RENOBO EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ

Informe de Supervisión

CONTRATO No. 376 DE 2023

1. INFORMACIÓN DEL CONTRATO

Número del Contrato	376-2023
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 Renacer Central (predio Eduardo Umaña), utilizando como vehículo fiduciario el PAS que se constituya por RenoBo para tal efecto, administrado por la sociedad Fiduciaria Scotiabank Colpatria.
Colaborar	TRIADA S.A.S. – NIT 800.179.736-3
Fecha de Suscripción del Contrato	13 de octubre de 2023
Plazo de Ejecución	Indeterminado pero determinable según las fases del proyecto (para fines de garantías: 36 meses contados desde la suscripción).
Fecha de Suscripción Acta de Inicio	07 de noviembre de 2023
Supervisión	De conformidad con la CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA – SUPERVISIÓN se estableció en los siguientes términos: *"CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA – SUPERVISIÓN: La supervisión de este contrato estará a cargo de la Subgerente de Desarrollo de Proyectos de la Empresa o de quien designe el representante legal de RenoBo o su delegatario."* Por lo señalado, se realizó la designación de la supervisión del Contrato de Colaboración Empresarial No. 376 de 2023 a la Dirección Técnica de Asesoría y Diseños Técnicos. Odalis Cristina Laviera Martinez – Directora Técnica de Asesoría y Diseños Técnicos – Desde el 12 de septiembre de 2024.

Informe de Supervisión

EJECUCIÓN DE LAS OBLIGACIONES DEL CONTRATO

Que, de acuerdo a lo descrito en la Cláusula Tercera, se establecieron las siguientes obligaciones del Colaborador:

DETALLE DE INFORME DE ACTIVIDADES DE CONFORMIDAD CON LAS OBLIGACIONES ESPECÍFICAS		
N°	**OBLIGACIÓN**	**ACTIVIDADES**
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.	Según la información disponible, el contratista constituyó la garantía en los términos pactados en el contrato y se encuentra en plena vigencia a la fecha.
2	Vincularse mediante la firma del contrato fiduciario al contrato de fiducia mercantil de RenoBo y la sociedad Fiduciaria Scotiabank Colpatria para la constitución del nuevo patrimonio subordinado, en los términos establecidos en el Anexo 4 - Esquema fiduciario (documento que hace parte integral de este contrato).	Según la información disponible, la sociedad TRIADA S.A.S se encuentra vinculada al Patrimonio Autónomo Subordinado – Renacer Central mediante la suscripción del Contrato de Fiducia Mercantil Inmobiliaria, administrado por la Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A. Actualmente, se adelanta la revisión y ajuste del Otrosí integral, a efectos de habilitar la constitución de hipoteca y la gestión del crédito constructor.
3	Aportar todos los documentos requeridos para la suscripción del contrato fiduciario respectivo, para que se vincule al Patrimonio Autónomo Subordinado (PAS) que se constituya por RENOBO como fideicomitente COLABORADOR, dentro del plazo definido en el Anexo 4 - Esquema fiduciario.	El colaborador empresarial ha entregado los documentos exigidos, incluyendo estudios, diseños, presupuestos, licencias y demás soportes técnicos.
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 Contrato de Fiducia Mercantil como anexos.	Según la información disponible, la sociedad TRIADA S.A.S. presentó el cronograma inicial el 17/11/2023, con fecha prevista de inicio de obra para mayo de 2024 y entrega de viviendas para marzo de 2025. De acuerdo con la última actualización del cronograma del

		proyecto, remitida mediante comunicación con radicado E2025009155 del 25/09/2025 con asunto "Actualización del cronograma general del proyecto Renacer Central", se ajustaron los plazos debido a la gestión pendiente de regularización predial y formalización fiduciaria. El nuevo cronograma proyecta el inicio de obra para marzo de 2026 y la entrega de viviendas para el primer semestre de 2027, encontrándose actualmente en trámite de aprobación.
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 Contrato de Fiducia Mercantil como anexo	Según la información disponible, la sociedad TRIADA S.A.S. aportó la modelación financiera en los términos previstos.
6	Cumplir con las obligaciones definidas en el 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.	Durante la fase preoperativa, el colaborador empresarial ha continuado con las actividades técnicas y administrativas necesarias para el desarrollo del proyecto, conforme a lo establecido en el contrato fiduciario. Paralelamente, desde RenoBo se adelantan las gestiones requeridas para la regularización predial y la formalización del instrumento fiduciario, acciones que permitirán la transición hacia la fase operativa y de construcción.
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.	El colaborador empresarial efectuó el aporte anticipado del 100% del valor pactado por el predio, correspondiente a $1.426.300.000, el día 25/07/2025, recursos que ingresaron al Encargo Fiduciario No. 1250003412 – Aportes Fideicomitente Gestor. La restitución de recursos a favor de RenoBo se encuentra pendiente, teniendo en cuenta

