



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
TERCER TRIMESTRE 2024



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

El diseño del complejo comprende 3 manzanas, de las cuales para el año 2024 se tiene la Manzana 2 100% arrendada y construida la Manzana 3 etapa 1 construida y arrendada en un 100%; Manzana 3 etapa dos en construcción. La Manzana 1 y la Zona Comercial, encuentran en plataforma.



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 - En Construcción	7,069.05	361.08	636.48	8,066.61	En Construcción
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%.
- **Manzana 3 Fase II:** Actualmente, se encuentra en construcción.
- **Plataformas:** Plataformas y bases de piso para la Manzana 1, en un espesor de 1,1m.
- 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.
- **Manzana I,** en Plataforma pendiente de construcción.

1. ESTADO DEL TERMINAL Y ASPECTOS RELEVANTES

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.

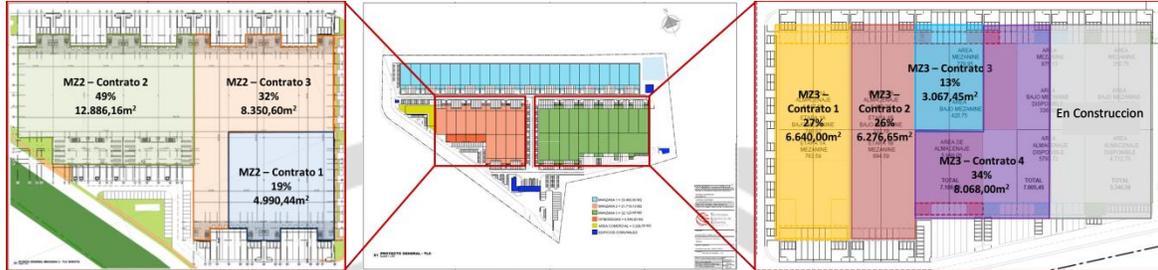


Tabla 2. Distribución de las unidades construidas y disponibles en el Terminal.

1.2. Contratos de Arrendamiento:

		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:

Evolución de Ingresos Presupuestados Año 2024 (COP Millones)



	ene-24	feb-24	mar-24	abr-24	may-24	jun-24	jul-24	ago-24	sep-24	TOTAL 3 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	\$ 119,978,162.30	\$ 119,978,162.30	\$ 119,978,162.30	\$ 1,049,238,013.82	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	\$ 178,241,751.60	\$ 178,241,751.60	\$ 178,241,751.60	\$ 1,589,039,568.77	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	\$ 259,914,579.18	\$ 259,914,579.18	\$ 259,914,579.18	\$ 2,209,319,411.90	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	\$ 179,234,350.58	\$ 179,234,350.58	\$ 179,234,350.58	\$ 1,537,006,722.32	16%
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	\$ 137,141,033.26	\$ 137,141,033.26	\$ 137,141,033.26	\$ 1,187,085,522.30	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	\$ 67,495,928.69	\$ 67,495,928.69	\$ 67,495,928.69	\$ 578,804,764.75	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	\$ 191,655,340.00	\$ 191,655,340.00	\$ 191,655,340.00	\$ 1,724,898,060.00	17%
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	\$ 1,133,661,145.61	\$ 1,133,661,145.61	\$ 1,133,661,145.61	\$ 9,875,992,063.86	100%

1.4. Entidades Financieras

Actualmente se encuentra en los balances del Terminal un pasivo financiero con el Banco Davivienda, endeudamiento aprobado durante el año 2020 (octubre)

Valor Aprobado (incluye ampliaciones): \$27.106.024.421
Tasa: IBR+5,5% E.A.
Plazo: 60 meses

Periodo de Anticipos: Periodo de construcción y periodo mientras se obtiene propiedad horizontal.

Al corte de septiembre del 2024, el monto total del crédito es por valor de \$27.105.305.987.

Al corte de septiembre de 2024, se han causado los siguientes intereses:

ene-24	mar-24	abr-24	may-24	jun-24	jul-24	ago-24	sep-24	TOTAL
402,242,741.00	392,558,119.00	389,973,538.00	395,461,861.00	375,125,567.00	383,512,448.00	363,077,311.00	366,344,869.00	3,478,618,654.00

Para un total de \$3.478.618.654, los cuales se presentan registrados en los balances.

