



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
PRIMER TRIMESTRE 2025



INFORME DE RENDICIÓN DE CUENTAS
FONDO DE CAPITAL PRIVADO TERMINALES LOGÍSTICOS DE COLOMBIA BOGOTÁ
PRIMER TRIMESTRE 2025

El diseño del complejo comprende 3 manzanas, de las cuales para el año 2025 se tiene la Manzana 2 100% arrendada y construida la Manzana 3 etapa 1 construida y arrendada en un 100%; Manzana 3 etapa 2, 4.600 M2 se terminaron de construir y lo restante se encuentra 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
Manzana 3 - Contratos Actuales	24,171.85	1,514.70	2,444.05	28,130.60	Área construida 100% arrendada
Manzana 3 - En construcción	3,243.15	108.63	108.63	3,460.41	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	70,951.70	6,834.66	9,654.98	87,441.34	
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:** Se terminaron de construir 4.600 M2 y lo restante se encuentra en etapa final de construcción.
- **Manzana I:** 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.
- **Manzana I,**
Plataformas y bases de piso para la Manzana 1, en un espesor de 1,1m.
-

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	4	17
	Área Construida (m2)	21.632	4.596	26.227
	Área Arrendada (m2)	21.632	4.596	26.227
	Área Libre (m2)	-	-	-
Manzana 3	Cantidad de Unidades:	19		19
	Área Construida (m2)	28.131		28.131
	Área Arrendada (m2)	28.131		28.131
	Área Libre (En construcción)	3.460		3.460
Terminal	Cantidad de Unidades:	32	4	36
	Área Construida (m2)	49.763	4.596	54357.76
	Área Arrendada (m2)	49.763	4.596	54357.76
	Área Libre (En construcción)	3.460	-	3460.41

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			

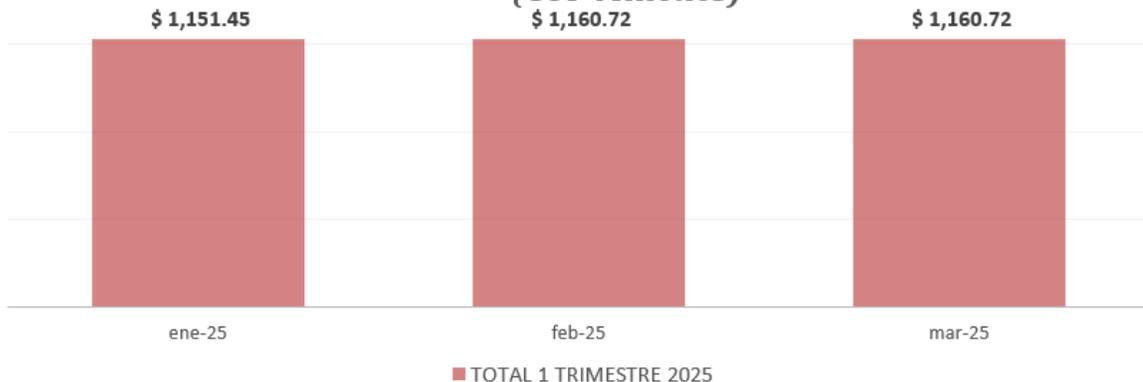
Manzana 3	CONTRATO 4	1/6/2022	1/6/2032	B01
	CONTRATO 4	1/6/2022	1/6/2032	B02
	CONTRATO 4	1/6/2022	1/6/2032	B12
	CONTRATO 4	1/6/2022	1/6/2032	B13
	TOTAL CONTRATO 4 MANZANA 3			
	CONTRATO 5	5/5/2022	5/5/2027	B03
	CONTRATO 5	5/5/2022	5/5/2027	B04
	CONTRATO 5	5/5/2022	5/5/2027	B14
	CONTRATO 5	5/5/2022	5/5/2027	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			
	CONTRATO 8	1/6/2025	30/6/2028	B09
	CONTRATO 8	1/6/2025	30/6/2028	B10
	CONTRATO 8	1/6/2025	30/6/2028	B11
	TOTAL CONTRATO 8 MANZANA 3			

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

1.3. Ingresos Generados Durante 2025

Es importante mencionar la evolución de los arriendos durante el año 2025, la cual tendrá en cuenta el aumento de cada uno de los contratos según lo acordado con cada arrendatario:

Evolución de Ingresos Presupuestados Año 2025 (COP Millones)



	ene-25	feb-25	mar-25	TOTAL 1 TRIMESTRE 2025
Contrato 1	\$ 119,978,162.30	\$ 119,978,162.30	\$ 119,978,162.30	\$ 359,934,486.91
Contrato 2	\$ 178,241,751.60	\$ 187,510,322.68	\$ 187,510,322.68	\$ 553,262,396.96
Contrato 3	\$ 259,914,579.18	\$ 259,914,579.18	\$ 259,914,579.18	\$ 779,743,737.54
Contrato 4	\$ 179,234,350.58	\$ 179,234,350.58	\$ 179,234,350.58	\$ 537,703,051.74
Contrato 5	\$ 137,141,033.26	\$ 137,141,033.26	\$ 137,141,033.26	\$ 411,423,099.78
Contrato 6	\$ 67,495,928.69	\$ 67,495,928.69	\$ 67,495,928.69	\$ 202,487,786.06
Contrato 7	\$ 209,442,718.89	\$ 209,442,718.89	\$ 209,442,718.89	\$ 628,328,156.68
Contrato 8				
TOTAL	\$ 1,151,448,524.50	\$ 1,160,717,095.58	\$ 1,160,717,095.58	\$ 3,472,882,715.67

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 marzo del 2025, el monto total del crédito es por valor de \$27.105.305.987.

Al corte de marzo de 2025, se han causado los siguientes intereses:

ene-25	feb-25	mar-25	TOTAL
328,851,365.00	336,170,638.00	314,955,233.00	979,977,236

