HENCORP Gestora

INFORME DE AVANCE DE OBRA FONDO DE INVERSIÓN DE DESARROLLO INMOBILIARIO

Informe Mensual del Fondo de Desarrollo Inmobiliario Hencorp Vivienda Cero Uno

(SEPTIEMBRE 2026)

1) Información General

a) El proyecto está denominado "Los Senderos Opico II" el cual consta de tres clústeres 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, en etapa de escrituración y unas viviendas ya habitadas.

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 proyecto: **Jorge Alfredo Lara**
Ingeniero supervisor residente C2: **Edilson Sadic Romero**
Ingeniero supervisor acabados C2: **Herbert Israel Salgado**
Ingeniero supervisor residente C3: **José Daniel Anaya**
Ingeniero de costos y presupuestos: **Wilmer Stanley Maravilla López**
Ingeniero de Seguridad y Medio Ambiente: **Ing. Tircio Hernández**

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 **Saul Antonio Efigenio Reyes**, 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	12 meses	Enero	Diciembre

Información sobre el avance de la obra

Tiempo Transcurrido y restante C2 y C3: **En Proceso**

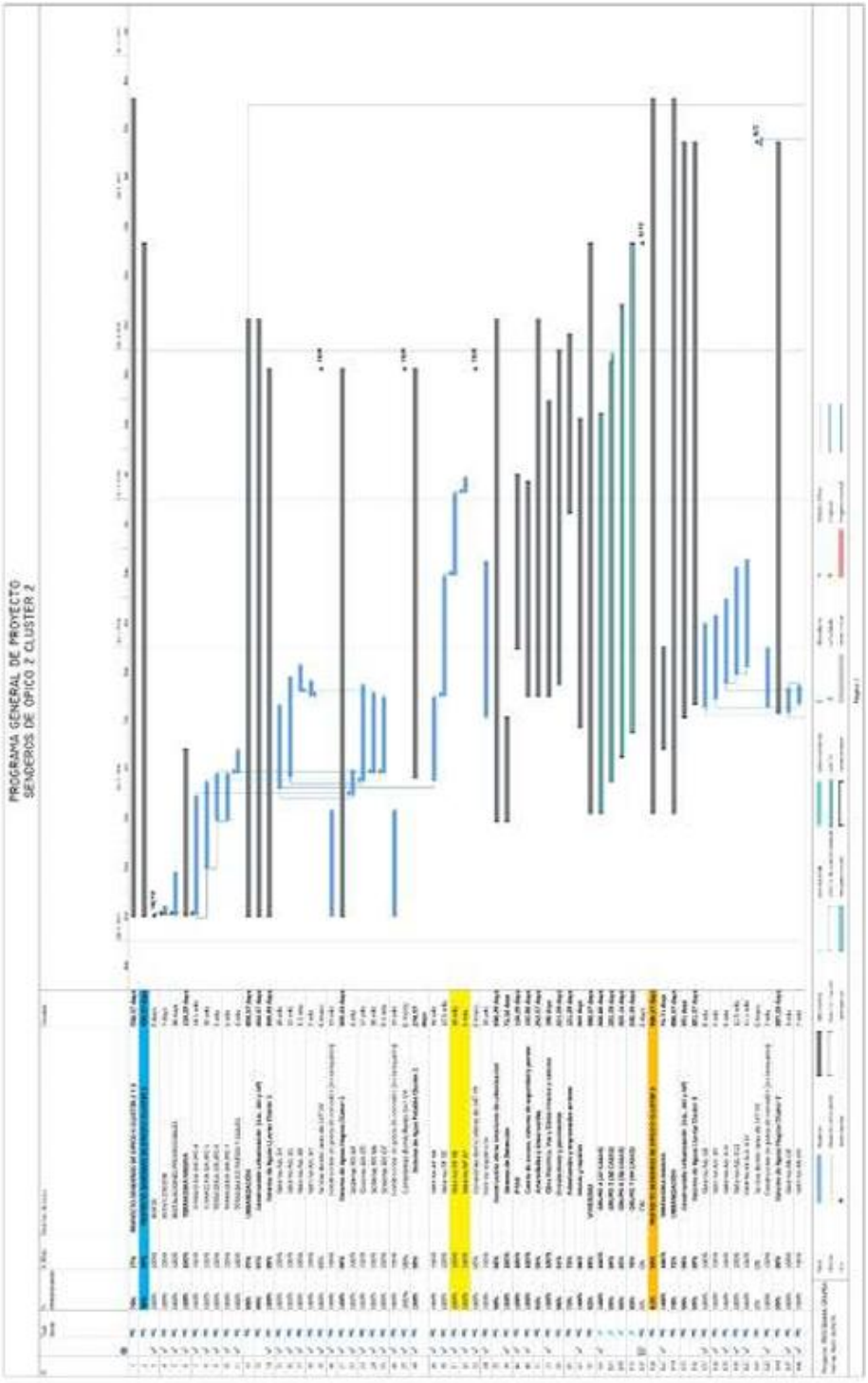
I. Plazo original del proyecto; **19 meses**
II. Plazo prórroga, **cuando hubiese**
III. Tiempo transcurrido; **12 meses**
IV. Tiempo restante; **7 meses**
V. Avance del proyecto respecto al presupuesto: **53.36%**

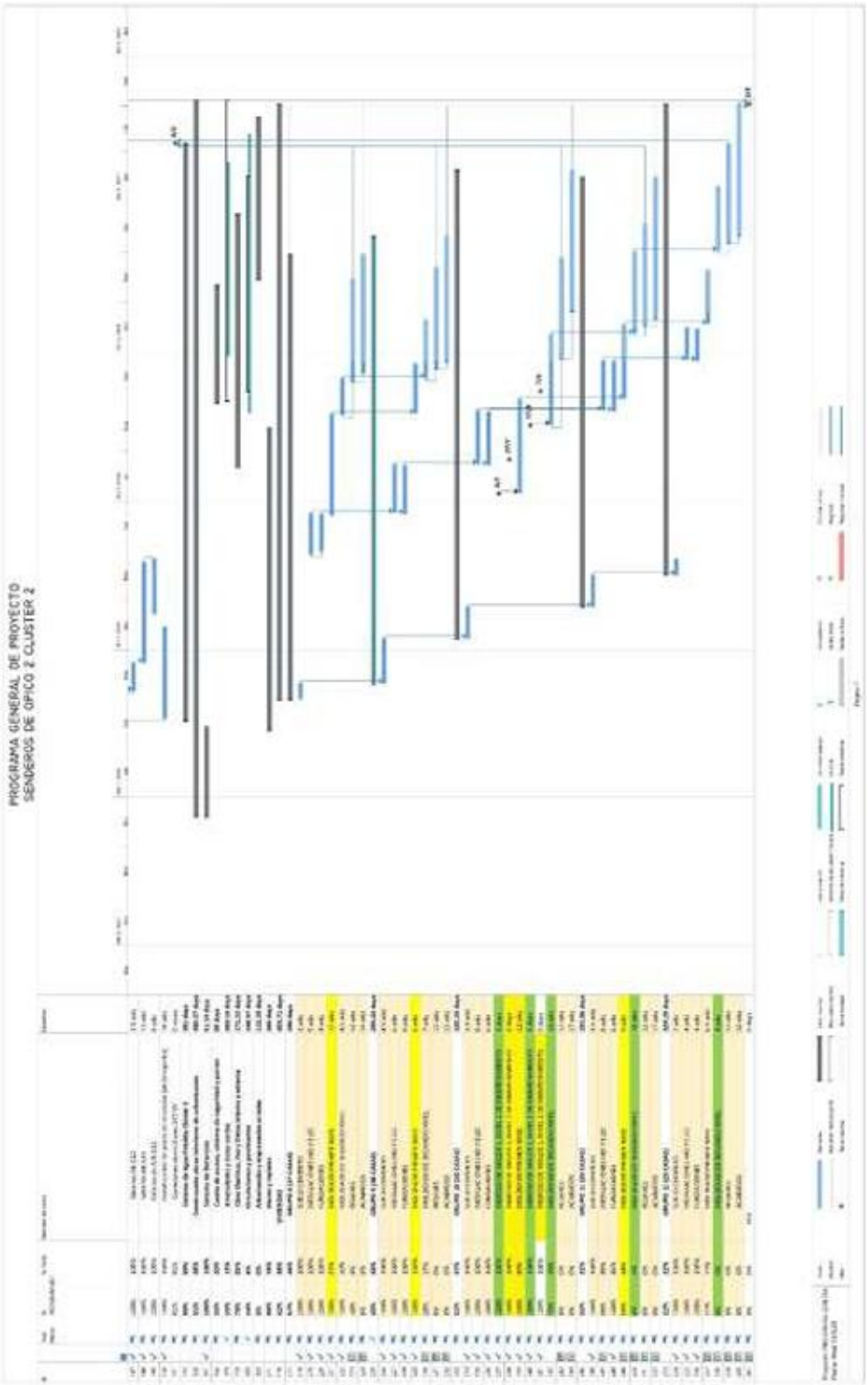
Programa de la Obra: El clúster 1 tiene el 100% de obra ejecutada a este día, el porcentaje de avance con respecto al proyectado están completados como se puede ver en las siguientes imágenes.

