

Informe Mensual del Fondo de Desarrollo Inmobiliario Hencorp Vivienda Cero Uno

(Junio 2026)

1) Información General

- a) El proyecto está denominado "Los Senderos Santa Ana" el cual consta de 193 viviendas de dos niveles más amenidades (casa club, gimnasio, piscina), ubicado carretera by-pass, costado ote. de la urbanización jardines del tecana, distrito de Santa Ana, municipio de Santa Ana centro. 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, con un avance estimado de 154 casas completas en obra gris de las cuales 117 se encuentran en proceso de acabados y entrega de la primera etapa y segunda etapa.

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 **Saul Omar Silvestre.**
Ingeniero supervisor de acabados: **Francisco Mauricio Estrada Parada**
Ingeniero supervisor de acabados: **Guillermo Alejandro Rodas Gómez**
Ingeniero de costos y presupuestos: **Marcos Alexander Barrera Monterrosa**
Ingeniero de Seguridad y Medio Ambiente: **Ing. Tircio Hernandez**
 - 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 **María Elena Escobar de Castro**, personal de Desarrolladora BDI, S.A. de C.V.
- b) Garantías asociadas al desarrollo del proyecto:

3) Información sobre el avance de la obra

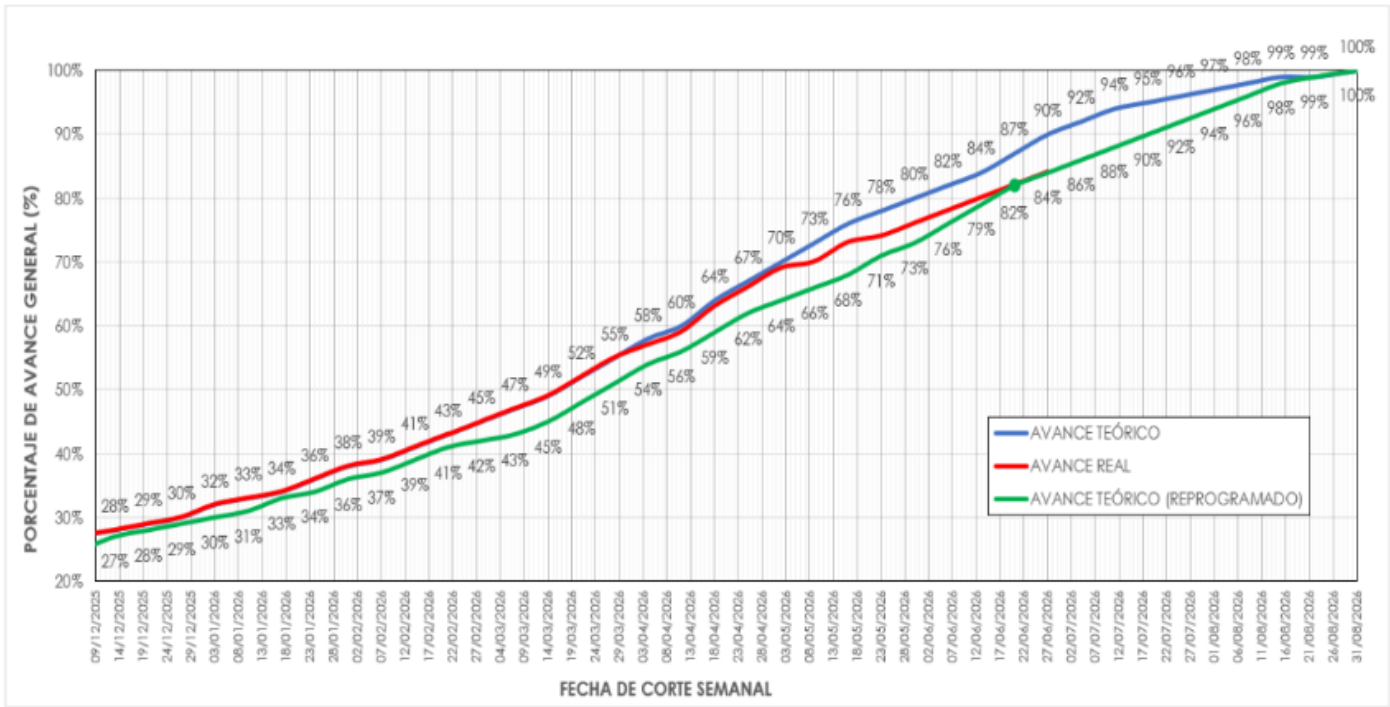
- a) Tiempo transcurrido y restante:
 - i. Plazo original del proyecto; **18 MESES**
 - ii. Plazo prórroga, cuando hubiere; **2 MESES**
 - iii. Tiempo transcurrido; **18 MESES**
 - iv. Tiempo restante; **2 MESES**
 - v. **Avance del proyecto: de avance respecto al presupuesto: 84%**