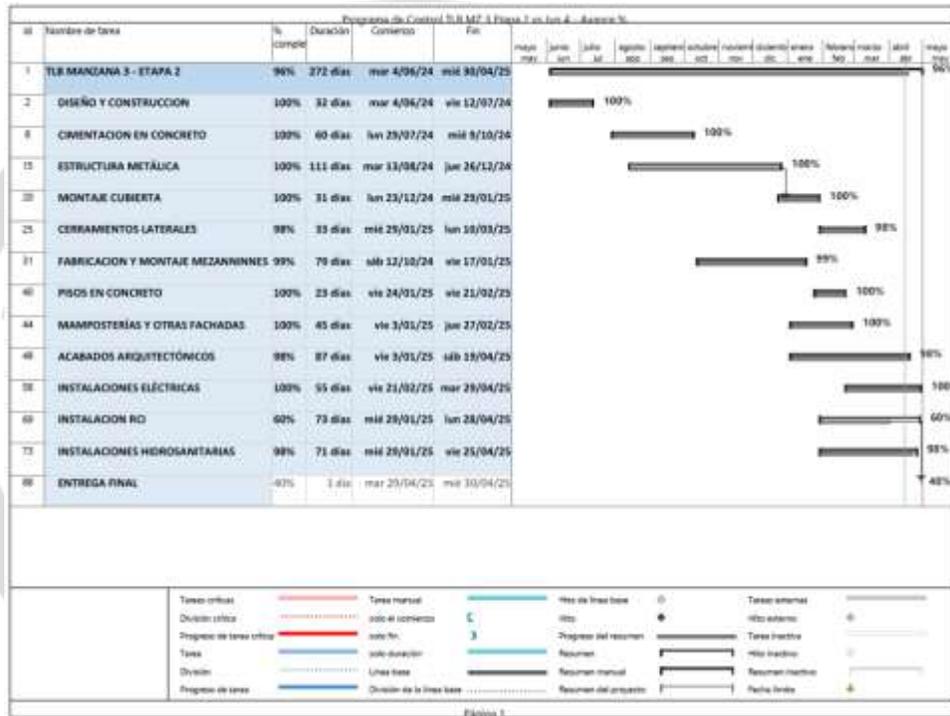
Para un total de \$979.977,236, los cuales se presentan registrados en los balances.

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



PROGRAMACION						
PROGRAMADO			EJECUTADO			ADELANTO DIAS
	MES	Acumulado		MES	Acumulado	
OBRA PROGRAMADA	14.50%	02.00%	OBRA EJECUTADA	18.00%	96.00%	-6
VALOR OBRA PROGRAMADA			VR. OBRA EJECUTADA	\$ 2.215.133.266	\$ 7.749.738.782	

Según el informe de interventoría, se evidencia que la obra presenta un avance del 96% en su ejecución. Asimismo, se destaca que los trabajos se han desarrollado en un tiempo menor al inicialmente presupuestado.



Avances de Obra – Cubierta y cerramiento a 28 de Febrero 2025



Avances de Obra – Parquederos muelles y mezanine a 28 Febrero 2025



Avances de Obra – Nivelación y Piso bodega a 28 de Febrero 2025



Avances de Obra – Nivelación y Piso bodega a 30 de Marzo 2025



Avances de Obra – Interior Bodega a 30 de Marzo 2025



Avances de Obra – Exteriores a 30 de Marzo 2025



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, se arrendaron 4.600 de la Manzana 3-Etapa II de los cuales se empezara a recibir el canon de arrendamiento a partir de Junio, lo restante de la Manzana se espera arrendar en el 2025.

Venta

Durante el año 2025, 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.

Adicional a esto, al tener en cuenta las encuestas mensuales de expectativas económicas realizadas por el Banco de la Republica con corte a marzo de 2025, 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 2025 y 2026.

Medidas estadísticas	Expectativas sobre la variación del índice de precios al consumidor (IPC) total					
	% mensual en mar./2025	% Anual en dic./2025	% Anual en mar./2026	% Anual en dic./2026	% Anual en mar./2027	% Anual en mar./2030
TODAS LAS ENTIDADES PARTICIPANTES						
De tendencia:						
Medio	0.58%	4.54%	3.80%	3.59%	3.50%	3.24%
Mediana	0.67%	4.50%	3.90%	3.72%	3.51%	3.00%
Mínimo	0.85%	4.90%	3.00%	3.00%	3.50%	3.00%
De dispersion:						
Desviación estándar	0.11%	8.41%	0.48%	0.45%	0.42%	0.35%
Coefficiente de variación	18.62	9.03	12.35	12.33	11.00	10.77
Máximo	0.35%	3.90%	2.70%	2.94%	2.75%	2.44%
Mínimo	0.83%	8.11%	5.22%	5.58%	3.18%	4.00%
Número de participantes	43	43	40	48	38	34

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.

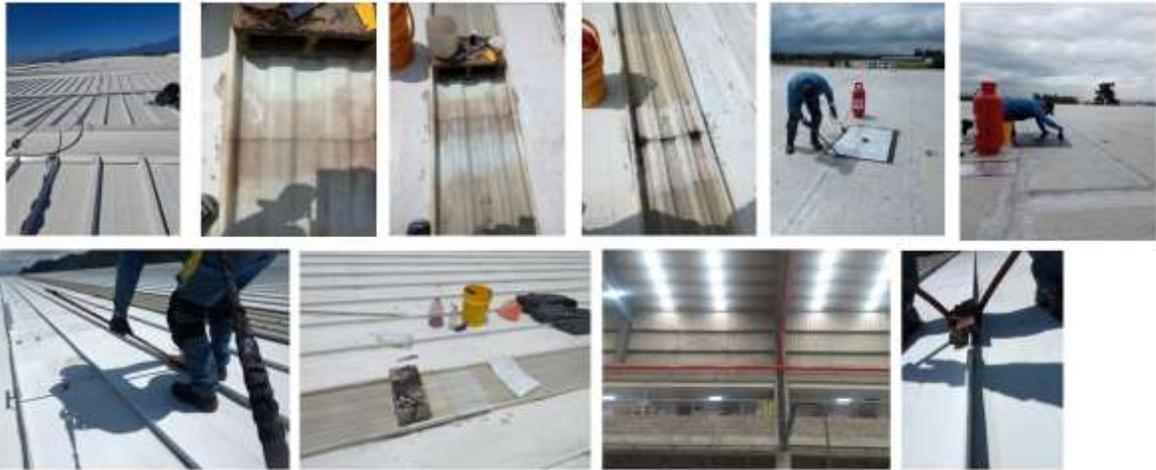
Medidas estadísticas	Expectativas de la tasa de participación, medida de la tasa efectiva del Banco de la República en un mes (mensual)																											
	31 mar 25	30 abr 25	31 may 25	30 jun 25	31 jul 25	30 ago 25	29 sep 25	27 oct 25	26 nov 25	25 dic 25	23 ene 26	20 feb 26	21 mar 26	19 abr 26	17 may 26	16 jun 26	14 jul 26	12 ago 26	10 sep 26	09 oct 26	07 nov 26	06 dic 26	04 ene 27	03 feb 27	01 mar 27	29 abr 27	27 may 27	
TODAS LAS ENTIDADES PARTICIPANTES																												
De tendencia:																												
Medio	8.20%	8.23%	8.26%	8.28%	8.30%	8.32%	8.34%	8.36%	8.38%	8.40%	8.42%	8.44%	8.46%	8.48%	8.50%	8.52%	8.54%	8.56%	8.58%	8.60%	8.62%	8.64%	8.66%	8.68%	8.70%	8.72%	8.74%	8.76%
Mediana	8.25%	8.28%	8.31%	8.34%	8.37%	8.40%	8.43%	8.46%	8.49%	8.52%	8.55%	8.58%	8.61%	8.64%	8.67%	8.70%	8.73%	8.76%	8.79%	8.82%	8.85%	8.88%	8.91%	8.94%	8.97%	9.00%	9.03%	9.06%
Máximo	8.25%	8.28%	8.31%	8.34%	8.37%	8.40%	8.43%	8.46%	8.49%	8.52%	8.55%	8.58%	8.61%	8.64%	8.67%	8.70%	8.73%	8.76%	8.79%	8.82%	8.85%	8.88%	8.91%	8.94%	8.97%	9.00%	9.03%	9.06%
De dispersion:																												
Desviación estándar	0.28%	0.28%	0.29%	0.29%	0.29%	0.29%	0.29%	0.29%	0.29%	0.29%	0.29%	0.29%	0.29%	0.29%	0.29%	0.29%	0.29%	0.29%	0.29%	0.29%	0.29%	0.29%	0.29%	0.29%	0.29%	0.29%	0.29%	0.29%
Coefficiente de variación	1.08	1.05	1.12	1.10	1.11	1.12	1.13	1.14	1.15	1.16	1.17	1.18	1.19	1.20	1.21	1.22	1.23	1.24	1.25	1.26	1.27	1.28	1.29	1.30	1.31	1.32	1.33	
Máximo	8.50%	8.50%	8.50%	8.50%	8.50%	8.50%	8.50%	8.50%	8.50%	8.50%	8.50%	8.50%	8.50%	8.50%	8.50%	8.50%	8.50%	8.50%	8.50%	8.50%	8.50%	8.50%	8.50%	8.50%	8.50%	8.50%	8.50%	8.50%
Mínimo	8.50%	8.50%	8.50%	8.50%	8.50%	8.50%	8.50%	8.50%	8.50%	8.50%	8.50%	8.50%	8.50%	8.50%	8.50%	8.50%	8.50%	8.50%	8.50%	8.50%	8.50%	8.50%	8.50%	8.50%	8.50%	8.50%	8.50%	8.50%
Número de participantes	43	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	