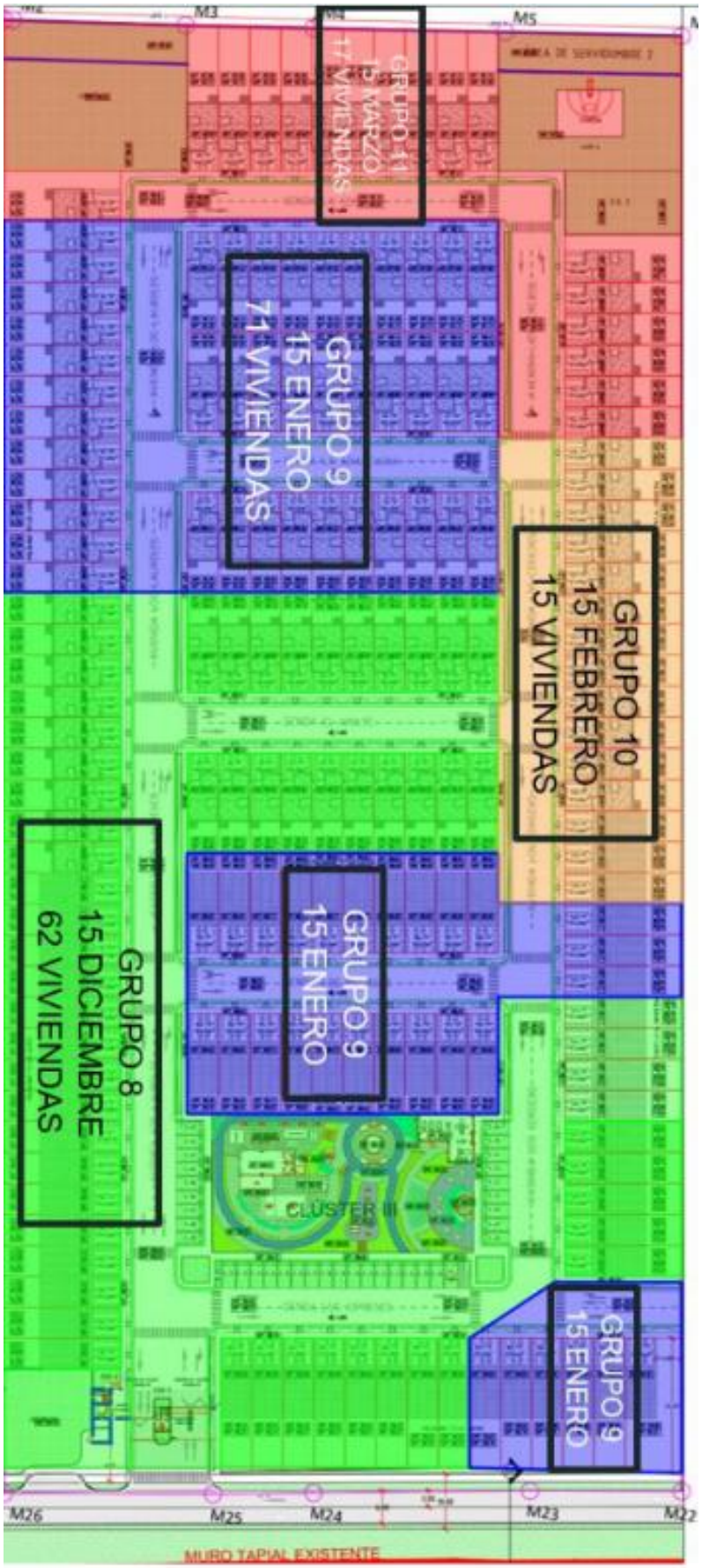
En el **clúster 2 y 3** se continua con labores de instalación de colectores de aguas negras, lluvias y agua potable en urbanización, además se avanza en adoquinado de calles, en vivienda se avanza en la aplicación de acabado y la instalación de los muebles.
Se ha elaborado un programa general del proyecto (se anexa imagen).
En el clúster 2, las actividades que se ejecutan actualmente en el proyecto estan distribuidas por grupos de trabajo según la etapa constructiva en que se encuentra cada uno.
En el Grupo 7 se desarrollan principalmente obras de urbanización. Se avanza en el colado de carrileras y en la conformación de suelo cemento, que servirá como base para las vías de circulación. Paralelamente se realiza la colocación de adoquín y los trabajos de instalaciones eléctricas de la urbanización, con el fin de dejar habilitada la infraestructura necesaria para las
etapas siguientes.
En el Grupo 6 las viviendas se encuentran en la etapa de acabados. Actualmente se ejecutan el repello de paredes, la instalación de porcelanato y la colocación de cielo falso, actividades que definen la calidad final del producto y preparan las unidades para su cierre.
En el Grupo 5 los trabajos se concentran en la etapa final del proceso constructivo. Se realiza la limpieza general de las viviendas y su entrega formal al área comercial, lo que permite avanzar con la comercialización y entrega a los clientes.
En conjunto, el proyecto presenta frentes de trabajo simultáneos en urbanización,

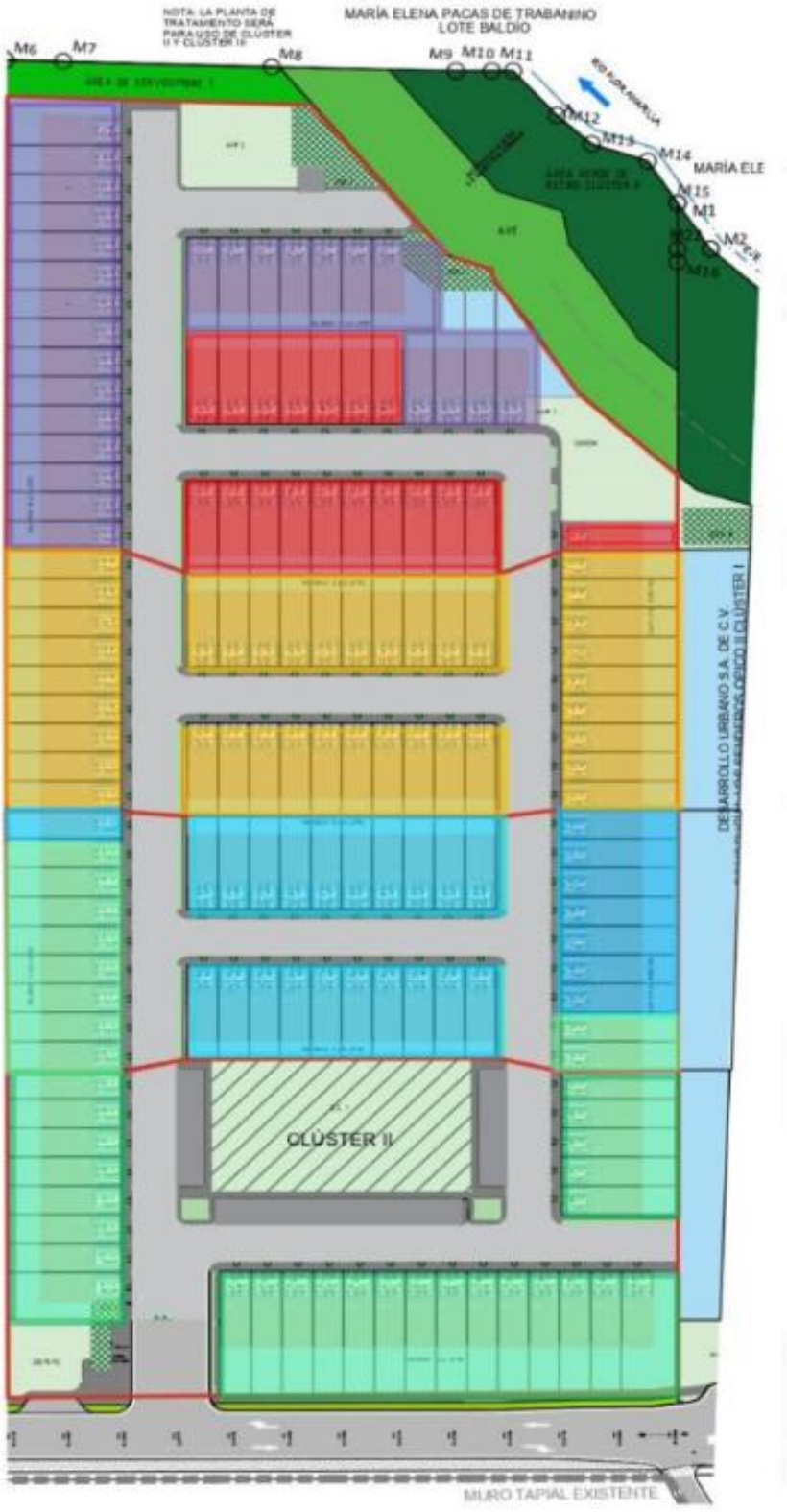
acabados y entrega. Esto refleja un avance progresivo y ordenado de acuerdo con la planificación establecida.
En el Clúster 3 continúa la instalación de colectores de aguas negras, aguas lluvias y agua potable, junto con el avance de la red eléctrica de la urbanización. En vivienda, se progresa en colados, instalaciones hidráulicas y aplicación de acabados. Se ha elaborado un programa general del proyecto (se anexa imagen)

PROGRAMA GENERAL ABREVIADO DE CONSTRUCCION DE VIVIENDA




PROGRAMA GENERAL DE PROYECTO
SENDEROS DE OPICO 2 CLUSTER 2


M3
M5
GRUPO 11
1 MARZO
17 VIVIENDAS
GRUPO 9
15 ENERO
71 VIVIENDAS
GRUPO 10
15 FEBRERO
15 VIVIENDAS
GRUPO 9
15 ENERO
GRUPO 8
15 DICIEMBRE
62 VIVIENDAS
CLUSTER III
GRUPO 9
15 ENERO
M26
M25
M24
M23
M22
MURO TAPIAL EXISTENTE



ENTREGABLES DE VIVIENDAS	
28	AGOSTO
28	SEPTIEMBRE
28	OCTUBRE
28	NOVIEMBRE
26	DICIEMBRE

NOTAS:
Se mantienen 6 moldes en proyecto, trabajando en colados de viviendas del clúster 2 y 3, 4 de nivel uno y dos moldes de nivel 2, los cuales realizan 3 colados por semana por cada uno con lo que el rendimiento programado y esperado se equilibran.