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.

Anexo No. 4

4) Programa de la Obra:

Se tiene un 83% de avance general de obra del proyecto, considerando vivienda y urbanización.



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

No.	Especialidad	Cantidad
1	Maestro de Obra	3
2	Caporales	3
3	Bodeguero	1
4	Auxiliar de bodega	1
5	Ingenieros	6
6	Arquitectos	5

PROGRAMA GENERAL ABREVIADO DE CONSTRUCCION VIVIENDA.

GRUPOS 1	55 VIVIENDA INICIO: 13/06/2025 FIN: 29/05/2026
GRUPOS 2	39 VIVIENDA INICIO: 01/08/2025 FIN: 05/06/2026
GRUPOS 3	38 VIVIENDA INICIO: 10/10/2025 FIN: 03/07/2026
GRUPOS 4	33 VIVIENDA INICIO: 14/11/2025 FIN: 05/08/2026
GRUPOS 5	28 VIVIENDA INICIO: 12/12/2025 FIN: 31/08/2026

Materiales, equipo y herramientas

Nº	Grupo	Producto	Unidad de medida	Existencia
1	Materiales	zaranda galvanizada (yarda)	yarda	1
2	Aceites	vidones plasticos	Unidad	3
3	Aceros	varilla acero corrugada de 3/8" grado 40 astm-a615	Unidad	446
4	Aceros	varilla acero corrugada de 1/2" grado 40 astm-a615	Unidad	137
5	Tubos pvc	tubos de pvc de 1 ¼	Unidad	12
6	Herramientas Menores	Tripode para nivel fijo	Unidad	2
7	Electrico	Térmico THQL 15 amp 1polo	Unidad	9
8	Herramientas Menores	Tenazas	Unidad	12
9	Otros	Televisor de 55" Modelo: L55M7-Q2SA	Unidad	1
10	Electrico	Tablero 12 espacios	Unidad	2
11	Electrico	switch termico thql 30 amp 1 polo ge	Unidad	13
12	Herramientas Menores	sopladora fumigadora a gasolina a gasolina	Unidad	2
13	Herramientas Menores	soldador inversor elect 110/220v arc180	Unidad	1
14	Equipamiento oficina	silla plástica sin brazo	Unidad	33
15	Equipamiento oficina	Silla ejecutiva negra 59x58x93 cm	Unidad	7
16	Herramientas Menores	sierra para marco bi-metal 12 pulgadas	Unidad	18
17	Herramientas Menores	Sierra circular	Unidad	1
18	Herramientas Menores	Serrucho	Unidad	2
19	Electrico	scoot looct amarillo	Unidad	27
20	Electrico	scoot looct rojos	Unidad	32