1.7. Administración Y Gerencia del Terminal

- **Primer Corte**

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

- 1. Mantenimiento Cubierta metálica y Canal Mz3:** El Terminal inicia con inspecciones periódicas, mantenimientos predictivos de Cubierta General y Cerramientos Metálicos de la Manzana 2 y 3 con el objetivo de operar preventivamente para evitar filtraciones futuras en estas áreas:
- Inspecciones periódicas en cubierta general de Manzana 2 y 3 como de la placa de mezanine de Manzana 2.
 - Inspecciones en muros, columnas de Manzana 2 y mantenimiento de canal de Manzana 3.
 - Revisión del estado de la tornillería y apretado o cambio según el caso en Manzana 3.
 - Revisión de sello lateral (butilo) de la teja traslúcida en Manzana 2 y 3.
 - Limpieza e instalación de traslajos en fibra de vidrio en teja traslúcida de Manzana 2 y 3.
 - Lavado de cerramientos metálicos laterales externos de manzana 2 y 3.
 - Nuestro compromiso se basa en seguir realizando los mantenimientos preventivos a las cubiertas y cerramientos, con el fin de asegurar su funcionalidad, ya que los productos sufren una inevitable decadencia con el paso del tiempo debido a sus características técnicas a causa de factores ambientales.



- 2. Mantenimiento Zonas Verdes y Jardinería:** El Terminal cuenta con personal de experiencia en jardinería, el cual realiza el mantenimiento de jardines y zonas verdes que ocupa una mayor cantidad del tiempo del personal, ya que se realiza de forma rutinaria, casi de oficio y con frecuencia diaria con dotación, equipos e insumos acordes a la actividad.

Objetivos:

- Conocer y realizar las labores básicas de acondicionamiento de las zonas jardineadas.
- Identificar y aplicar las técnicas necesarias para la realización de limpiezas, tratamiento de plantas adventicias y laboreo del suelo.
- Reconocer y seleccionar las herramientas y maquinaria necesarias para llevar a cabo las operaciones básicas del mantenimiento y la mejora del jardín.
- Aplicar y analizar las técnicas necesarias para la buena gestión de los residuos y compostaje de los mismos.

- Preparar el terreno con la maquinaria y herramientas seleccionadas garantizando que las labores se realizan según buenas prácticas.



- 3. Mantenimiento de plataformas manzana 1 y Zona comercial:** Se realiza mantenimiento a las plataformas.





4. Otros mantenimientos:



5. Operación PTAR:



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. 073

El Acta No. 073 se desarrolló a partir de reunión efectuada el 03 de marzo del 2025 en las oficinas de NACOBENA, y se discutieron los siguientes puntos de acuerdo con el orden del día:

- **Anticipos a cierre del 2024**

Se relaciona los anticipos antiguos donde se evidencia legalización y avances de vigencias anteriores como los nuevos por el proyecto Mz3 Etapa 2.

Anticipos Antiguos – Estado cierre vigencia 2024



TERCERO	ANTICIPO DE PROVEEDORES	SALDO INICIAL AL 30 DICIEMBRE 2024	LEGALIZADO AL 30 DICIEMBRE 2024	SALDO FINAL 2025	OBSERVACIONES
830004993	CASATORO S.A. BIC	2.319.659,00	0,00	2.319.659,00	Anticipo legalizado el 22 de enero mediante planilla 4017.
830082401	RINOL PISOCRETO SA	12.722.173,92	0,00	12.722.173,92	Se realiza reunión con el proveedor y se solicita envío de información año 2028 de actividades de manzana 2. Se regulariza el estado de cuenta con la legalización de las planillas N° 1700, 1782, 2630 y 2804. Quedando un saldo a favor del Fondo el cual se solicita al devolución al proveedor. Asimismo, el proveedor manifiesta mediante el estado de cuenta que reintegra el saldo neto que es un valor de \$1.549.616. Se espera recibir recursos en el mes de febrero.
890100251	CEMENTOS AROSOS S.A.	14.737.722,80	12.921.109,35	1.816.613,35	Se remite pago de la sanción para corrección de impuestos, se envía planillas para regularizar estado de cuenta del proveedor.
900159955	DECOBLOCK S.A.	13.032.700,20	0,00	13.032.700,20	Este valor de anticipo se espera legalizar en el mes de febrero estamos pendientes de recibir al carta firmada por el RL del proveedor, se envía un borrador de la solicitud por parte de la Fiduciaria y regularizar estado de cuenta del proveedor.
900529810	HORMIGON URBANO S.A.S	39.234.126,82	0,00	39.234.126,82	Estamos a la espera que de la fiduciaria asuma la sanción por corrección de impuestos, toda vez que las facturas fueron emitidas al correo de la fiduciaria pero no fueron enviadas al GP para radicar para su contabilización.
900610635	DISTRIBUCIONES ELECTRICAS PARA LA INDUSTRIA Y LA CONSTRUCCION SAS	16.601.626,58	0,00	16.601.626,58	Empresa en proceso de liquidación, se está revisando con la interventoría la legalización de este anticipo vivo ejecutado en la manzana 3 etapa 1.
900784495	CONSTRUCCIONES Y MONTAJES EDEHSA COLOMBIA SAS	75.970.361,00	0,00	75.970.361,00	Pendiente recibir corte del Contrato 05 de Red Exterior Mz3 Etapa 1 en el mes de febrero 2025, para cerrar este anticipo.
901270485	IEA GROUP INGENIEROS SAS	30.682.308,00	7.650.706,98	23.031.601,02	
	POR LEGALIZAR	208.300.768,12	20.571.816,23	184.728.951,89	