1.5. Manzana 3-Etapa 1

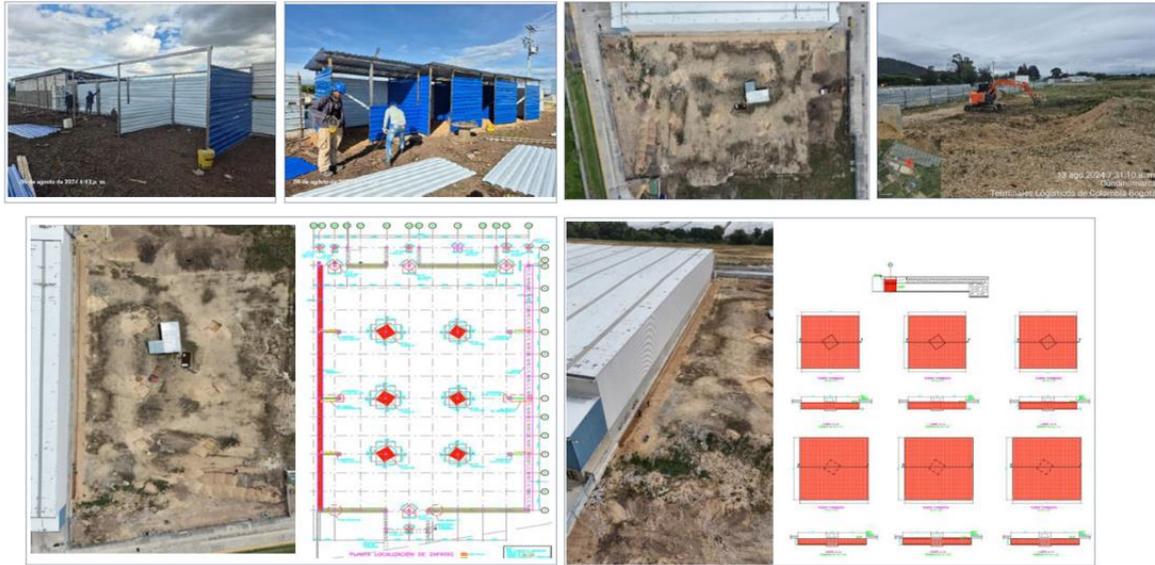
Como se ha mencionado a lo largo del informe, durante el año 2022 se hizo la entrega de las bodegas para el funcionamiento y con corte a Diciembre 2023 se tiene facturación del 100% del área de la Manzana 3.





1.6. Avance de Obra Manzana 3-Etapa2

Avances de Obra – Cimentación a 30 de agosto 2024



Avances de Obra – Cimentación a 30 de Septiembre 2024



Avances de Obra – Cimentación a 30 de Septiembre 2024



1.6.1. Gestión Comercial del Terminal

- **Arrendamiento**

Nos encontramos con un arrendamiento del 100% de las bodegas construidas, y en proceso de búsqueda de arrendatarios para lo que se está construyendo el cual se espera terminar en Abril del 2025.

- **Venta**

Durante todo el año 2024, el Gestor Profesional ha estado trabajando en la identificación de posibles compradores para el activo, considerando tanto una venta parcial como total. Se han llevado a cabo acercamientos con diferentes posibles compradores, que incluyeron reuniones, visitas al predio, envío de información y respuestas a las inquietudes de los interesados.

Es importante destacar que la mayoría de los fondos inmobiliarios buscan recomponer sus activos, especialmente en el sector logístico, debido a su buen desempeño. Sin embargo, muchos de ellos están a la espera de una mayor estabilidad en el mercado y de una disminución en las tasas de interés antes de considerar este tipo de oportunidades de inversión.

Adicional a esto, al tener en cuenta las encuestas mensuales de expectativas económicas realizadas por el Banco de la Republica con corte a septiembre 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 sep./2024	% Anual en dic./2024	%Anual en sep./2025	% Anual en dic./2025	%Anual en sep./2026	%Anual en sep./2029
TODAS LAS ENTIDADES PARTICIPANTES						
De tendencia:						
Media	0.27%	5.56%	4.19%	3.94%	3.49%	3.27%
Mediana	0.26%	5.60%	4.14%	3.80%	3.50%	3.00%
Moda		5.60%		3.80%	3.50%	3.00%
De dispersión						
Desviación estándar	0.08%	0.24%	0.55%	0.55%	0.50%	0.40%
Coefficiente de variación	31.12	4.36	13.24	14.05	14.44	12.37
Mínimo	0.11%	5.03%	3.16%	3.09%	2.58%	3.00%
Máximo	0.57%	6.15%	6.65%	6.42%	5.30%	4.84%
Número de participantes	40	41	40	40	39	35