21	Equipamiento oficina	sacabocados	Unidad	1
22	Herramientas Menores	Rotomartillos sds plus	Unidad	17
23	Equipamiento oficina	Refrigeradora 2 PCU Energy saber	Unidad	1
24	Herramientas Menores	rastrillo industrial 14 dientes acero con mango	Unidad	2
25	Otros	radio de comunicación motorola t270	Unidad	13
26	Equipamiento oficina	Rack para TV	Unidad	1
27	Herramientas Menores	Puntas	Unidad	6
28	Herramientas Menores	Puntal estandar color gris	Unidad	75
29	Herramientas Menores	Pulidora de 9" Dewalt	Unidad	2
30	Herramientas Menores	Pulidora de de 9" total	Unidad	3
31	Herramientas Menores	pulidora de 7"	Unidad	3
32	Herramientas Menores	pulidora de disco de 4 1/2"	Unidad	4
33	Herramientas Menores	plomada punto albañil	Unidad	5
34	otros	Placa de 25x30 cm., platina de 1/4 plg.	Unidad	17
35	Equipamiento oficina	pizarra de corcho de 1.20	Unidad	1
37	Equipamiento oficina	Pizarra acrilica de 1.00 x1.50m	Unidad	2
38	Equipo de Seguridad	Pitos metalico niquelado	Unidad	2
39	Herramientas Menores	Piochas	Unidad	36
40	otros	pintura mineral para cemento rojo oscuro	Unidad	7
41	Equipo de Seguridad	Pegamento de contacto	Unidad	1
42	Herramientas Menores	par de botas de hule	Par	3
43	Herramientas Menores	Pala duplex	Unidad	12
44	Herramientas Menores	Pala con punta	Unidad	8
46	Equipamiento oficina	Oasis eléctrico de dos temperaturas colo blanco KUWF002B	Unidad	1
47	Herramientas Menores	nivel profesional 24 plg aluminio magnet	Unidad	2
48	Herramientas Menores	Nivel magnético	Unidad	1
49	Herramientas Menores	Nivel laser inco	Unidad	1
50	Herramientas Menores	Nivel Laser con Tripode	Unidad	6
51	Herramientas Menores	Nivel fijo	unidad	1
52	Herramientas Menores	Nivel de pita	Unidad	4
53	Herramientas Menores	nivel de mano de 1.20 mts	Unidad	2
54	Herramientas Menores	nivel de caja de aluminio 10"	Unidad	1
55	Equipamiento oficina	Microondas de 0.7 pies cúbico	Unidad	1
56	Equipamiento oficina	mesa para escritorio de 0.60x1.30	Unidad	1
57	Equipamiento oficina	mesa para escritorio de 0.60x1.00	Unidad	1
58	Equipamiento oficina	Mesa de reunión	Unidad	0
59	Impermeabilizante	Martillo	Unidad	21
60	Herramientas Menores	marcos de sierra	Unidad	6
61	Otros	Manguera transparente de 1"	Unidad	10
62	Electrico	Luminaria led tipo cobra	Unidad	15
63	otros	Lazo amarre de 5/8	Unidad	1
64	otros	lavamanos con pedestal	Unidad	2
65	Electrico	Lamparas solares	Unidad	22

66	Electrico	Lamparas led de 2 tubos	Unidad	8
67	Equipamiento oficina	Internet para oficina Starlink	Unidad	1
68	Equipamiento oficina	Impresora	Unidad	2
69	otros	Impermeabilizante Asfaltico	Unidad	10
70	Aceros	Hierro liso N° 2 (1/4") X 6 Mts. G-70, Norma ASTM A-82	Unidad	890
71	Aceros	Hierro corrugado N° 5 (5/8") X 6 Mts. G-40, Norma ASTM A-615	Unidad	23
72	Herramientas Menores	hidrolavadora de 2700psi motor a gasolina 6.5 hp.c/ manguera	Unidad	1
79	otros	grava #1	mts	18
80	Aceites	grasa multiproposito roja	Unidad	2
81	Herramientas Menores	Generador electrico	Unidad	2
82	Otros	fregadero de una pozeta con mueble	Unidad	1
85	equipamiento de oficina	fastener	Unidad	2
86	Equipo de Seguridad	Extintor abs 25 libras	Unidad	1
87	Electrico	Extencion electrica 110 de 30 mts	Unidad	8
88	Electrico	Extencion electrica de 20 mts	Unidad	2
89	Electrico	Etenciones eléctrica 220 de 30 mts	Unidad	3
91	Herramientas Menores	Estadio nivel fijo	Unidad	1
93	Herramientas Menores	esmeriless para disco de 4 1/2	Unidad	10
94	Herramientas Menores	escoba grama 22 dientes reforzada metal con mango	Unidad	2
95	Herramientas Menores	Escaleras extensibles 6 mts	Unidad	2
96	Herramientas Menores	Escalera tipo a de 2 mts	Unidad	2
97	Herramientas Menores	Escalera de 2 bandas, 1.8mt	Unidad	1
98	Herramientas Menores	Escalera de 2 bandas, 2 mts	Unidad	2
99	Aceros	Electromalla 6x6 3/3 6x2.35	unidad	36
100	otros	durapax de 3/4"x4x8	Unidad	123
101	otros	durapax 1"x4x8	Unidad	387
102	moldes	Discos separadores de 0.15 cm	Unidad	460
103	Herramientas Menores	Demolidor 1700 inco	Unidad	1
104	Herramientas Menores	Cuerda de vida con absorbedor de impacto	Unidad	5
105	Equipo de Seguridad	Cuerda de vida	Unidad	5
106	Herramientas Menores	cuchara de albañil	Unidad	10
107	otros	cubeta plástica vacía	Unidad	21
108	carpinteria	costanera de 5 varas madera de pino	Unidad	40
111	Herramientas Menores	corta frio de 5/8	Unidad	2
112	pvc	Cono PVC seguridad naranja con reflectivo de 90cm	Unidad	6
113	Equipo de Seguridad	collarin	Unidad	1
114	techos	clavos de 2 1/2 con charras para lamina	libra	42
116	carpinteria	clavo dulce 2-1/2"	libra	292.5
118	carpinteria	clavo corriente de 4"	libra	386
119	techos	cinta tapagotera 4" sista	Unidad	5