Anticipos Obra Mz3 Etapa 2 – Estado cierre vigencia 2024



TERCERO	ANTICIPO DE PROVEEDORES	SALDO INICIAL AL 30 DICIEMBRE 2024	LEGALIZADO AL 30 DICIEMBRE 2024	SALDO FINAL 2025	OBSERVACIONES
860052254	CMA INGENIERIA & CONSTRUCCION SAS	18.742.500,00	0	18.742.500,00	Corresponde al anticipo para el diseño estructural de la Etapa 2 de manzana 3. Se debe descontar el valor del contrato de diseño con el contrato de obra 082. Se estima finalizar en el mes de febrero 2025.
900376834	PISOS INDUSTRIALES J.C.R. SAS	49.523.594,27	13.025.378,99	36.498.215,28	Este anticipo aun esta vigente, se va legalizando cada vez que se solicite instalación de concreto para la obra.
900159955	DECOBLOCK S.A.	42.429.660,00	0	42.429.660,00	Anticipo nuevo se espera legalizar en el mes de febrero 2025.
860007668	ALAMBRES Y MALLAS S.A. ALMASA	24.180.816,20	24.129.968,15	50.847,05	Este anticipo se cerrará en el mes de enero 2025 con un último pedido
901856444	CONSORCIO CMA-TECMO	1.230.000.000,00	615.000.000,00	615.000.000,00	Fue legalizado el anticipo bajo planillas 3933 del 5 de diciembre y 3970 el 16 de diciembre 2024, espera legalizar el saldo con cortes de obra en el mes de enero y febrero de 2025.
860007668	ALAMBRES Y MALLAS S.A. ALMASA	8.992.402,00	0	8.992.402	Este anticipo se legaliza con planilla 4011-4012 del 17 de enero.
900376834	PISOS INDUSTRIALES J.C.R. SAS	604.013.894,00	0	604.013.894	Anticipo nuevo se espera iniciar con contrato en el mes de enero 2025.
900560256	QBB SOLUCIONES ESTRUCTURALES SAS	227.476.458,00	0	227.476.458	Anticipo nuevo se espera iniciar con contrato en el mes de enero 2025.
901270485	IEA GROUP INGENIEROS SAS	73.126.166,00	0	73.126.166	Anticipo nuevo se espera legalizar con cortes de obra en el mes de enero 2025.
901336087	T.P.R. TECNOLOGIA EN PUERTAS Y RAMPAS S.A.S.	47.561.920,00	0	47.561.920	Anticipo nuevo se espera iniciar con contrato en el mes de enero 2025.
	TOTAL	2.326.047.409,47	652.155.348,14	1.673.892.061,33	

• ESTADO DE OBRA CON CORTE A ENERO 31 DEL 2025

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

GESTION DE OBRA TLB MANZANA 3 - ETAPA 2		
COMITÉ 073		AVANCE DE OBRA 01 AL 31 DE ENERO 2025
Gestión Trámites y permisos	Contratos	La interventoría indica en comité de obra, que se viene trabajando con las licitaciones de las diferentes áreas: ventanas, red contra incendio, mampostería, adoquín vehicular, obras adicionales exteriores
	Proyecto Fotovoltaico	La interventoría indica en comité de obra, que se debe radicar 66 cuentas ante Codensa y definir términos con respecto a energía fotovoltaica y adelantar el proceso con la empresa prestadora del servicio ENEL COLOMBIA.
	Prorroga licencia	La interventoría indica en comité de obra, que la prórroga de la licencia fue radicada el 12 de diciembre por el ARQ Andrés Ramírez la cual se solicitará por un periodo de un año extendido de 2026.
Gestión Diseños Técnicos Preliminares	Diseño Estructura Metálica:	La interventoría informa en comité de obra de enero, que el diseño final de cimentación ya cuenta con el Vo. Bo por parte de la interventoría
	Diseño Cimentación:	Se da Vo. Bo de los planos de cimentación por parte de la interventoría.
	Revisión Diseños Estructurales y cimentación	En el comité de enero se da aprobación por parte de la interventoría, para pagar el saldo al proveedor ESSOS.
Gestión Documental	Contratación	Se siguen los parámetros determinados para la debida contratación
	Vinculación Personal de obra:	Se cuenta con la contratación del 100% del personal para obra.
Gestión Administrativa y Contractual	Mano de obra Cimentación e instalación de concreto:	La interventoría indica en comité de enero 2025, que las actividades de mano de obra cimentación e instalación de concreto, finalizaron a satisfacción.
	Suministro y compactación de Recebo B400	La interventoría indica en comité de obra, que la actividad se ejecutó el 100% a satisfacción cumpliendo con los requisitos de % granular.
	Suministro de acero	El comité de obra indica que por el mes de enero se legalizará el anticipo del pedido No.6 realizado el 16 de diciembre 2024 por parte del proveedor ALMASA.
	Mampostería y actividades complementarias	La interventoría indica en comité de obra del mes de enero se formalizó contrato de mano de obra de mampostería con LEP el día 16 de diciembre de 2024, mediante contrato de obra No. 103, se adelantan actividades de mampostería de manera satisfactoria por fachada de costado norte y sur, Adicional se avanza con el muro de fachada lateral oriente dejando un ingreso vehicular para obras internas. Se avanza

