



Terminales
Logísticas de
Colombia
B O G O T Á

INFORME DE RENDICIÓN DE CUENTAS – GESTOR PROFESIONAL
FONDO DE CAPITAL PRIVADO
TERMINALES LOGÍSTICOS DE COLOMBIA BOGOTÁ
SEGUNDO TRIMESTRE 2024



INFORME DE RENDICIÓN DE CUENTAS
FONDO DE CAPITAL PRIVADO TERMINALES LOGÍSTICOS DE COLOMBIA BOGOTÁ
PRIMER TRIMESTRE 2024

El diseño del complejo comprende 3 manzanas proyectadas, de las cuales para el año 2024 se tiene la Manzana 2 100% arrendada y construida, y la Manzana 3 parcialmente construida y arrendada en un 100%; por su lado, la Manzana 1 y la Zona Comercial, así como un área remanente de la Manzana 3, se encuentran en plataforma—es decir, con el 18% de la construcción avanzada.



ÁREAS DEL TERMINAL - BODEGAS					
Denominación	Área de Almacenaje	Área Bajo Mezanine	Área de Mezanine	TOTAL	Estado
Manzana 2 - Bodegas	16,295.50	2,457.33	2,879.50	21,632.33	100% Arrendado - En los contratos las áreas suman un total de 21.632,33m2.
Manzana 3 - Contratos Actuales	20,345.80	1,262.25	2,448.00	24,056.05	Área construida 100% arrendada
Manzana 3 - Por Construir	7,069.05	361.08	636.48	8,066.61	Sin construir (18% de construcción adelantado)
Manzana 1 - Bodegas	27,241.20	2,754.00	4,222.80	34,218.00	Sin construir (18% de construcción adelantado)
TOTAL BODEGAS	70,951.55	6,834.66	10,186.78	87,972.99	
ÁREAS DEL TERMINAL - OFICINAS					
Denominación	Piso 1	Piso 2	Piso 3	TOTAL	Estado
Manzana 2 - Oficinas	1,627.54	1,312.81	1,654.48	4,594.83	100% Arrendado
TOTAL BODEGAS	1,627.54	1,312.81	1,654.48	4,594.83	
ÁREAS DEL TERMINAL - ZONA COMERCIAL					
Denominación	Área Arrendable	Área de servicios	TOTAL	Estado	
Área Comercial - Piso 1	1,712.40	138.67	1,851.07	Sin construcción	
Área Comercial - Piso 2	1,169.12	205.10	1,374.22	Sin construcción	
TOTAL ÁREA COMERCIAL	2,881.52	343.77	3,225.29		

Ilustración 1. Características del Terminal Logístico.

En la actualidad, el Terminal cuenta con las siguientes construcciones completamente terminadas:

- **Manzana 2:** Comprende 13 bodegas con un área total de 21.632,33m² y 4 ofibodegas del complejo con un área de 4.594,83m² (área total arrendable de la Manzana 2: 26.227,16m²). Estas áreas se encuentran 100% arrendadas.
- **Manzana 3 Fase I:** Comprende 16 bodegas con un área total de 24.052,10m², las cuales en el año 2023 se encuentran 100% arrendadas. Su ocupación se encuentra al 100%.
- **Plataformas:** Plataformas y bases de piso para la Manzana 1 y remanente de la Manzana 3, en un espesor de 1,1m (en un total de 37.425,33m²).
- Cuarto de basuras y manejo de residuos sólidos para la atención completa del Terminal.
- Vías (100% de las vías pavimentadas y disponibles, de 11m de ancho).
- Parqueaderos para motos, bicicletas, vehículos en zonas comunes y para tracto camiones.
- Portería principal, la cual cuenta con 3 carriles de ingreso y 3 de salida, así como 2 carriles para carros livianos o visitantes.
- Portería complementaria o secundaria.
- Sistema de Seguridad Electrónica.
- Redes urbanas de aguas lluvias.
- Redes urbanas de alcantarillado.
- Conexión de servicios públicos para la manzana 2, así como previsión de agua potable para las manzanas sin construcción completa.

Con relación a los objetivos determinados para el Terminal el 2024, se encuentran los siguientes:

1. Continuidad en Gestión Comercial relacionada con la Venta del Terminal, y a su vez con el arrendamiento de áreas futuras.
2. Seguimiento a los contratos actuales con los que cuenta el Terminal.
3. Administración y Gerencia del Terminal para asegurar la operación normal de sus clientes, así como el funcionamiento correcto de todos los elementos que lo componen.

1. ESTADO DEL TERMINAL Y ASPECTOS RELEVANTES

Para el periodo 2024, el Terminal cuenta con un total de 50.279,26m² construidos, los cuales están arrendadas al 100%, es decir, la totalidad de la Manzana 2 y de la nueva área de la Manzana 3. En relación a la manzana 3, estas áreas fueron arrendadas con contratos cerrados durante el año 2021 con 3 clientes por un total de 15.984,10m², quedando un área libre de 8.068,00m² los cuales fueron arrendados finalizando el año 2022.

1.1. Unidades del Terminal

Las unidades que el Terminal tiene construidas cuentan con las siguientes características:

	Tipo de Unidad	Bodegas	Ofibodegas	TOTAL
Manzana 2	Cantidad de Unidades	13.00	4.00	17.00
	Área Construida (m ²)	21,632.33	4,594.83	26,227.16
	Área Arrendada (m ²)	21,632.33	4,594.83	26,227.16
	Área Libre (m ²)	-	-	-
Manzana 3	Cantidad de Unidades	16.00	-	16.00
	Área Construida (m ²)	24,052.10	-	24,052.10
	Área Arrendada (m ²)	24,052.10	-	24,052.10
	Área Libre (m ²)	-	-	-
TERMINAL	Cantidad de Unidades	29.00	4.00	33.00
	Área Construida (m ²)	45,684.43	4,594.83	50,279.26
	Área Arrendada (m ²)	45,684.43	4,594.83	50,279.26
	Área Libre (m ²)	-	-	-

Tabla 1. Información de las Unidades Existentes en el FCP Terminales Logísticos de Colombia Bogotá.

La información anteriormente reportada corresponde al área de los contratos.

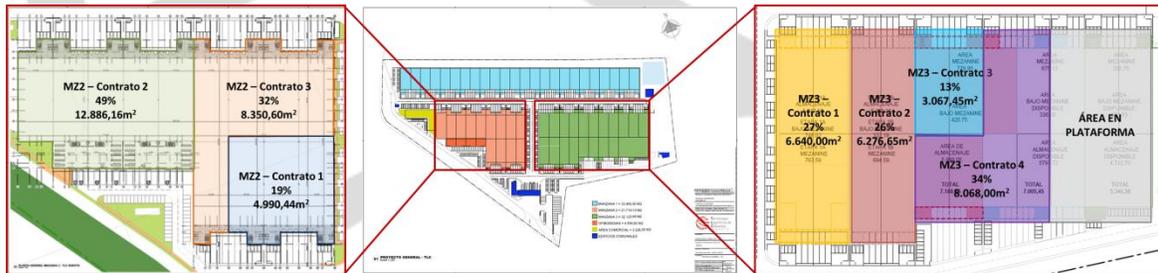


Tabla 2. Distribución de las unidades construidas y disponibles en el Terminal.

1.2. Contratos de Arrendamiento:

Actualmente el Terminal cuenta con 7 contratos de arrendamientos los cuales se encuentran distribuidos en el área relacionada anteriormente. Durante el transcurso del año 2023 se generó la renovación de los contratos 1 y 3, para el contrato 1 se renovó hasta Abril del 2026 a un valor de \$22.000 por m2 y para el contrato 3 (negociación realizada en diciembre del 2022) hasta Abril del 2028 al IPC+5 por m2. Adicional Se renovó el contrato 7 (negociación realizada en noviembre del 2022) con vencimiento en 3 años a \$21.000 + IPC. En enero del 2024 Se renovó el contrato 2 por 5 años más con el incremento del IPC.