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-sep-24	31-oct-24	30-nov-24	31-dic-24	31-ene-25	28-feb-25	31-mar-25	30-abr-25	31-may-25	30-jun-25	31-jul-25	31-ago-25	30-sep-25	31-oct-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	31-jul-26	31-ago-26	30-sep-26			
TODAS LAS ENTIDADES PARTICIPANTES																												
De tendencia:																												
Media	10.12%	9.47%	9.45%	8.74%	8.12%	8.07%	7.46%	6.98%	6.95%	6.58%	6.34%	6.33%	6.16%	6.08%	6.08%	5.97%	5.84%	5.83%	5.74%	5.70%	5.69%	5.66%	5.61%	5.61%	5.54%			
Mediana	10.00%	9.50%	9.38%	8.75%	8.00%	8.00%	7.50%	7.00%	7.00%	6.50%	6.25%	6.25%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	5.88%	5.88%	5.88%	5.75%	5.75%	5.75%	5.75%	5.75%	5.50%			
Moda	10.00%	9.25%	9.25%	8.50%	8.00%	8.00%	7.50%	7.00%	7.00%																			
De dispersión																												
Desviación estándar	0.13%	0.28%	0.27%	0.34%	0.51%	0.51%	0.59%	0.73%	0.69%	0.72%	0.74%	0.72%	0.64%	0.66%	0.53%	0.56%	0.58%	0.59%	0.61%	0.61%	0.63%	0.58%	0.58%	0.58%	0.58%			
Coefficiente de variación	124.95%	294.05%	282.27%	383.60%	631.40%	627.52%	784.99%	1046.04%	988.31%	1099.99%	1166.62%	1136.44%	1045.65%	1083.23%	1091.57%	885.66%	960.74%	988.19%	1092.68%	1068.00%	1065.54%	1107.00%	1037.82%	1037.82%	1051.41%			
Mínimo	10.00%	9.25%	9.25%	8.50%	7.50%	7.50%	6.50%	6.00%	6.00%	5.50%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	4.75%	4.50%	4.50%	4.50%	4.25%	4.25%	4.25%	4.25%	4.00%			
Máximo	10.25%	10.25%	10.25%	10.00%	10.00%	10.00%	9.50%	9.00%	9.00%	9.00%	8.75%	8.50%	8.00%	8.00%	8.00%	7.50%	7.50%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	6.50%	6.50%	6.50%	6.50%			
Número de participantes	40	40	40	41	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	36	36	36	35	35	35	35	35	35	35			

• **Revelaciones**

INTERÉS DE INVERSIONISTAS EN COMPRA Y/O VENTA DE UNIDADES DE PARTICIPACIÓN DEL FONDO DE CAPITAL PRIVADO VALOR INMOBILIARIO TERMINALES LOGÍSTICOS DE COLOMBIA – BOGOTÁ

El Gestor Profesional informa que algunos inversionistas de Fondo lo han contactado manifestando interés en comprar y/o vender sus unidades de participación.

No obstante, lo anterior, el Gestor Profesional, en procura de velar por los intereses de los inversionistas, con el fin de dar alternativas a estos inversionistas, ha creado un mecanismo donde exclusivamente se suministren los datos de contacto de los inversionistas interesados tanto en vender como en comprar unidades de participación, dejando así que las partes interesadas sean quienes, de manera independiente, puedan adelantar su negociación.

En consecuencia, cualquier inversionista interesado en vender o comprar su participación podrá ponerse en contacto con el Gestor Profesional remitiendo un correo electrónico al correo beatrizcuello@nacobena.com, quien le suministrará un formato de autorización de revelación de información para ser diligenciado por el inversionista interesado.

SE REITERA QUE LAS LABORES DEL GESTOR PROFESIONAL EN ESTE SENTIDO SE LIMITARÁN A RECIBIR POR PARTE DE INVERSIONISTAS INTERESADOS SUS DATOS DE CONTACTO (NOMBRE, TELÉFONO Y CORREO ELECTRÓNICO) Y REVELARLOS SOLAMENTE A AQUELLAS PERSONAS QUE HAYAN MANIFESTADO SU INTERÉS.

EL GESTOR PROFESIONAL NO EMITIRÁ OPINIONES NI COMENTARIOS RELACIONADOS CON EL NEGOCIO EN CUESTIÓN, SU INTERVENCIÓN SE LIMITARÁ ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE A REVELAR LOS DATOS DE CONTACTO ENTRE LAS PARTES INTERESADAS.

LA COMPRAVENTA DE UNIDADES DE PARTICIPACIÓN EN EL MERCADO SECUNDARIO CORRESPONDE A UNA NEGOCIACIÓN PRIVADA, LA CUAL DEBE SER GESTIONADA Y DEFINIDA ÚNICAMENTE ENTRE EL VENDEDOR Y EL COMPRADOR.

