

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

**1) Información General**

- a) El proyecto está denominado "Zonset Surf Residences" el 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 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:

<b>Tipo de seguro</b>	<b>Tipo de Garantía</b>	<b>Entidad o aseguradora que emitió la garantía</b>	<b>Monto</b>	<b>Vigencia</b>	<b>Fecha de Inicio</b>	<b>Fecha de finalización</b>
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

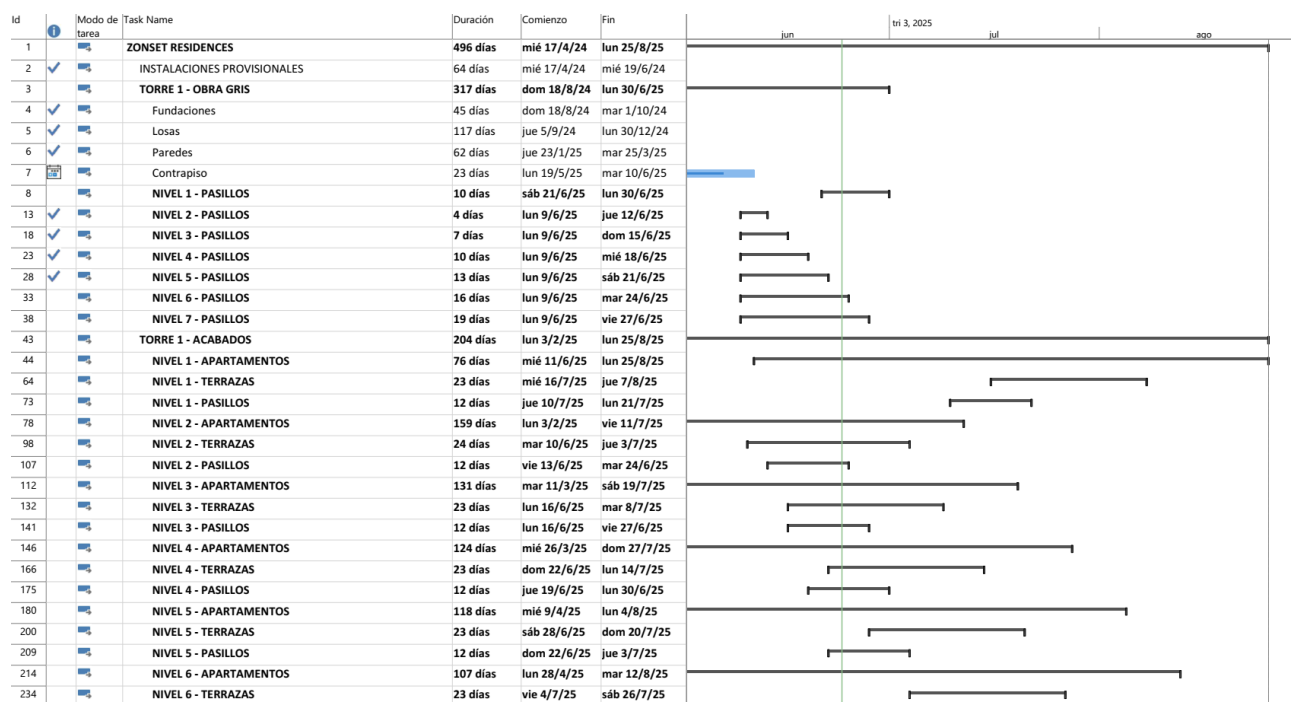
a) Tiempo transcurrido y restante:

- i. Plazo original del proyecto; **18 MESES**
- ii. Plazo prórroga, cuando hubiere; **2 MESES**
- iii. Tiempo transcurrido; **19 MESES**
- iv. Tiempo restante; **1 MESES**
- v. Avance del proyecto: % de avance respecto al presupuesto: **92.19%**

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.