		Información General			
		Contrato	Fecha Inicio	Fecha Terminación	Bodega
Manzana 2		CONTRATO 1	1/4/2018	31/04/2026	B11
		CONTRATO 1	1/4/2018	31/04/2026	B12
		CONTRATO 1	1/4/2018	31/04/2026	B13
		TOTAL CONTRATO 1 MANZANA 2			
		CONTRATO 2	1/2/2024	31/1/2029	B06
		CONTRATO 2	1/2/2024	31/1/2029	B07
		CONTRATO 2	1/2/2024	31/1/2029	B08
		CONTRATO 2	1/2/2024	31/1/2029	B10
		CONTRATO 2	1/2/2024	31/1/2029	B09
		TOTAL CONTRATO 2 MANZANA 2			
		CONTRATO 3	1/5/2018	30/4/2028	B01
		CONTRATO 3	1/5/2018	30/4/2028	B02
		CONTRATO 3	1/5/2018	30/4/2028	B03
		CONTRATO 3	1/5/2018	30/4/2028	B04
		CONTRATO 3	1/5/2018	30/4/2028	B05
	CONTRATO 3	1/5/2018	30/4/2028	O01	
	CONTRATO 3	1/5/2018	30/4/2028	O02	
	CONTRATO 3	1/5/2018	30/4/2028	O03	
	CONTRATO 3	1/5/2018	30/4/2028	O04	
	TOTAL CONTRATO 3 MANZANA 2				
Manzana 3		CONTRATO 4	1/6/2022	1/6/2032	B01
		CONTRATO 4	1/6/2022	1/6/2032	B02
		CONTRATO 4	1/6/2022	1/6/2032	B12
		CONTRATO 4	1/6/2022	1/6/2032	B13
		TOTAL CONTRATO 4 MANZANA 3			
		CONTRATO 5	5/5/2022	5/5/2027	B03
		CONTRATO 5	5/5/2022	5/5/2027	B04
		CONTRATO 5	5/5/2022	5/5/2027	B14
		CONTRATO 5	5/5/2022	5/5/2027	B15
		TOTAL CONTRATO 5 MANZANA 3			
		CONTRATO 6	7/6/2022	7/6/2029	B05
		CONTRATO 6	7/6/2022	7/6/2029	B06
		TOTAL CONTRATO 6 MANZANA 3			
		CONTRATO 7	4/11/2022	31/11/2025	B07
		CONTRATO 7	4/11/2022	31/11/2025	B08
	CONTRATO 7	4/11/2022	31/11/2025	B16	
	CONTRATO 7	4/11/2022	31/11/2025	B17	
	CONTRATO 7	4/11/2022	31/11/2025	B18	
	CONTRATO 7	4/11/2022	31/11/2025	B19	
	TOTAL CONTRATO 7 MANZANA 3				

Tabla 3. Información de distribución del Área en el Terminal.

1.3. Ingresos Generados Durante 2024

Es importante mencionar la evolución de los arriendos durante el año 2024, la cual tendrá en cuenta el aumento de cada uno de los contratos según lo acordado con cada arrendatario:



	ene-24	feb-24	mar-24	abr-24	may-24	jun-24	TOTAL 2 TRIMESTRE 2024	%
Contrato 1	\$ 109,789,680.00	\$ 109,789,680.00	\$ 109,789,680.00	\$ 119,978,162.30	\$ 119,978,162.30	\$ 119,978,162.30	\$ 689,303,526.91	11%
Contrato 2	\$ 163,105,556.00	\$ 178,241,751.60	\$ 178,241,751.60	\$ 178,241,751.60	\$ 178,241,751.60	\$ 178,241,751.60	\$ 1,054,314,313.98	16%
Contrato 3	\$ 227,436,629.00	\$ 227,436,629.00	\$ 227,436,629.00	\$ 227,436,629.00	\$ 259,914,579.18	\$ 259,914,579.18	\$ 1,429,575,674.36	22%
Contrato 4	\$ 164,013,864.00	\$ 164,013,864.00	\$ 164,013,864.00	\$ 164,013,864.00	\$ 164,013,864.00	\$ 179,234,350.58	\$ 999,303,670.58	15%
Contrato 5	\$ 125,495,089.00	\$ 125,495,089.00	\$ 125,495,089.00	\$ 125,495,089.00	\$ 137,141,033.26	\$ 137,141,033.26	\$ 776,262,422.52	12%
Contrato 6	\$ 61,764,210.00	\$ 61,764,210.00	\$ 61,764,210.00	\$ 61,764,210.00	\$ 61,764,210.00	\$ 67,495,928.69	\$ 376,316,978.69	6%
Contrato 7	\$ 191,655,340.00	\$ 191,655,340.00	\$ 191,655,340.00	\$ 191,655,340.00	\$ 191,655,340.00	\$ 191,655,340.00	\$ 1,149,932,040.00	18%
TOTAL	\$ 1,043,260,368.00	\$ 1,058,396,563.60	\$ 1,058,396,563.60	\$ 1,068,585,045.90	\$ 1,112,708,940.34	\$ 1,133,661,145.61	\$ 6,475,008,627.04	100%

Durante el segundo trimestre del 2024, se generó la renovación y actualización todos los contratos, ajustándose al IPC que fue del 9.28%, a excepción del contrato 7 que se ajusta en el mes de Noviembre. Se estima un crecimiento del 14% frente a los ingresos recibidos durante el año 2023.

Este aumento proviene del (i) aumento en el ingreso por las áreas nuevas construidas, así como (ii) la actualización de los valores de los contratos de acuerdo con las condiciones pactadas.

1.4. Endeudamiento con Entidades Financieras

Actualmente se encuentra en los balances del Terminal un pasivo financiero con el Banco Davivienda. Este crédito se aprobó durante el año 2020 (octubre) con las siguientes características:

- Leaseback sobre bodegas arrendadas de la Manzana 2 y que garanticen el 130% del valor de la operación (avalúo de Davivienda: \$2.500.000/m² de Bodega; 3.000.000/m² de Oficinas).
- Contratos firmados de las bodegas a financiar (Manzana 3).
- Garantía del 130% sobre el valor del canon mensual. Flujos de los contratos nuevos y, de requerirse, una porción de Manzana 2.
- Se requiere, y está en trámite, el Reglamento de Propiedad Horizontal del Terminal para dar cumplimiento de las condiciones de la operación.
- Incluye el valor de la operación la cancelación de la deuda con Iceín S.A.S.

Valor Aprobado (incluye ampliaciones): \$27.106.024.421
Tasa: IBR+5,5% E.A.
Plazo: 60 meses
Periodo de Gracia a Capital 12 meses
Periodo de Anticipos: Periodo de construcción y periodo mientras se obtiene propiedad horizontal.

Al corte de Junio del 2024, el monto total del crédito es por valor de \$27.105.305.987,
Y se han causado los siguientes intereses:

ene-24	feb-24	mar-24	abr-24	may-24	jun-24	TOTAL
402,242,741.00	410,322,200.00	392,558,119.00	389,973,538.00	395,461,861.00	375,125,567.00	2,365,684,026.00

1.5. Gestión Comercial del Terminal

Arrendamiento

Durante el segundo trimestre del año 2024 continúa la estabilidad en los contratos promedio de más de 60 meses.

