INFORME DE SEGUIMIENTO A OBRA DEL PROYECTO DE VIVIENDA RENACER CENTRAL

CONTRATO No. 376 DE 2023 – PRIMER TRIMESTRE 2026

Por medio del presente documento se realiza el seguimiento al avance del Contrato de Colaboración Empresarial No. **376-2023,** ejecutado por Triada S.A.S., para el proyecto de vivienda **Renacer Central.** El periodo analizado corresponde a los meses de **enero a marzo de 2026.**

1. RESUMEN EJECUTIVO

Durante el periodo evaluado, el proyecto **Renacer Central** no ha iniciado la fase operativa teniendo en cuenta el proceso de incorporación que debe realizarse de los dos predios faltantes en el patrimonio autónomo. El proyecto cuenta con licencia de construcción ejecutoriada y ha alcanzado el punto de equilibrio comercial, lo que garantiza su viabilidad financiera.

Las principales restricciones se concentran en los trámites pendientes asociados al componente de incorporación predial, que inciden directamente en la programación general y en la ruta crítica del proyecto.

Desde una perspectiva de Gestión de Proyectos, el desempeño del proyecto se considera **en seguimiento**, con riesgos identificados y gestionables, sujetos a seguimiento periódico y a la gestión oportuna ante las entidades competentes, como se detalla en el presente informe.

2. ESTADO GENERAL DEL PROYECTO

El proyecto Renacer Central avanza en la fase preoperativa, con ajustes derivados de la gestión fiduciaria y de las condiciones técnicas de la obra. Se encuentra en curso la gestión de incorporación predial de los dos lotes al patrimonio autónomo.

El proyecto Renacer Central se encuentra en **Fase preoperativa**, faltando dar cumplimiento a todos los hitos de la viabilidad técnica al no haber finalizado la gestión predial del proyecto. Lo anterior, conforme a lo previsto en la *Cláusula Tercera del contrato de fiducia mercantil suscrito con Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A.*, según la cual la Fase Preoperativa comprende las actividades de viabilidad técnica, jurídica y financiera, estudios y diseños, y la implementación de la estrategia comercial hasta lograr el Punto de Equilibrio; y la Fase Operativa y/o de Construcción inicia con el acta de inicio de obras, a partir del certificado de cumplimiento del Punto de Equilibrio.

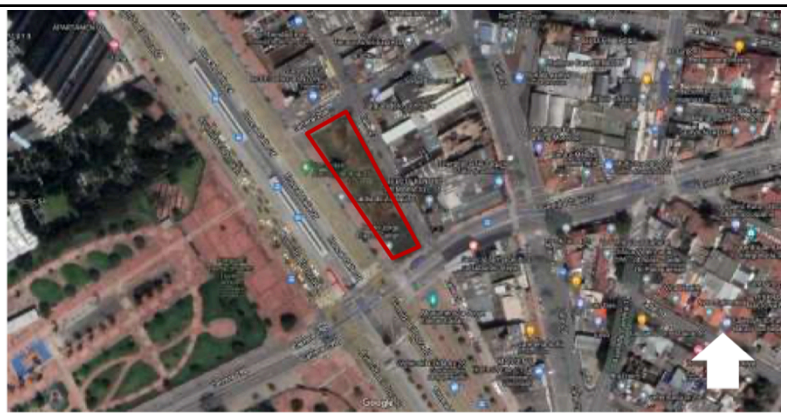
Para dejar constancia documentada del cumplimiento de los hitos establecidos en el numeral VII de esa cláusula, el colaborador informó el **6 de octubre de 2025** que el proyecto había alcanzado el punto de equilibrio con el **94 % de las separaciones realizadas** hasta esa fecha. Además, certificó que los hitos de la Fase Preoperativa (literales a al k del numeral VII de la Cláusula Tercera del contrato de fiducia con Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A.) estaban debidamente subsanados para comenzar actividades en sitio, aunque aún se encontraba pendiente la incorporación de los predios faltantes con números de matrícula inmobiliaria 50C-488870 y 50C-1713051 al patrimonio autónomo. Por ello, el **inicio de obras del Proyecto Renacer Central se estima para el 15 de mayo de 2026**, fecha a partir de la cual el proyecto entraría en Fase Operativa.

Los hitos que deben acreditarse comprenden: (a) licencia urbanística aprobada y vigente y radicación del permiso de ventas; (b) planos y diseños arquitectónicos definitivos aprobados; (c) estudio de suelos y recomendaciones de cimentación; (d) diseño estructural; (e) diseño eléctrico; (f) diseño

hidrosanitario; (g) presupuesto de obra y análisis de precios unitarios definitivos; (h) especificaciones de acabados; (i) programa general de obra; (j) estudio de factibilidad y flujo de fondos del proyecto; y (k) demás documentos, planos, licencias y permisos exigidos por las autoridades competentes.