MES	**Agosto**	**Septiembre**
CANTIDAD DE CASAS COLADAS COMPLETAS	166	194

4) Personal, materiales, equipos y herramientas utilizados en el período.

Personal administrativo D.U.

- Ingeniero supervisor: Sadic Romero
- Jefe de proyecto: Jorge Alfredo Lara
- Ingeniero supervisor: José Anaya
- Ingeniero supervisor: Herbert Salgado
- Ingeniero costos: Wilmer Stanley Maravilla
- Bodeguero: Mario Urrutia
- Topografía: PS ingeniería y arquitectura S.A. de C.V.
- Laboratorio: lagos y asociados S.A. de C.V.

Personal administrativo PRISMA

- Ingeniero jefe de proyecto: Luis Najarro
- Residente de vivienda: Liliana Mancía
- Residente de vivienda: Marlon Carabantes
- Residente de vivienda: Alicia Barahona
- Residente de vivienda: Michelle Díaz
- Residente de urbanización: Ruby Javier López
- Costos y presupuestos: Daniela Salmerón
- Maestro de obra: Félix Ulloa

Personal de campo

- Chequero: 1
- Auxiliares: 113
- Galleros: 15
- Guardias seguridad: 4

Maquinaria en campo

- Rodo liso 12 ton: 1
- Motoniveladora: 1
- Camiones volteo: 3
- Retroexcavadora: 2
- Minicargador: 2

Materiales, equipo y herramientas

Nª	Grupo	Producto	Unidad de medida	Existencia
1	Materiales	zaranda galvanizada (yarda)	yarda	1
2	Aceites	vidones plasticos	Unidad	2
4	Aceros	varilla acero corrugada de 5/8" x 20 grado 60 astm-a615	Unidad	92
7	Pvc	tubos de pvc de 1 1/4	Unidad	3
10	Tubos	tubo de concreto 36" estándar reforzado	Unidad	4
11	Herramientas Menores	Tripoide para nivel fijo	Unidad	1
16	Electrico	Térmico THQL 15 amp 1polo	Unidad	2
17	Herramientas Menores	Tenazas	Unidad	2
18	Otros	Televisor de 55" Modelo: L55M7-Q2SA	Unidad	1
20	Electrico	Tablero 12 espacios	Unidad	1
21	Electrico	switch termico thql 30 amp 1 polo ge	Unidad	8
22	Herramientas Menores	sopladora fumigadora a gasolina a gasolina	Unidad	2
23	Herramientas Menores	soldador inversor elect 110/220v arc180	Unidad	1
24	Equipamiento oficina	silla plástica sin brazo	Unidad	33
25	Equipamiento oficina	Silla ejecutiva negra 59x58x93 cm	Unidad	18
26	Herramientas Menores	sierra para marco bi-metal 12 pulgadas	Unidad	18
27	Herramientas Menores	Sierra circular	Unidad	1
28	Herramientas Menores	Serrucho	Unidad	2
29	Electrico	scoot looct amarillo	Unidad	60
30	Electrico	scooct looct rojos	Unidad	80
31	Equipamiento oficina	sacabocados	Unidad	1
32	Herramientas Menores	Rotomartillos sds plus	Unidad	17
33	Equipamiento oficina	Refrigeradora 2 PCU Energy saber	Unidad	1
34	Herramientas Menores	rastrillo industrial 14 dientes acero con mango	Unidad	2
35	Otros	radio de comunicación motorola t270	Unidad	13
37	Equipamiento oficina	Rack para TV	Unidad	1
38	Herramientas Menores	Puntas	Unidad	1
39	Herramientas Menores	Puntal estandar color gris	Unidad	50

40	Herramientas Menores	Puliodra de 9" Dewalt	Unidad	1
41	Herramientas Menores	Pulidora de de 9" total	Unidad	1
42	Herramientas Menores	pulidora de 7"	Unidad	8
43	Herramientas Menores	pulidora de disco de 9	Unidad	4
44	Herramientas Menores	plomada punto albañil	Unidad	5
46	otros	Placa de 25x30 cm., platina de 1/4 plg.	Unidad	17
47	Equipamiento oficina	pizarra de corcho de 1.20	Unidad	1
48	Equipamiento oficina	Pizarra acrilica de 1.00 x1.50m	Unidad	1
49	Equipo de Seguridad	Pitos metalico niquelado	Unidad	2
50	Herramientas Menores	Piochas	Unidad	36
51	otros	pintura mineral para cemento rojo oscuro	Unidad	7
52	Equipo de Seguridad	Pegamento de contacto	Unidad	1
53	Herramientas Menores	par de botas de hule	Par	15
54	Herramientas Menores	Pala duplex	Unidad	14
55	Herramientas Menores	Pala con punta	Unidad	8
56	Equipamiento oficina	Oasis elétrico de dos temperaturas colo blanco KUWF002B	Unidad	1
57	Herramientas Menores	nivel profecinal 24 plg aluminio magnet	Unidad	2
58	Herramientas Menores	Nivel magnetico	Unidad	1
59	Herramientas Menores	Nivel laser inco	Unidad	1
60	Herramientas Menores	Nivel Laser con Tripode	Unidad	6
61	Herramientas Menores	Nivel fijo	unidad	1
62	Herramientas Menores	Nivel de pita	Unidad	4
63	Herramientas Menores	nivel de mano de 1.20 mts	Unidad	2
64	Herramientas Menores	nivel de caja de aluminio 10"	Unidad	1
65	Equipamiento oficina	Microondas de 0.7 pies cúbico	Unidad	1
66	Equipamiento oficina	mesa para escritorio de 0.60x1.30	Unidad	1
67	Equipamiento oficina	mesa para escritorio de 0.60x1.00	Unidad	10
68	Equipamiento oficina	Mesa de reunión	Unidad	1
69	Impermeabilizante	Martillo	Unidad	21
70	Herramientas	marcos de sierra	Unidad	6

	Menores			
71	Otros	Manguera transparente de 1"	Unidad	110
72	Electrico	Luminaria led tipo cobra	Unidad	15
79	otros	Lazo amarre de 5/8	Unidad	1
80	otros	lavamanos con pedestal	Unidad	2
81	Electrico	Lamparas solares	Unidad	22
82	Electrico	Lamparas led de 2 tubos	Unidad	8
85	Equipamiento oficina	Internet para oficna Starlink	Unidad	1
86	Equipamiento oficina	Impresora	Unidad	1
87	otros	Impremiavilizante Asfaltico	Unidad	10
88	Aceros	Hierro liso N° 2 (1/4") X 6 Mts. G-70, Norma ASTM A-82	Unidad	3047
89	Aceros	Hierro corrugado N° 5 (5/8") X 6 Mts. G-40, Norma ASTM A-615	Unidad	116
91	Herramientas Menores	hidrolavadora de 2700psi motor a gasolina 6.5 hp.c/ manguera	Unidad	1
93	otros	grava #1	mts	42.8
94	Aceites	grasa multiproposito roja	Unidad	2
95	Herramientas Menores	Generador electrico	Unidad	2
96	Otros	fregadero de una pozeta con mueble	Unidad	1
97	equipamiento de oficina	fastener	Unidad	2
98	Equipo de Seguridad	Extintor abs 25 libras	Unidad	1
99	Electrico	Extencion electrica de 30 mts	Unidad	3
100	Electrico	Extencion electrica de 20 mts	Unidad	1
101	Electrico	Etenciones de 30 mts	Unidad	3
102	Herramientas Menores	Estadio nivel fijo	Unidad	1
103	Herramientas Menores	esmeriless para disco de 4 1/2	Unidad	10
104	Herramientas Menores	escoba grama 22 dientes reforzada metal con mango	Unidad	2
105	Herramientas Menores	Escaleras extensibles 6 mts	Unidad	2
106	Herramientas Menores	Escalera tipo a de 2 mts	Unidad	2
107	Herramientas Menores	Escalera de 2 bandas, 1.8mt	Unidad	1
108	Herramientas Menores	Escalera de 2 bandas , 2 mts	Unidad	2
111	Aceros	Electromalla 6x6 3/3 6x2.35	unidad	469
112	otros	durapax de 3/4"x4x8	Unidad	323
113	otros	durapax 1"x4x8	Unidad	500
114	moldes	Discos separadores de 0.15 cm	Unidad	6260
116	Herramientas Menores	Demoledor 1700 inco	Unidad	1
118	Herramientas Menores	Cuerda de vida con absorbedor de impacto	Unidad	5
119	Equipo de Seguridad	Cuerda de vida	Unidad	5