120	Herramientas Menores	Cinta métrica de 30 m	rollo	1
121	Electrico	cinta aislante de 3/4" color negro	Unidad	17
122	Herramientas Menores	Cinzel punta plana de 10"	Unidad	7
123	cementos	cemento cuscatlan de albañileria	bolsa	64
124	Herramientas Menores	carretilla metálica de construcción	Unidad	61
127	PVC	Canal de PVC para descarga de A.LL.	Unidad	6
129	Equipo de Seguridad	camilla de emergencia	Unidad	1
130	otros	Camarote	Unidad	18
131	cementos	cal hidratada de 25 kg	Unidad	54
132	Electrico	caja rectangular de metal galvanizado tipo pesada de 4"x2"	Unidad	55
133	Electrico	cable tsj 3 x 12 600 volt negro	mts	490
134	Electrico	cable thhn # 12 negro	mts	45
135	Electrico	cable thhn # 12 blanco	mts	70
136	Electrico	cable thhn # 10 color negro	mts	30
139	Electrico	cable de aluminio #4 xhhw	mts	250
142	Electrico	cable cobre thhn #6 600 volt	mts	45
143	Electrico	cable aluminio xhhw #2 600 v negro	mts	260
144	Electrico	Cable aluminio 1/0	mts	15
145	Electrico	cable acsr 2 acometidas electricas aluminio sin forro corte	mts	189
147	Equipo de Seguridad	botiquin de primeros auxilios completo	unidad	1
148	Herramientas Menores	Bomba achicadora	Unidad	2
151	bloque	bloque strecher entero de 15x20x40 180kg/cm2	Unidad	35
152	aceites	Barril plastico para combustible	Unidad	1
153	Herramientas Menores	Barra lineal	Unidad	8
155	Equipo de Seguridad	Banderillas para trafico	Unidad	8
156	Equipo de Seguridad	Arne de seguridad	Unidad	31
157	Otros	Angulo de 4x4x1/4 plg.	Unidad	2
158	Herramientas Menores	Almadanas de 3 lbs	Unidad	7
159	Herramientas Menores	Almadanas de 2 libras	Unidad	2
160	Herramientas Menores	almadana con mango metálico de 4 lbs	Unidad	14
161	Herramientas Menores	almadana 14lbs con mango 2 plg	Unidad	1
162	Herramientas Menores	Alicates	Unidad	3
164	techos	Aislante termico	rollo	2
165	Herramientas Menores	vibrador electrico tax 4m 40296	Unidad	2
166	aceros	varilla acero corrugada de 3/8" x 20 grado 60 astm- a615	Unidad	446
167	aceros	varilla acero corrugada de 1/2" x 20 grado 60 astm- a615	Unidad	137
168	Electrico	toma doble polarizado industrial 120 voltios 20 amperios	Unidad	2
169	Herramientas Menores	tenaza armador	Unidad	19
170	pvc	Tapon Hembra liso de PVC de 4"	Unidad	4