		el proceso de gestión de suelo que se adelanta desde RenoBo sobre los predios 50C-488870 y 1713051. De esta manera, se encuentra cumplida la obligación relacionada con los aportes dinerarios al PAS por parte del colaborador empresarial. Debe señalarse que la formalización del Otrosí integral al contrato fiduciario se requiere para concluir la fase preoperativa, habilitar la constitución y registro de la hipoteca a favor del acreedor garantizado y permitir el acceso al crédito constructor, a efectos de iniciar la Fase Operativa y/o de Construcción.
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 Contrato Fiduciario respectivo.	El proyecto cuenta con licencia de construcción otorgada mediante Resolución 11001-3-25-1319 del 6 de junio de 2025, ejecutoriada el 28 de julio de 2025, que autoriza 177 unidades de vivienda (89 VIP y 88 VIS). Con este hito, el proyecto cumple los requisitos urbanísticos esenciales y avanza hacia la fase operativa, una vez se concluyan los trámites fiduciarios y prediales en curso.
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.	El colaborador empresarial optó por la modalidad de pago anticipado del 100% del valor residual del predio, correspondiente a $1.426.300.000, con el fin de habilitar la utilización del inmueble como garantía para solicitar el crédito constructor. El desembolso se realizó el 25/07/2025 y se encuentra pendiente el proceso de restitución de recursos a favor de Renobo.
10	Mantener actualizado su domicilio mientras esté vigente el Contrato de Colaboración Empresarial y seis (6) meses más.	La compañía TRIADA S.A.S. no cambió su domicilio durante el período de supervisión.

Productos

Como producto, en los términos de la propuesta contratada al colaborador empresarial a través del proyecto Renacer Central, la licencia de construcción aprobada mediante Resolución 11001-3-25-1319 del 6 de junio de 2025, expedida por la Curaduría y ejecutoriada el 28 de julio de 2025, autorizó un total de 177 unidades de vivienda, distribuidas en 89 unidades de Vivienda de Interés Prioritario (VIP) y 88 unidades de Vivienda de Interés Social (VIS). Con esta licencia en firme, el proyecto se encuentra habilitado para avanzar hacia la fase de ejecución.

2. ESTADO FINANCIERO

2.1 Valor del Contrato

VALOR	VALOR
Valor residual ofrecido	$1.426.300.000
Adiciones o modificaciones	N/A
Valor total	**$1.426.300.000**

2.2 Resumen Financiero

A pesar de que la forma de pago pactada en la Cláusula Novena – Forma de Pago establecía la cancelación del predio en tres cuotas equivalentes al 10%, 40% y 50% respectivamente, condicionadas al cumplimiento de hitos específicos, el colaborador empresarial, en aplicación del literal “b. Pago anticipado para evaluar la posibilidad de hipotecar un predio” del numeral 6.1.2.6. “Respecto de la financiación” del Anexo 4 Esquema Fiduciario de las bases del proceso de selección, manifestó la necesidad de gestionar un crédito constructor como fuente de financiación del proyecto.

En consecuencia, el colaborador empresarial optó por realizar de manera anticipada el pago del 100% del valor residual pactado a favor de RenoBo, de conformidad con la regla que dispone que, en caso de requerirse la utilización del predio como garantía, la Empresa deberá haber recibido la totalidad del valor pactado.

Con corte al 30 de septiembre de 2025, el Patrimonio Autónomo Subordinado – Renacer presenta un balance financiero consolidado. Los activos ascienden a $4.502.221.422,03, conformados por recursos líquidos, aportes en especie del colaborador empresarial y los inmuebles vinculados al proyecto. Los pasivos corresponden a $1.628.048.639, derivados de los costos asumidos por el colaborador empresarial para la ejecución, mientras que el patrimonio neto se ubica en $2,874.172.783,03, resultado de la diferencia entre los bienes fideicomitidos y las obligaciones registradas.