		con el armado de acero para muros cuchilla lateral de parte frontal de mezanine actividad propia de obras exteriores, se espera fundir la primera semana de febrero.
	Placas Exteriores de muelles y parqueaderos	La interventoría indica en comité de obra del mes de enero se formalizó orden de servicio No. 218 el 2 de enero, para adelantar actividades de suministro, extendida, compactación de material B200 para área de muelles y parqueaderos, incluyendo corte y sellado de juntas de placa de contrapiso de camiones.
	Estructura metálica	La interventoría indica que el avance de y actividades de montaje de bodega y mezanine se ejecutaron al 100%, se inicia con la instalación de canastilla para canales de cubierta y mezanine. Se valida con el contratista OBB de cubiertas la revisión de los elementos estructurales que debe entregar TECMO para iniciar montaje de cubierta y canal a mediados de enero. Se realiza un recorrido previo al montaje y se evidencia que hay detalles finales de nivelación de correas de cubierta y fachada, toda vez que no alcanza un % significativo para iniciar las actividades de montaje de cubierta. El requerimiento que solicita el contratista OBB es como tolerancia de niveles entre correas de 8 líneas mm como máximo para garantizar la instalación de los elementos de cubierta. Por tal motivo, TECMO aumenta la capacidad operativa para finalizar contrato.
	Redes eléctricas	La interventoría indica en comité de obra, que se viene adelantando con la excavación de terreno para caja de eléctricas en ambos costados.
	Redes hidrosanitarias	La interventoría indica en comité de obra, las pólizas fueron recibidas por parte del contratista el día 17 de enero, se solicita acta de no siniestro puesto que el contrato fue firmado en el mes de diciembre. Del mismo modo, se inicia con la solicitud del pago del anticipo del contrato para iniciar actividades en el mes de febrero. Adicional, se solicita materiales hidrosanitarios mediante orden de pedio al proveedor PVC Center, con llegada aproximada en la primera semana de febrero.

Cubierta y cerramientos	<p>La interventoría indica en comité de obra, el requerimiento que solicita el contratista OBB que como tolerancia de niveles entre correas de 8 líneas mm como máximo para garantizar la instalación de los elementos de cubierta. Por tal motivo, TECMO aumenta la capacidad operativa para finalizar la actividad solicitada y dar a inicio a montaje en dos días posteriores a la nivelación de correas. A mediados del mes de enero se inicia con la instalación de canales de cubierta y mezanine. A finales de enero inician la fabricación de teja para cubierta costado norte finalizando con un avance del 60% de fabricación y un 20% de instalación. Se solicita nivelación de correas en cerramiento lateral de bodega por parte de TECMO para iniciar instalación de teja arquitectónica en el mes de febrero.</p>
Suministro de material de mampostería	<p>La interventoría indica en comité de obra, que la mampostería fue suministrada por DECOBLOCK a finales de diciembre y empezando mes.</p>
Placa industrial	<p>La interventoría indica en comité de obra del mes de enero, que se formalizo en el mes de diciembre el contrato No.102 con PISOS INDUSTRIALE JCR para el diseño y construcción de placa industrial incluye renivelación de terraza, Se adelantó el pago del anticipo para mantener precio de año 2024. Se da inicio a mediados del mes de enero con la nivelación de superficie placa en bodega norte, se debe escarificar la superficie, preparar, llenar y nivelar con fundida proyectada para el 10 de febrero.</p>
Puertas seccionadas	<p>La interventoría indica en comité de obra del mes de enero, que se formalizo en el mes de diciembre el contrato No.104 con TPR TECNOLOGIA EN PUERTAS para el suministro e instalación de puertas seccionadas. Se adelantó el pago del anticipo para mantener precio de año 2024. Se confirma a mediados del mes de enero con el proveedor la llegada de material a bodega con evidencias fotográficas, pendiente programar suministro a obra.</p>
Licitación de Ventanas y puertas bodega	<p>La interventoría indica en comité de obra del mes de enero que se inicia las licitaciones de suministro e instalación de ventanas para bodegas y mezanines y puertas ventana respetando el diseño de la etapa 1. Se espera da inicio en la segunda semana de febrero.</p>
Licitación de Red Contra incendios	<p>La interventoría indica en comité de obra del mes de enero que se inicia las licitaciones de suministro e instalación de red contra incendio exteriores y gabinetes.</p>

	Licitación de obras complementarias	Se adelanta licitación con el mismo contratista LEP de actividades de fundida de mezanine, placas niveladoras, llenado de columnas, nivelación de grouting. Pendiente recibir licitación para iniciar a finales de enero y la primera semana de febrero.
--	-------------------------------------	--

• **Cierre de obra retegarantías y obras pendientes**

Se relaciona el estado de anticipo donde se evidencia legalización y avances de vigencias anteriores y nuevos correspondientes al proyecto Mz3 Etapa 2, durante el mes de enero de 2025.

Anticipos Antiguos – Estado vigencia 2025



TERCERO	ANTICIPO DE PROVEEDORES	SALDO INICIAL AL 31 DE ENERO DE 2025	LEGALIZADO AL 31 DE ENERO DE 2025	SALDO FINAL 31 DE ENERO DE 2025	OBSERVACIONES
830062401	RINOLPISOCRETO SA	\$ 12.722.173,92	\$ 0,00	\$ 12.722.173,92	Se está verificando información obtenida al 31 de enero para regularizar lo tercero en el mes de marzo.
890100251	CEMENTOS ARGOS S.A.	\$ 1.816.613,35	\$ 0,00	\$ 1.816.613,35	Se valida saldo a favor del Fondo el cual se solicita al devolutor al proveedor. Así mismo, el proveedor manifiesta mediante el estado de cuenta que reintegra el saldo neto que es un valor de \$1.549.638. Se espera recibir recursos en el mes de febrero.
900150955	DECOBLOCK S.A.	\$ 55.462.380,31	\$ 61.009.976,31	\$ 5.547.626,00	Este saldo corresponde a la legalización de las plantillas emitidas por sanción y notas créditos. A la espera de recibir estado de cuenta por parte de la fiduciaria para revisar este saldo a favor.
900529810	HORNIGON URBANO S.A.S	\$ 39.234.126,82	\$ 0,00	\$ 39.234.126,82	A la espera de recibir carta de honorario por parte del proveedor, para regularizar estado de cuenta del proveedor. Se emiten las plantillas de las facturas vigencia anterior para regularizar la cuenta del proveedor, al cual se deben legalizar una vez recibida la comunicación.
900610535	DISTRIBUCIONES ELECTRICAS PARA LA INDUSTRIA Y LA CONSTRUCCION SAS	\$ 16.601.626,58	\$ 0,00	\$ 16.601.626,58	Estamos a la espera que de la fiduciaria asuma la sanción por corrección de impuestos, toda vez que las facturas fueron emitidas al correo de la fiduciaria pero no fueron enviadas al OP para radicar para su contabilización.
900784495	CONSTRUCCIONES Y MONTAJES EDEHSA COLOMBIA SAS	\$ 75.970.361,00	\$ 0,00	\$ 75.970.361,00	Empresa en proceso de liquidación, se está revisando con la interventoría la legalización de este anticipo vivo ejecutado en la manzana 3-etapa 1.
901270485	IEA GROUP INGENIEROS SAS	\$ 23.031.691,02	\$ 0,00	\$ 23.031.691,02	Anticipo pendiente por legalizar del Contrato 065 Red Exterior Mz3 Et1, se recibe corte del proveedor, pendiente emitir memoria de lo ejecutado para revisar por la obra.
TOTALES		\$ 224.838.953,00	\$ 61.009.976,31	\$ 174.924.208,69	