3. INFORMACIÓN DEL CONTRATO

Número del Contrato	CONTRATO DE COLABORACIÓN EMPRESARIAL No. 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.
Colaborador	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
Período del informe	Enero – marzo de 2026 (Primer trimestre)
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. No se designará interventores, teniendo en cuenta que el COLABORADOR (i) será el titular del proyecto inmobiliarios frente a las autoridades y a los adquirientes de las unidades; (ii) será el responsable legal frente a la calidad y la estabilidad de las obras ejecutadas, y (iii) los proyectos estarán sujetos a la vigilancia de las autoridades nacionales y distritales en materia de diseño, comercialización, construcción, escrituración y entrega de los proyectos."* Durante el primer trimestre de 2026, el proyecto Renacer Central se encontraba en la etapa final de la Fase Preoperativa, con gestiones activas por parte de RenoBo para la regularización predial. La supervisión fue ejercida por la Dirección Técnica de Asesoría y Diseños Técnicos. Víctor Hugo Arenas Garzón – Director Técnico de Asesoría y Diseños Técnicos – Supervisor durante el primer trimestre de 2026.
IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO	
Nombre	Eduardo Umaña
UPL	Teusaquillo
Direccion	KR 20A 25 58 / CL 27 19B 49 / CL 27 19B 41 / CL 26 19B 26 IN 1 / KR 20A 26 48

Matrícula	50C - 1935335 / 50C - 1935342 / 50C - 1935332 / 50C - 1935334 / 50C - 1935329
CHIP	AAA0248APXS / AAA0248APYN / AAA0248ARAW / AAA0248ARBS / AAA0248ARCN
Área lote	1.803,90 m2
Localización	
Entorno Inmediato	El terreno está constituido por cinco predios que ocupan la totalidad de la manzana delimitada por las calles 26 y 27, y las carreras 19B y 20A. Se trata de una manzana muy alargada con frente a una vía arteria de alto tráfico vehicular y troncal de Transmilenio, al otro lado de la cual se localizan equipamientos urbanos como el Parque del Renacimiento, el Centro de Memoria, Paz y Reconciliación, y el Cementerio Central. Las manzanas adyacentes al predio contienen edificaciones de uno a cuatro pisos, con comercio, talleres e industria liviana en primer piso y vivienda en los pisos altos. La carrera 19B es una vía de tráfico medio, con separador y semáforo para cruzar la calle 26.
ASPECTOS TÉCNICOS	
Norma aplicable	Decreto 555 de 2021 [Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.]
Licencia de construcción	Expedida por la **Curaduría Urbana No. 3** mediante Resolución **11001-3-25-1319 del 6 de junio de 2025**, ejecutoriada el 28 de julio de 2025, con vigencia de dos años contados desde su ejecutoria (28 de julio de 2027).
ASPECTO CONTRACTUAL	
No. de contrato	376-2023
No. Contrato Fiduciario	Contrato Fiduciario del 1 de febrero de 2024

4. GESTIÓN DESARROLLADA DURANTE EL PRIMER TRIMESTRE 2026 (ENERO – MARZO)

Regularización predial

Durante el primer trimestre de 2026, RenoBo adelantó las gestiones para la regularización e incorporación al Patrimonio Autónomo de los dos predios pendientes (matrículas 50C-488870 y 50C-1713051). El proceso de transferencia de los predios mediante escritura pública fue asignado por reparto a la Notaría 40 del círculo notarial de Bogotá, con fecha de protocolización por escritura pública estimada para el mes de abril de 2026. Posterior a la suscripción de la escritura pública, se

deberán realizar los trámites de registro ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, luego de lo cual se realizarán las gestiones de incorporación de los predios al patrimonio autónomo.

Instrumento fiduciario y aspectos financieros

La formalización del Otrosí Integral del contrato de fiducia entre RenoBo, la Fiduciaria Scotiabank Colpatria y Triada S.A.S. depende, en primer lugar, de la incorporación jurídica de los predios pendientes al Patrimonio Autónomo, requisito previo para la constitución de la hipoteca y el acceso al crédito constructor. Además, se encuentra pendiente la proyección del Otrosí Integral para su revisión y trámite correspondiente.

Inicio de actividades de obra

De manera paralela a las gestiones de incorporación predial, el colaborador empresarial Triada S.A.S. informó a RenoBo que dará inicio a algunas actividades preliminares de obra mientras se adelantan las acciones restantes para la incorporación de los predios al patrimonio autónomo, con el fin de no impactar en mayor medida el cronograma general del proyecto Renacer Central, cuyo inicio de obra estaba programado para el primer semestre de 2026 con entrega proyectada para el primer semestre de 2027.

