RENOBO EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ

Informe de Supervisión

CONTRATO DE COLABORACIÓN EMPRESARIAL No. 375 DE 2023

1. INFORMACIÓN DEL CONTRATO

Número del Contrato	CONTRATO DE COLABORACIÓN EMPRESARIAL No. 375-2023
Objeto	Establecer los términos y condiciones en que el COLABORADOR y LA EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ – RenoBo participarán en el proyecto inmobiliario Las Atalayas (predio lago Danubio), utilizando como vehículo fiduciario el PAS que se constituya por RenoBo para tal efecto, administrado por la sociedad Fiduciaria Scotiabank Colpatria.
Contratista	TRIADA SAS
Fecha de Suscripción del Convenio	13/10/2023
Plazo de Ejecución inicial	36 meses
Fecha de Suscripción Acta de Inicio	07/11/2023
Valor inicial	Valor residual pactado por la transferencia del lote: $820.200.000,00
Modificaciones	N/A
Plazo de Ejecución Final	N/A
Fecha de Terminación	N/A
Supervisor	De conformidad con la CLÁUSULA DECIMA PRIMERA – SUPERVISIÓN se estableció en los siguientes términos: Andrea Carolina Torres – Directora Técnica de Asesoría y Diseños Técnicos – Desde el 20 de febrero de 2024 hasta 15 de agosto de 2024

2. EJECUCIÓN DE LAS OBLIGACIONES DEL CONTRATO

De acuerdo con lo descrito en la CLÁUSULA TERCERA – OBLIGACIONES DEL COLABORADOR EN SU CALIDAD DE COLABORADOR EMPRESARIAL, se establecieron las siguientes obligaciones:

DETALLE DE INFORME DE ACTIVIDADES DE CONFORMIDAD CON LAS OBLIGACIONES		
N°	**OBLIGACIÓN**	**ACTIVIDADES**

Informe de Supervisión

1	Constituir y remitir a RenoBo la garantía mencionada en el presente Contrato de Colaboración Empresarial dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la suscripción del Contrato de Colaboración Empresarial.	De acuerdo con la información identificada, el contratista aportó la póliza en los términos pactados para desarrollo del contrato y se encuentran en plena vigencia a la fecha.
2	Vincularse mediante la firma del Otrosí integral al contrato de fiducia mercantil de RenoBo y la sociedad Fiduciaria Scotiabank Colpatria para vincularse al patrimonio subordinado, en los términos establecidos en el Anexo 4 - Esquema fiduciario (documento que hace parte integral de este contrato).	De acuerdo con la información identificada, la compañía TRIADA SAS fue vinculada PAS FC – Las Atalayas a través de la suscripción del Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable Inmobiliaria con fecha de firma del 01/02/2024 conforme certificado expedido por la fiduciaria.
3	Aportar todos los documentos requeridos para la suscripción del Otrosí del contrato fiduciario respectivo, para que se vincule al Patrimonio Autónomo Subordinado (PAS) como fideicomitente COLABORADOR, dentro del plazo definido en el Anexo 4 - Esquema fiduciario.	
4	Presentar a RenoBo un cronograma del desarrollo del proyecto inmobiliario, en los quince (15) días hábiles posteriores a la suscripción del Contrato de Colaboración Empresarial, para su aprobación; el mismo se incorporará al Otrosí del Contrato de Fiducia Mercantil como anexos.	Conforme la información identificada, la compañía TRIADA SAS aportó cronograma con fecha del 17/11/2023 con fecha programada de inicio de obra para 05/2024 e inicio de la entrega de las unidades de vivienda para 03/2025. A la fecha mediante comunicación con radicado E2024005921 con asunto “SOLICITUD APROBACIÓN MAYOR DURACIÓN EN CRONOGRAMAS GENERALES” solicito la ampliación del cronograma para la ejecución del proyecto planteando la reprogramación del inicio de obra para el 12/2024 e inicio de la entrega de las unidades de vivienda para 12/2025. Se encuentra pendiente la aprobación de esta modificación por parte del comité fiduciario.
5	Presentar a RenoBo una modelación financiera preliminar del proyecto inmobiliario, discriminando la fuente prevista de los recursos, en los quince (15) días hábiles posteriores a la suscripción del Contrato de Colaboración Empresarial, para su aprobación; la misma se incorporará al	De acuerdo con la información identificada, la compañía TRIADA SAS aportó la modelación financiera en los términos previstos.

