



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
CUARTO TRIMESTRE 2024



INFORME DE RENDICIÓN DE CUENTAS
FONDO DE CAPITAL PRIVADO TERMINALES LOGÍSTICOS DE COLOMBIA BOGOTÁ
CUARTO 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 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			

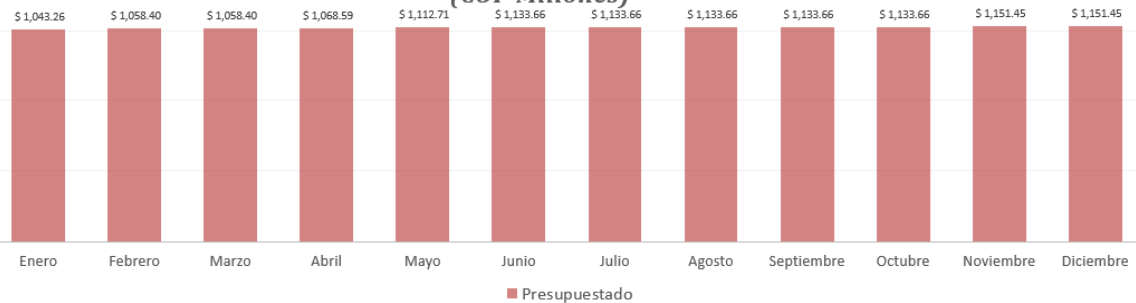
Manzana 3	CONTRATO 4	1/6/2022	1/6/2032	B01
	CONTRATO 4	1/6/2022	1/6/2032	B02
	CONTRATO 4	1/6/2022	1/6/2032	B12
	CONTRATO 4	1/6/2022	1/6/2032	B13
	TOTAL CONTRATO 4 MANZANA 3			
	CONTRATO 5	5/5/2022	5/5/2027	B03
	CONTRATO 5	5/5/2022	5/5/2027	B04
	CONTRATO 5	5/5/2022	5/5/2027	B14
	CONTRATO 5	5/5/2022	5/5/2027	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	oct-24	nov-24	dic-24	TOTAL 2024
Contrato 1-icoltrans	\$ 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	\$ 119,978,162.30	\$ 119,978,162.30	\$ 119,978,162.30	\$ 1,409,172,500.74
Contrato 2-Bomi	\$ 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	\$ 178,241,751.60	\$ 178,241,751.60	\$ 178,241,751.60	\$ 2,123,764,823.56
Contrato 3-Weg	\$ 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	\$ 259,914,579.18	\$ 259,914,579.18	\$ 259,914,579.18	\$ 2,989,063,149.44
Contrato 4-Bomi													
Roche	\$ 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	\$ 179,234,350.58	\$ 179,234,350.58	\$ 179,234,350.58	\$ 2,074,709,774.05
Site	\$ 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	\$ 137,141,033.26	\$ 137,141,033.26	\$ 137,141,033.26	\$ 1,599,108,622.07
Contrato 6-Ingaram	\$ 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	\$ 67,495,928.69	\$ 67,495,928.69	\$ 67,495,928.69	\$ 781,292,550.82
Contrato 7-Plan B	\$ 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	\$ 191,655,340.00	\$ 209,442,718.89	\$ 209,442,718.89	\$ 2,335,438,837.79
TOTAL	\$ 1,043,260,368.00	\$ 1,058,396,363.60	\$ 1,058,396,363.60	\$ 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	\$ 1,133,661,145.61	\$ 1,151,448,524.50	\$ 1,151,448,524.50	\$ 13,312,550,258.47

1.4. Entidades Financieras

Actualmente se encuentra en los balances del Terminal un pasivo financiero con el Banco Davivienda

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 Diciembre del 2024, el monto total del crédito es por valor de \$27.105.305.987.

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

ene-24	mar-24	abr-24	may-24	jun-24	jul-24	ago-24	sep-24	oct-24	nov-24	dic-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	361,890,020.00	341,646,145.00	344,826,307.00	4,526,981,126.00

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 2024 se tiene facturación del 100% del etapa 1 de la Manzana 3.





1.6. Avance de Obra Manzana 3-Etapa2

Avances de Obra – Estructura Metálica a 30 de diciembre 2024



Avances de Obra – Suministro de bloque estructural a 30 de diciembre 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**

A lo largo del año 2024, el Gestor Profesional ha estado enfocado en la búsqueda de posibles compradores para el activo, evaluando tanto la opción de una venta parcial como total. Se han realizado diversas gestiones con posibles interesados, que incluyeron reuniones, visitas al predio, envío de información y respuestas a sus preguntas.

Cabe señalar que la mayoría de los fondos inmobiliarios están interesados en reforzar sus carteras, especialmente en el sector logístico, debido a su buen rendimiento. No obstante, muchos de ellos prefieren esperar una mayor estabilidad en el mercado y una reducción 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 Diciembre 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 dic./2024	% Anual en dic./2024	%Anual en dic./2025	%Anual en dic./2026	%Anual en dic./2029
TODAS LAS ENTIDADES PARTICIPANTES					
De tendencia:					
Media	0.41%	5.14%	3.91%	3.45%	3.22%
Mediana	0.40%	5.14%	3.90%	3.49%	3.00%
Moda			4.00%	3.00%	3.00%
De dispersión					
Desviación estándar	0.07%	0.07%	0.24%	0.46%	0.46%
Coefficiente de variación	18.10	1.34	6.24	13.45	14.34
Mínimo	0.25%	5.00%	3.52%	2.50%	2.00%
Máximo	0.62%	5.26%	4.73%	5.20%	4.80%
Número de participantes	38	39	39	36	32