ESTA ACTUACIÓN DEL GESTOR PROFESIONAL SE ENTIENDE COMO UNA INICIATIVA INDEPENDIENTE, SIN QUE FIDUCIARIA CENTRAL TENGA PARTICIPACIÓN ALGUNA, NI ASUMA RESPONSABILIDAD EN EL PROCESO.

1.7. Administración Y Gerencia del Terminal

- **Tercer Corte**

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

1. Sistema SG-SST: Se establecen los siguientes objetivos para el Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo (SG-SST) para el transcurso del año 2024. Estos objetivos reflejan el compromiso de la Alta Dirección en la implementación y fortalecimiento de estrategias de prevención, promoción y protección de la salud y seguridad de nuestros colaboradores. Los objetivos del SG-SST para el 2024 son:

- **Identificación y Control de Riesgos:** Detectar activamente los peligros, evaluar y valorar los riesgos asociados y establecer controles efectivos para prevenir accidentes, incidentes y enfermedades relacionadas con el trabajo.
- **Mejora Continua en Seguridad y Salud:** Fomentar un entorno laboral seguro y saludable para todos los empleados a través de la mejora continua de nuestras prácticas y procesos dentro del SG-SST.
- **Cumplimiento Normativo:** Asegurar la adherencia a la normativa nacional vigente en materia de riesgos laborales, garantizando que todas las operaciones se alineen con los estándares legales establecidos.
- **Planificación y Ejecución:** Diseñar y llevar a cabo eficazmente el Plan Anual de Trabajo del SG-SST, asegurando que se cumplan todos los objetivos y metas propuestas.

- **Asignación de Recursos:** Destinar los recursos financieros, técnicos y humanos necesarios para implementar, mantener y mejorar el SG-SST, garantizando así su eficacia y sostenibilidad.
- **Participación Activa de los Empleados:** Promover la involucración activa de todos los colaboradores en el SG-SST, incluyendo su participación en la identificación de peligros, formación en prevención, y colaboración en comités y equipos de apoyo.
- **Planes de Acción y Mejora:** Implementar planes de acción para abordar oportunidades de mejora identificadas a través de acciones correctivas y preventivas, retroalimentación de partes interesadas, y análisis organizacional.