	Otrosí del Contrato de Fiducia Mercantil como anexo.	
6	Cumplir con las obligaciones definidas en el Otrosí del contrato de fiducia mercantil con plena autonomía técnica y administrativa y bajo su propia responsabilidad. No existirá ningún tipo de subordinación ni vínculo laboral entre el COLABORADOR y RenoBo, ni de su personal con RenoBo.	En desarrollo de la fase preoperativa se han adelantado gestiones para la definición técnica de los diseños y se encuentra próximo a radicación en curaduría para iniciar el proceso de licenciamiento previa aprobación por parte del comité fiduciario.
7	Realizar el aporte al PAS de los recursos dinerarios necesarios para la ejecución del proyecto de vivienda de conformidad con el Otrosí del Contrato Fiduciario respectivo.	Durante el período de supervisión no se registraron aportes al PAS.
8	Desarrollar el proyecto inmobiliario de conformidad con las disposiciones contenidas en los documentos de los procesos de selección, la propuesta presentada por el oferente y lo acordado en el Otrosí del Contrato Fiduciario respectivo.	A la fecha en desarrollo de la fase preoperativa se ha adelantado la definición técnica de los diseños bajo los parámetros del esquema básico presentado por el desarrollador en desarrollo del proceso de selección.
9	Cancelar, a través del PAS y a favor de RenoBo, el valor ofrecido por el predio conforme lo establecido en la forma de pago, en los documentos del proceso de selección y sus anexos y en el contrato fiduciario.	A la fecha no se han recibido pagos por parte del desarrollador que; ha manifestado la necesidad de gestionar crédito constructor como medio de financiación para desarrollo del proyecto, por lo cual optara por realizar el pago anticipado del 100% del valor residual ofrecido como contraprestación a RenoBo.
10	Mantener actualizado su domicilio mientras esté vigente el Contrato de Colaboración Empresarial y seis (6) meses más.	La compañía TRIADA SAS no cambió su domicilio durante el período de supervisión.

Productos

Como producto en los términos de la propuesta contratada al desarrollador a través del proyecto Las Atalayas se pactó la construcción de un total de 122 unidades de vivienda distribuidas así: 62 unidades VIP y 60 unidades VIS. A pesar de lo anterior, derivado de las modificaciones introducidas en los proyectos para la definición técnica de los diseños, con base en el esquema básico presentado como propuesta del desarrollador, la compañía TRIADA SAS manifestó y presentó el paquete de diseños del proyecto con 2 unidades de vivienda menos de las ofertadas.

3. ESTADO FINANCIERO

3.1 Valor del Convenio

VALOR	VALOR
Valor inicial	$820.200.000
Adiciones o modificaciones	N/A
Valor total	**$820.200.000**

Nota: De conformidad con la CLÁUSULA SEPTIMA – VALOR DEL CONTRATO; el valor del contrato de colaboración empresarial corresponde al valor residual ofrecido por la compañía desarrolladora del Tríada SAS en la fase de selección como retribución a RenoBo por el aporte de los lotes para desarrollo del proyecto.

3.2 Resumen Financiero

A pesar de que la forma de pago pactada en la CLÁUSULA NOVENDA – FORMA DE PAGO, establece el pago por el predio en tres (3) pagos del 10%, 40% y 50% respectivamente; cumplidos los hitos establecidos. El desarrollador atendiendo el Literal "b. Pago anticipado para evaluar la posibilidad de hipotecar un predio" del Numeral 6 del Numeral "6.1.2.6. Respecto de la financiación" del Anexo 4 ESQUEMA FIDUCIARIO de las bases del proceso de selección ha manifestado la necesidad de gestionar un crédito constructor como medio de financiación del proyecto por lo cual optara por realizar el pago del 100% del valor residual pactado a RenoBo de manera anticipada:

> *"En caso de que el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR requiera utilizar el predio como garantía de un Crédito Constructor, la Empresa deberá haber recibido el 100% del valor pactado del predio. El FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR deberá aportar como mínimo el 90% de dicho valor al PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO -PAS- y el 10% restante podrá provenir de los recursos recaudados por el proyecto en el mismo PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO -PAS-, lo cual deberá certificar la FIDUCIARIA".*

A la fecha no se ha dado efectuado todavía este pago.