120	Herramientas Menores	cuchara de albañil	Unidad	10
121	otros	cubeta plástica vacía	Unidad	21
122	carpinteria	costanera de 5 varas madera de pino	Unidad	40
123	Herramientas Menores	corta frio de 5/8	Unidad	2
124	pvc	Cono PVC seguridad naranja con reflectivo de 90cm	Unidad	6
127	Equipo de Seguridad	collarin	Unidad	1
129	techos	clavos de 2 1/2 con charras para lamina	libra	42
130	carpinteria	clavo dulce 2-1/2"	libra	292.5
131	carpinteria	clavo corriente de 4"	libra	386
132	techos	cinta tapagotera 4" sista	Unidad	5
133	Herramientas Menores	Cinta métrica de 30 m	rollo	1
134	Electrico	cinta aislante de 3/4" color negro	Unidad	17
135	Herramientas Menores	Cincel punta plana de 10"	Unidad	7
136	cementos	cemento cuscatlan de albañileria	bolsa	64
139	Herramientas Menores	carretilla metálica de construcción	Unidad	61
142	PVC	Canal de PVC para descarga de A.LL.	Unidad	6
143	Equipo de Seguridad	camilla de emergencia	Unidad	1
144	otros	Camarote	Unidad	18
145	cementos	cal hidratada de 25 kg	Unidad	54
147	Electrico	caja rectangular de metal galvanizado tipo pesada de 4"x2"	Unidad	55
148	Electrico	cable tsj 3 x 12 600 volt negro	mts	490
151	Electrico	cable thhn # 12 negro	mts	45
152	Electrico	cable thhn # 12 blanco	mts	70
153	Electrico	cable thhn # 10 color negro	mts	30
155	Electrico	cable de aluminio #4 xhhw	mts	250
156	Electrico	cable cobre thhn #6 600 volt	mts	45
157	Electrico	cable aluminio xhhw #2 600 v negro	mts	260
158	Electrico	Cable aluminio 1/0	mts	15
159	Electrico	cable acsr 2 acometidas electricas aluminio sin forro corte	mts	189
160	Equipo de Seguridad	botequin de primeros auxilios completo	unidad	1
161	Herramientas Menores	Bomba achicadora	Unidad	2
162	bloque	bloque strecher entero de 15x20x40 180kg/cm2	Unidad	3405
164	aceites	Barril plastico para combustible	Unidad	1
165	Herramientas Menores	Barra lineal	Unidad	8
166	Equipo de Seguridad	Banderillas para trafico	Unidad	8
167	Equipo de Seguridad	Arne de seguridad	Unidad	31
168	Otros	Angulo de 4x4x1/4 plg.	Unidad	2
169	Herramientas	Almadanas de 3 lbs	Unidad	7

	Menores			
170	Herramientas Menores	Almadanas de 2 libras	Unidad	2
171	Herramientas Menores	almadana con mango metálico de 4 lbs	Unidad	14
172	Herramientas Menores	almadana 14lbs con mango 2 plg	Unidad	1
173	Herramientas Menores	Alicates	Unidad	3
174	techos	Aislante termico	rollo	2
176	Herramientas Menores	vibrador electrico tax 4m 40296	Unidad	3
177	aceros	varilla acero corrugada de 3/8" x 20 grado 60 astm-a615	Unidad	5596
178	aceros	varilla acero corrugada de 1/2" x 20 grado 60 astm-a615	Unidad	6259
182	Electrico	toma doble polarizado industrial 120 voltios 20 amperios	Unidad	2
184	Herramientas Menores	tenaza armador	Unidad	19
185	pvc	Tapon Hembra liso de PVC de 4"	Unidad	4
188	techos	sika flex .-1a limestone 600 ml salchicha	Unidad	21
189	Herramientas Menores	serrucho madera 22 plg	Unidad	4
190	carpinteria	regla pacha 5 varas madera de pino	Unidad	457
191	otros	plastico negro 100 yardas	Unidad	1143
192	Electrico	placa para toma doble polarizado metalica	Unidad	2.35
194	Herramientas Menores	pala	Unidad	43
195	equipamiento de oficina	mesa plegable 122x61cm metal plastico	Unidad	2
196	Herramientas Menores	Llana Toro	Unidad	2
197	Otros	Ladrillo de obra 7x14x28 cms.	Unidad	1324
198	Electrico	interruptor doble polarizado 15 amp 125 voltios b ticino	Unidad	1
200	Herramientas Menores	Engrasadora manual de 14 onzas	Unidad	1
201	discos	disco de corte metal 1/8" x 9" x 7/8"	Unidad	54
203	otros	curador adisol blanco	Unidad	89.5
205	Herramientas Menores	Concretera de 1 bolsa	Unidad	4
206	Herramientas Menores	Compactadora de mezcla (bailarinas)	Unidad	2
209	carpinteria	Clavo de acero de 2 1/2"	Unidad	1784
211	Herramientas Menores	cinta metrica 30m	Unidad	2
212	cementos	Cemento Portland Tipo GU, Norma ASTM C-1157GU	Unidad	60
213	otros	Caño Galvanizado de 11/4 CH 14	Unidad	5
214	Electrico	caja termica monofasico 120/240 v metal 8 circuitos ge	Unidad	6
217	Electrico	cable thhn #14	mts	30
218	Herramientas Menores	bomba para fumigar	Unidad	2
219	bloque	Bloque Stretcher columna 15x20x40 cms.	Unidad	602
220	bloque	bloque solera de 15x20x40	Unidad	2724
221	bloque	Block Columna 40*20*20	Unidad	602
224	Herramientas	bascula de mesa analoga cap. 15kg	Unidad	1

	Menores			
225	Otros	alambre de amarre calibre 16	libras	2364
227	moldes	Discos Separadores de 10 cm	Unidad	1015
230	carpinteria	pleywod fenolico de 3/4	Unidad	1
231	carpinteria	Regla de pino de 4 varas	Unidad	236
232	Equipo de Seguridad	Soporte sacrolumbar elastico (cinturon)	Unidad	10
233	Equipo de Seguridad	Mascarilla n-95	Unidad	20
234	Equipo de Seguridad	Careta para soldar (proteccion Facial)	Unidad	10
235	Equipo de Seguridad	Guante de nitrilo	Par	25
236	Equipo de Seguridad	Gabacha de cuero	Unidad	10
237	Equipo de Seguridad	Polainas de cuero	Par	10
238	Equipo de Seguridad	Protector auditivo	Unidad	26
247	petreos	Piedra con rosto	mts	15
248	Otros	Pita nylon	unidad	107
249	Otros	Mini rodillo	unidad	13
250	Otros	Cinta empaque trasparente	unidad	147
255	Herramientas Menores	Puntal de 2 a 4 mts	unidad	150
256	Micelaneos	Sika 31	unidad	33
257	Herramientas Menores	Lazo de 1/2	unidad	6
260	Herramientas Menores	conector para anclaje 1.8 con argolla	unidad	2
261	Herramientas Menores	broca concreto 5/8	unidad	3
262	Herramientas Menores	punta para rotomartillo sds plus	unidad	19
263	Herramientas Menores	paleta par rotomartillo sds plus	unidad	13
264	cementos	Repemas fino	bolsa	20
266	techos	polin c de 8x2	Unidad	9
268	Micelaneos	arandela plana de 1/2	Unidad	120
270	petreos	Arena	mts	37
271	carpinteria	Cuarton de pino de 5 varas	Unidad	195
272	carpinteria	Tabla de pino de 5 varas	Unidad	70
273	Herramientas Menores	Demoledor Dewalt SDS MAX	Unidad	4
274	Herramientas Menores	Rotomartillos demoledor Pesado DEWALT SDS MAX Tipo Taladro	Unidad	3
275	Electrico	Lampara de mercurio de 175 wat	Unidad	2
276	Herramientas Menores	Taladro percutor DEWALT	Unidad	8
278	carpinteria	Clavo de acero de 2"	Unidad	800
279	Herramientas Menores	Cincel rotomartillo sds plus	unidad	7