Debe advertirse que uno de los arrendatarios ha manifestado su interés de terminar anticipadamente su contrato o buscar fórmulas para disminuir ya sea los metros cuadrados o reducción del canon, dicho contrato tiene como fecha de vencimiento el 30 de junio de 2026 y en el contrato no se estableció la posibilidad de terminación anticipada, por lo que se están buscando alternativas para el arrendatario sin que perjudiquen los intereses del Fondo.

Venta

Durante el segundo trimestre del año 2024 se sigue realizando las labores de consecución de un posible comprador del activo, y las actividades que llevan estas labores tales como reuniones físicas en el predio, reuniones virtuales y presenciales ,seguimiento permanente con los interesados y búsqueda tranto directa como a través de inmobiliarias de nuevos interesados , envío de información solicitada para que realicen el due dilligencie, entre otras.

Adicional a esto, al tener en cuenta las encuestas mensuales de expectativas económicas realizadas por el Banco de la Republica con corte a marzo de 2024, se evidencia que:

1. Frente a la perspectiva de la economía nacional, los indicadores que presenta el Banco de la República a expertos del sector, muestran una disminución en la inflación progresiva esperada para los años 2024 y 2025.

Medidas estadísticas	Expectativas sobre la variación del índice de precios al consumidor (IPC) total					
	% mensual en jun./2024	% Anual en dic/2024	%Anual en jun./2025	% Anual en dic/2025	%Anual en jun./2026	%Anual en jun./2029
TODAS LAS ENTIDADES PARTICIPANTES						
De tendencia:						
Media	0.28%	5.72%	4.37%	3.89%	3.55%	3.21%
Mediana	0.27%	5.70%	4.30%	3.82%	3.45%	3.00%
Moda	0.27%	5.70%	4.87%	3.50%	3.00%	3.00%
De dispersión						
Desviación estándar	0.08%	0.40%	0.51%	0.54%	0.54%	0.30%
Coefficiente de variación	28.25%	7.03%	11.73%	13.93%	15.19%	9.27%
Mínimo	0.08%	4.90%	3.23%	3.00%	2.93%	3.00%
Máximo	0.40%	7.10%	6.26%	6.14%	5.75%	4.00%
Número de participantes	39	43	42	43	40	38

2. Igualmente, para las tasas de intervención, presenta una tendencia de expectativa de forma constante hacia la baja, lo que traería un mayor dinamismo en la actividad comercial de venta del TLC al estar compitiendo con tasas cada vez menores.

Medidas estadísticas	Expectativa de la tasa de política monetaria, decisión de la Junta Directiva del Banco de la República en su reunión mensual																								
	30-jun-24	31-jul-24	31-ago-24	30-sep-24	31-ott-24	30-nov-24	31-dic-24	31-ene-25	28-feb-25	31-mar-25	30-abr-25	31-may-25	31-jun-25	31-jul-25	31-ago-25	30-sep-25	31-ott-25	30-nov-25	31-dic-25	31-ene-26	28-feb-26	31-mar-26	30-abr-26	31-may-26	30-jun-26
TODAS LAS ENTIDADES PARTICIPANTES																									
De tendencia:																									
Media	11.32%	10.68%	10.68%	10.02%	9.37%	9.37%	8.63%	8.06%	8.03%	7.46%	6.93%	6.52%	6.24%	6.22%	6.03%	5.91%	5.90%	5.78%	5.67%	5.64%	5.33%	5.46%	5.46%	5.46%	5.40%
Mediana	11.25%	10.75%	10.75%	10.00%	9.25%	9.25%	8.50%	8.00%	8.00%	7.38%	7.00%	6.55%	6.25%	6.00%	6.00%	5.75%	5.75%	5.75%	5.75%	5.63%	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%
Moda	11.25%	10.75%	10.75%	10.00%	9.25%	9.25%	8.50%	7.75%	7.75%	7.25%	7.25%	6.50%	6.00%	6.00%	6.00%	5.75%	5.50%	6.00%	6.00%	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%	6.00%
De dispersión																									
Desviación estándar	0.13%	0.21%	0.21%	0.30%	0.42%	0.42%	0.54%	0.71%	0.64%	0.77%	0.79%	0.78%	0.80%	0.69%	0.68%	0.58%	0.57%	0.58%	0.51%	0.63%	0.63%	0.74%	0.80%	0.80%	0.81%
Coefficiente de variación	1.14%	1.98%	2.00%	2.96%	4.48%	4.48%	6.25%	8.76%	7.98%	10.35%	11.46%	11.32%	12.32%	10.99%	10.88%	9.70%	9.73%	9.86%	8.77%	11.11%	11.24%	13.32%	14.67%	14.67%	14.97%
Mínimo	10.75%	10.00%	10.00%	9.50%	8.75%	8.75%	8.00%	7.25%	7.25%	6.50%	6.00%	5.75%	5.25%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	4.75%	4.00%	4.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
Máximo	11.75%	11.50%	11.50%	11.25%	11.25%	11.00%	11.00%	10.50%	10.50%	10.50%	9.50%	9.50%	9.50%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%
Número de participantes	42	41	40	40	40	40	42	40	40	40	40	40	40	39	39	39	39	39	39	41	36	36	36	36	36

1.6. Administración Y Gerencia del Terminal

• Primer Corte

En el primer corte se presentan las actividades realizadas por la administración de enero a marzo que permiten mantener las instalaciones del Terminal en condiciones adecuadas para los arrendatarios y la operación total que ahí se lleva a cabo.

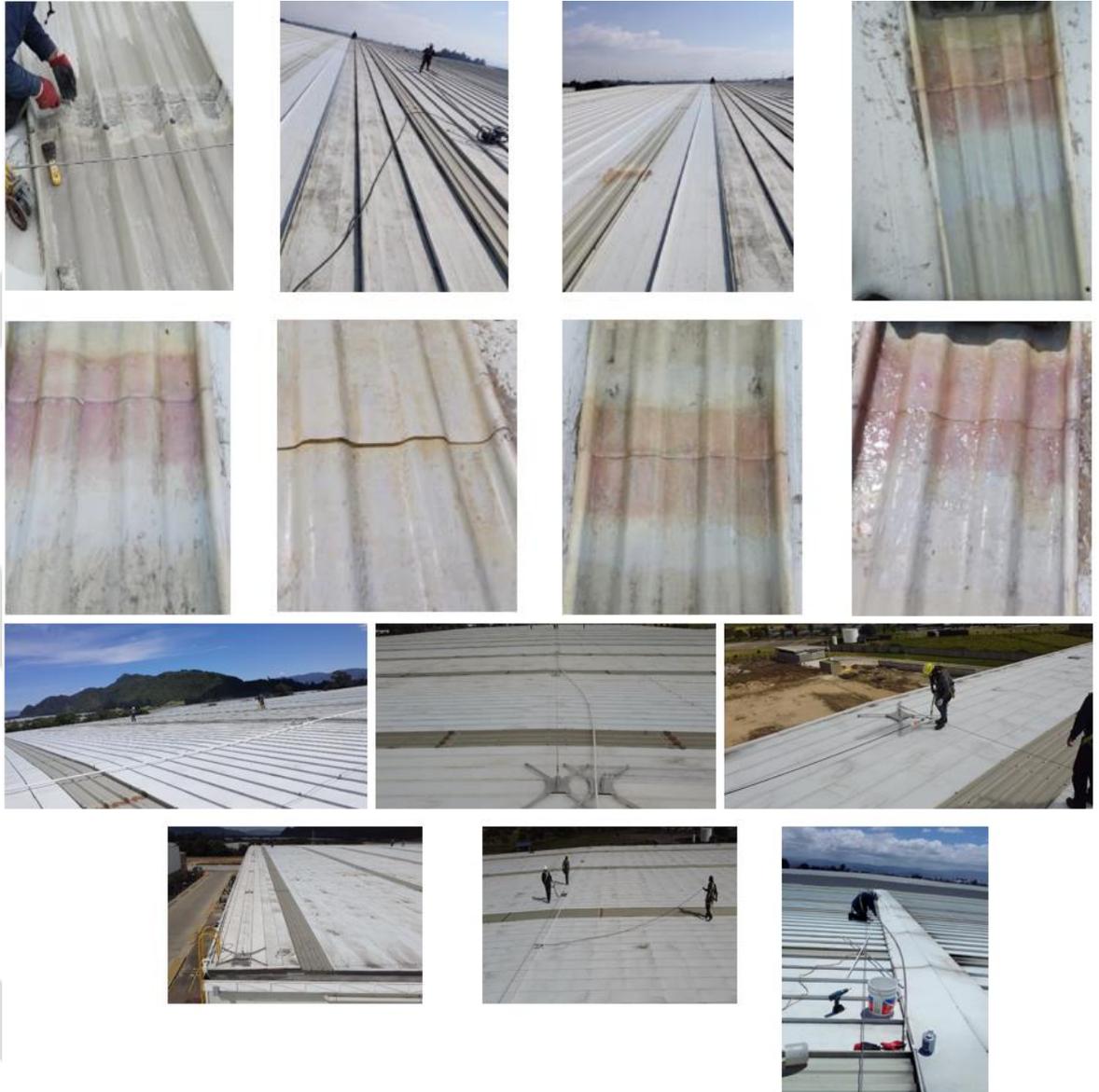
1. **Finalización Sistema SG-SST:** Continuación de elaboración de las actividades de Diseño e Implementación del Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo (SG-SST) bajo los requisitos del Decreto 1072 de 2015 con particularidad en los estándares mínimos según Resolución 0312 de 2019 con riesgos IV y V.