No.	Característica de la actividad	Actividad	Responsable	Recursos Humanos	Mes Planeado
92	Reconocimiento de los peligros actuales en la organización	Inspecciones - actividad de identificación de peligros y valoración de riesgos en compañía del COPASST y gerencia	TLC BOGOTA	Gestión SST - Safe Mode	julio
93	Levantamiento y actualización de matriz de identificación de peligros para poder clasificar e interpretar el nivel de riesgos existentes	Matriz IPVER	TLC BOGOTA	Gestión SST - Safe Mode	julio
94	Verificación o actualización de metodología aplicada para el proceso de identificación de peligros y valoración de riesgos	4.1.1 Metodología para la identificación de peligros, evaluación y valoración de los riesgos	TLC BOGOTA	Gestión Administrativa SST Safe Mode	agosto
95	Recopilar información de sustancias químicas para comprobar por sus características que peligros pueden afectar a los colaboradores	Envío de listado actualizado de sustancias químicas o peligrosas usadas en la organización	TLC BOGOTA	Admón. o RR.HH.	agosto
96	Evidenciar las acciones que se han ejecutado para controlar los riesgos existentes al interior de la organización	Envío registros de acciones realizadas al interior de la empresa para controlar los riesgos	TLC BOGOTA	Admón. o RR.HH. Y COPASST	agosto
97	Validar cuáles son las sustancias químicas que son usadas por la organización para actualizar fichas de seguridad	4.1.3 Identificación de sustancias catalogadas como carcinógenas o con toxicidad aguda.	TLC BOGOTA	Gestión Administrativa SST Safe Mode	agosto
98	Seguimiento en las acciones correctivas o preventivas que se han implementado en la organización para el control de los riesgos	4.2.1 Implementación de medidas de prevención y control frente a peligros/riesgos identificados	TLC BOGOTA	Gestión Administrativa SST Safe Mode	agosto
99	Verificación de registros enviados por parte del cliente de acciones de seguridad establecidas en sus procesos para la reducción de riesgos	4.2.2 Verificación de aplicación de medidas de prevención y control por parte de los trabajadores	TLC BOGOTA	Gestión Administrativa SST Safe Mode	agosto
100	Evidenciar el registro de pago de afiliaciones del SGRL	Envío de planillas del último mes	TLC BOGOTA	Admón. o RR.HH.	agosto
101	Evidenciar el correcto funcionamiento de los comités y archivo de estos registros	Compartir actas de comités	TLC BOGOTA	Comités del SGSST	agosto
102	Realizar seguimiento de días de ausentismo	Alimentar indicadores de ausentismo	TLC BOGOTA	Admón. o RR.HH.	agosto
103	Formación a los trabajadores de la organización como medida de acción para control de riesgos específicos que se podrían presentar	Capacitación COMO INSPECCIONAR LOS ELEMENTOS DE EMERGENCIA	TLC BOGOTA	Gestión SST - Safe Mode	agosto
No.	Característica de la actividad	Actividad	Responsable	Recursos Humanos	Mes Planeado
104	Verificación, creación y actualización de procedimientos, instructivos fichas y protocolos para la gestión de los riesgos	4.2.3 Elaboración de procedimientos, instructivos, fichas, protocolos	TLC BOGOTA	Gestión Administrativa SST Safe Mode	septiembre
105	Solicitud de registros asociados con mantenimiento y actualización de programa de mantenimientos	4.2.5 Mantenimiento periódico de instalaciones, equipos, máquinas, herramientas	TLC BOGOTA	Gestión Administrativa SST Safe Mode	septiembre
106	Recopilar información de registros o evidencias de mantenimientos en equipos, instalaciones o elementos de trabajo	Envío de registros de mantenimientos de equipos, maquinas o instalaciones	TLC BOGOTA	Admón. o RR.HH.	septiembre
107	Verificar las sustancias químicas que son usadas y recopilar esta información para gestionar los riesgos asociados	Fichas de seguridad o manuales de máquinas y equipos	TLC BOGOTA	Admón. o RR.HH. Y COPASST	septiembre
108	Solicitud de registros de entregas de EPP y actualización de programa de EPP	4.2.6 Entrega de Elementos de Protección Persona EPP, se verifica con contratistas y subcontratistas	TLC BOGOTA	Gestión Administrativa SST Safe Mode	septiembre
109	Evidenciar el registro de pago de afiliaciones del SGRL	Envío de planillas del último mes	TLC BOGOTA	Admón. o RR.HH.	septiembre
110	Evidenciar el correcto funcionamiento de los comités y archivo de estos registros	Compartir actas de comités	TLC BOGOTA	Comités del SGSST	septiembre
111	Realizar seguimiento de días de ausentismo	Alimentar indicadores de ausentismo	TLC BOGOTA	Admón. o RR.HH.	septiembre
112	Formación enfocada a la gestión y prevención de riesgos para el COPASST	Capacitación COPASST - Acciones en caso de accidentes	TLC BOGOTA	Gestión SST - Safe Mode	septiembre
113	Recordar los procedimientos básicos de evacuación y simulacro	Actividad virtual de Simulacro nacional de preparación de emergencias (actividad abierta)	TLC BOGOTA	Gestión SST - Safe Mode	septiembre
114	Presentar las actividades o acciones que se han creado, actualizado o desarrollado dentro del servicio SGSST F5	Avance 2	TLC BOGOTA	Gestión Administrativa SST Safe Mode	septiembre

2. **Mantenimiento Cubiertas:** En este tercer trimestre se realizó revisión a la cubierta de ambas manzanas, sin intervenciones a la teja standing seam o traslúcida. Se realizó el mantenimiento en sellos de manto asfáltico de cubierta dura en Manzana 2.



- 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 Vías:** Se realiza mantenimiento preventivo de vías internas del parque, realizando señalización en portería principal del Terminal.



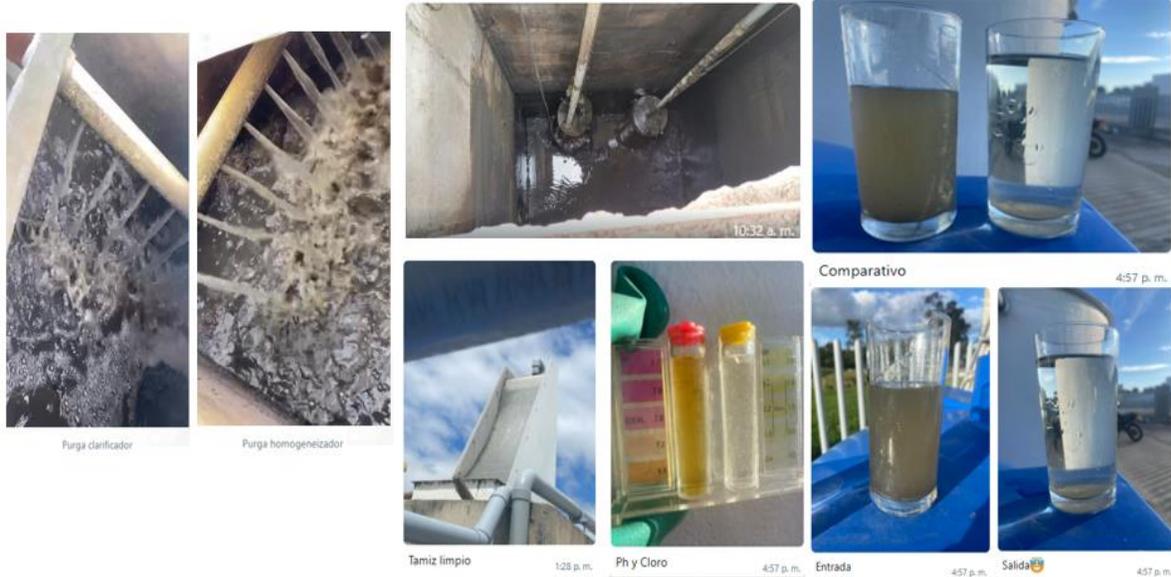
- 6. Mantenimiento de Control de Acceso:** Se realiza mantenimiento preventivo de Talanqueras de ingreso y salida vehicular N° 1 y cámaras de portería alterna del Terminal.