280	Herramientas Menores	punta rotomartillo sds plus	Unidad	15
281	Herramientas Menores	Broca rotomartillo sds plus 5/8	Unidad	4
283	Micelaneos	Trapeador	Unidad	1
284	Herramientas Menores	Broca para concreto 1/2	Unidad	9
285	Herramientas Menores	Disco de diamante milimetrico para ceramica 41/2	Unidad	203
286	Herramientas Menores	Disco para cote de metal 4 1/2	Unidad	245
287	Micelaneos	Esponja	Unidad	66
288	Micelaneos	Wipe	Unidad	43
289	Micelaneos	Bolsa para basura	Unidad	28
290	Herramientas Menores	juego de destornilladores	juego	2
291	pintura	Rodillo para pintar	unidda	10
292	pintura	Kit maneral y Rodillo	juego	5
293	Herramientas Menores	Capa para lluvia	juego	24
295	Herramientas Menores	Espatula de 3	unidad	1
296	techos	Polin c de 5x2	unidad	12
298	Herramientas Menores	Barra de uña	Unidad	5
302	Herramientas Menores	Rotomartillo demoledortipo taladro sds plus DEWATL liviano	unidad	4
304	techos	Tubo estructural 2x1 ch-16	unidad	8
310	pintura	Masilla decopasta resane	cubeta	1
312	petreos	Chispa	mts	14.5
313	petreos	Adoquin 10x10 color gris	unidad	4046
314	petreos	Adoquin 20x20 gris	unidad	1101
316	Micelaneos	Disco de desbaste de 4 1/2	unidad	13
317	Micelaneos	Disco de desbaste de 9	Unidad	15
319	Herramientas Menores	Pison metalico	unidad	16
320	Micelaneos	Clavo de acero de 4"	unidad	500
321	carpinteria	Clavo dulce de 1	libras	197.5
323	fontaneria	Caño galvanizado mediano de 1	unidad	16
324	Herramientas Menores	Disco para corte de concreto de 9	unidad	41
326	Alquileres	Alquiler Rodo para andamio	unidad	54
327	Alquileres	Alquiler de Base para andamio	unidad	48
328	Alquileres	Alquiler Marco de andamio	unidad	300
329	Alquileres	Alquiler Plraforma de andamio	unidad	116
330	Alquileres	Alquiler de cruceta de andamio	unidad	304
331	Alquileres	Alquiler de escalerones para andamio	unidad	21
333	Alquileres	Alquiler de uniones para andamio	unidad	610
335	Alquileres	Alquiler de pasamanos para andamio 2.60	unidad	23
336	Alquileres	Alquiler de pasamano de 1 mts	unidad	12
337	Alquileres	Escuadras para pasamano	unidad	9

338	polvos	Estuco grueso	bolsa	110
339	polvos	Estuco fino	bolsa	44
341	fontaneria	Mesclador monomando para ducha	unidad	49
342	fontaneria	Fosa septica de 4100 lt	unidad	2
343	Herramientas Menores	alquiler de Bomba achicadora	Unidad	1
344	carpinteria	Puerta metalica principal	unidad	303
345	carpinteria	Chapa digital principal	uniidad	309
349	Herramientas Menores	Cedazo	yarda	20
350	pintura	Pintura espray azul	unidad	5
351	pintura	pintura espray rojo	unidad	4
352	pintura	Tira linea	unidad	3
353	Equipo de Seguridad	Orejas ajustable	unidad	30
357	Herramientas Menores	Escuadra	unidad	1
359	Pisos y enchapados	Azulejo viterra perla 30x60	mts	424.08
360	Herramientas Menores	Cortafrio de 18"	unidad	1
361	Herramientas Menores	cortafrio de 24"	unidad	1
362	Pisos y enchapados	Pegamento ceramico psp20 kg	bolsa	426
364	Pisos y enchapados	Separador de 3 mm para enchape	unidad	8700
366	fontaneria	Artefacto sanitario	unidad	29
367	fontaneria	Ducha con accesorios	unidad	24
368	Pisos y enchapados	Porcelanato de 0.60x0.60 para piso	mts	2066.79
369	carpinteria	Lija 180	unidad	19
370	Micelaneos	Toalla de microfibra para limpieza	unidad	14
373	techos	Angulo de 1/4x2/1/2	unidad	2
374	techos	lamina de hierro 3/164x8	Unidad	1
377	Pisos y enchapados	Azulejo pozeta de baño 20x20	mts	286.903
378	Micelaneos	Sika 32	unidad	2
379	Herramientas Menores	Colchoneta	unidad	33
380	Herramientas Menores	Espatula de 4"	unidad	6
381	Herramientas Menores	Espatula de 2"	unidad	4
382	Micelaneos	Wipe de tela	unidad	81
383	petreos	Piedra Laja	mt2	5
385	Pisos y enchapados	Bocel metalico	unidad	780
386	Otros	Vidrio (mamparra)	unidad	2
387	fontaneria	Tapadera para pozo aguas negras	unidad	4
389	fontaneria	Tapon resumidero para baño	unidad	28
391	Micelaneos	Desinfectante	galon	8
393	Micelaneos	franela	yarda	1

394	fontaneria	Brida sanitaria de 3"	unidad	1
396	Herramientas Menores	Alquiler de ventilador de 30"	unidad	2
397	Herramientas Menores	Alquiler de Puntal color azul 5 mts	unidad	40
398	Micelaneos	Tuerca Glalvanizada de 5/8	unidad	38
399	Micelaneos	Arandela de precion de 5/8 "	unidad	158
400	Herramientas Menores	Bomba para trasegar liquidos	unidad	2
401	Herramientas Menores	tecle de cadena 3.00 TN	unidad	4
402	Herramientas Menores	Limpia vidrios	Galon	4
403	Fontaneria	Pila plastica	unidad	23
404	Electrico	Lampara de empotrar led	unidad	1
406	Herramientas Menores	Broca para concreto SDS max 5/8 x12	unidad	5
407	Herramientas Menores	Cepillo de Alambre	unidad	19
408	carpinteria	Cavo de acero 3"	unidad	250
409	Micelaneos	Plastico para Enbalaje	Rollo	50
410	Herramientas Menores	Cabo para piocha	Unidad	10
412	Micelaneos	Impremiavilizante aqualock	galon	5
415	fontaneria	Te lisa pvc de 1/2"	Unidad	15
416	fontaneria	Union pvc lisa de 1/2"	Unidad	10
421	fontaneria	Pegamento tangit	galon	2

5) PRESUPUESTO DE LA OBRA

HOJA RESUMEN DE PRESUPUESTO 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	96%
7	GASTOS OPERATIVOS	$728,445.43	$728,445.43	100%
	TOTAL	**$9,939,206.78**		

HOJA DE PRESUPUESTO C2 Y C3

No.	Partida	Monto total	Monto Invertido	% Invertido
1	TERRENO	$3,271,256.10	$2,575,764.68	78.74%
2	ESTUDIOS	$37,345.50	$37,345.50	100.00%
3	DISEÑO	$17,153.00	$17,153.00	100.00%
4	INSPECCIÓN	$252,812.00	$252,812.00	100.00%
5	PERMISOS	$599,181.43	$233,600.89	38.99%
6	CONSTRUCCIÓN	$22,325,267.70	$10,328,653.59	46.26%
7	GASTOS OPERATIVOS	$1,938,009.65	$1,729,532.99	89.24%
	TOTAL	**$28,441,025.38**	**$15,174,862.65**	

6) 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.

7) 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.

8) Inspecciones o auditorías.

No se constan con inspecciones o auditorías en este período.

9) Bitácoras del período.

Se adjunta en anexo.

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 significante 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**
Riesgo de Siniestro	Posibilidad de derrumbes, colapsos parciales por sismos, incendios y otro durante la construcción	Se tiene seguro todo riesgo.
Riesgo de ubicación	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
Riesgo de Financiamiento	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
Riesgo de fallas o atrasos en la construcción	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
Riesgos derivados de las obligaciones para el equipamiento	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.
Riesgos de mercado	Riesgo de oferta y demanda, al momento de realizar este estudio	Se tiene una ventaja sustancial al ser comparados con nuestros competidores
Riesgos externos que afecten la construcción	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.
Riesgos inherentes a la construcción	Riesgos particulares de la ocupación	Se cuenta con programa de seguridad y salud ocupacional como clausula contractual del contratista

11) Anexos:

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



Vista panorámica Los Senderos de Opico II



Vista aérea de amenidades



Avance obra PTAR

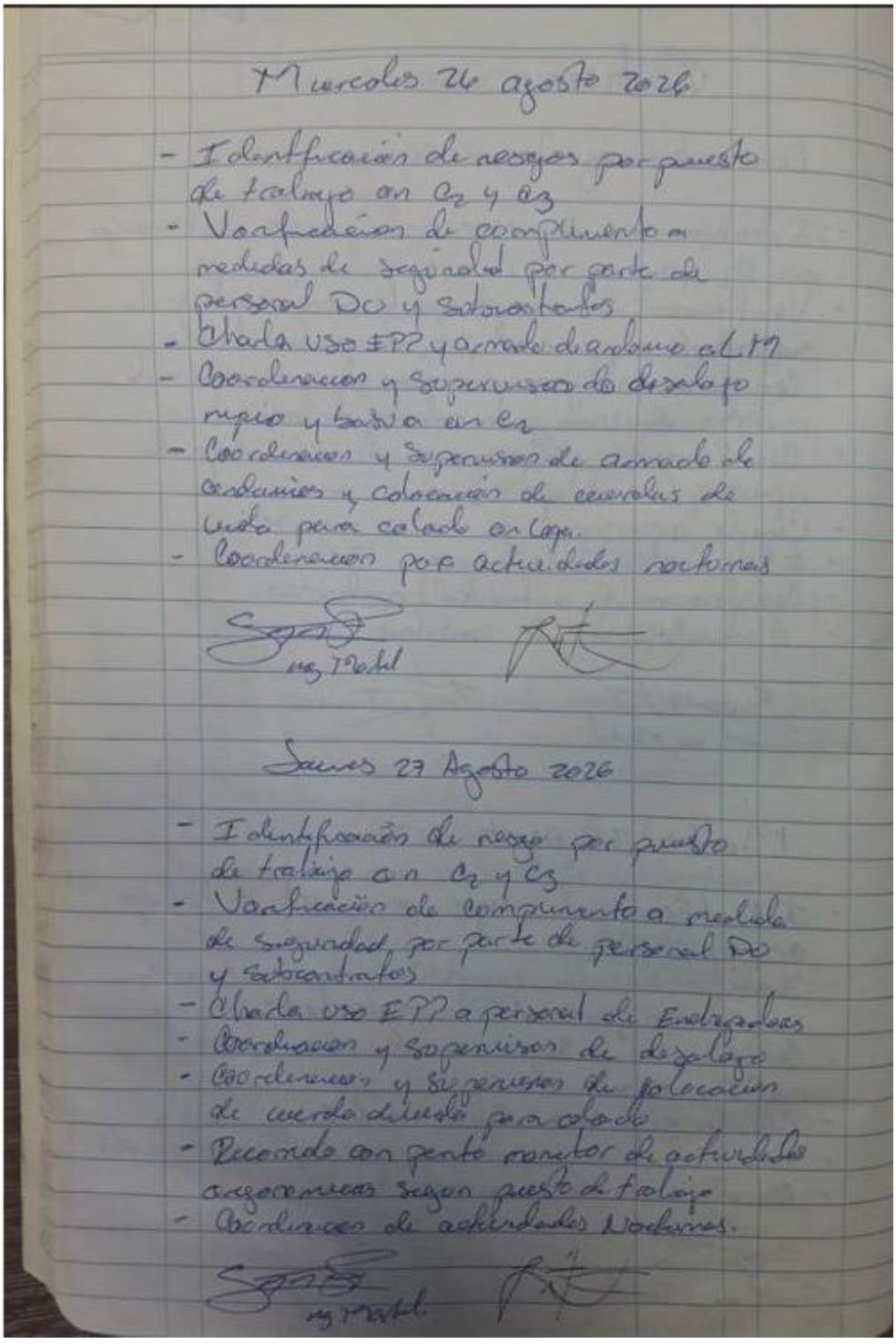


Avance cordones y adoquinado en el Grupo 6



Avance en colados de vivienda

10) Bitácoras:



Miercoles 26 agosto 2026

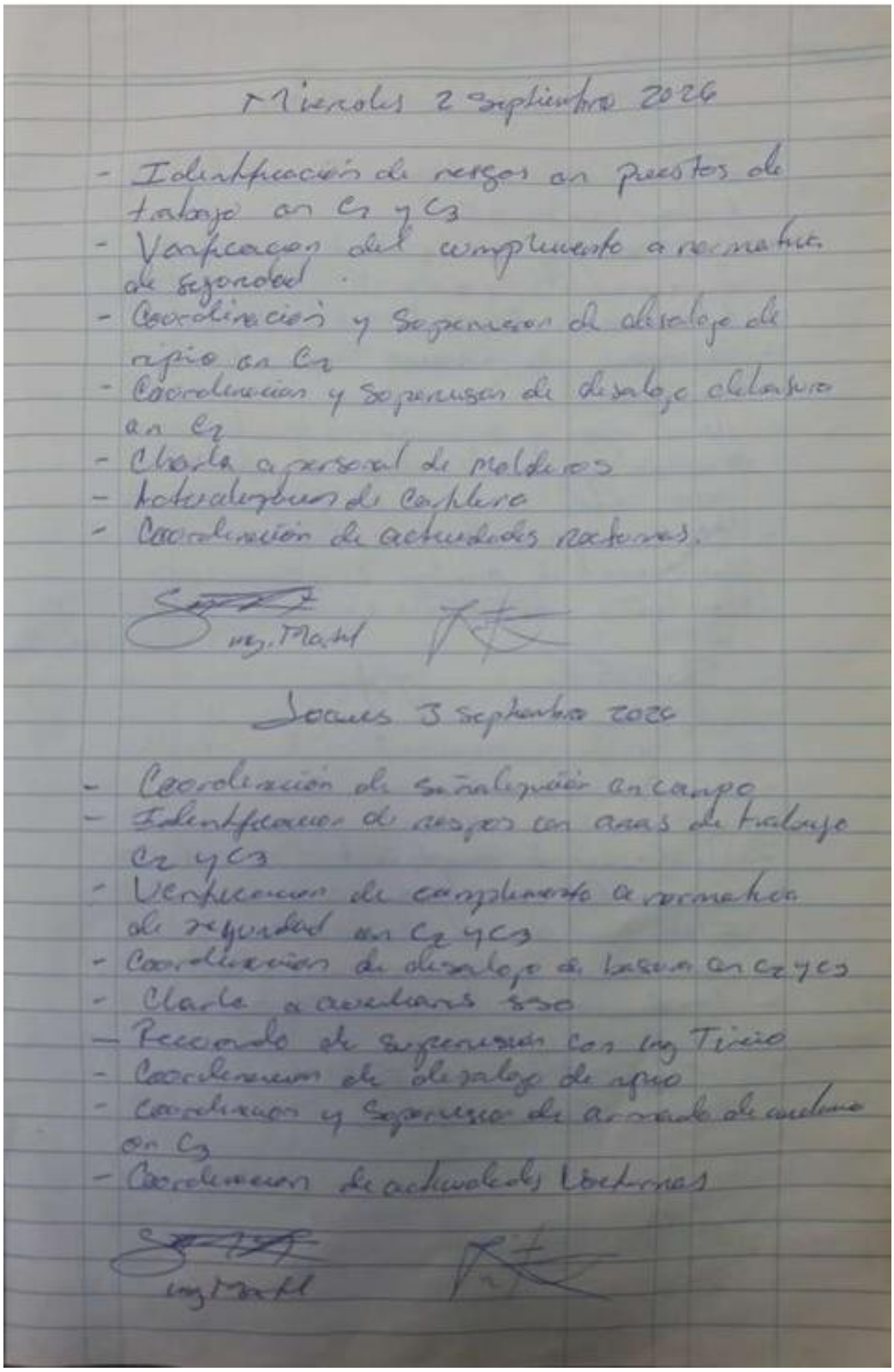
- Identificación de riesgos por puesto de trabajo en C2 y C3
- Verificación de cumplimiento a medidas de seguridad por parte de personal DO y subcontratos
- Charla uso EPP y armado de andamio a LM
- Coordinacion y supervision de desalojo rupio y basura en C2
- Coordinacion y supervision de armado de andamios y colocación de cuerdas de vida para colado en Loza.
- Coordinacion para actividades nocturnas

Ing. Martel

Jueves 27 Agosto 2026

- Identificación de riesgo por puesto de trabajo en C2 y C3
- Verificación de cumplimiento a medida de seguridad por parte de personal DO y subcontratos
- Charla uso EPP a personal de Enchapadores
- Coordinacion y supervision de desalojo
- Coordinacion y supervision de colocacion de cuerda de vida para colado
- Recorrido con perito monitor de actividades ergonomicas segun puesto de trabajo
- Coordinacion de actividades Nocturnas.