4. GARANTÍAS

Según la CLÁUSULA DECIMA QUINTA - GARANTÍAS se establece:

#PÓLIZA	RIESGOS A AMPARAR DERIVADOS DEL INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO	VIGENCIA		VALOR
		Desde dd/mm/aa	Hasta dd/mm/aa	
1505003320701	Cumplimiento del contrato de colaboración empresarial	10/10/2023	09/04/2027	$246.060.000,00

Informe de Supervisión

5. SEGUIMIENTO A LOS RIESGOS PREVISTOS EN LA CONTRATACIÓN

¿Se ha materializado los riesgos de contratación?	**SI**		**NO**	X
Justificación (En caso de ser afirmativo el riesgo):	N/A			

6. OBSERVACIONES Y CONSTANCIAS FINALES

Andrea Carolina Torres León, en calidad de Directora Técnica de Asesoría y Diseños Técnicos, posesionada el 2 de febrero de 2024, y designada como supervisora del Contrato de Colaboración Empresarial 375-2023 presenta las siguientes consideraciones:

- Que el presente informe se expide con fundamento en las actividades que se han adelantado desde la designación de la supervisión hasta el 15 de agosto de 2024, y se entrega por renuncia de la supervisora.
- Que de acuerdo con la ejecución contractual, con corte al 15 de agosto el Proyecto se encuentra pendiente de radicación en curaduría para licenciamiento.
- Que de acuerdo con la ejecución financiera con corte al 15 de agosto no se han recibido pagos o aportes del valor residual pactado por parte del desarrollador.
- Que conforme lo expresado en el numeral de Productos del presente informe, el desarrollador informó sobre la necesidad de reducir en dos (2) unidades el proyecto Las Atalayas, fundamentado en aspectos técnicos (norma técnica de sistema contra incendios a partir del piso 13) y, consecuentemente, el cierre financiero. Esta situación fue presentada en el comité fiduciario en fecha 17 de junio de 2024 quedando como compromiso por parte de Renobo indagar las implicaciones jurídicas de la mencionada situación. Al respecto, esta supervisión elevó solicitud de concepto a la Oficina Jurídica y a la Dirección de Contratación, con radicado I2024001340 del 24 junio, con alcance I2024001677, respondido por dichas dependencias con radicado I2024001747 en fecha 13 de agosto de 2024, en el cual no se concluye sobre un presunto incumplimiento de las obligaciones contractuales y dejando a concepto de la supervisión la toma de decisión frente a la respuesta al desarrollador.
- Que esta supervisión presentó ante el Comité de Proyectos de la Empresa, en fecha 19 de julio de 2024, la solicitud de TRIADA SAS para reducir las 2 unidades. El Comité de Proyectos recomendó realizar una evaluación financiera sobre una posible negociación en el valor a pagar por el predio ante dicha reducción. Dicha evaluación fue solicitada a la Dirección Técnica de Estructuración de Proyectos, a través de comunicación electrónica en fecha 29 de julio y reiterada el 14 de agosto de 2024.
- Que la información y soportes del proyecto pueden consultarse en: https://drive.google.com/drive/folders/1PSpZBrXmXJ637jm1uc3D4ec_yOZe4nNN

Informe de Supervisión

En virtud de lo anterior, se recomienda profundizar en el concepto técnico y jurídico al interior de la Subgerencia de Ejecución de Proyectos, con apoyo de la Dirección Técnica de Estructuración de Proyectos, sobre las implicaciones y posibilidades del proyecto. Se requiere convocar al comité fiduciario para dar respuesta al desarrollador al respecto.

Se suscribe el presente informe en Bogotá D.C., el 15 de Agosto de 2024.

ANDREA CAROLINA TORRES LEÓN
Directora Técnica de Asesoría y Diseños Técnicos

Elaboró: Daniel Silva Romero – Contratista SEP.
Revisó: Andrea Carolina Torres León – Directora Técnica de Asesoría y Diseños Técnicos