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																									
	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	31-oct-26	30-nov-26	31-dic-26	
TODAS LAS ENTIDADES PARTICIPANTES																										
De tendencia:																										
Media	9.28%	8.76%	8.72%	8.80%	7.67%	7.67%	7.14%	6.83%	6.78%	6.60%	6.47%	6.47%	6.38%	6.23%	6.22%	6.13%	6.05%	6.05%	5.95%	5.97%	5.90%	5.85%	5.83%	5.84%	5.79%	
Mediana	9.25%	8.75%	8.75%	8.25%	7.75%	7.75%	7.25%	6.75%	6.75%	6.50%	6.50%	6.50%	6.50%	6.25%	6.25%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	
Moda	9.25%	8.75%	8.75%	8.25%	7.75%	7.75%	7.25%	6.75%	6.75%	6.50%	6.50%	6.50%	6.50%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	
De dispersión																										
Desviación estándar	0.11%	0.11%	0.13%	0.25%	0.37%	0.38%	0.47%	0.47%	0.42%	0.45%	0.49%	0.48%	0.50%	0.53%	0.60%	0.67%	0.62%	0.64%	0.72%	0.74%	0.70%	0.77%	0.82%	0.83%	0.82%	
Coefficiente de variación	1.20	1.31	1.46	3.09	4.81	4.95	5.80	6.81	6.23	6.77	7.55	7.47	7.62	3.40	3.65	5.98	10.31	10.63	12.09	12.46	11.68	13.15	14.01	14.30	15.38	
Mínimo	9.25%	8.50%	8.25%	7.75%	6.75%	6.75%	6.50%	6.00%	6.00%	5.50%	4.75%	4.75%	4.75%	4.75%	4.75%	4.75%	4.75%	4.75%	4.25%	4.25%	4.25%	4.00%	3.50%	3.50%	3.00%	
Máximo	9.75%	9.50%	9.00%	9.00%	8.50%	8.50%	8.00%	7.75%	7.50%	7.50%	7.50%	7.50%	7.50%	7.50%	7.50%	7.50%	7.50%	7.50%	8.00%	7.75%	7.50%	7.50%	7.50%	7.50%	7.75%	
Número de participantes	39	38	38	38	34	38	38	38	37	37	37	37	38	33	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	

Avalúo

En consideración a lo establecido en el Reglamento del **FONDO DE CAPITAL PRIVADO VALOR INMOBILIARIO TERMINALES LOGÍSTICOS DE COLOMBIA – BOGOTÁ**, relacionado con la valoración, *"...La valoración de los activos subyacentes del Fondo debe realizarse al menos una vez al año, por un tercero independiente con una metodología de valoración acorde con el activo..."*¹

Por lo anterior se realizó avalúo del Terminal Logístico para el año 2024 dando como resultado un valor de \$183.570.600.000, teniendo un incremento del 6% comparado con el avalúo realizado en el mismo periodo del año anterior que fue de \$172.184.300.000.

¹ Aparte del Capítulo V. Valoración

Por su parte, las inversiones en bienes inmuebles de los fondos administrados por las sociedades autorizadas para el efecto, y negocios administrados por sociedades fiduciarias, que de acuerdo con su régimen legal puedan invertir en bienes inmuebles, deberán ser valorados de acuerdo con el artículo 2.16.1.1.1 y siguientes del Decreto 2555 de 2010. El mencionado valor o precio corresponderá al valor razonable del inmueble y deberá ser expresado en el balance en moneda legal y actualizarlo, convirtiendo el precio inicial a su equivalente en Unidades de Valor Real (UVR), utilizando la variación diaria del señalado índice para obtener los nuevos valores.

Al comparar los estados financieros del Fondo en relación al activo (Terminal) que hace parte del portafolio del mismo para los cierres de noviembre y diciembre de 2024, se encuentra la siguiente información en detalle:

- TERRENO (nov-24): COP \$73.103.623.037 (balances - registro contable)
- TERRENO (dic-24): COP \$74.374.800.000 (avalúo)
- CONSTRUCCIONES (nov-24): COP \$101.115.131.660 (balances - registro contable)
- CONSTRUCCIONES (dic-24): COP \$111.452.800.000 (avalúo)

El valor de las inversiones en inmuebles deberá mantenerse actualizado según los principios de las NIIF, y objeto de un avalúo comercial con una periodicidad no superior a doce (12) meses. En todo caso, una vez actualizado el avalúo periódico, se deberá reconocer de forma inmediata, el mismo como valor razonable del inmueble.

El cambio en el valor de la inversión por concepto de los avalúos comerciales efectuados y/o por los movimientos de la unidad de valor real (UVR) han sido registrados en el ingreso o egreso y su contrapartida corresponderá a un mayor o menor valor de la inversión.

SOMETIMIENTO A PROPIEDAD HORIZONTAL

El Terminal Logístico de Colombia está proyectado para contar con 3 manzanas cada una de ellas con varias bodegas, así como una zona comercial y zonas de servicio.

Al año 2020, solo se había concluido la construcción de la manzana 2 y de las zonas de servicio.

Durante el año 2021 y 2022 se adelantaron las las construcciones de la primera etapa de la manzana 3.

En el año 2021 se tramitó ante la Oficina de Planeación la aprobación del Reglemante de Propiedad Horizontal buscando su individualización por bodegas, la cual fue aprobada en el mes de julio de 2023.

Sin embargo, analizando el interés de posibles inversionistas y compradores en comprar todo o parte del Terminal, se concluyó que sería más viable contar con una matrícula inmobiliaria por cada manzana y no por cada una de las bodegas que componen cada manzana.