- 7. 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.



- 8. 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.



2. 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 Logísticos 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.

2.1. Extracto Acta No. 068

El Acta No. 068 se desarrolló a partir de reunión efectuada el 09 de julio del 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 las gestiones que se han realizado para el tema de la venta tanto parcial como total del terminal y las solicitudes de arriendo para metros cuadrados que hemos recibido.

- **Cierres de Obras y Retegarantías pendientes**

Se actualizo sobre los cierres de obras y rete garantías que se tiene pendientes.

- **Construcción Manzana 3-Etapa 2**

Se presento los flujos de caja proyectados, en donde se mostraron los diferentes escenarios y variables que podrían contribuir, junto con el análisis de rentabilidades y temas asociados a la construcción.

- **DAVIVIENDA**

Davivienda aprobó en comité de crédito el cambio de la modalidad de endeudamiento de Leasing a crédito, manteniéndose las mismas condiciones que se tenían en la operación de Leasing, ampliando el periodo de gracia a capital has el junio del 2025, siendo más favorable esta modalidad para el fondo por los costos que implica la transferencia de la propiedad que se tiene que hacer en la modalidad leasing versus la hipoteca que es como ya se tiene actualmente.

- **Aprobación Comienzo de Obra**

En consideración con lo definido en el anterior comité de inversiones, el Gestor Profesional procedió a adelantar las actividades preliminares de obra, a fin de avanzar en la construcción de los 8.000 M2 restantes de la Manzana 3, en adelante Etapa 2 Manzana 3, preliminares de obra tales como diseños de cimentación y estructura y cronogramas de obra y actualización de presupuestos.

Producto de lo anterior, el Gestor Profesional procedió a presentar al Comité los cronogramas de obra y presupuestos de la misma, las necesidades de capital requeridos para desarrollar las obras.

- **Propiedad Horizontal**

En consideración a que Davivienda aprobó el cambio de modalidad de crédito de Leasing a Crédito Hipotecario, el Gestor Profesional está adelantando los trámites ante la Curaduría Urbana 1 de Cota con el fin de modificar lo previamente aprobado y buscar la aprobación del RPH donde arroje como resultado cuatro unidades inmobiliarias independientes Manzana 1, Manzana 2, Manzana 3 y Zona comercial.

- **Reclamación Biomedical Distribution (BOMI)**

Con ocasión a la audiencia de conciliación fallida que fuese solicitada por el arrendatario BOMI, el Gestor Profesional procedió a informar que a la fecha no ha sido notificado de ninguna demanda por parte de BOMI, así como que al realizar la respectiva consulta en la página de la rama judicial, no se evidencia que BOMI hubiese radicado la demanda.

- **Elaboración y Lectura del acta**

No habiendo más puntos a tratar se decretó un receso durante el cual se elaboró el acta, la cual una vez reintegrado el comité fue leída y aprobada por unanimidad.

Extracto Acta No. 069

El Acta No. 069 se desarrolló a partir de reunión efectuada el 05 de agosto del 2024 en las oficinas de NACOBENA, y se discutieron los siguientes puntos de acuerdo con el orden del día:

- **Estado obra con corte a julio 30 del 2024**

Se han venido realizando los comités de obra semanalmente para lo cual, se revisan las actas del comité donde se resalta el seguimiento permanente a las obras que se están desarrollando.

- **Proceso contratación:**

Los proveedores o contratistas que deseen participar en las respectivas licitaciones deberán participar dentro de un proceso de selección específico para el proyecto, según las necesidades y requerimientos puntuales del mismo. Para lo cual se les hará llegar a los proveedores o contratistas una Carta de invitación junto con el pliego de condiciones Documentos específicos según el producto o servicio a suministrar. Si el objeto, actividad y/o las necesidades lo permitiere, se deberá invitar a participar dentro del proceso de selección al menos a tres proveedores o contratistas expertos en la materia.