Anticipos Obra Mz3 Etapa 2 – Estado Vigencia 2025



TERCERO	ANTICIPO DE PROVEEDORES	SALDO INICIAL AL 31 DE ENERO DE 2025	LEGALIZADO AL 31 DE ENERO DE 2025	SALDO FINAL 31 DE ENERO DE 2025	OBSERVACIONES
830004993	CASATORO S.A. BIC	\$ 2.319.659,00	\$ 2.319.659,00	\$ 0,00	Anticipo legalizado el 22 de enero mediante planilla 4017.
860007668	ALAMBRES Y MALLAS S.A. ALMASA	\$ 9.043.249,05	\$ 8.992.401,60	\$ 50.847,45	Se legaliza anticipo por valor de \$8.992.401 y se valida saldo a favor del Fondo, se debe solicitar compra o devolución al tercero por este valor.
860052264	CMA INGENIERIA & CONSTRUCCION SAS	\$ 18.742.500,00	\$ 0,00	\$ 18.742.500,00	Corresponde al anticipo para el diseño estructural de la Etapa 2 de manaza 3.Se debe descontar el valor del contrato de diseño con el contrato de obra 092. Se estima finalizar en el mes de Febrero 2025.
900150955	DECOBLOCK S.A.	\$ 81.741.678,00	\$ 0,00	\$ 81.741.678,00	Anticipo vigencia anterior correspondiente a Adoquin Mz3 Et2, se espera legalizar en el mes de febrero 2025.
900176740	PVCENTER BOGOTA SAS	\$ 0,00	\$ 43.176.649,00	\$ 43.176.649,00	Anticipo nuevo se espera legalizar en el mes de febrero 2025.
900376834	PISOS INDUSTRIALES J.C.R. SAS	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 640.512.109,28	Saldo por legalizar de \$36.498.215. Y anticipo nuevo correspondiente al Contrato102 Placa Industrial y Nivelación Terraza el cual se espera legalizar en el mes de marzo 2025.
900560256	0BB SOLUCIONES ESTRUCTURALES SAS	\$ 227.476.458,00	\$ 0,00	\$ 227.476.458,00	Anticipo nuevo correspondiente al Contrato 101 de Cubierta y Ceramientos se espera legalizar en los meses de febrero y marzo mediante cortes de obra.
900775103	CONSTRUCCIONES & LOGISTICA NAWA S.A.S	\$ 0,00	\$ 35.532.348,00	\$ 35.532.348,00	Anticipo nuevo correspondiente a la Orden de servicio 218 Placa de Exteriores se espera legalizar en los meses de febrero y marzo mediante cortes de obra.
901270485	IEA GROUP INGENIEROS SAS	\$ 73.126.185,00	\$ 0,00	\$ 73.126.185,00	Anticipo correspondiente al Contrato 098 Red Eléctrica Mz3 Et2, se estima legalizar entre marzo y abril.
901336087	T.P.R. TECNOLOGIA EN PUERTAS Y RAMPAS S.A.S.	\$ 47.561.920,00	\$ 0,00	\$ 47.561.920,00	Anticipo nuevo correspondiente al contrato 104 Puerta Seccionadas, se espera legalizar en los meses de febrero y marzo.
901770340	4I GROUP INGENIERIA SAS	\$ 0,00	\$ 11.199.337,00	\$ 11.199.337,00	Anticipo nuevo correspondiente al contrato 099 M.O Redes Hidrosanitarias, se espera legalizar en los meses de febrero y marzo.
901856444	CONSORCIO CMA-TECMO	\$ 615.000.000,00	\$ 0,00	\$ 615.000.000,00	Saldo pendiente por legalizar del Contrato 092 Estructura Metálica de Mz3 Et2, se estima para el mes de marzo legalizar saldo.
TOTALES		\$ 1.075.011.629,05	\$ 101.220.394,60	\$ 1.794.120.011,73	



Devolución de Rete garantía Antiguo – Programación y Estado Vigencia 2025

TERCERO	ANTICIPO DE PROVEEDORES	SALDO FINAL 2025	OBSERVACIONES
830082401	RINOL PISOCRETO SA	-3.251.802,00	Se esta verificando información obtenida el 31 de enero para regularizar le tercero en el mes de marzo.
900784495	CONSTRUCCIONES Y MONTAJES EDEHSA COLOMBIA SAS	-39.802.530,00	Empresa en proceso de liquidación, se esta revisando con la interventoria la legalización de este anticipo vivo ejecutado en la manzana 3 etapa 1.
001270485	IEA GROUP INGENIEROS SAS	-30.905.689,00	Esta rete garantía se estima realiza la devolución en febrero marzo 2025, toda vez que en le mes de enero febrero se recibirá corte para liquidación de contrato Etapa1 de Mz3.
	TOTAL RETEGARANTIA	-73.960.021	

Devolución de Rete garantía Nuevo – Programación y Estado Vigencia 2025

TERCERO	ANTICIPO DE PROVEEDORES	SALDO FINAL 2025	OBSERVACIONES
900884407	G & P ESTRUCTURAS Y ACABADOS SAS	-24.190.206,00	Este saldo corresponden a nuevo contrato de obra Mz3 Etapa 2. Se realiza la respectiva acta de liquidación para emitir al contratista y a Fiduciaria.
901336087	T.P.R. TECNOLOGÍA EN PUERTAS Y RAMPAS S.A.S.	-1.724.310,00	Este saldo corresponden a nuevo contrato de obra Mz3 Etapa 2. Se estima realizar la devolución de retegarantia de contrato a finales de marzo 2025, toda vez que depende del ingreso del contratista de placa industrial para instalar y pintar los marcos metálico de los muelles.
901856444	CONSORCIO CMA-TECMO	-205.000.000,00	Esta saldo corresponden a nuevo contrato de obra Mz3 Etapa 2. Se realizara pago a los 90 días una vez se liquide el ultimo corte de obra, estima fecha para el mes de abril de 2025.
	TOTAL RETEGARANTIA	-230.914.516,00	