En este sentido, se adelantaron trámites de solicitud de aprobación de sometimiento al Régimen de Propiedad Horizontal ante la Curaduría Urbana 1 de Cota, donde se obtuvo en el mes de noviembre de 2024 el borrador del acto administrativo mediante la cual se aprueban los planos de alinderamiento y el cuadro de áreas para el sometimiento al régimen de Propiedad Horizontal por etapas del proyecto denominado "TLC TERMINAL LOGÍSTICO DE BOGOTÁ" con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20889102 desarrollado en la VEREDA DE VUELTA GRANDE KM 2 Vía Siberia- Tenjo (Actual) del Municipio de Cota – Cundinamarca, para el surgimiento de las matrículas inmobiliarias por manzanas.

1.7. Administración Y Gerencia del Terminal

- **Cuarto Corte**

En el cuarto corte se presentan las actividades realizadas por la administración de septiembre a diciembre 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.

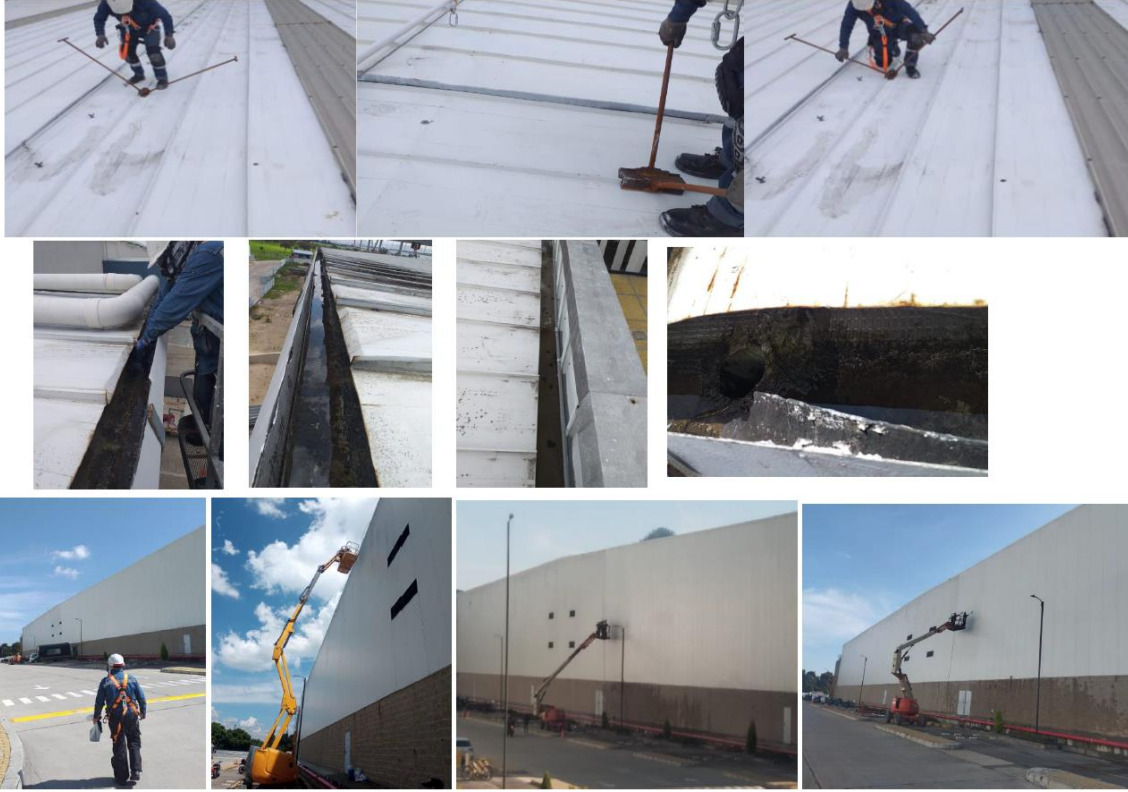
- **Participación Activa de los Empleados:** Promover la involucración activa de todos los colaboradores en el SG-SST, incluyendo su participación en la identificación de peligros, formación en prevención, y colaboración en comités y equipos de apoyo.
- **Planes de Acción y Mejora:** Implementar planes 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
115	Formar a la Brigada de Emergencias en materia de prevención, preparación y respuesta mediante curso virtual	Realización de curso brigada de emergencias en plataforma	TLC BOGOTA	Brigada de emergencias	octubre
116	Verificar elementos de emergencias disponibles y realizar acciones en caso en el que se evidencie la necesidad de incorporar o renovar elementos de emergencias	Verificación de elementos de emergencias por parte de la brigada	TLC BOGOTA	Brigada de emergencias	octubre
117	Actualización de plan de emergencias teniendo en cuenta novedades al momento de realizar análisis de vulnerabilidades	5.1.1 Se cuenta con el Plan de Prevención, Preparación y respuesta ante emergencias	TLC BOGOTA	Gestión Administrativa SST Safe Mode	octubre
118	Actualizar plan de emergencias de la organización	Actualización de plan de emergencias	TLC BOGOTA	Gestión Administrativa SST Safe Mode	octubre
119	Verificación de indicadores y tablero de indicadores para proyectar futuras mediciones dentro del SGSST	6.1.1 Definición de Indicadores del SG-SST de acuerdo condiciones de la empresa	TLC BOGOTA	Gestión Administrativa SST Safe Mode	octubre
120	Evidenciar el registro de pago de afiliaciones del SGRL	Envío de planillas del último mes	TLC BOGOTA	Admón. o RR.HH.	octubre
121	Evidenciar el correcto funcionamiento de los comités y archivo de estos registros	Compartir actas de comités	TLC BOGOTA	Comités del SGSST	octubre
122	Realizar seguimiento de días de ausentismo	Alimentar indicadores de ausentismo	TLC BOGOTA	Admón. o RR.HH.	octubre
123	Formación al Comité de Convivencia laboral con el ánimo de facilitar la gestión de riesgos psicosociales en la organización	Capacitación CCL - Como atender casos de presunto acoso	TLC BOGOTA	Gestión SST - Safe Mode	octubre