No.	Característica de la actividad	Actividad	Responsable	Recursos Humanos	Mes Planado
1	Actualizar o verificar la asignación de responsable delegada para el SG-SST	1.1.1. Responsable del Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo SG-SST	TLC BOGOTA	Gestión Administrativa SST Safe Mode	enero
2	Establecer las responsabilidades que se disponen para todos los participantes del SGSST	1.1.2 Responsabilidades en el Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo – SG-SST	TLC BOGOTA	Gestión Administrativa SST Safe Mode	enero
3	Creación de documentos relacionados con la asignación de recursos y presupuestos del SGSST	1.1.3 Asignación de recursos para el Sistema de Gestión en Seguridad y Salud en el Trabajo – SG-SST	TLC BOGOTA	Gestión Administrativa SST Safe Mode	enero
4	Actualización de documentos base	Actualización de Políticas SST	TLC BOGOTA	Gestión Administrativa SST Safe Mode	enero
5	Actualización de documentos base	Actualización de Objetivos SST	TLC BOGOTA	Gestión Administrativa SST Safe Mode	enero
6	Actualización de documentos base	Actualización plan de trabajo SST	TLC BOGOTA	Gestión Administrativa SST Safe Mode	enero
7	Aprobación y firma y publicación de documentos base de SGSST de 2024	Aprobación de documentos base SST 2024	TLC BOGOTA	Gerencia	enero
8	Establecer los recursos que serán destinados a lo largo del año para el SGSST	Asignar los presupuestos SST	TLC BOGOTA	Gerencia	enero
9	Seguimiento al pago de Afiliaciones de acuerdo con lo establecido en el sistema general de riesgos laborales	1.1.4 Afiliación al Sistema General de Riesgos Laborales Directos	TLC BOGOTA	Gestión Administrativa SST Safe Mode	enero
10	Seguimiento al pago de Afiliaciones de acuerdo con lo establecido en el sistema general de riesgos laborales	1.1.4 Afiliación al Sistema General de Riesgos Laborales Prestadores de servicios	TLC BOGOTA	Gestión Administrativa SST Safe Mode	enero
11	Validación de los riesgos según actividad económica de la organización	Verificación de riesgos según actividad económica	TLC BOGOTA	Gestión Administrativa SST Safe Mode	enero
12	Evidenciar el registro de pago de afiliaciones del SGRL	Envío de planillas del último mes	TLC BOGOTA	Admón. o RR.HH.	enero
13	Evidenciar el correcto funcionamiento de los comités y archivo de estos registros	Compartir actas de comités	TLC BOGOTA	Comités del SGSST	enero
14	Realizar seguimiento de días de ausentismo	Alimentar indicadores de ausentismo	TLC BOGOTA	Admón. o RR.HH.	enero
15	Presentar el modelo de gestión 2024, documentos por actualizar, socialización de políticas	Reunión Inicio de Ciclo anual	TLC BOGOTA	Gestión SST - Safe Mode	enero
16	Presentar las responsabilidades que deben ser tomadas en cuenta para el desarrollo del SGSST y retroalimentación por gerencia	Responsabilidades SST y recomendaciones Gerencia	TLC BOGOTA	Gestión SST - Safe Mode	enero

INFORME DE RENDICIÓN DE CUENTAS – INFORME DEL GESTOR
FONDO DE CAPITAL PRIVADO
TERMINALES LOGÍSTICOS DE COLOMBIA BOGOTÁ
SEGUNDO TRIMESTRE 2024