Ing. Martel



Miercoles 2 septiembre 2026

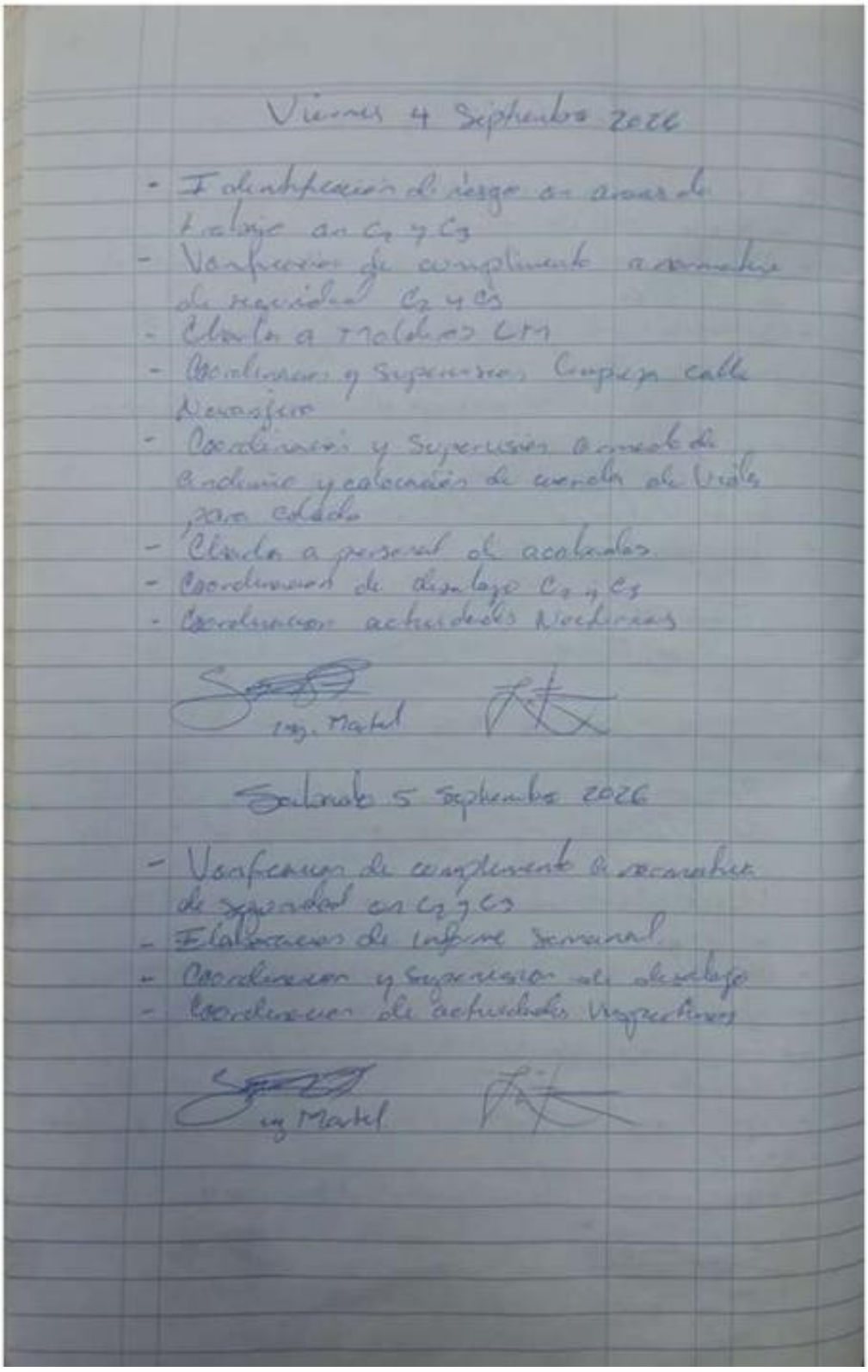
- Identificación de riesgos en puestos de trabajo en C2 y C3
- Verificacion del cumplimiento a normativa de seguridad.
- Coordinación y Supervision de desalojo de ripio en C2
- Coordinacion y Supervision de desalojo de basura en C2
- Charla a personal de molderos
- Actualizacion de Cartilera
- Coordinación de actividades nocturnas.

Ing. Martel

Jueves 3 septiembre 2026

- Coordinación de señalización en campo
- Identificacion de riesgos en areas de trabajo C2 y C3
- Verificacion de cumplimiento a normativa de seguridad en C2 y C3
- Coordinacion de desalojo de basura en C2 y C3
- Charla a auxiliares SSO
- Recorrido de supervision con Ing Tirio
- Coordinacion de desalojo de ripio
- Coordinacion y Supervision de armado de cuchillo en C3
- Coordinacion de actividades Nocturnas

Ing Martel



Viernes 4 Septiembre 2026

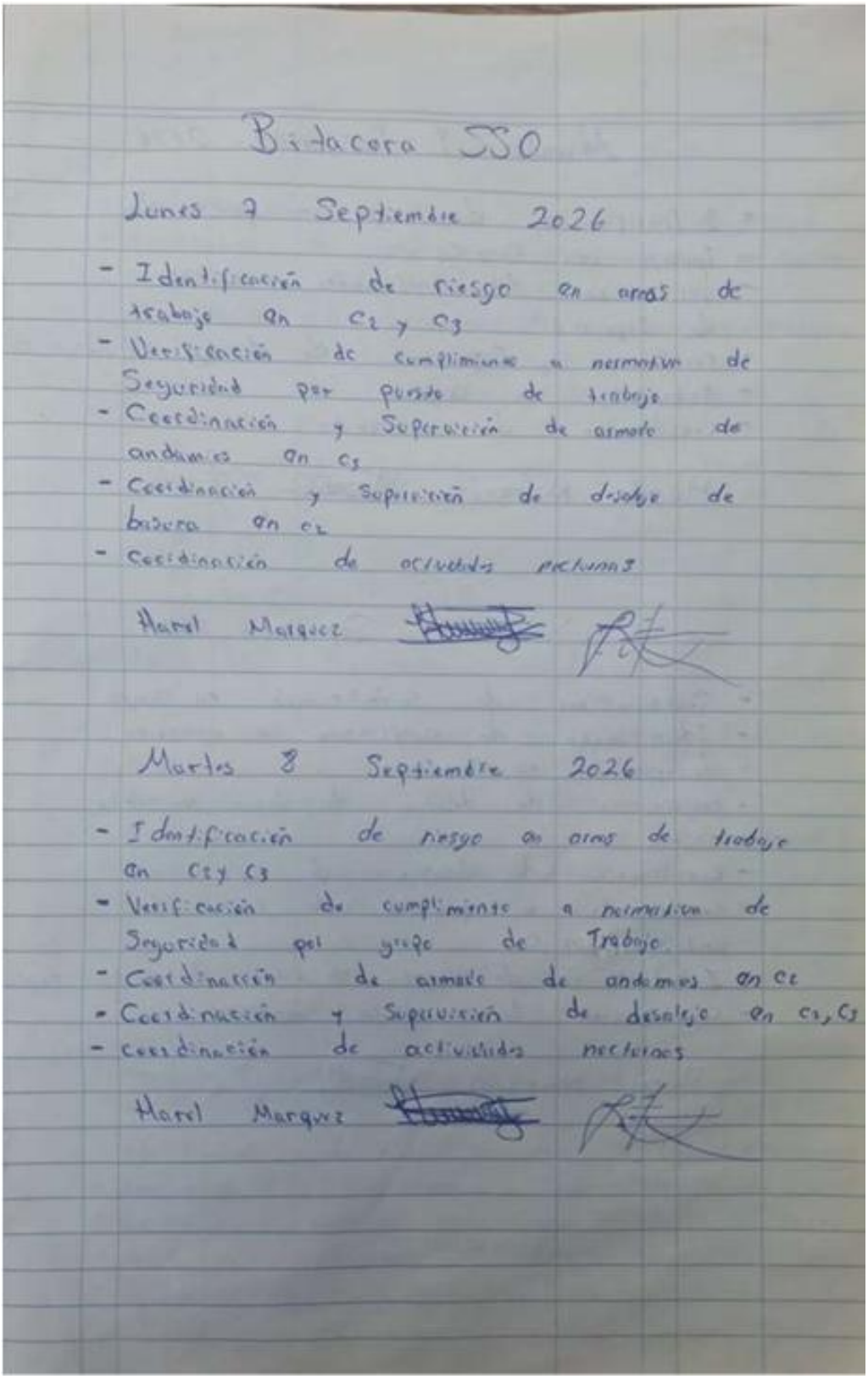
- Identificación de riesgo en áreas de trabajo en C_2 y C_3
- Verificación de cumplimiento a normativa de seguridad C_2 y C_3
- Charla a Molderos LM
- Coordinación y Supervisión limpieza calle Naranjero
- Coordinación y Supervisión armado de andamio y colocación de cuerda de vida para colado
- Charla a personal de acabados
- Coordinación de desalojo C_2 y C_3
- Coordinación actividades Nocturnas

Ing. Martel

Sábado 5 Septiembre 2026

- Verificación de cumplimiento a normativa de seguridad en C_2 y C_3
- Elaboración de informe semanal
- Coordinación y Supervisión de desalojo
- Coordinación de actividades Vespertinas