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

No.	Característica de la actividad	Actividad	Responsable	Recursos Humanos	Mes Planeado
124	Realización de auditoría final en la que se evidencia el nivel de alcance que se ha logrado en el cumplimiento de los estándares mínimos del SGSST	6.1.2 Las empresa adelanta auditoría por lo menos una vez al año	TLC BOGOTA	Gestión Administrativa SST Safe Mode	noviembre
125	Definir mediante el programa de auditoría y evaluacio SST la estructura de verificación de las acciones implementadas	Actualización de programa de auditoría SST	TLC BOGOTA	Gestión Administrativa SST Safe Mode	noviembre
126	Verificación por parte gerencial las acciones realizadas dentro del SGSST contemplando los seguimientos realizados a las acciones ejecutadas	6.1.3 Revisión anual de la alta dirección, resultados de la auditoría	TLC BOGOTA	Gestión Administrativa SST Safe Mode	noviembre
127	Verificación de cumplimiento de los estándares SGSST y solicitud final de pendientes para actualizar la calificación de SGSST 2024	Evaluación y recomendaciones SGSST	TLC BOGOTA	Gestión Administrativa SST Safe Mode	noviembre
128	Evidenciar el registro de pago de afiliaciones del SGRL	Envío de planillas del ultimo mes	TLC BOGOTA	Admón. o RR.HH.	noviembre
129	Evidenciar el correcto funcionamiento de los comités y archivo de estos registros	Compartir actas de comités	TLC BOGOTA	Comités del SGSST	noviembre
130	Realizar seguimiento de días de ausentismo	Alimentar indicadores de ausentismo	TLC BOGOTA	Admón. o RR.HH.	noviembre
131	Emitir desde gerencia un informe de recomendaciones o acciones que deban ser tomadas en cuenta para la mejora continua del SGSST	Informe de gerencia de estado del SGSST	TLC BOGOTA	Gerencia	noviembre
132	Seguimiento de las acciones implementadas para el control de los riesgos validando las acciones correctivas y preventivas	Seguimiento inspecciones actividad de identificación de peligros y valoración de riesgos	TLC BOGOTA	Gestión SST - Safe Mode	noviembre
133	Validar las características de los riesgos físicos de iluminación, ruido y temperatura en las áreas locativas	Mediciones higiénicas riesgos físicos	TLC BOGOTA	Gestión SST - Safe Mode	noviembre
No.	Característica de la actividad	Actividad	Responsable	Recursos Humanos	Mes Planeado
134	Evaluar el SGSST ratificando el nivel de cumplimiento de los estándares mínimos con las acciones implementadas o desarrolladas a lo largo del año	7.1.2 Acciones de mejora conforme a revisión de la alta dirección	TLC BOGOTA	Gestión Administrativa SST Safe Mode	diciembre
135	Verificación de acciones realizadas como planes de acciones por los accidentes de trabajo o enfermedades laborales	7.1.3 Acciones de mejora con base en investigaciones de accidentes de trabajo y enfermedades laborales	TLC BOGOTA	Gestión Administrativa SST Safe Mode	diciembre
136	Envío de las acciones o aspectos que contribuyen a tener un mayor alcance en el SGSST	7.1.4 Elaboración Plan de mejoramiento, implementación de medidas y acciones correctivas solicitadas por autoridades y ARL	TLC BOGOTA	Gestión Administrativa SST Safe Mode	diciembre
137	Reporte de los estándares del SGSST de acuerdo con la resolución 0312	Reporte ministerio de trabajo estándares mínimos	TLC BOGOTA	Gestión Administrativa SST Safe Mode	diciembre
138	Emitir un informe por parte de COPASST en el cual se presenten las acciones implementadas y los objetivos cumplidos como parte de la gestión	Informe de rendición de cuentas de COPASST / Vigía de las acciones realizadas en el año	TLC BOGOTA	COPASST	diciembre
139	Emitir un informe por parte de CCL en el cual se presenten las acciones implementadas y los objetivos cumplidos como parte de la gestión	Informe de rendición de cuentas de Comité de Convivencia de las acciones realizadas en el año	TLC BOGOTA	Comité de Convivencia	diciembre
140	Emitir un informe por parte de la Brigada de Emergencias en el cual se presenten las acciones implementadas y los objetivos cumplidos como parte de la gestión	Informe de rendición de cuentas de Brigada de emergencias de las acciones realizadas en el año	TLC BOGOTA	Brigada de emergencias	diciembre
141	Evidenciar el registro de pago de afiliaciones del SGRL	Envío de planillas del ultimo mes	TLC BOGOTA	Admón. o RR.HH.	diciembre
142	Evidenciar el correcto funcionamiento de los comités y archivo de estos registros	Compartir actas de comités	TLC BOGOTA	Comités del SGSST	diciembre
143	Realizar seguimiento de días de ausentismo	Alimentar indicadores de ausentismo	TLC BOGOTA	Admón. o RR.HH.	diciembre
144	Actualización de análisis de vulnerabilidades para verificar el nivel de preparación actual ante situaciones de emergencias	Análisis de vulnerabilidad y recomendaciones para fortalecer la preparación emergencias	TLC BOGOTA	Gestión SST - Safe Mode	diciembre
145	Actualización de análisis de vulnerabilidades para verificar el nivel de preparación actual ante situaciones de emergencias	Practica de simulacro de emergencia / Procedimientos de emergencia para brigada	TLC BOGOTA	Gestión SST - Safe Mode	diciembre

- 2. Mantenimiento Cubiertas:** En el cuarto trimestre se realizó el mantenimiento de la cubierta manzana 2 y 3, en donde se regrafo tejas para evitar algunas filtraciones en el mes de noviembre y se realizó limpieza de canal metálico de manzana 3 y cerramientos metálicos laterales.