171	techos	sika flex .-1a limestone 600 ml salchicha	Unidad	21
172	Herramientas Menores	serrucho madera 22 plg	Unidad	4
173	carpinteria	regla pacha 5 varas madera de pino	Unidad	457
174	otros	plastico negro 100 yardas	Unidad	43
176	Electrico	placa para toma doble polarizado metalica	Unidad	2.35
177	Herramientas Menores	pala	Unidad	43
178	equipamiento de oficina	mesa plegable 122x61cm metal plastico	Unidad	2
182	Herramientas Menores	Llana Toro	Unidad	2
184	Otros	Ladrillo de obra 7x14x28 cms.	Unidad	324
185	Electrico	interruptor doble polarizado 15 amp 125 voltios b tico	Unidad	1
188	Herramientas Menores	Engrasadora manual de 14 onzas	Unidad	1
189	discos	disco de corte metal 1/8" x 9" x 7/8"	Unidad	8
190	otros	curador adisol blanco	Unidad	89.5
191	Herramientas Menores	Concretera de 1 bolsa	Unidad	4
192	Herramientas Menores	Compactadora de mezcla (bailarinas)	Unidad	2
194	carpinteria	Clavo de acero de 2 1/2"	Unidad	1784
195	Herramientas Menores	cinta metrica 30m	Unidad	2
196	cementos	Cemento Portland Tipo GU, Norma ASTM C- 1157GU	Unidad	260
197	otros	Caño Galvanizado de 1 1/4 CH 14	Unidad	5
198	Electrico	caja termica monofasico 120/240 v metal 8 circuitos ge	Unidad	6
200	Electrico	cable thhn #14	mts	30
201	Herramientas Menores	bomba para fumigar	Unidad	2
203	bloque	Bloque Stretcher columna 15x20x40 cms.	Unidad	602
205	bloque	bloque solera de 15x20x40	Unidad	2724
206	bloque	Block Columna 40*20*20	Unidad	602
209	Herramientas Menores	bascula de mesa analoga cap. 15kg	Unidad	1
211	Otros	alambre de amarre calibre 16	libras	2364
212	moldes	Discos Separadores de 10 cm	Unidad	1015
213	carpinteria	pleywod fenolico de 3/4	Unidad	1
214	carpinteria	Regla de pino de 4 varas	Unidad	236
217	Equipo de Seguridad	Soporte sacrolumbar elastico (cinturon)	Unidad	10
218	Equipo de Seguridad	Mascarilla n-95	Unidad	20
219	Equipo de Seguridad	Careta para soldar (proteccion Facial)	Unidad	10
220	Equipo de Seguridad	Guante de nitrilo	Par	25
221	Equipo de Seguridad	Gabacha de cuero	Unidad	10
224	Equipo de Seguridad	Polainas de cuero	Par	10
225	Equipo de Seguridad	Protector auditivo	Unidad	26
227	petreos	Piedra con rostro	mts	15
230	Otros	Pita nylon	unidad	107
231	Otros	Mini rodillo	unidad	13
232	Otros	Cinta empaque transparente	unidad	147
233	Herramientas Menores	Puntal de 2 a 4 mts	unidad	150