Listado de contratos en estado activo o pendientes de liquidación

CONTRATO N°	PROVEEDOR	ESTADO
OTRO VS_OTROSÍ N 1 AL CONTRATO BOG 196 2024 SERVICIO DE VIGILANCIA Y SEGURIDAD PRIVADA DEL TERMINAL	SEGURIDAD ATEMPI LTDA	ACTIVO
OTRO SI 1 A LA ORDEN DE TRABAJO 43 M.O REDES ELECTRICAS MT Y BT Y SUBESTACIONES INTERNAS PARA MZ 2	IEA GROUP INGENIEROS SAS	CERRADO
002 S.I ESTRUCTURA MEZANINE INTERNO PARA MZ 3 ET1	CONSTRUCCIONES Y MONTAJES EDEHSA COLOMBIA SAS	EMPRESA EN PROCESO DE LIQUIDACION
005 S.I REDES ELECTRICAS XTERIORES PARA MZ3 ET1	IEA GROUP INGENIEROS SAS	ACTIVO
007 DISEÑO ESTRUCTURAL PARA MZ3 ET2	CMA INGENIERIA & CONSTRUCCION SAS	ACTIVO
008 INTERVENTORIA TECNICA PARA MZ3 ET2	CONSTRUCTORA CONCOR SAS	ACTIVO
009 DISEÑO CIMENTACION PARA MZ3 ET2	ESTRUCTURAL SOSTENIBLES SAS	ACTIVO
090 RESIDENTE OBRA PARA MZ3 ET2	JONATHAN EZQUIMINZIN HUERTAS NOGUERA	ACTIVO
OTRO SI 1 AL CONTRATO 090 RESIDENTE OBRA PARA MZ3 ET2	JONATHAN EZQUIMINZIN HUERTAS NOGUERA	ACTIVO
091 INSTALACION DE CONCRETO PARA MZ3 ET2	PISOS INDUSTRIALES JCR SAS	ACTIVO
092 ESTRUCTURA METALICA PARA MZ3 ET2	CONSORCIO CMA TECMO	ACTIVO
093 TOPOGRAFIA PARA MZ3 ET2	EDGAR ZAMBRANO SALAS	CERRADO
094 M.O EXCAVACION DE CIMENTACION PARA MZ3 ET2	GYP ACABADOS Y ESTRUCTURAS SAS	PENDIENTE RETEGARANTIA
095 RESIDENTE HSE PARA MZ3 ET2	CARMEN TERESA SUAREZ POVEDA	ACTIVO
096 MAESTRO DE OBRA PARA MZ3 ET2	RICARDO ANTONIO ZAMBRANO SALAS	ACTIVO
097 S.T. MARCOS METALICOS PARA MZ3 ET2	TPR TECNOLOGIA EN PUERTAS Y RAMPAS SAS	PENDIENTE RETEGARANTIA
098 S.I. REDES ELECTRICAS PARA MZ3 ET2	IEA GROUP INGENIEROS SAS	ACTIVO
099 M.O REDES HIDROSANITARIA PARA MZ3 ET2	4I GROUP INGENIERIA SAS	ACTIVO
100 ANULADO S.I Y COMPACTACION RECEBO B400 PARA MZ3 ET2	CONSTRUCCIONES & LOGISTICAS NAVIA SAS	ANULADO
101 S.I CUBIERTA CANALES Y CERRAMIENTOS PARA MZ3 ET2	08B SOLUCIONES ESTRUCTURALES SAS	ACTIVO
102 S.I PLACA INDUSTRIAL PARA MZ3 ET2	PISOS INDUSTRIALES JCR SAS	ACTIVO
103 M.O MAMPOSTERIA Y ACTIVIDADES COMPLEMENTARIAS PARA MZ3 ET2	LEP INGENIERIA SAS	ACTIVO
104 S.I PUERTAS SECCIONADAS PARA MZ3 ET2	TPR TECNOLOGIA EN PUERTAS Y RAMPAS SAS	ACTIVO



Listado de órdenes de compra, servicio y pedidos en estado activo o pendientes de liquidación

ORDENES DE COMPRA, SERVICIO Y PEDIDOS N°	PROVEEDOR	ESTADO
OC 108 S.I DE CAJA DE INSPECCION ELECTRICA DEL TERMINAL	IEA GROUP INGENIEROS SAS	CERRADO
OC 267 MANTO TRIMESTRAL PLANTA Y BOMBA RCI DEL TERMINAL	AF ELECTROGENOS SAS	CERRADO
OC 291 CAMBIO POLEAS HUSILLOS TRACTOR DEL TERMINAL	CASA TORO SA	ACTIVO
O.S 197 TRANSPORTES DE Lodos Y DISPOSICION FINAL DE Lodos DE PTAR DEL TERMINAL	LESS POLLUTION SAS	CERRADO
O.S 198 CONTROL ROEDORES PLAGAS TANQUES EXAMENES PARA EL TERMINAL	LESS POLLUTION SAS	ACTIVO
O.S 079 ASESORIA JURIDICA ELABORACION REGLAMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL PARA MZ 2	GONZALEZ REY ABOGADOS SAS	ACTIVO
OP 1 SUMINISTRO DE BLOQUE ESTRUCTURAL PARA MZ3 ET2	DECOBLOCK SA	ACTIVO
OP 6 SUMINISTRO DE ACERO PARA MZ3 ET2	ALAMBRES Y MALLAS SA	ACTIVO
O.S 200 ALQUILER BAÑOS PORTATILES PARA MZ3 ET2	BAÑOS WC PORTATILES DE COLOMBIA SAS	CERRADO
O.S 201 PROVISIONAL ELECTRICA PARA MZ3 ET2	IEA GROUP INGENIEROS SAS	CERRADO
O.S 203 DISEÑO ESTRUCTURAL PH PARA MZ3 ET2	JORGE IVAN MOJICA GUTIERREZ	CERRADO
O.S 204 CONCRETO LIMPIEZA PARA MZ3 ET2	PISOS INDUSTRIALES JCR SAS	CERRADO
O.S 205 PROCTOR-RESISTENCIA CONCRETO PARA MZ3 ET2	LASCANO ESQUERRA CIA LTDA	ACTIVO
O.S 207 ESTUDIO CALIDAD ENERGIA PARA MZ3 ET2	JHON ALEXANDER CORREDOR CIFUENTES	CERRADO
O.S 208 REVISION ESTRUCTURAL PARA MZ3 ET2	JORGE IVAN MOJICA GUTIERREZ	CERRADO
O.S 209 ESTUDIOS CALIDAD TRES PUNTOS PARA MZ3 ET2	JHON ALEXANDER CORREDOR CIFUENTES	CERRADO
O.S 210 ARQUITECTURA DEL TERMINAL	ANDRES FELIPE RAMIREZ PAEZ	CERRADO
O.S 211 ARQUITECTURA DEL TERMINAL	ANDRES FELIPE RAMIREZ PAEZ	CERRADO
O.S 212 TRASLADO DE RED PROVISIONAL PARA MZ3 ET2	IEA GROUP INGENIEROS SAS	CERRADO
O.S 213 SUMINISTRO, EXTENDIDA Y COMPACTACION DE RECEBO 8200Y400 PARA MZ3 ET2	CONSTRUCCIONES & LOGISTICAS NAVIA SAS	CERRADO
O.S 214 SUMINISTRO, EXTENDIDA Y COMPACTACION DE RECEBO 8200Y400 PARA MZ3 ET2	CONSTRUCCIONES & LOGISTICAS NAVIA SAS	CERRADO
O.S 215 ARQUITECTURA DEL TERMINAL	ANDRES FELIPE RAMIREZ PAEZ	CERRADO
O.S 216 TOPOGRAFIA PARA MZ3 ET2	EDGAR ZAMBRANO SALAS	CERRADO
O.S 217 OPERACION Y MANTENIMIENTO DE PTAR DEL TERMINAL	BOMBAS MOTORES Y SERVICIOS AMBIENTALES SAS	ACTIVO
O.S 217B SUMINISTRO EXTENDIDA Y COMPACTACION DE RELLENO PARA MZ3 ET2	CONSTRUCCIONES & LOGISTICAS NAVIA SAS	ACTIVO
O.S 218 PALCA EXTERIORES MUELLES Y PARQUEADEROS PARA MZ3 ET2	CONSTRUCCIONES & LOGISTICAS NAVIA SAS	ACTIVO
O.S 219 SERVICIO DE JARDINERIA PARA EL TERMINAL	JAVIER JOSE MIRANDA SARMIENTO	ACTIVO
O.S 220 SALIDA ELECTRICA 120V MEDIDA SEGUN SOLICITUD DE ENEL CODENSA PARA EL TERMINAL	IEA GROUP INGENIEROS SAS	ACTIVO
O.S 221 ACTIVIDADES ADICIONALES DE OBRAS EXTERIORES DE LA MANZANA 3 ETAPA	LEP INGENIERIA SAS	ACTIVO