- 3. Mantenimiento Zonas Verdes y Jardinería:** Se realiza acondicionamiento de las zonas jardineadas, limpiezas y tratamiento de plantas y laboreo del suelo.





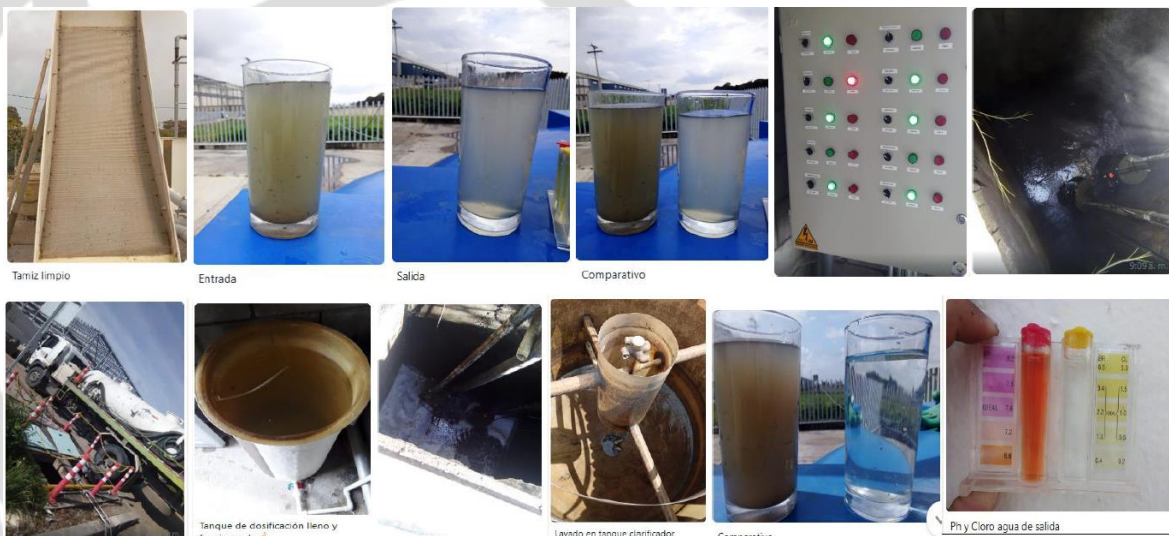
4. Mantenimiento CCTV: Se realiza mantenimiento Al circuito cerrado de Televisión.



5. 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.



- 6. Operación PTAR:** Se inicio 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 aproximadamente.



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 continuar con cronogramas de obra, ya estando ejecutándose dichas actividades.

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 solicitará realizar una visita técnica dentro de sus instalaciones (Bodegas, Oficinas), una vez realizada la visita, se desarrollará 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 enviarán 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 Tramites 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.
	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.
Gestión Diseños Técnicos Preliminares	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.
	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.
Gestión Documental	Presupuesto inicial de obra: La Interventoría presenta al comité el presupuesto preliminar donde se muestra Costo Directo, Costo Indirecto y Total
	Cronograma de ejecución: La Interventoría muestra el cronograma preliminar de ejecución de obra, el cual tiene fecha estimada de finalización en 272 días.
	<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:

	<ul style="list-style-type: none"> • 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. • 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.

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 Técnicos Preliminares	Diseño Estructura Metálica:	La interventoría recibe avances preliminares del diseño estructural y éste entrega la información requerida para avanzar con el diseño de cimentación.
	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.

1.6.2. Extracto Acta No. 071

El Acta No. 071 se desarrolló a partir de reunión efectuada el 10 de octubre del 2024 en las oficinas de NACOBENA, y se discutieron los siguientes puntos de acuerdo con el orden del día:

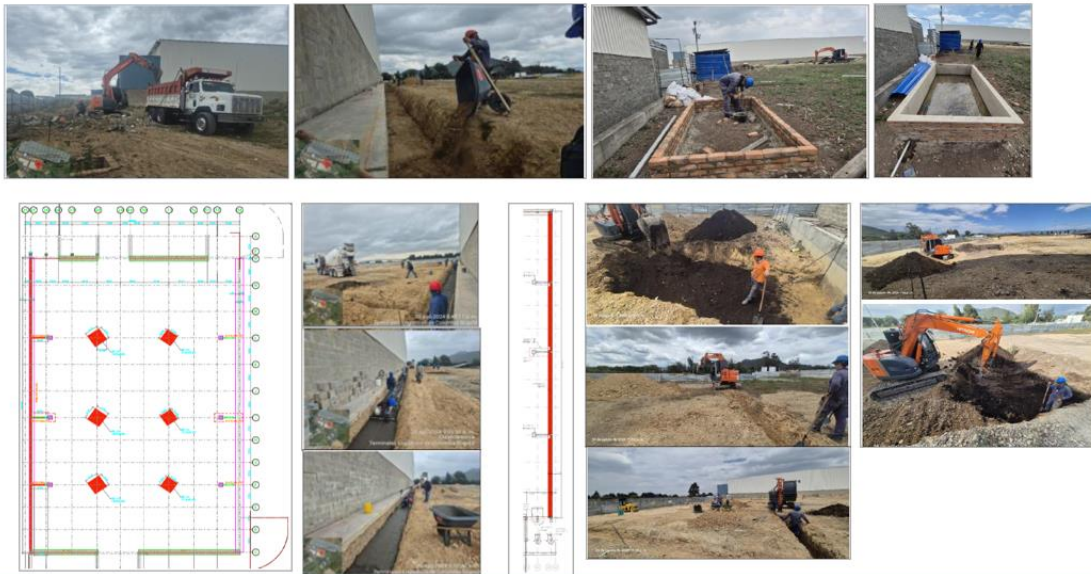
- **Estado obra con corte a septiembre 30 del 2024**