234	Micelaneos	Sika 31	unidad	33
235	Herramientas Menores	Lazo de 1/2	unidad	6
236	Herramientas Menores	conector para anclaje 1.8 con argolla	unidad	2
237	Herramientas Menores	broca concreto 5/8	unidad	3
238	Herramientas Menores	punta para rotomartillo sds plus	unidad	19
247	Herramientas Menores	paleta par rotomartillo sds plus	unidad	13
248	cementos	Repemas fino	bolsa	20
249	techos	polin c de 8x2	Unidad	9
250	Micelaneos	arandela plana de 1/2	Unidad	120
255	petreos	Arena	mts	37
256	carpinteria	Cuarton de pino de 5 varas	Unidad	195
257	carpinteria	Tabla de pino de 5 varas	Unidad	70
260	Herramientas Menores	Demoledor Dewalt SDS MAX	Unidad	4
261	Herramientas Menores	Rotomartillos demoledor Pesado DEWALT SDS MAX Tipo Taladro	Unidad	3
262	Electrico	Lampara de mercurio de 175 wat	Unidad	2
263	Herramientas Menores	Taladro percutor DEWALT	Unidad	8
264	carpinteria	Clavo de acero de 2"	Unidad	800
266	Herramientas Menores	Cinzel rotomartillo sds plus	unidad	7
268	Herramientas Menores	punta rotomartillo sds plus	Unidad	15
270	Herramientas Menores	Broca rotomartillo sds plus 5/8	Unidad	4
271	Micelaneos	Trapeador	Unidad	1
272	Herramientas Menores	Broca para concreto 1/2	Unidad	9
273	Herramientas Menores	Disco de diamante milimetrico para ceramica 4 1/2	Unidad	203
274	Herramientas Menores	Disco para cote de metal 4 1/2	Unidad	245
275	Micelaneos	Esponja	Unidad	66
276	Micelaneos	Wipe	Unidad	43
278	Micelaneos	Bolsa para basura	Unidad	28
279	Herramientas Menores	juego de destornilladores	juego	2
280	pintura	Rodillo para pintar	unidda	10
281	pintura	Kit maneral y Rodillo	juego	5
283	Herramientas Menores	Capa para lluvia	juego	24
284	Herramientas Menores	Espatula de 3	unidad	1
285	techos	Polin c de 5x2	unidad	12
286	Herramientas Menores	Barra de uña	Unidad	5
287	Herramientas Menores	Rotomartillo demoledortipo taladro sds plus DEWATL liviano	unidad	4
288	techos	Tubo estructural 2x1 ch-16	unidad	8
289	pintura	Masilla decopasta resane	cubeta	1
290	petreos	Chispa	mts	14.5
291	petreos	Adoquin 10x10 color gris	unidad	4046
292	petreos	Adoquin 20x20 gris	unidad	1101
293	Micelaneos	Disco de desbaste de 4 1/2	unidad	13
295	Micelaneos	Disco de desbaste de 9	Unidad	15

296	Herramientas Menores	Pison metalico	unidad	16
298	Micelaneos	Clavo de acero de 4"	unidad	500
302	carpinteria	Clavo dulce de 1	libras	197.5
304	fontaneria	Caño galvanizado mediano de 1	unidad	6
310	Herramientas Menores	Disco para corte de concreto de 9	unidad	13
312	Alquileres	Alquiler Rodo para andamio	unidad	54
313	Alquileres	Alquiler de Base para andamio	unidad	48
314	Alquileres	Alquiler Marco de andamio	unidad	300
316	Alquileres	Alquiler Plraforma de andamio	unidad	116
317	Alquileres	Alquiler de cruceta de andamio	unidad	304
319	Alquileres	Alquiler de escalerones para andamio	unidad	21
320	Alquileres	Alquiler de uniones para andamio	unidad	610
321	Alquileres	Alquiler de pasamanos para andamio 2.60	unidad	23
323	Alquileres	Alquiler de pasamano de 1 mts	unidad	12
324	Alquileres	Escuadras para pasamano	unidad	9
326	polvos	Estuco grueso	bolsa	90
327	polvos	Estuco fino	bolsa	44
328	fontaneria	Mesclador monomando para ducha	unidad	29
329	fontaneria	Fosa septica de 4100 lt	unidad	2
330	Herramientas Menores	alquiler de Bomba achicadora	Unidad	1
331	carpinteria	Puerta metalica principal	unidad	309
333	carpinteria	Chapa digital principal	uniidad	309
335	Herramientas Menores	Cedazo	yarda	4
336	pintura	Pintura espray azul	unidad	5
337	pintura	pintura espray rojo	unidad	4
338	pintura	Tira linea	unidad	3
339	Equipo de Seguridad	Orejas ajustable	unidad	9
341	Herramientas Menores	Escuadra	unidad	1
342	Pisos y enchapados	Azulejo viterra perla 30x60	mts	424.08
343	Herramientas Menores	Cortafrio de 18"	unidad	1
344	Herramientas Menores	cortafrio de 24"	unidad	1
345	Pisos y enchapados	Pegamento ceramico psp20 kg	bolsa	426
349	Pisos y enchapados	Separador de 3 mm para enchape	unidad	700
350	fontaneria	Artefacto sanitario	unidad	29
351	fontaneria	Ducha con accesorios	unidad	24
352	Pisos y enchapados	Porcelanato de 0.60x0.60 para piso	mts	2066.79
353	carpinteria	Lija 180	unidad	19
357	Micelaneos	Toalla de microfibra para limpieza	unidad	14
359	techos	Angulo de 1/4x2/1/2	unidad	2
360	techos	lamina de hierro 3/164x8	Unidad	1
361	Pisos y enchapados	Azulejo pozeta de baño 20x20	mts	286.903
362	Micelaneos	Sika 32	unidad	2
364	Herramientas Menores	Colchoneta	unidad	33
366	Herramientas Menores	Espatula de 4"	unidad	6