No.	Característica de la actividad	Actividad	Responsable	Recursos Humanos	Mes Planeado
17	Reconocimiento de acuerdo con las características y actividades de la organización si aplica cotización especial por altos Riesgos	1.1.5 Identificación de trabajadores de alto riesgo y cotización de pensión especial	TLC BOGOTA	Gestión Administrativa SST Safe Mode	febrero
18	Diseño de programa de actividades de formación y capacitación a la población trabajadora en materia SST	1.2.1 Programa Capacitación promoción y prevención PYP	TLC BOGOTA	Gestión Administrativa SST Safe Mode	febrero
19	Seguimiento de curso vigente para todos los responsables SST de la organización	1.2.3 Responsables del Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo SG-SST con curso virtual de 50/20 horas	TLC BOGOTA	Gestión Administrativa SST Safe Mode	febrero
20	Validar el estado de aprobación de las políticas del SGSST	2.1.1 Política del Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo SG-SST firmada, fechada y comunicada al COPASST	TLC BOGOTA	Gestión Administrativa SST Safe Mode	febrero
21	Verificación de aprobación de los objetivos contemplados para la gestión anual del SGSST	2.2.1 Objetivos definidos, claros, medibles, cuantificables, con metas, documentados, revisados del SG-SST	TLC BOGOTA	Gestión Administrativa SST Safe Mode	febrero
22	Evidenciar el registro de pago de afiliaciones del SGRL	Envío de planillas del último mes	TLC BOGOTA	Admón. o RR.HH.	febrero
23	Evidenciar el correcto funcionamiento de los comités y archivo de estos registros	Compartir actas de comités	TLC BOGOTA	Comités del SGSST	febrero
24	Realizar seguimiento de días de ausentismo	Alimentar indicadores de ausentismo	TLC BOGOTA	Admón. o RR.HH.	febrero
25	Socialización de las políticas y documentos base a la población trabajadora de la organización	Socialización de políticas plan de trabajo y equipos de apoyo objetivos y reglamento de higiene (actividad abierta)	TLC BOGOTA	Gestión SST - Safe Mode	febrero
26	Formación a los trabajadores de la organización como medida de acción para control de riesgos específicos que se podrían presentar	Capacitación	TLC BOGOTA	Gestión SST - Safe Mode	febrero
27	Envío de documentos en los que se relacionan las acciones realizadas en los últimos meses en el SGSST	Reunión para agendamiento de actividades Semestre 1	TLC BOGOTA	Gestión Administrativa SST Safe Mode	febrero
No.	Característica de la actividad	Actividad	Responsable	Recursos Humanos	Mes Planeado
28	Seguimiento de las acciones adecuadas para fortalecer el alcance del SGSST teniendo en cuenta la última Auto evacuación SST	2.3.1 Evaluación e identificación de prioridades	TLC BOGOTA	Gestión Administrativa SST Safe Mode	marzo
29	Establecer controles o acciones que fortalezcan el alcance y desarrollo del SGSST	Documentar acciones para fortalecer el SGSST	TLC BOGOTA	Gestión Administrativa SST Safe Mode	marzo
30	Demostrar el compromiso gerencial por medio acciones que faciliten o promuevan el control de los riesgos y las acciones de mejora para el SGSST	Compromiso gerencial por las acciones de mejora	TLC BOGOTA	Gerencia	marzo
31	Identificación de riesgos a nivel psicosocial con actividades de reconocimiento del clima laboral	Encuesta de clima laboral	TLC BOGOTA	Comité de convivencia	marzo
32	Verificación que el plan de trabajo de encuentro aprobado a nivel gerencial	2.4.1 Plan que identifica objetivos, metas, responsabilidad, recursos con cronograma y firmado	TLC BOGOTA	Gestión Administrativa SST Safe Mode	marzo
33	Establecer a nivel documental cuales son los objetivos del plan de trabajo y a partir de este poder tener proyecciones claras de la gestión SST y su alcance	Documento objetivos y metas del plan de trabajo	TLC BOGOTA	Gestión Administrativa SST Safe Mode	marzo
34	Actualización de procedimientos de gestión documental de seguridad y salud en el trabajo	2.5.1 Archivo o retención documental del Sistema de Gestión en Seguridad y Salud en el Trabajo SG-SST	TLC BOGOTA	Gestión Administrativa SST Safe Mode	marzo
35	Verificación de las acciones realizadas teniendo en cuenta el desarrollo de las actividades del plan de trabajo	2.8.1 Rendición sobre el desempeño	TLC BOGOTA	Gestión Administrativa SST Safe Mode	marzo
36	Verificación de los requisitos legales en relación con seguridad y salud en el trabajo	2.7.1 Matriz legal	TLC BOGOTA	Gestión Administrativa SST Safe Mode	marzo
37	Establecer un mecanismo de medición del cumplimiento de los requisitos legales asociados con SST que permite conocer el estado global de cumplimiento	Evaluación de cumplimiento legal SST	TLC BOGOTA	Gestión Administrativa SST Safe Mode	marzo
38	Definir criterio básicos de evaluación de riesgos en los cuales tanto el COPASST como en general la población trabajadora puedan identificar los peligros y valorar el riesgo de forma fácil	Procedimiento y formato para evaluación de riesgos para el COPASST	TLC BOGOTA	Gestión Administrativa SST Safe Mode	marzo
39	Evidenciar el registro de pago de afiliaciones del SGRL	Envío de planillas del último mes	TLC BOGOTA	Admón. o RR.HH.	marzo
40	Evidenciar el correcto funcionamiento de los comités y archivo de estos registros	Compartir actas de comités	TLC BOGOTA	Comités del SGSST	marzo
41	Realizar seguimiento de días de ausentismo	Alimentar indicadores de ausentismo	TLC BOGOTA	Admón. o RR.HH.	marzo
42	Se realiza actividad de refuerzo de los conceptos básicos del SGSST con la participación de todos los trabajadores de la organización	Reinducción	TLC BOGOTA	Gestión SST - Safe Mode	marzo

- 2. Mantenimiento Cubiertas:** Se reporta mantenimiento de la cubierta de la Manzana 2 y 3 incluyendo inspecciones periódicas, revisión de estado de tornillería y apretado o cambio según el caso, revisión de sello lateral de teja traslúcida y metálica y limpieza e instalación de traslapos transversales de teja traslúcida. Esto se realiza en cubierta metálica y cubierta dura.



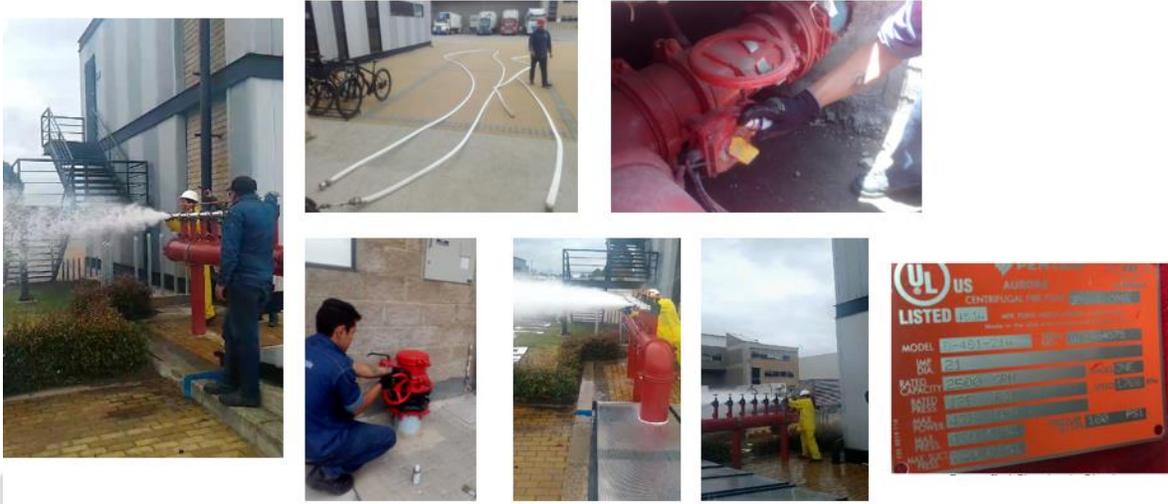
- 3. Mantenimiento Zonas Verdes y Jardinería:** Se realiza acondicionamiento de las zonas jardineadas, limpiezas y tratamiento de plantas y laboreo del suelo; además de esto, se realiza gestión de residuo y compostaje, así como uso adecuado de herramientas (sopladora/aspiradora, barredoras mecánicas y equipos de aspiración).



- 4. Mantenimiento de plataformas manzana 1 y Etapa 2 Mz3:** Se realiza mantenimiento a las plataformas realizando fumigación y control de maleza.



- 5. Mantenimiento de Red Contra Incendio:** Se realiza mantenimiento preventivo anual a hidrantes, red perimetral y prueba pitométrica de la red contra incendio del Terminal.



- 6. Mantenimiento de Bombas de la Red Contra Incendio y planta eléctrica:** Se realiza mantenimiento a los equipos contra incendio que atienden el Terminal y a la planta eléctrica que respalda las zonas comunes y edificio administrativo del Terminal.



- 7. Operación PTAR:** Inicia la operación en el mes de febrero de la planta de tratamiento de agua residuales y domesticas del Terminal con una estabilización del 80% en 25 días, obteniendo una buena calidad del agua al mes de marzo.