GESTION DE OBRA TLB MANZANA 3 - ETAPA 2		
COMITÉ 071		AVANCE DE OBRA 31 AGOSTO a 30 SEPTIEMBRE 2024
Gestión Trámites y permisos	Provisional Eléctrica	El comité de obra adelanta la licitación con los proponentes de la instalación de tablero eléctrico para provisional de obra, según cotización enviada por el primer oferente se contrataría suministro de un nuevo tablero y se hace rehabilitación del existente, de igual manera suministrará cable para red desde subestación de 400kva del costado sur de manzana 3.
Gestión Diseños Técnicos Preliminares	Diseño Estructura Metálica:	En comité de obra, la interventoría informa que el diseño final de cimentación fue enviado al diseñador de la estructura, para que se dé visto bueno y avanzar en la fabricación de pernos estructura metálica junto con el contratista escogido para desarrollar la estructura metálica. Adicional se avanza con el diseño preliminar de columnas centrales.

	Diseño Cimentación:	En comité de obra, la interventoría informa que el diseño final de cimentación de Vigas, zapatas, pedestales, contrapesos y muro de contención MC-1 fue compartido el diseñador con los ajustes correspondientes, que se suscitaron por observaciones de dirección de obra y dirección de Arquitectura.
	Revisión Diseños Estructurales y cimentación	En comité de obra, la interventoría indica que está pendiente del envío de memorias finales para diseño final de estructura, y finalmente dar aprobación por parte de revisor.
	Diseño hidrosanitario	En comité de obra, la interventoría solicita iniciar la licitación para ejecución de actividad hidráulica, partiendo de la premisa, que los diseños hidráulicos ya están, para sacar cantidades y cotizar dicha actividad. Se comparte levantamiento hecho por topografía de verificación de puntos hidráulicos y sanitarios, para proyectar diseño de redes internas de bodegas con cantidades referenciadas técnicamente y así lograr tener cotizaciones para la elección de contratista que ejecute esta actividad.
	Diseño eléctrico	En comité de obra, la interventoría solicita realizar un estudio o análisis de redes eléctricas del Terminal, para evaluar la carga actual del parque. Pendiente por recibir diseño por parte de oferente de Etapa 1.
Gestión Documental	Contratación	Se siguen los parámetros determinados para la debida contratación.
Gestión Administrativa y Contractual	Vinculación Personal de obra (HSE- Maestro de obra):	En comité de obra, la interventoría solicita iniciar labores con profesional HSE el día 1 de septiembre y avanzar con la adjudicación del contrato de servicios.
	Mano de obra Cimentación:	En comité de obra, la interventoría indica que se avanza en excavación mecánica y manual de la viga sobre el eje 25´ Excavación de Zapatas Z-3 y Z-4 columnas centrales, movimiento de tierras sobre costado sur y norte, compactación de subrasante, y relleno con material recuperado de la excavación, se hace alistado de excavaciones para fundir concreto de limpieza. Excavaciones y rellenos avanzados en un 60%, armado de acero con un porcentaje de 40 % y actividades complementaras avanzadas a 30 % lo cual no da un avance de obra según con lo programado.
	Suministro de acero	En comité de obra, la interventoría indica que se recibió pedido N° 2 del mes de agosto y se debe realizar pedido N° 3 de acero para actividades de cimentación.

Estructura metálica	En comité de obra, la interventoría solicita visita a bodega del oferente de estructura metálica, para verificación de proceso de fabricación de estructura, con base en diseños finales y planos de taller. Adicional, verificar la infraestructura y capacidad de ejecución de lo contratado.
Instalación de Concreto	En comité de obra, la interventoría informa que se avanza en fundida de viga VIGM-3 y contrapesos en ejes (F,I,L) sobre eje 26 de igual manera se adelanta armado y fundida de zarpas de muros de contención costado sur, excavación para cimentación costado norte , conformación de terreno para concreto de limpieza.
Licitación y contratación de Ensayos de Laboratorio	En comité de obra, la interventoría solicita realiza la revisión y contratación de ensayos de laboratorio, adjudicándose orden de servicio el 11 de septiembre.
Licitación Marcos Estructurales	En comité de obra, la interventoría solicita avanzar con la licitación para suministro e instalación de marcos para plataformas de nivelación, de igual manera solicitar cotización con el oferente de Etapa 1. En comité se decide avanzar en dicha cotización para la instalación de los mismos, ya que los procesos en obra ya están avanzados y se necesitan instalar estos marcos en próximas semanas.
Licitación cubierta y cerramientos	En comité de obra, la interventoría solicita al área de arquitectura planos definitivos de cubierta y fachadas con cantidades para iniciar con la licitación de dichas actividades.
Estudio de calidad de energía	Proyectado para octubre
Proyecto Fotovoltaico	En comité de obra, se solicita gestión sobre Proyecto de energía fotovoltaica.
Licitación Redes Hidrosanitarias	Proyectado para octubre

Avances de Obra – Cimentación a 30 de Septiembre 2024



Avances de Obra – Cimentación a 30 de Septiembre 2024



- **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.