367	Herramientas Menores	Espatula de 2"	unidad	4
368	Micelaneos	Wipe de tela	unidad	81
369	petreos	Piedra Laja	mt2	5
370	Pisos y enchapados	Bocel metalico	unidad	780
373	Otros	Vidrio (mamparra)	unidad	2
374	fontaneria	Tapadera para pozo aguas negras	unidad	4
377	fontaneria	Tapon resumidero para baño	unidad	28
378	Micelaneos	Desinfectante	galon	8
379	Micelaneos	franela	yarda	1
380	fontaneria	Brida sanitaria de 3"	unidad	1
381	Herramientas Menores	Alquiler de ventilador de 30"	unidad	2
382	Herramientas Menores	Alquiler de Puntal color azul 5 mts	unidad	40
383	Micelaneos	Tuerca Galvanizada de 5/8	unidad	38
385	Micelaneos	Arandela de precion de 5/8 "	unidad	158
386	Herramientas Menores	Bomba para trasegar liquidos	unidad	2
387	Herramientas Menores	tecle de cadena 3.00 TN	unidad	4
389	Herramientas Menores	Limpia vidrios	Galon	4
391	Fontaneria	Pila plastica	unidad	23
393	Electrico	Lampara de empotrar led	unidad	1
394	Herramientas Menores	Broca para concreto SDS max 5/8 x12	unidad	5
396	Herramientas Menores	Cepillo de Alambre	unidad	19
397	carpinteria	Cavo de acero 3"	unidad	250
398	Micelaneos	Plastico para Enbalaje	Rollo	50
399	Herramientas Menores	Cabo para piocha	Unidad	10
400	Aceros	Aceite 10w volvoline	Galon	10
401	Micelaneos	Impermeabilizante aqualock	galon	5
402	fontaneria	Te lisa pvc de 1/2"	Unidad	15
403	fontaneria	Union pvc lisa de 1/2"	Unidad	79
404	fontanera	Pegamento tangit	galon	3

El equipo de terraza e hidráulica por subcontrato:

3 Minicargadores

1 Minipala

6) Presupuesto de la obra:

No.	Partida	Monto total	Monto Invertido	% Invertido
1	TERRENO	\$ 768,796.37	\$760,131.64	98%
2	ESTUDIOS	\$ 15,029.00	\$12,603.50	84%
3	DISEÑO	\$ 21,727.00	\$64,626.98	100%
4	INSPECCIÓN	\$ 222,558.00	\$337,459.10	100%
5	PERMISOS	\$ 477,043.79	\$294,820.18	62%
6	CONSTRUCCIÓN	\$ 13,676,336.26	\$8,903,923.00	72%
7	GASTOS OPERATIVOS	\$ 1,357,506.53	\$2,471,739.28	100%
	TOTAL	\$ 16,538,996.95	\$13,845,303.68	

7) Actividades del Supervisor de Obra:

- Supervisar avance de obra de terracería
- Velar por cumplimiento de tiempos y costos del proyecto.
- Supervisar procesos constructivos en urbanización y vivienda.
- Verificar el cumplimiento de los procesos constructivo.

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 adjunta en anexo.

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.