- Segundo Corte



Casos Especiales – Revisión Interventoría y Estado

Devolución de Retegarantía – Programación y Estado

RETEGARANTIAS				ESTADO	
900784495	CONSTRUCCIONES Y MONTAJES EDEHSA COLOMBIA SAS	contrato 62	CONSTRUCCIÓN DE LA ESTRUCTURA METALICA, PLACAS DE ENTRE PISOS EN LAMINA COLABORANTE Y ESCALERAS...-DEL TERMINAL LOGÍSTICO DE BOGOTA	\$ 39.802.530	Empresa en proceso de liquidación.
830082401	RINOL PISOCRETO SA	Año2018	DEVOLUCION RETERANTIA CONTRATO AÑO 2018	\$3.251.802	Pendiente de recibir nota crédito del proveedor, para continuar con el pago de la Retegarantía
901270485	IEA GROUP INGENIEROS SAS	contrato 65	MANO DE OBRA Y SUMINISTRO DE CONSUMIBLES BASICOS DE RED ELECTRICA EXTERIOR DE MZ 3	\$ 30.905.689	Devolución pendiente una vez radique corte de Apantallamiento de Mz3 se estima mes jul

Casos Especiales – Revisión Interventoría y Estado

CORTES				ESTADO	
900784495	CONSTRUCCIONES Y MONTAJES EDEHSA COLOMBIA SAS	contrato 62	CONSTRUCCIÓN DE LA ESTRUCTURA METALICA, PLACAS DE ENTRE PISOS EN LAMINA COLABORANTE Y ESCALERAS...-DEL TERMINAL LOGÍSTICO DE BOGOTA	\$ 112.197.348	Empresa en proceso de liquidación.



Proveedores - Programación Pagos Vigentes 2023 al 2024

TERCERO	OBJETO	PROGRAMACION	PAGADO Al 30/06/2024
SEGURIDAD ATEMPI LTDA	CCTV MANZANA 3	58.553.421	51.000.000
Total		58.553.421	51.000.000
Pendiente por pagar			7.553.421

TERCERO	30/09/2023	30/10/2023	30/11/2023	30/12/2023	30/01/2024	29/02/2024	30/03/2024	30/04/2024	30/05/2024	30/06/2024	30/07/2024	30/09/2024
SEGURIDAD ATEMPI LTDA	5.100.000	5.100.000	5.100.000	5.100.000	5.100.000	5.100.000	5.100.000	5.100.000	5.100.000	5.100.000	5.100.000	2.453.421
	5.100.000	2.453.421										

TERCERO	PROGRAMACION	PAGADO Al 30/06/2024
BBVA COLOMBIA SAS	138.856.725	138.856.725
Total	138.856.725	138.856.725
Pendiente por pagar		0

TERCERO	19/04/2024	19/05/2024	19/06/2024
BBVA COLOMBIA SAS	46.285.575,00	46.285.575,00	46.285.575,00

Anticipos - Estado

TERCERO	DESCRIPCION	SDO_FINAL	OBSERVACIONES
ANTICIPOS A CONTRATOS Y PROVEEDORES			
3199984	BERNAL JIMENEZ JOSE DEL CARMEN	17.345,00	Legalizado el 27 de junio por la fiduciaria.
830004993	CASATORO S.A. BIC	1.547,000	Legalizado el 22 de junio por el GP.
830082401	RINOL PISOCRETO SA	12.722.173,00	Pendiente recibir por parte del proveedor nota crédito de la factura para anular este anticipo vivo, sin embargo no volvió a contestar el teléfono personal.
830128434	WEG COLOMBIA S.A.S	306.340,00	Legalizado el 13 de junio por el GP.
860052264	CMA INGENIERIA & CONSTRUCCION SAS	18.742.500	Corresponde al anticipo para el diseño estructural de la Etapa 2 de manaza 3. Se espera legalizar antes del cierre de mes de julio.
900159955	DECOBLOCK S.A.	13.118.740,00	Se envía revisión del estado de cuenta en febrero a la fiduciaria, se recibe correo con algunas observaciones el 04 jun por la fiduciaria, se envía los archivos solicitados para continuar con la revisión del proveedor. Se solicita las políticas y procedimiento para el manejo de ambas partes cuando se vaya a radicar facturas para causación de vigencias anteriores. A la espera desde respuesta por parte de la fiduciaria.
900529810	HORMIGON URBANO S.A.S	39.234.127,00	Se logra recibir el estado de cuenta del proveedor, se identifica que hay cuatro (4) facturas que no fueron recibidas a los correos electrónicos de la fiduciaria y del GP. Se notifica al proveedor la situación y solicitando el envío de las facturas para radicar casar y legalizar el anticipo aún vigente del proveedor. Dando como resultado un saldo favor del Fondo. Esperamos tener causado en el mes de Julio.
900610535	DISTRIBUCIONES ELECTRICAS PARA LA INDUSTRIA Y LA CONSTRUCCION SAS	16.601.626,00	Se recibió estado de cuenta por parte del proveedor, se evidencia que hay facturas que no fueron recibidas ni radicadas ala fiduciaria. Se solicita al proveedor copia de las facturas recibidas.
900784495	CONSTRUCCIONES Y MONTAJES EDEHSA COLOMBIA SAS	75.970.361,00	Empresa en proceso de liquidación
901270485	IEA GROUP INGENIEROS SAS	31.671.491	contrato vigente MZ3 pendiente culminar por el apantallamiento Se estima legalización en jul/2024. Adicional se incrementa el anticipo para este mes por el suministro e instalación de acometida eléctrica y tablero en MZ3 para CCTV.
901336087	T.P.R. TECNOLOGIA EN PUERTAS Y RAMPAS S.A.S.	1.127.000,47	Se realizó una primera causación en el mes de junio, quedando un saldo por legalizar para el mes de jul/2024.
POR LEGALIZAR		214.144.926,99	

Cuentas x pagar – Pasivos - Estado

TERCERO	DESCRIPCION	SDO_FINAL	OBSERVACIONES
DIVERSAS			
830082401	RINOL PISOCRETO SA	7.372.195,00	Pendiente recibir por parte del proveedor nota crédito de la factura para anular este anticipo vivo
830128434	WEG COLOMBIA S.A.S	29.169.810,00	la fiduciaria se encuentra en validación, se recibe el estado de cuenta para revisión por el GP
890100251	CEMENTOS ARGOS S.A.	9.394.142,00	pendiente detalle de cxc cyp por la fiduciaria, se envía excel con la relacion de las facturas recibidaas yse indica que 2 facturas se repitieron en la legalizacion, pendeinte recibir respuesta
900561761	INGRAM MICRO S.A.S.	1.812.637,00	Se envía revisión de estado de cuenta a la fiduciaria para solicitar cruzar los saldos de algunas facturas con este pago o anticipo realizado por el proveedor.
890800450	INDUMA SCA	10.743	Saldo a favor del proveedor por retenciones mal aplicadas
900784495	CONSTRUCCIONES Y MONTAJES EDEHSA COLOMBIA SAS	39.802.530,00	Empresa en proceso de liquidación
901270485	IEA GROUP INGENIEROS SAS	30.905.689,00	este valor resulta del contrato vigente por devolución de rete garantía, se estima legalización en jul/2024
pendiente por pagar y/o legalizar		118.467.746,00	

Programación Mantenimientos Terminal

PROGRAMACION	ACTIVIDAD	ESTADO
JUN - JUL	APANTALLAMIENTO MZ 3 ETAPA 1	EN EJECUCION
FEBRERO	PRUEBA RCI PITOMETRICA HIDRNATES Y CUARTO DE BOMBAS	REALIZADA
<u>FEBRERO</u>	SEÑALIZACION DE SUBESTACIONES Y EXTINTORES CO2 – VISITA BOMBEROS	REALIZADA
<u>ABRIL</u>	PROGRAMACION VISTA BOMBEROS 9 DE ABRIL- SE OTORGA CERTIFICACION POR LA INSPECCION DE SEGURIDAD HUMANA Y PROTECCION CONTRA INCENDIOS PARA EL TERMINAL	REALIZADA – CERTIFICACION DE BOMBEROS