5. ESTADO FINANCIERO

5.1 Valor del Contrato

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

5.2 Resumen Financiero

El colaborador empresarial optó por la modalidad de pago anticipado del 100% del valor residual pactado ($1.426.300.000) materializado el 25 de julio de 2025. La restitución de recursos a favor de RenoBo está condicionada a la conclusión del proceso de gestión de suelo. Con corte al 30 de septiembre de 2025, el PAS – Renacer Central presenta activos por $4.502.221.422,03, pasivos por $1.628.048.639 y patrimonio neto de $2.874.172.783,03.

Nota: El valor del contrato corresponde al valor residual ofrecido por Tríada S.A.S. como retribución a RenoBo por el aporte de los lotes, de acuerdo con la cláusula séptima del Contrato de Colaboración Empresarial No. 376 de 2023.

6. OBSERVACIONES Y CONSTANCIAS FINALES

El presente informe de supervisión cubre el primer trimestre de 2026 (enero – marzo) del Contrato de Colaboración Empresarial No. 376-2023 – Proyecto Renacer Central, período en que el proyecto se encontraba en la etapa final de la Fase Preoperativa.

1) El proyecto Renacer Central cuenta con licencia de construcción (Resolución 11001-3-25-1319, ejecutoriada el 28 de julio de 2025) que autoriza 177 unidades de vivienda (89 VIP y 88 VIS), con vencimiento el 28 de julio de 2027.
2) La regularización predial de los inmuebles con matrículas 50C-488870 y 50C-1713051 se encontraba en trámite, con proceso de escritura pública asignado a la Notaría 40 y fecha de protocolización por escritura pública estimada para el mes de abril de 2026.

3) El Otrosí Integral al contrato fiduciario estaba pendiente de proyección para su revisión y trámite correspondiente.

4) El colaborador empresarial informó el inicio de algunas actividades preliminares de obra en paralelo a las gestiones de incorporación predial, con la finalidad de no impactar en mayor medida el cronograma general del proyecto.

La supervisión reitera que el cumplimiento de las obligaciones contractuales recae exclusivamente en el colaborador Triada S.A.S. Los soportes documentales se encuentran en el expediente contractual.

El presente informe se suscribe en Bogotá, D.C.

VÍCTOR HUGO ARENAS GARZÓN
Director Técnico de Asesoría y Diseños Técnicos

Elaboró: Paula Andrea Palacios Méndez - Contratista DTGP
Revisó: Jaime Hernando Prieto Álvarez - Contratista DTGP
Francisco Eduardo Real Rojas – Contratista SGEP
Ricardo Sánchez – Contratista DTGP
*La revisión del presente informe se realizó a los primeros días del mes de junio de 2026
Aprobó: Jaime Hernando Prieto Álvarez - Contratista DTGP

REGISTRO DE FIRMAS ELECTRONICAS

INF_SUPERVISION_376_2023_RC_Q1_2026.docx

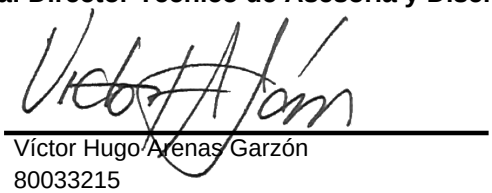
EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ
gestionado por: azsign.com.co

Id Acuerdo: 20260618-082012-5e93e0-90621775
Estado: Finalizado

Creación: 2026-06-18 08:20:12
Finalización: 2026-06-18 23:16:18

Escanee el código para verificación

Firma: Director Técnico de Asesoría y Diseños Técnicos



Víctor Hugo Arenas Garzón
80033215
varenasg@renobo.com.co

REGISTRO DE FIRMAS ELECTRONICAS

INF_SUPERVISION_376_2023_RC_Q1_2026.docx

EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ
gestionado por: azsign.com.co

Id Acuerdo: 20260618-082012-5e93e0-90621775
Creación: 2026-06-18 08:20:12
Estado: Finalizado
Finalización: 2026-06-18 23:16:18

Escanee el código para verificación

TRAMITE	PARTICIPANTE	ESTADO	ENVIO, LECTURA Y RESPUESTA
Firma	Víctor Hugo Arenas Garzón varenasg@renobo.com.co	Aprobado	Env.: 2026-06-18 08:20:13 Lec.: 2026-06-18 23:16:16 Res.: 2026-06-18 23:16:18 IP Res.: 186.28.32.191 Canal: Email