En cuanto a la composición del patrimonio contable, la distribución de los derechos fiduciarios refleja la participación de cada fideicomitente sobre el total de los bienes administrados. El PA Matriz administrado por la Fiduciaria Colpatria registra una participación de $312,459,04, equivalente al 0.01087127%; RenoBo cuenta con aporte por valor de $1.477.241.091,31, correspondiente al 0.50.35330860%; y Triada S.A.S. cuenta con una participación de $1.426.619.232,68, equivalente al 49.63582013%. Esta distribución es certificada mensualmente por la Fiduciaria Colpatria, que determina el valor proporcional de cada fideicomitente en relación con los bienes fideicomitidos.

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

3. GARANTÍAS

Según la **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA. - GARANTÍAS- establece las siguientes**:

#PÓLIZA	RIESGOS A AMPARAR DERIVADOS DEL INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO	VIGENCIA		Valor
		Desde	Hasta	
1505003319501	Cumplimiento del contrato de colaboración empresarial	07/11/2023	07/05/2027	$427.890.000

4. SEGUIMIENTO A LOS RIESGOS PREVISTOS EN LA CONTRATACIÓN

Diligencie de acuerdo con los riesgos consignados en la matriz de riesgos del contrato.

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

5. OBSERVACIONES Y CONSTANCIAS FINALES

El presente informe de supervisión se emite con base en el expediente contractual y en calidad de supervisora designada; en consecuencia, el informe cubre el período comprendido entre la fecha de designación y la fecha de suscripción del presente documento.

Con base en la revisión del expediente contractual, los soportes allegados por la Fiduciaria, el colaborador empresarial y las áreas técnicas de RenoBo, se deja constancia de lo siguiente:

Informe de Supervisión

i) El proyecto Renacer Central cuenta con licencia de construcción ejecutoriada desde el 28 de julio de 2025, expedida por la Curaduría Urbana No. 3 de Bogotá, que autoriza el desarrollo de 177 unidades de vivienda VIS/VIP.

ii) El colaborador empresarial Triada S.A.S. ha avanzado en la definición técnica y coordinación de diseños, en cumplimiento del Contrato de Colaboración Empresarial y el Contrato de Fiducia Mercantil.

iii) Se encuentra en trámite la incorporación de los lotes faltantes al Patrimonio Autónomo Central (PAC), proceso liderado por la Dirección Técnica de Gestión Predial.

iv) El Otrosí Integral fiduciario continúa en trámite, bajo liderazgo de la Dirección Financiera de RenoBo. Su suscripción es un requisito indispensable para la constitución de la hipoteca, la gestión del crédito constructor y la apertura de la fase operativa, cuyo inicio está programado para marzo de 2026, con una duración estimada de 14 meses.

v) Conforme al cronograma referencial del colaborador empresarial, la entrega de las viviendas se proyecta para el primer semestre de 2027.

En lo relativo a las obligaciones de RenoBo (Cláusula Cuarta), la Supervisión deja constancia de:
a) la existencia del Patrimonio Autónomo Subordinado - Renacer Central administrado por la Fiduciaria Scotiabank Colpatria;
b) la coordinación continua con la Dirección Técnica de Gestión Predial para la incorporación de los lotes faltantes;
c) la revisión y seguimiento a la modelación financiera y cronograma del proyecto; y
d) el acompañamiento a la gestión del proyecto mediante comités fiduciarios, requerimientos formales y seguimiento técnico permanente.

La supervisión reitera que el cumplimiento de las obligaciones contractuales, técnicas, financieras y de calidad del proyecto recae exclusivamente en el colaborador Triada S.A.S., conforme a lo dispuesto en el Contrato de Colaboración Empresarial y en el contrato de fiducia mercantil, sin perjuicio de la vigilancia ejercida por RenoBo y las autoridades competentes.

Los soportes documentales que acreditan los hitos aquí señalados reposan en el expediente contractual. Se deja constancia que en el expediente reposan los comprobantes de pago al Sistema de Seguridad Social exigidos contractualmente.

El presente informe se suscribe en Bogotá, D.C., el 30 de octubre de 2025.

Informe de Supervisión

ODALIS CRISTINA LAVIERA MARTINEZ
Directora Técnica de Asesoría y Diseños Técnicos
Supervisor del contrato No. 376 de 2023

Elaboró: Santiago Martinez Saenz – Contratista Arquitecto Dirección Técnica de Asesoría y Diseños Técnicos

Revisó: Francisco Real Rojas – Contratista Abogado de la Subgerencia de Ejecución de Proyectos