Mantenimiento de Cubierta Manzana 2 Y 3

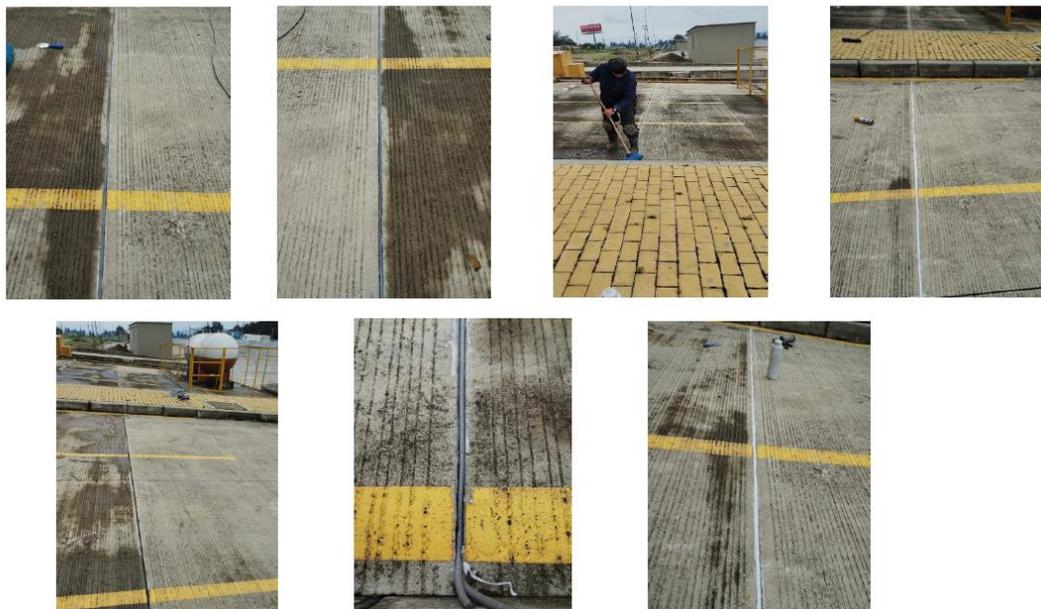




Mantenimiento de Jardines y Zonas Comunes

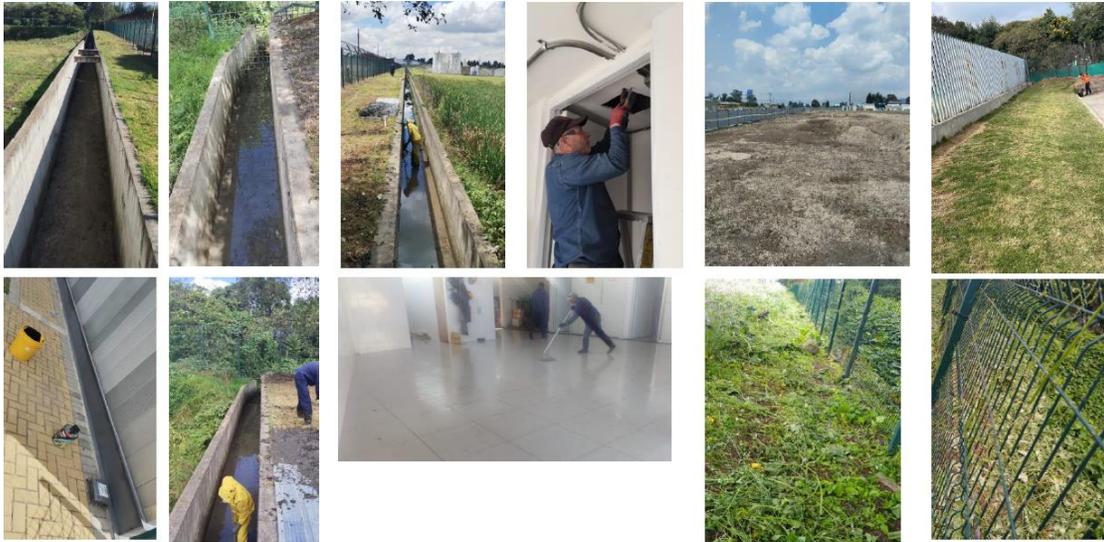


Mantenimiento de vías

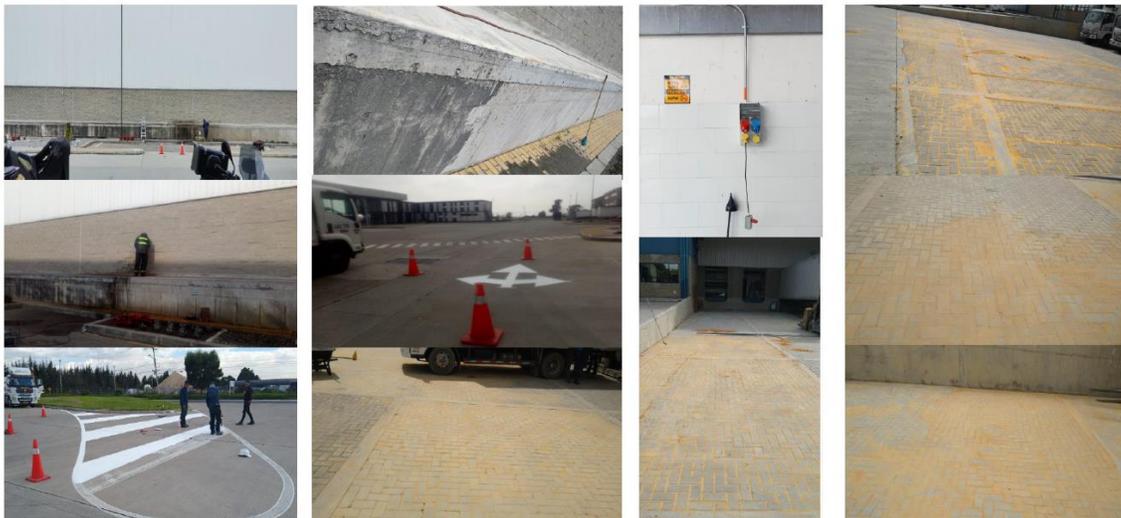




Mantenimiento Areas comunes

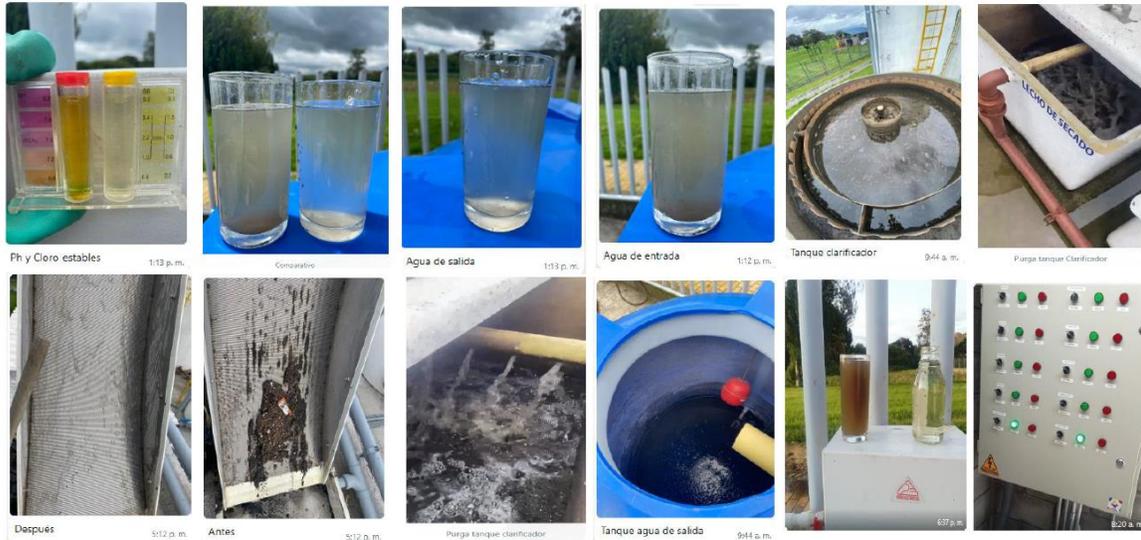


Mantenimiento Areas comunes





Operación PTARD



3 INFORME DE COMITÉ DE INVERSIONES DEL FCP TLC BOGOTÁ

El Comité de Inversiones, de acuerdo con el Reglamento del Fondo de Capital Privado Valor Inmobiliario Terminales Logísticas de Colombia Bogotá, se ha reunido con una periodicidad mínima trimestralmente como lo indica el reglamento para discutir los temas relacionados con el Terminal. De estas reuniones se elaboraron las actas pertinentes, cuyos extractos con información relevante para los inversionistas se encuentran a continuación:

3.1 Extracto Acta No. 065

El Acta No. 065 se desarrolló a partir de reunión efectuada el 20 de enero de 2024 en las oficinas de NACOBENA, y se discutieron los siguientes puntos de acuerdo con el orden del día:

- **Gestión Comercial**

Se presenta al comité el trabajo del tema comercial mencionando principales logísticos del país e inmobiliarias por los metros que se encuentran disponibles. Adicionalmente, se presenta la recomposición que se ha tenido en los contratos y de los procesos que se han llevado para poder lograr la venta del activo, como visitas al predio, reuniones y respuesta a todas las inquietudes que los posibles compradores tengan frente al activo. Por último, se presentó las perspectivas económicas que se tienen en aquellos indicadores que afectan directamente en la venta del activo.

- **Informe de Gestión trimestral**

Se presento ante el comité el informe trimestral de rendición de cuentas para mandar a los inversionistas, para con esto dar cumplimiento a presentar la información pertinente.

- **Acuerdos de Pago**

Se han venido cumpliendo los acuerdos de pago en las fechas determinadas.

- **Cierres Obras Retengarantías y obras pendientes**

Se presento el seguimiento y cierre que se ha tenido con los diferentes contratistas y/o terceros, mostrando el estado en el que se encuentra y detalles como el valor y la fecha en que se realizó. De igual forma, se expuso el estado de los anticipos, cuentas por pagar y la programación de mantenimiento y ptard.

- **Revisión Excedentes de liquidez**

Se presentaron y analizaron los estados financieros a cierre de año y los excedentes de caja, estos serán evaluados por el comité para que determine cuál es la mejor forma de darle manejo a los excedentes de caja. El comité solicita al Gestor Profesional para que en el próximo comité presenten una información, con el fin de poder documentarse con mayor profundidad y poder tomar decisiones acordes a las necesidades del terminal.

3.2 Extracto Acta No. 066

El Acta No. 066 se desarrolló a partir de reunión efectuada el 11 de Abril de 2024 en las oficinas de NACOBENA, y se discutieron los siguientes puntos de acuerdo con el orden del día:

- **Solicitud Davivienda cambio de Leasing a Crédito**

Se presenta al comité las ventajas que podría tener el cambio de tipo de crédito de Leasing a Crédito Hipotecario, relacionada con costos y manejo de los activos, presentando el Gestor al comité para revisión la posibilidad de solicitarle a Davivienda el cambio de endeudamiento de Leasing a crédito, bajo las mismas condiciones pactadas para la operación de Leasing existente.

- **Estudio Solicitud de Financiación y Flujo de Pago de Crédito**

Se presento ante el comité el estudio de la solicitud de financiamiento para la construcción Manzana 3-Etapa 2, evaluando los diferentes escenarios ya sea por financiación a través de un crédito o por recursos propios.