id	Modo de tarea	Task Name	Duración	Comienzo	Fin	jun   mi 3, 2025   jul   ago		
243		NIVEL 6 - PASILLOS	12 días	mié 25/6/25	dom 6/7/25			
248		NIVEL 7 - APARTAMENTOS	96 días	mar 6/5/25	sáb 9/8/25			
268		NIVEL 7 - TERRAZAS	23 días	jue 10/7/25	vie 1/8/25			
277		NIVEL 7 - PASILLOS	12 días	sáb 28/6/25	mié 9/7/25			
282		FACHADAS	83 días	vie 9/5/25	mié 30/7/25			
288		TORRE 2 - OBRA GRIS	341 días	lun 22/7/24	vie 27/6/25			
323		TORRE 2 - ACABADOS	184 días	lun 10/2/25	mar 12/8/25			
324		NIVEL 1 - APARTAMENTOS	61 días	vie 13/6/25	mar 12/8/25			
344		NIVEL 1 - TERRAZAS	22 días	lun 30/6/25	lun 21/7/25			
353		NIVEL 1 - PASILLOS	48 días	dom 22/6/25	vie 8/8/25			
358		NIVEL 2 - APARTAMENTOS	152 días	lun 10/2/25	vie 11/7/25			
378		NIVEL 2 - TERRAZAS	23 días	mié 11/6/25	jue 3/7/25			
387		NIVEL 2 - PASILLOS	47 días	mar 10/6/25	sáb 26/7/25			
392		NIVEL 3 - APARTAMENTOS	148 días	lun 17/2/25	lun 14/7/25			
412		NIVEL 3 - TERRAZAS	23 días	mar 17/6/25	mié 9/7/25			
421		NIVEL 3 - PASILLOS	44 días	lun 16/6/25	mar 29/7/25			
426		NIVEL 4 - APARTAMENTOS	152 días	lun 17/2/25	vie 18/7/25			
446		NIVEL 4 - TERRAZAS	23 días	lun 23/6/25	mar 15/7/25			
455		NIVEL 4 - PASILLOS	45 días	jue 19/6/25	sáb 2/8/25			
460		NIVEL 5 - APARTAMENTOS	110 días	lun 31/3/25	vie 18/7/25			
480		NIVEL 5 - TERRAZAS	23 días	lun 23/6/25	mar 15/7/25			
489		NIVEL 5 - PASILLOS	45 días	dom 22/6/25	mar 5/8/25			
494		NIVEL 6 - APARTAMENTOS	104 días	lun 14/4/25	sáb 26/7/25			
514		NIVEL 6 - TERRAZAS	23 días	dom 29/6/25	lun 21/7/25			
523		NIVEL 6 - PASILLOS	45 días	mié 25/6/25	vie 8/8/25			
528		FACHADAS	108 días	lun 14/4/25	mié 30/7/25			
533		TORRE 3 - OBRA GRIS	289 días	mar 10/9/24	mié 25/6/25			
558		TORRE 3 - ACABADOS	191 días	lun 3/2/25	mar 12/8/25			
559		NIVEL 1 - APARTAMENTOS	62 días	jue 12/6/25	mar 12/8/25			
579		NIVEL 1 - TERRAZAS	30 días	jue 12/6/25	vie 11/7/25			
588		NIVEL 1 - PASILLOS	31 días	jue 26/6/25	sáb 26/7/25			
593		NIVEL 2 - APARTAMENTOS	153 días	lun 3/2/25	sáb 5/7/25			