Los proveedores y contratistas invitados que participen en la convocatoria deben ser sometidos a un proceso de selección, teniendo como referencia los siguientes aspectos:

- Cotización entregada por el proveedor a través del formato Cuadro Cantidades a Cotizar, en donde el proveedor o contratista con base en la información suministrada en el cuadro especifica el valor unitario y valor total para cada ítem a cotizar.
- Comparación de Precios según valores unitarios a través del formato Comparativo por valores unitarios.

Una vez se cuente con el respectivo comparativo y luego de su revisión y análisis, se procederá a realizar una preselección, donde se elegirán a 2 proponentes que serán quienes presenten dentro de su oferta los mejores precios, tiempos y calidad, posterior a ello se solicitara realizar una visita técnica dentro de sus instalaciones (Bodegas, Oficinas), una vez realizada la visita, se desarrollara una contrapropuesta la cual lleva inmersa los mejores valores presentados por cada proponente y se enviara a los 2 preseleccionados con el fin de lograr el mejor precio unitario.

Luego de recibir las contrapropuestas, los proveedores enviaran vía correo electrónico la aceptación de la contrapropuesta o una nueva oferta con un valor menor presentado al comienzo de la licitación. Una vez recibidas estas nuevas ofertas, entre los preseleccionados, se procederá a adjudicar el respectivo Contrato.

GESTION DE OBRA TLB MANZANA 3 - ETAPA 2	
AVANCE DE OBRA 30 JUNIO a 30 JULIO 2024	
Gestión Trámites y permisos	Servicios Públicos Provisionales (Energía - Acueducto): Se solicita visita a obra para verificar material en sitio para provisional de obra y se indica revisar el estado del mismo y coordinar instalación de contador para provisional de obra.

	<p>Licitación de Comisión Topográfica: Se acuerda en comité de obra hacer comparativo para con base de menor valor para, para hacer contrapropuesta a proponente más cercano a dicha cifra y así llegar a un acuerdo.</p>
<p>Gestión Diseños Técnicos Preliminares</p>	<p>Licitación y Contratación de Diseño Estructura Metálica: Se acuerda en primer comité de obra iniciar licitación del diseño. Luego de revisión en comité de obra, se adjudica contrato de diseño de estructura el día 18 de junio.</p>
	<p>Licitación y Contratación de Diseño Cimentación: Se acuerda en primer comité de obra iniciar licitación del diseño. Luego de aprobar diseño de estructura fue entregada la información requerida para iniciar diseño de cimentación y se adjudica contrato el día 12 de julio.</p>
<p>Gestión Documental</p>	<p>Presupuesto inicial de obra: La Interventoría presenta al comité el presupuesto preliminar donde se muestra Costo Directo, Costo Indirecto y Total</p>
	<p>Cronograma de ejecución: La Interventoría muestra el cronograma preliminar de ejecución de obra, el cual tiene fecha estimada de finalización en 272 días.</p>
	<p>Contratación: La Interventoría presenta la invitación y convocatoria de proveedores o contratistas en Comité de Obra, los cuales deben ser sometidos a un proceso de selección, análisis y revisión, teniendo como referencia los siguientes aspectos:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Cotización entregada por el proveedor a través del formato Cuadro Cantidades a Cotizar, en donde el proveedor o contratista con base en la información suministrada en el cuadro especifica el valor unitario y valor total para cada ítem a cotizar. • Comparativo final de Precios según valores unitarios, realizada por el Residente o Administrativa de obra, firmado por la interventoría y el Gestor. • Entrega completa de toda la documentación requerida por la Interventoría. • El proveedor o contratista que haya sido escogido para el proyecto recibirá una notificación a través de una Carta de Aceptación; aquellos que no hayan sido aceptados, recibirán una notificación a través de una Carta de negación. Para la firma y legalización del contrato, se debe enviar al Gestor los siguientes documentos: • Comparativo firmado • Carta de aceptación. • Acta de inicio: Según formato Acta de inicio. (Si aplica) • Borrador Contrato: Según formato Gestor. • Cámara de Comercio vigente no mayor a 60 días. • Rut actualizado año en curso. • Certificado Bancario actualizado año en curso.