Contratos Antiguos pendientes de liquidación

CONTRATO N°	PROVEEDOR	ESTADO
062 S.I ESTRUCTURA MEZANINE INTERNO PARA MZ 3 ET1	CONSTRUCCIONES Y MONTAJES EDEHSA COLOMBIA SAS	EMPRESA EN PROCESO DE LIQUIDACION – REVISION CON EL AREA JURIDICA GP
065 S.I REDES ELECTRICAS XTERIORES PARA MZ3 ET1	IEA GROUP INGENIEROS SAS	ACTIVO – PENDIENTE CORTE PARA LIQUIDACION DE CONTRATO

- **Propiedad Horizontal**

Con Ya fue emitida la resolución que aprueba la propiedad horizontal, aprobando los Planos de Alindamiento que contiene el cuadro de áreas de la etapa 1 manzana 2 con un área construida de 20.279,64 y etapa 2 manzana 3, con un área construida de 28861,06.

De acuerdo con la aprobación anterior, se está trabajando en la elaboración de la escritura de sometimiento a propiedad horizontal.

Elaboración y Lectura del acta

- **Prorroga de la revalidación de la licencia**

Mediante acto administrativo emitido por la Curaduría Urbana 1 de Cota, se obtuvo prórroga de la revalidación de la licencia de construcción, la cual venía siendo gestionada desde el año pasado, contando con licencia de construcción vigente hasta el mes de marzo de 2026.

Actualizando la información relacionada con el análisis que se venía realizando respecto de alternativas para mantener por más tiempo las condiciones y norma de la licencia de construcción, fuimos informados del Decreto 0074 del 24 de enero de 2025 el cual habilita una segunda prórroga de la revalidación de la licencia, por un término adicional de 12 meses más, el cual deberá tramitarse 30 días antes del vencimiento.

En consecuencia, la licencia actual está vigente hasta el mes de marzo de 2026 y puede prorrogarse una vez más por 12 meses adicionales, es decir hasta marzo de 2027.

- **Estado Davivenda**

Se aprobó el cambio para empezar a pagar capital del crédito a partir del Junio del 2025, junto con la aprobación de la modalidad del crédito.

- **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.

Extracto Acta No. 074

El Acta No. 074 se desarrolló a partir de reunión efectuada el 28 de Marzo del 2025 en las oficinas de NACOBENA, y se discutieron los siguientes puntos de acuerdo con el orden del día:

- **Redención parcial y anticipada**

El Gestor Profesional pone a consideración del Comité de Inversiones la posibilidad de realizar durante el año 2025 redenciones parciales y anticipadas respecto del mayor valor de los aportes de los inversionistas.

Para tales efectos presenta los presupuestos de ingresos y gastos del año 2025, los cuales muestran que en el evento en que los ingresos y gastos del Fondo se comporten de acuerdo con lo presupuestado, podrían realizar redenciones por un valor de **DOS MIL MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL (\$2.000.000.000,00 M/CTE)**, los cuales podrán ser repartidos a los inversionistas del Fondo en los meses de abril, junio, octubre y diciembre, cada uno por valor de **QUINIENTOS MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL (\$500.000.000,00 M/CTE)**.

Para tales efectos se presenta el presupuesto de ingresos y gastos de todos los meses del año 2025, en estos se advierte que en todos los meses, se está manteniendo, aparte de todas las obligaciones del Fondo, un saldo disponible superior a los gastos bancarios correspondientes a los dos meses siguientes, lo anterior con el fin de ser conservadores frente a cualquier impago o gasto adicional que se llegase a presentar.

En línea con lo manifestado por muchos inversionistas y bajo el entendido que el Fondo contará con flujos de cajas disponibles durante el año 2025, se propone realizar redenciones parciales y anticipadas.

También se advierte que dentro del análisis realizado, se cuenta con que el desarrollo constructivo de la Etapa 2 de la Manzana 3, ya se encuentra próxima a finalizar, que ya se realizó entrega de 4.600 M2 a un nuevo arrendatario respecto de estas nuevas construcciones y que los presupuestos de la obra ya se encuentran cumplidos y solo resta el cierre de algunos contratos, recibidos a satisfacción y pagos de retenciones en garantía, los cuales se encuentran también dentro del presupuesto de gastos presentado.

- **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.