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 cláusula 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 cláusula contractual del contratista

12) Anexos:

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



Vista panorámica Los Senderos Santa Ana



Vista panorámica Amenidades

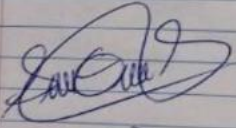


Impermeabilización de techos

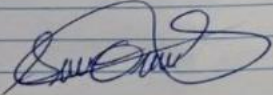


Vistas interiores de vivienda

Bitácoras:

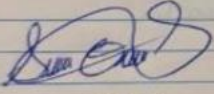
1/ Junio / 2026
Cotado de FA segundo nivel.
Cotado de fundación 28A
Cotación de arena en Astolfo.
Cotado de molde de primer nivel 37B.
Se repala con 11 a la 100 y 106E y polígono
98 a 105 se trabaja fontanería y eléctrico.
Cotado de molde de segundo nivel con 49B.
Cotado de molde de primer nivel con 27A.

BAMBU

Bitácora de obra 01/06/2026

4/ Junio / 2026
Se hacen el fuste de pso
Retiro de fustes Oficiales.
Reducc de papa de AP
Cotado de 18A segundo nivel.
Cotado de primer nivel 37B.
Se sigue demarcando Bodega. General.
Acuerdo de color final para 105, 104, 9, 103 y 102
del polígono en acuerdo.
Acuerdo de cantidad general.

BAMBU

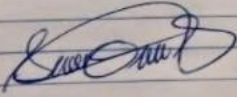
Bitácora de obra 04/06/2026

8/ Junio/2026
 Calado de mald de puer miel ca 350
 se entrega con del 1 al 6 a repellos
 se entrega proporc de gallios
 se entrega en area de scaudos 97, 100, 1050
 131 By 11 para Separador
 Calado Sgado miel de con 920
 Calado de mald Sgado miel 194


 BAMB

Bitácora de obra 08/06/2026

11/ Junio/2026
 se entrega trozos de scaudos
 hedura de canilora del piligaro Hg 6+F
 Calado de mald puer miel 34B.
 Calado de mald Sgado miel 41B.
 colocacion de postes piligaro #96.
 excavacion de muros Separador de
 canilora piligaro de piligaro #96.
 Calado mald Sgado miel 40B.
 Calado Sgado miel 20A.


 BAMB

Bitácora de obra 11/06/2026

15 Junio 1 2026

Se distribuye los gallos al poligono 4 y 5 F

Se esta haciendo la limpieza de las areas grupo 1 y grupo 2.

Se colocan arena en poligono 6 y F

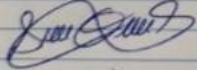
Limpieza de toda la areas grupo 2

Se desajala area de recreativa 2 para la lona

limpieza poligono B parte posterior

colado de suelo secundario con 21A

colado de base fundacion con 29A


BDMBO

Bitácora de obra 15/06/2026

18 de junio de 2026

Trabajo de con 32A

colado de suelo secundario 38B.

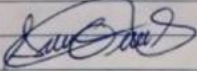
Se mudan con 119, 121 y 122 para enlapeado

colado de suelo secundario 37B.

colado de base 36A fundación

colocación de pailla PTAR de A11

educción de la lona de la PTAR


BDMBO

Bitácora de obra 18/06/2026

22/ Junio / 2026.

Se calico personal para pre acavador de la 63B ala 55B.

Calado de valle regular nivel 22A

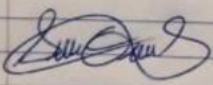
Calado de valle de punto nivel 29A.

Calado de valle regular nivel 36B

Calado de valle regular nivel 23A

Calado regular nivel 35B

Calado de fondo para 3A


BAMBO

Bitácora de obra 22/06/2026

25/ Junio / 2026.

Tramoya de un pedimento de plegado F36.

Calación de Lieno negro en plegado F36

Integro en topografía plegado.

Reparación de huecos AA en plegado F

Calado de valle punto nivel 38A

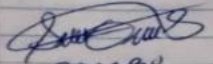
Calado de 117 y 107E

Calado de trabajo en plegado H

Calado 39B regular nivel.

Calado de valle regular nivel 24A

Calado de lava de fondo 3A.


BAMBO

Bitácora de obra 25/06/2026