	<ul style="list-style-type: none"> •Cedula Representante Legal. • Oferta económica que hará parte integral del contrato. • El Gestor por su parte, envía la toda la documentación anterior a la Fiduciaria para revisión del área jurídica y así formalizar el contrato de obra. • Una vez formalizado el contrato entre las partes, el Gestor emite contrato firmado junto con las pólizas y soporte de pago de las mismas a la Fiduciaria.
Gestión Operativa	Campamento de Obra: Se procedió con la cotización del cerramiento provisional de obra, para cerrar contra la zona verde.
	Vinculación Personal de obra (Residente-HSE- Maestro de obra): La interventoría presentó varias hojas de vida para los cargos señalados y se hizo la escogencia en comité.
	Servicios Preliminares de Obra: Iniciar Licitación de Baños Portátiles.
	Licitación y Contratación de Interventoría Técnica
	Licitación y pedido de suministro de acero
	Licitación Instalación de Concreto
	Licitación Mano de obra Cimentación
	Licitación Estructura Metálica

- **Elaboracion, lectura y aprobacion del acta**

No habiendo más puntos a tratar se decretó un receso durante el cual se elaboró el acta, la cual una vez reintegrado el comité fue leída y aprobada por unanimidad.

1.6.2. Extracto Acta No. 070

El Acta No. 070 se desarrolló a partir de reunión efectuada el 09 de septiembre del 2024 en las oficinas de NACOBENA, y se discutieron los siguientes puntos de acuerdo con el orden del día:

- **Estado obra con corte a agosto 30 del 2024**

Se han venido realizando los comités de obra semanalmente para lo cual, se revisan las actas del comité donde se resalta el seguimiento permanente a las obras que se están desarrollando.

GESTION DE OBRA TLB MANZANA 3 - ETAPA 2		
AVANCE DE OBRA 31 JULIO a 30 AGOSTO 2024		
Gestión Trámites y permisos	Servicios Públicos Provisionales (Acueducto):	Se coordina con el personal del Terminal para habilitar punto hidráulico e hidrosanitario para la Obra.
Gestión Diseños	Diseño Estructura Metálica:	La interventoría recibe avances preliminares del diseño estructural y éste entrega la información requerida para avanzar con el diseño de cimentación.

Técnicos Preliminares	Diseño Cimentación:	La interventoría recibe diseño preliminar de cimentación para solicitar primer pedido de acero con el proveedor y llegue aproximadamente en 8 días a la obra.
Gestión Documental	Contratación:	Se siguen los parámetros determinados para la debida contratación.
Gestión Operativa	Campamento de Obra:	La interventoría presenta la cotización del cerramiento provisional de obra, para cerrar contra la zona verde. Sin embargo, se solicita cotizar y avanzar esta actividad con el contratista de mano de obra de cimentación.
	Vinculación Personal de obra (HSE-Maestro de obra):	El Residente de obra, presentó hojas de vida de maestro de obra en comité de obra, sin embargo, la interventoría solicita iniciar labores con acta de inicio del 16 de agosto y avanzar con la adjudicación del contrato de servicios. Adicional solicita hojas de vida para ir avanzando con búsqueda de personal HSE para la obra.
	Baños Portátiles	Se adjudica el servicio de alquiler de baño portátil el 01 de agosto.
	Contratación de Comisión Topográfica:	La interventoría solicita en comité de obra, iniciar con labores de topografía con acta de inicio del 01 de agosto. Finalmente se adjudica contrato el 28 de agosto.
	Contratación Mano de obra Cimentación:	En comité de obra de inicio de agosto, fueron presentados los oferentes para la mano de obra de cimentación, se analizan y se adjudica contrato el día 14 de agosto. Se logra avanzar en actividades de cimentación al cierre de mes de agosto.
	Suministro de acero	Se recibe pedido N° 1, a la espera de recibir información del diseñador de cimentación y realizar pedido N° 2.
Gestión Administrativa y Contractual	Licitación y contratación para la Instalación de Concreto	En comité de obra, se presentaron oferentes para la instalación de concreto (3500PSI), se analizan y se adjudica contrato el día 06 de agosto, se iniciarían despachos en el mes de septiembre. Sin embargo, se avanza y se adjudica con la orden de servicio el 15 de agosto para la instalación de concreto pobre (1500PSI) que ira en vigas corridas, zapatas y contrapeso, de acuerdo con el diseño preliminar y avances de cimentación.
	Licitación Estructura Metálica	En comité de obra, se presentaron oferentes para la estructura metálica, se analizan y se adjudica contrato el día 21 de agosto.

Licitación de Ensayos de Laboratorio	Proyectado para septiembre
Suministro de acero pedido 3	Proyectado para septiembre

- **Elaboración, lectura y aprobación del acta**

No habiendo más puntos a tratar se decretó un receso durante el cual se elaboró el acta, la cual una vez reintegrado el comité fue leída y aprobada por unanimidad.