- **Gestión Comercial**

Se presento ante el comité el informe trimestral de rendición de cuentas para mandar a los inversionistas, para con esto dar cumplimiento a presentar la información pertinente.

- **Acuerdos de Pago**

Se presento el seguimiento y cierre que se ha tenido con los diferentes acuerdos de pago.

- **Cierre Obras Retegarantías y Obras Pendientes**

Se presento el seguimiento y cierre de las obras en rete garantías y obras pendientes.

- **Presentación Estudios de Mercado**

Se presentó los diferentes estudios de Mercado, en donde se muestra el estado en el que se encuentra actualmente el mercado.

- **Construcción Manzana 3-Etapa2**

Se presentó los cálculos y resultados de los beneficios que tiene el construir la manzana 3-etapa 2 y como esto influye de manera positiva en el cálculo de la TIR para los inversionistas.

- **Reclamación BIOMEDICAL DISTRIBUTION (BOMI)**

Se presentó todos los aspectos de la reclamación por parte de BOMI, ya sea las pretensiones, los aspectos de la reclamación y cuales son los elementos de defensa que se tienen frente a estas pretensiones que fueron presentados por BOMI en audiencia de conciliación, que fue suspendida hasta el 29 de abril.

3.3 Extracto Acta No. 067

El Acta No. 067 se desarrolló a partir de reunión efectuada el 4 de Junio de 2024 en las oficinas de NACOBENA, y se discutieron los siguientes puntos de acuerdo con el orden del día:

- **Gestión Comercial**

Se presenta al comité la gestión comercial que se ha realizado y se dan a conocer las expectativas económicas que se tienen a la fecha.

- **Cierre Obras y Retegarantías**

Se presento ante el comité el cierre de obras y rete garantías.

- **Vencimiento Licencia**

Se presento ante el comité el estado de la licencia de construcción, ya que el vencimiento de la licencia se produce en el mes de febrero del 2025, con una opción de renovación por un año más, todo ello para poder tener en cuenta y poder terminar las construcciones en los tiempos determinados.

- **Presentación Construcción Manzana 3-Etapa 2**

Se presento los flujos de caja proyectados y la evaluación del cálculo de la TIR, viendo como impacta de manera positiva y mostrando las ventajas competitivas que esto tiene, enfatizando que el enfoque principal de gestor es la venta del activo.

- **Davivienda**

A la fecha Davivienda no ha dado respuesta en relación con lo solicitado, ha requerido más información, la cual ha venido siendo suministrada y el Gestor Profesional informa que espera tener respuesta en los próximos días.

- **Aprobación comienzo de Obra**

Revisadas las razones, técnicas y financieras presentadas por el equipo del Gestor Profesional, los informes comerciales, los excedentes de capital existentes en el Fondo, las proyecciones y flujos estimados y la tesis de inversión del Fondo, el comité de inversiones, de manera unánime se recomienda ir adelantando actividades preliminares de obra.

- **Propiedad Horizontal**

Se presentó el adelanto que se ha llevado con la oficina de planeación de Cota el trámite de aprobación de régimen de propiedad horizontal de la manzana 2 y mostrando las ventajas que tiene cambiar la modalidad de crédito.

- **Reclamación BIOMEDICAL DISTRIBUTION (BOMI)**

Se presentó la actualización de la reclamación, advirtiendo que se declaró fracasada la conciliación, revisándose nuevamente todos los aspectos de la reclamación por parte de BOMI, pretensiones y elementos de defensa que el Fondo tiene.

También se mencionó que a la fecha del comité de Inversiones, BOMI no ha adelantado ninguna gestión adicional asociada a la reclamación presentada dicha conciliación.