1.6.2. Extracto Acta No. 072

El Acta No. 072 se desarrolló a partir de reunión efectuada el 05 de diciembre 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 noviembre 30 del 2024**

GESTION DE OBRA TLB MANZANA 3 - ETAPA 2		
COMITÉ 072		AVANCE DE OBRA 01 OCTUBRE AL 30 DE NOVIEMBRE 2024
Gestión Tramites y permisos	Contratos	La interventoría indica en comité de obra, que se viene trabajando con las licitaciones de las diferentes áreas: traslado de red de media tensión, eléctrico, hidráulico, cubierta y cerramiento, recebo para relleno, mampostería, placa industrial y puertas seccionadas.
	Proyecto Fotovoltaico	Se inicia contratación de servicio de ingeniería para la instalación de equipos de medición que irán en las subestaciones del Terminal. Se llevará a cabo durante todo el mes de octubre la instalación y retiro de equipos. Se solicita al contratista una reunión para revisión del informe de la medición.
	Factibilidad de red eléctrica	La interventoría indica en comités de obra que la factibilidad ejecutada por el contratista IEA, el paso a seguir será la entrega de cada una de las subestaciones para lo cual, el proveedor de servicio solicitará un listado documental para la formalización de dichas entregas.
Gestión Diseños Técnicos Preliminares	Diseño Estructura Metálica:	La interventoría informa en comité de obra de octubre, que el diseño final de cimentación está pendiente del Vo. Bo por parte del diseñador de la estructura y el Ing. Mojica que fue contratado para revisión total de los mimos.
	Diseño Cimentación:	La interventoría informa en comité de obra de octubre que están pendientes de recibir los planos finales por parte del diseñador para revisión por parte del revisor. La interventoría en comité de obra del noviembre indica que fueron recibidos los planos para revisión por parte de arquitectura de obra y del residente de obra.
	Revisión Diseños Estructurales y cimentación	En el comité de noviembre, la interventoría comparte carpeta con los informes de revisión por parte del Ing. Mojica donde da Vo. Bo de los planos. Se da aprobación por parte de la interventoría.

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

Gestión Documental	Contratación	Se siguen los parámetros determinados para la debida contratación
	Vinculación Personal de obra:	En comité de obra, la interventoría solicita revisar el reembolso de los viáticos por transporte del residente de obra para gestionar el otro si N° 01 al contrato 090. Se remite otrosí para revisión del área jurídica. Se adjudica otro si el día 14 de noviembre por las partes.
	Mano de obra Cimentación e instalación de concreto:	<p>La interventoría indica en comité de octubre, el avance que se viene trabajando de mano de obra cimentación e instalación de concreto: Inicia el mes con la programación de fundida de viga VIGM-3 y contrapesos en ejes (F, I,L) sobre eje 26. De igual manera, se adelanta el armado y fundida de zarpas de muros de contención costado sur, excavación para la cimentación costado norte, la conformación de terreno para concreto de limpieza de 1500PSI. A mediados del mes de octubre en el comité de obra, la interventoría indica el avance en el armado de muros de contención en diferentes zonas: MC-1 REMATE DE VGCM-3 eje 25' en eje (C) del costado sur, MC-2 en costado sur occidental, MC-1 y MC-2 de costado Norte, Se programa fundida de viga de cimentación hasta el eje (f) VGCM-1, fundida de zarpas en muros de contención de costado norte. Adicional se define para finales de mes, el armado y fundida de muro MC-1 Y MC-2 en costado occidental sobre ejes 27 al 28 prima entre (O-Q), armado de muro MC-1 sobre eje O entre (29´ y 33) excavación para VGCM -2 sobre eje Q entre (29´-33). Así mismo, el remate de viga VGCM-1 entre eje H y L localización replanteo e instalación de platinas en pedestales sobre estructuras antes mencionadas. En los comités de obra de noviembre, la interventoría indica que a la fecha se han fundido 367 m3 de concreto 4000 psi en cimentación. Se continúan con actividades de remate de cimentación en sector de mezanines y aleta costado oriental, para adelantar actividad de mampostería sobre eje 34, se solicita a la administración del parque para programar corte de energía por traslado de red de media tensión.</p> <p>La interventoría informa que se avanza en fundida de viga VIGM-3 y contrapesos en ejes (F,I,L) sobre eje 26 de igual manera se adelanta armado y fundida de zarpas de muros de contención costado sur, excavación para cimentación costado norte , conformación de terreno para concreto de limpieza.</p>
	Licitación y contratación de Recebo B400	La interventoría indica en comité de obra, avanzar con las licitaciones de suministro y compactación de Recebo B200 y 400 para relleno en áreas de cimentación costado norte y sur. Se coordina con el contratista NAVIA visita técnica para revisar áreas de relleno. La interventoría solicita formalizar orden de servicio N° 213 el día 01 de noviembre para iniciar con el despacho al día siguiente del envío de la orden. Se finaliza el 23 de noviembre el relleno y compactación de 500 m3 totales en áreas determinadas. La interventoría solicita 500m3 para el mes de nov y diciembre.
	Suministro de acero	El comité de obra indica que se realizara las cartillas para realizar pedido N°4 y 5° de acero en el mes de noviembre. La interventoría solicita pago del pedido de hacer. Se formaliza la entrega el día 28 de noviembre.
	Estructura metálica	La interventoría indica que se debe realizar visita técnica a TECMO para verificar el proceso de fabricación de estructura según RAL definido y revisar material de obra. Se realiza visitas técnicas durante las tres primeras semanas del mes por el Contratista para terminar con la instalación de platinas para la estructura metálica. Sobre la última semana del presente mes se da inicio al montaje de estructura metálica sobre ejes 25´ al 29 entre ejes (C-O) con izaje de columnas principales, colocación de vigas entre ejes (C-I) sobre ejes 25´ a 27 de igual manera se instalan crucetas en estructura sobre eje O entre 25´ y 26, montaje de cerchas, correas, correas, templetos y corta vientos en esta área.
	Ensayos de Laboratorio	La interventoría indica en comité de obra, que se viene trabajando de la mano con el proveedor para recogida de muestras de cilindros en concreto, se realizará la compresión a cada muestra a los 7, 14 y 28 días.
	Traslado de red de media tensión	La interventora indica en el comité de obra de octubre, que de acuerdo a las cotizaciones de los oferentes, el traslado de red de media tensión ubicado cerca al eje 29 se realizará a mediados del mes de noviembre, toda vez que se debe determinar y coordinar con la administración del corte de energía interno en el costado sur. En el mes de noviembre, el comité de obra indica que la fecha para realizar dicha actividad será los días 16 o 17 en horas de la mañana. Esta maniobra se llevará a cabo por IEA.

