funcionalidad de artefactos sanitarios, fuentes de abastecimiento y drenajes.
- Supervisión en obra civil en urbanización.

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 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

10) Anexos:

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



POLIGONO "F"



VISTA AEREA



VISTA EN PLANTA

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

1) Información General

- a) El proyecto está denominado "Los Senderos Opico II" el cual consta de tres clústeres 88 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) El proyecto se encuentra en la etapa de construcción, se están finalizando las últimas 28 casas del Clúster, se encuentra en la fase de pinturas ya cavados finales.

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**
Jefe de proyectos: **Eduardo Díaz**
Ingeniero supervisor residente **Cristian Antonio Gómez**
Arquitecta Residente de acabados: **Karla Vizcarra, Alicia Barahona**
Ingeniero de costos y presupuestos: **Ronald Mauricio Pérez** Ingeniero de Seguridad y Medio Ambiente: **Jorge Barrientos**
 - ii. Entidad encargada de elaborar el diseño y planos del proyecto;
Diseño: **Arq. Juan Carlos Infanzozzi**
Ejecución: **Arq. Juan Carlos Infanzozzi**
 - 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:

3) Información sobre el avance de la obra

a) Tiempo transcurrido y restante:

- i. Plazo original del proyecto; **19 MESES**
- ii. Plazo prórroga, cuando hubiere; **0 MESES**
- iii. Tiempo transcurrido; **1 MES**
- iv. Tiempo restante; **18 MESES**
- v. Avance del proyecto: de avance respecto al presupuesto: 100%

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.

Programa General Abreviado

Proyectos de vivienda	# VV	AÑO 2025										AÑO 2026													
		Jun	Jul	Aug	Sep	Oct	Nov	Dec	Jan	Feb	Mar	Apr	May	Jun	Jul	Aug	Sep	Oct	Nov	Dec	Jan	Feb			
CLUSTER 2 LOS SENDEROS DE OPICO II	147			Terracería y Urban	Colados viviendas										Acabados										
CLUSTER 3 LOS SENDEROS DE OPICO II	165			I	Terracería y Urbanización										Colados viviendas						Acabados				

Programa Específico de Terracería

PROGRAMA GENERAL DE TERRACERÍA CLUSTER 2 Y CLÚSTER 3 SENDEROS OPICO II

			8-sep-25	15-sep-25	22-sep-25	29-sep-25	6-oct-25	13-oct-25	20-oct-25	27-oct-25	3-nov-25	10-nov-25	17-nov-25	24-nov-25	1-dic-25	8-dic-25	15-dic-25	22-dic-25	29-dic-25	5-ene-26	12-ene-26	19-ene-26	26-ene-26
	CANT	UNID	SEM 1	SEM 2	SEM 3	SEM 4	SEM 5	SEM 6	SEM 7	SEM 8	SEM 9	SEM 10	SEM 11	SEM 12	SEM 13	SEM 14	SEM 15	SEM 16	SEM 17	SEM 18	SEM 19	SEM 20	SEM 21
DESCAPOTE GEOMETRICO 0.4	25,0 80.64	M2																					
CORTE GEOMETRICO DESPUES DE DESCAPOTE/CANALETA	2,77 5.57	M3																					
RELLENO GEOMETRICO DESPUES DE DESCAPOTE	88,7 33.37	M3								FIN C2 ZONA 1			FIN C2 ZONA 2							FIN C3 ZONA 3		FIN C3 ZONA 4	
ACOMODAMIENTO DE LO QUE YA ENTRÓ AL PROYECTO	30,0 00.00	M3																					
MATERIAL SELECTO PROVENIENTE DE BANCOS	39,8 91.90	M3																					
MATERIAL SELECTO PROVENIENTE DE LOS CHORROS	39,8 91.90	M3																					
ACARREOS INTERNOS DE DESCAPOTE	17,5 56.45	M3																					
DESALOJOS DE DESCAPOTE	17,5 56.45	M3																					
ACARREOS INTERNOS EN CORTE PARA LLEVARLO A RELLENO	3,88 5.80	M3																					
MOVIMIENTO DE BODEGA		SG																					
MOVIMIENTO DE PLANTEL CONCRETERA		SG																					

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

Personal de campo

No.	Especialidad	Cantidad
1	Maestro de Obra	0
2	Caporales	1
3	Bodeguero	1
4	Ingenieros	2
5	Arquitectos	0

Materiales, equipo y herramientas

El equipo de terracería por subcontrato:

- 1 Sheep foot
- 1 Motoniveladora
- 1 Rodo piña
- 1 tractor D6
- 1 pala
- 3 camiones de volteo

6) Presupuesto de la obra:

No.	Partida	Monto total	Monto Invertido	% Invertido
1	TERRENO	\$ 3,271,256.10	\$2,514,553.80	76%
2	DISEÑO	\$ 17,153.00	\$17,153.00	100%
3	INSPECCIÓN	\$ 252,812.00	\$30,193.66	12%
4	PERMISOS	\$ 599,181.43	\$77,287.51	13%
6	CONSTRUCCIÓN	\$ 22,324,209.57	\$451,848.61	2%
7	GASTOS OPERATIVOS	\$ 1,937,935.71	\$404,447.49	20%
	TOTAL	\$ 28,459,893.31	\$4,766,468.51	

7) Actividades del Supervisor de Obra:

- Supervisar avance de obra de terracería.
- Velar por cumplimiento de tiempos y costos 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.

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 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 6: 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.

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
<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

1) Anexos:

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



IMAGEN AREA DE AVANCE DE TERRACERIA



VISTA EN PLANTA