Ing Martel



Bitacora SSO

Lunes 7 Septiembre 2026

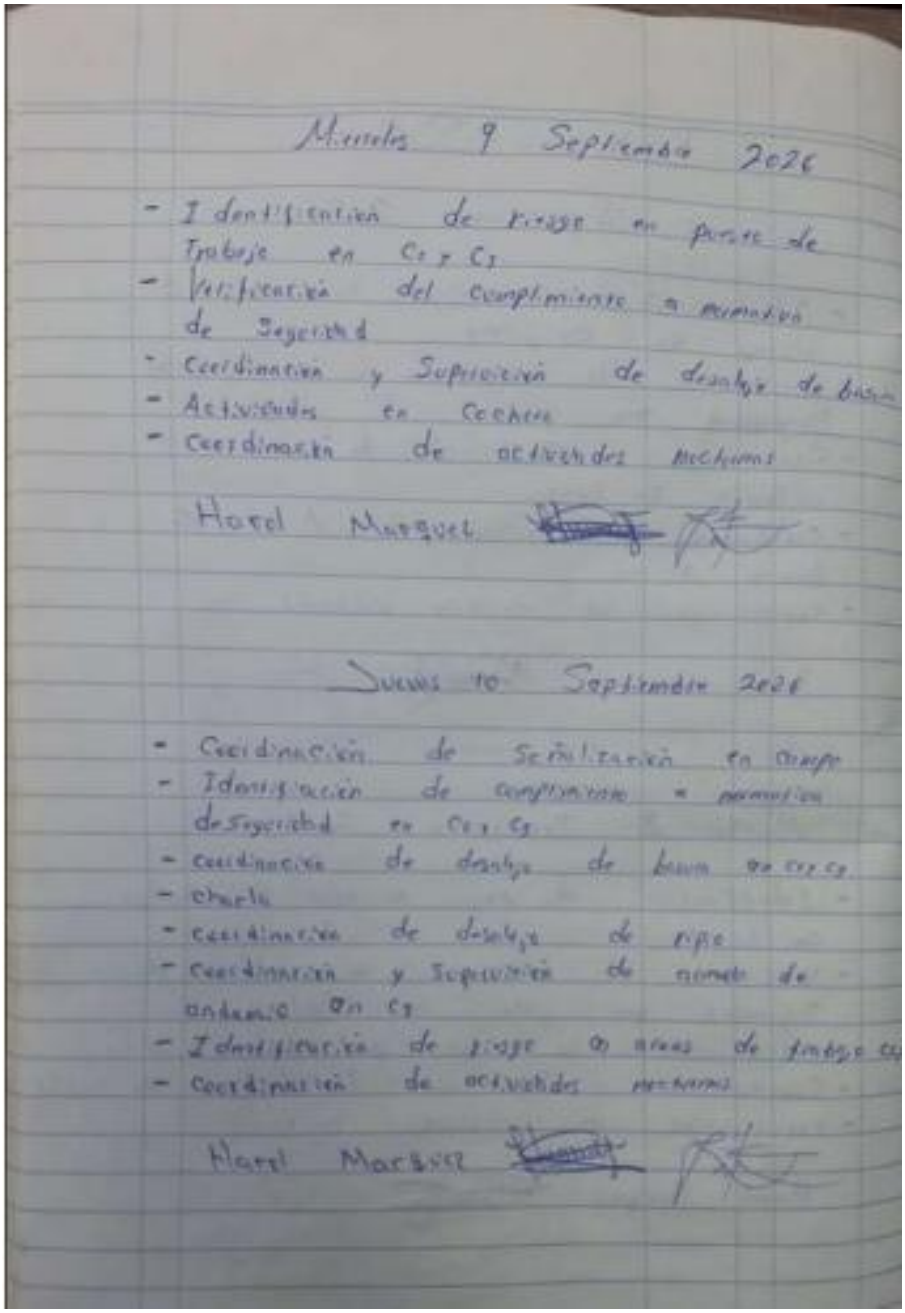
- Identificación de riesgo en areas de trabajo en C_2 y C_3
- Verificación de cumplimiento a normativa de Seguridad por puesto de trabajo
- Coordinación y Supervisión de armado de andamios en C_3
- Coordinación y Supervisión de desalojo de basura en C_2
- Coordinación de actividades nocturnas

Harol Marquez

Martes 8 Septiembre 2026

- Identificación de riesgo en areas de trabajo en C_2 y C_3
- Verificación de cumplimiento a normativa de Seguridad por grupo de Trabajo
- Coordinación de armado de andamios en C_2
- Coordinación y Supervisión de desalojo en C_2, C_3
- Coordinación de actividades nocturnas

Harol Marquez



Miércoles 9 Septiembre 2026

- Identificación de riesgo en puesto de Trabajo en C2 y C3
- Verificación del cumplimiento a normativa de Seguridad
- Coordinación y Supervisión de desalojo de basura
- Actividades en Cochera
- Coordinación de actividades nocturnas

Harol Marquez

Jueves 10 Septiembre 2026

- Coordinación de Señalización en campo
- Identificación de cumplimiento a normativa de Seguridad en C2 y C3
- coordinación de desalojo de basura en C2 y C3
- charla
- coordinación de desalojo de ripio
- Coordinación y Supervisión de armado de andamio en C3
- Identificación de riesgo en areas de trabajo C2
- Coordinación de actividades nocturnas

Harol Marquez

Viernes 11 Septiembre 2026

- Identificación de riesgo por puesto de trabajo
- Verificación de cumplimiento a normativa de Seguridad a personal DU y Subcontratos
- Coordinación y Supervisión de montaje de andamios y cuerda de vida en C2 y C3
- Coordinación de actividades nocturnas
- Coordinación de desalojo de basura en C2 y C3

Harol Marquez

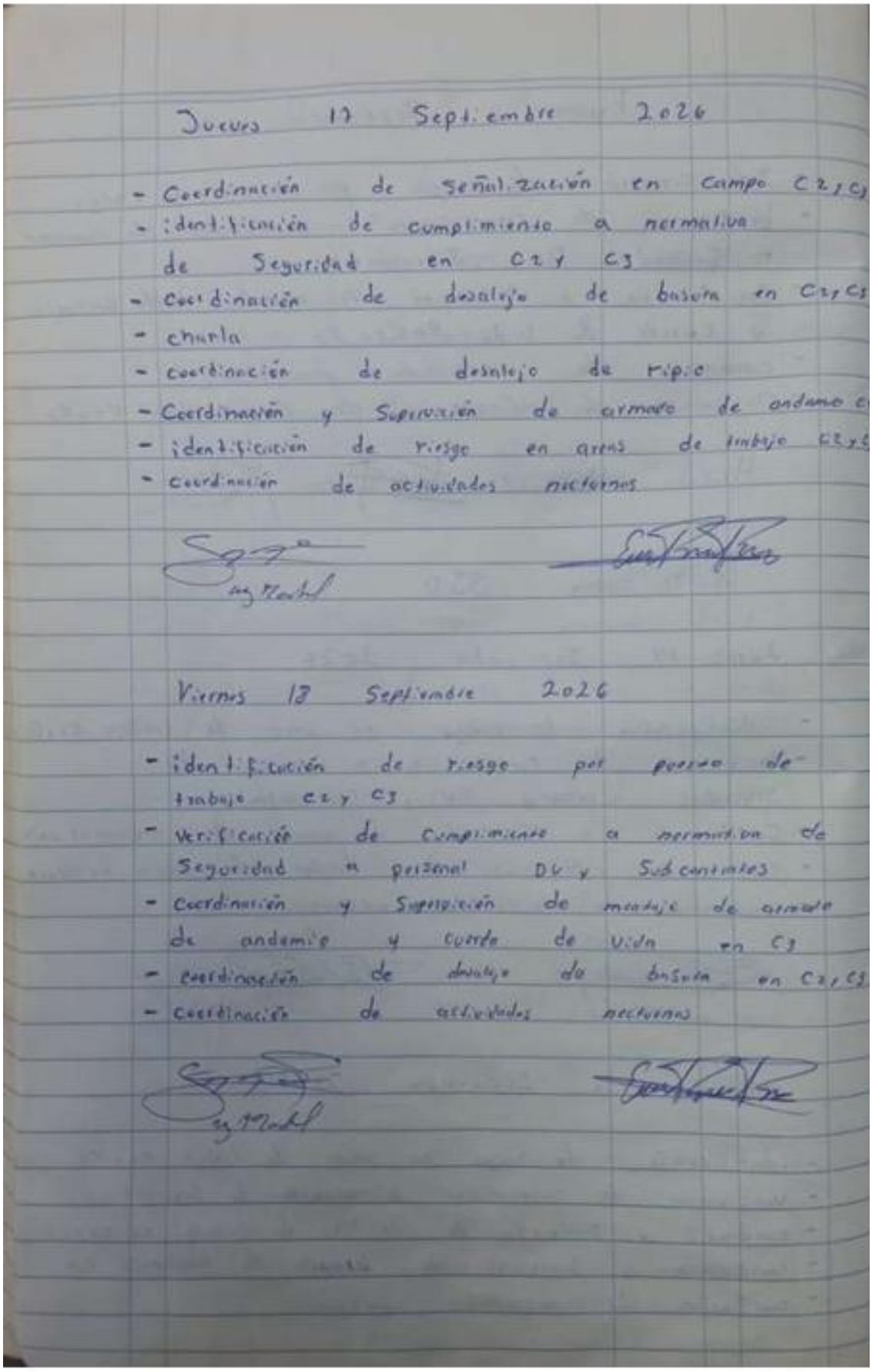
Bitacora SSO

Lunes 14 Septiembre 2026

- identificación de riesgo en areas de trabajo C2 y C3
- Verificación de cumplimiento a normativa de Seguridad a personal DU y Sub contratos
- Coordinación y Supervisión de armado de andamios en C3
- Coordinación y Supervisión de desalojo de basura en C2 y C3
- Coordinación de actividades nocturnas

Miercoles 16 Septiembre 2026

- identificación de riesgo en areas de trabajo C2 y C3
- Verificación de cumplimiento a normativa de Seguridad
- Coordinación y Supervisión de desalojo de basura en C2 y C3
- Coordinación y Supervisión de armado de andamios C3
- Coordinación de actividades nocturnas



Jueves 17 Septiembre 2026

- Coordinación de señalización en campo C2, C3
- Identificación de cumplimiento a normativa de Seguridad en C2 y C3
- Coordinación de desalojo de basura en C2, C3
- charla
- Coordinación de desalojo de ripio
- Coordinación y Supervisión de armado de andamio e
- Identificación de riesgo en áreas de trabajo C2 y C3
- Coordinación de actividades nocturnas

Viernes 18 Septiembre 2026

- Identificación de riesgo por puesto de trabajo C2 y C3
- Verificación de cumplimiento a normativa de Seguridad a personal DV y Subcontratos
- Coordinación y Supervisión de montaje de armado de andamio y cuerpo de vida en C3
- Coordinación de desalojo de basura en C2, C3
- Coordinación de actividades nocturnas