id	Modo de tarea	Task Name	Duración	Comienzo	Fin	jun   mi 3, 2025   jul   ago		
613		NIVEL 2 - TERRAZAS	40 días	mié 4/6/25	dom 13/7/25			
622		NIVEL 2 - PASILLOS	41 días	vie 13/6/25	mié 23/7/25			
627		NIVEL 3 - APARTAMENTOS	150 días	jue 6/2/25	sáb 5/7/25			
647		NIVEL 3 - TERRAZAS	37 días	mié 4/6/25	jue 10/7/25			
656		NIVEL 3 - PASILLOS	38 días	lun 16/6/25	mié 23/7/25			
661		NIVEL 4 - APARTAMENTOS	149 días	sáb 8/2/25	dom 6/7/25			
681		NIVEL 4 - TERRAZAS	36 días	vie 6/6/25	vie 11/7/25			
690		NIVEL 4 - PASILLOS	35 días	jue 19/6/25	mié 23/7/25			
695		FACHADAS	76 días	lun 28/4/25	sáb 12/7/25			
700		OBRAS EXTERIORES	107 días	sáb 12/4/25	dom 27/7/25			
701		Torre 01	61 días	sáb 12/4/25	mié 11/6/25			
728		Torre 02	54 días	sáb 19/4/25	mié 11/6/25			
755		Torre 03	33 días	mar 27/5/25	sáb 28/6/25			
782		Salida hacia calle	28 días	mar 10/6/25	lun 7/7/25			
806		Jardinerías y Aceras	62 días	mar 27/5/25	dom 27/7/25			
839		ESTACIONAMIENTO Y CUARTOS TÉCNICOS	103 días	vie 4/4/25	mié 16/7/25			
840		Parqueo 01	45 días	vie 4/4/25	lun 19/5/25			
849		Parqueo 03	31 días	jue 8/5/25	dom 8/6/25			
856		Parqueo 02	33 días	lun 26/5/25	vie 27/6/25			
866		Parqueo 04	30 días	mar 10/6/25	mié 9/7/25			
876		Basurero	34 días	sáb 24/5/25	jue 26/6/25			
889		Portones de acceso	17 días	mar 24/6/25	jue 10/7/25			
897		Tapias y Muros Parqueo	27 días	vie 20/6/25	mié 16/7/25			
905		Cuarto eléctrico	58 días	mar 6/5/25	jue 3/7/25			
918		Cuarto de bombeo	30 días	mar 27/5/25	mié 25/6/25			
926		Caseta de vigilancia	52 días	lun 5/5/25	mié 25/6/25			
940		AMENIDADES	74 días	vie 16/5/25	lun 28/7/25			
941		Gym	39 días	vie 16/5/25	lun 23/6/25			
954		Piscina	45 días	vie 6/6/25	dom 20/7/25			
963		Salón de Eventos	74 días	vie 16/5/25	lun 28/7/25			
970		Bodegas Salida a Barefoot	20 días	jue 3/7/25	mar 22/7/25			
980		LIMPIEZA FINAL	5 días	vie 25/7/25	mar 29/7/25			

Project: PROGRAMA GENERAL  
Date: mar 24/6/25

Task		Project Summary		Manual Task		Start-only		Deadline
Split		Inactive Task		Duration-only		Finish-only		Progress
Milestone		Inactive Milestone		Manual Summary Rollup		External Tasks		Manual Progress
Summary		Inactive Summary		Manual Summary		External Milestone		Manual Progress

Page 3

**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	\$21,349.49	100.00%
3	DISEÑO	\$57,410.60	\$57,410.60	100.00%
4	INSPECCIÓN	\$448,808.72	\$325,468.25	72.52%
5	PERMISOS	\$48,128.61	\$44,123.98	91.68%
6	CONSTRUCCIÓN	\$5,270,531.24	\$4,925,236.12	93.45%
7	GASTOS OPERATIVOS	\$603,194.28	\$525,326.15	87.09%
	<b>TOTAL</b>	<b>\$9,255,928.53</b>	<b>\$8,216,876.80</b>	<b>92.19%</b>

**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.

**12) Anexos:**

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



Caseta de vigilancia



Acceso Principal



Zona de cuartos operativos y accesos



Acabados en área de piscina



Salón de área social

Salida Sur



Acabados en fachadas de torres