Licitación y contratación de Marcos Estructurales	La interventoría indica en comités de obra, que se debe formalizar la contratación con el proveedor de los marcos. Se envía borrador del contrato 097 para revisión de área jurídica, se programa con TPR el despacho de los mismos para ir de la mano con la fundida de muros en los costado norte y sur, Se formaliza contrato el 11 de octubre. Se termina de recibir los marcos metálicos finalizando el mes de octubre, se radica para pago según valor y forma contractual en el mes de noviembre.
Licitación y contratación de redes eléctricas	En comités de obra del mes de octubre, la interventoría indica que se recibieron las licitaciones de los di referentes oferentes, se solicita revisar los precios más competitivos de las cotizaciones de suministro e instalación para tener un presupuesto ideal y de esta manera hacer contrapropuesta a oferentes clasificados y avanzar en contratación de estas actividades. En el mes Noviembre, la interventoría solicita avanzar con el contrato de suministro e instalación de redes eléctricas con IEA Group se realiza borrador de contrato 098, se adjudica para revisión de jurídica y se firma por las partes el día 14 de noviembre. Así mismo, se realiza la solicitud del pago del anticipo para iniciar actividades de obra.
Licitación y contratación de redes hidrosanitario	La interventoría indica en comité de obra, que se reciben licitaciones de Redes Hidráulicas de los diferentes oferentes, tanto de mano de obra como suministro e instalación. Se revisan cantidades de material para cotizar el suministro a obra. Se solicita revisar los precios más competitivos de las cotizaciones de mano de obra hidráulico y suministro de materiales para tener un presupuesto ideal y de esta manera hacer contrapropuesta a oferentes clasificados. La interventoría en comité de obra del mes de noviembre, solicita avanzar con el contrato de mano de obra las actividades de redes hidráulicas con 4J Group, se realiza borrador de contrato 099, se adjudica para revisión de jurídica el día 19 de noviembre, se remite contrato para firma del contratista y radicación de pólizas el día 27 de noviembre.
Licitación y contratación de cubierta y cerramientos	La interventoría apruebe en comité de obra, avanzar con contrato con OBB de suministro y mano de obra de cubierta y cerramiento, fachadas y canales, se realiza borrador de contrato 101, se adjudica para revisión de jurídica el día 12 de noviembre, se remite contrato para firma del contratista y radicación de pólizas el día 28 de noviembre.
Licitación y contratación de suministro de material de mampostería	La interventoría aprueba en comité de obra, iniciar con la licitación de suministro de bloque estructural para la mampostería. Aprueba anticipo de pedío con DECOBLOCK el 22 de noviembre y así solicitar con anticipación de cierre de año el material.
Licitación de placa industrial	La interventoría indica en comité de obra del mes de noviembre que se inicia las licitaciones de diseño de palca industrial incluyendo la renivelación de terraza.
Licitación de puertas seccionadas	La interventoría indica en comité de obra del mes de noviembre que se inicia las licitaciones de puertas seccionadas.
Licitación de mampostería	La interventoría indica en comité de obra del mes de noviembre que se inicia las licitaciones de mano de obra de mampostería.

Avances de Obra – Cimentación a 30 de noviembre 2024



Avances de Obra – Relleno y compactación a 30 de noviembre 2024



Avances de Obra – Estructura Metálica a 30 de Noviembre 2024



Avances de Obra – Estructura Metálica a 30 de Noviembre 2024



- **Propiedad Horizontal**

El señor Andres Ramírez procede a informar que se continúa adelantando el trámite ante la Curadora 1 Municipal de Cota Ruth Cubillos, señalando que fue radicada la solicitud junto con los planos y ha adelantado reuniones con la Curaduría, y presentando toda la información que esta le ha requerido.

Manifiesta que espera que próximamente sea emitida la resolución que aprueba la Propiedad Horizontal.

- **Revalidación Licencia**

El Terminal Logístico de Colombia cuenta con una licencia de urbanismo y construcción vigente, cuya última ampliación se realizó en febrero de 2022, otorgando una vigencia de 36 meses hasta febrero de 2025. Según la normativa urbanística, es posible una única prórroga de un año, la cual debe solicitarse antes del vencimiento de la licencia. Por lo tanto, se procederá a solicitar esta prórroga para extender su vigencia. Además, la Curaduría 1 de Cota sugirió la posibilidad de modificar la licencia a una por etapas, en caso de no concluir las obras a tiempo, para mantener los índices urbanísticos inicialmente aprobados.

- **BOMI**

En relación con la reclamación presentada por el arrendatario BOMI mediante audiencia de conciliación, la cual fue declarada fracasada en el mes de Abril de 2024, a la fecha no se han

realizado nuevas reclamaciones, así como que ni el Gestor Profesional ni la Sociedad Administradora han sido notificadas de actuaciones judiciales en contra del Fondo con ocasión a dicha reclamación.

Adicionalmente, consultando procesos en la página de la Rama Judicial, no se evidencia ningún proceso en contra del Fondo por parte del arrendatario BOMI, de lo cual se realiza seguimiento semanal.

- **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.