

**INFORME SEMESTRAL DE RENDICIÓN DE CUENTAS
CARTERA COLECTIVA INTEERBOLSA CREDIT EN LIQUIDACIÓN
PRIMER SEMESTRE 2025**

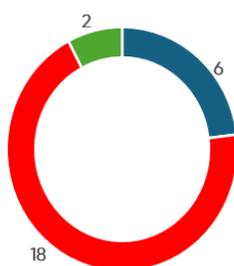
El 11 de abril de 2014, la Cartera Colectiva Interbolsa Credit fue transferida a Global Securities S.A. para su administración, con un valor de \$71.824 millones distribuidos en 26 negocios, de los cuales solo seis se encontraban al día, mientras que los demás estaban en mora, lo que representaba una dificultad significativa para el recaudo. Desde entonces, bajo la gestión de Global y posteriormente de Progresión se han realizado procesos orientados a la recuperación de los recursos de los inversionistas, logrando la cancelación total de 9 negocios y avanzando en diversos procesos jurídicos, incluyendo acuerdos de pago que han facilitado la recuperación de activos.

Mediante resolución No. 1254 del 24 de junio de 2024, fue autorizada la cesión de activos, pasivos y contratos de Global Securities S.A. Comisionista de Bolsa a favor de la compañía Progresión Sociedad Comisionista de Bolsa S.A. (antes denominada Adcap Colombia S.A. Comisionista de Bolsa), por lo cual, a partir del 7 de septiembre de 2024, la compañía Progresión Sociedad Comisionista de Bolsa S.A. asumió la administración y gestión de las actividades del Fondo en los términos previstos en el Decreto único 2555 de 2010.

Resumen en cifras en COP MM	11 abril 2014			Activos administrados
	Valor	Provisiones	Valor ajustado	
Negocios al día	33.906	-	33.906	6
Negocios en mora	127.372	- 103.627	23.745	18
Unidades de participación	12.091	-	12.091	2
Total	173.369	- 103.627	69.742	26

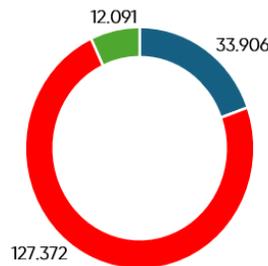
Cifras expresadas en Millones

Estado de Negocios recibidos - N° de negocios



■ Negocios al día ■ Negocios en mora ■ Unidades de participación

Estado de Negocios recibidos - Valor total



■ Negocios al día ■ Negocios en mora ■ Unidades de participación

A continuación, se relacionan los activos que fueron cedidos a Global Securities el 11 de abril de 2014:

"Las obligaciones de la sociedad administradora del fondo relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al fondo no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras - FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el fondo está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del respectivo fondo". Los resultados económicos de la inversión en el fondo dependen de la evolución de su portafolio y de circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la Superintendencia Financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades.

Activos Administrados	Matricula inmobiliaria	Ubicación
1 APARTAMENTO 3B del EDIFICIO PAR 57	040-531587	Barranquilla
2 LOTE ZOFIA	040-531587	Barranquilla
3 LOTE LAS MORAS	041-112118	Soledad
4 KARIBANA	060-259117	Cartagena
5 BODEGA METROPARQUE	040-348433	Barranquilla
6 TERRENO ANTIGUO ISS	340-14017	Sincelejo
7 CASA CRA. 16 NO. 25-88	340-48730	Sincelejo
8 CASA CRA. 16 NO. 25-70	340-49779	Sincelejo
9 LOCAL SANTA MARTA	080- 110053	Santa Marta
10 APARTAMENTO 3	040531587-040	Barranquilla
11 LOTE MANZANA 11	40447276	Galapa
12 LOTE M1-20	040-348433	Barranquilla
13 Lote sincelejo	340-130348	Sincelejo
14 APARTAMENTO 2- 02B	080-138218 080- 138144	Santa Marta
15 APARTAMENTO 2- 03B	080-138219 080- 138156	Santa Marta
16 APARTAMENTO 3- 02B	080-138225 080- 138154	Santa Marta
17 APARTAMENTO 3- 04B	080-138227 080- 138145	Santa Marta
18 APARTAMENTO 5-02A	080-138238 080- 138175	Santa Marta
19 APARTAMENTO 5- 03A	080-138239 080- 138079	Santa Marta
20 APARTAMENTO 5- 04A	080-138240 080- 138146	Santa Marta
21 APARTAMENTO 5- 05A	080-138241 080- 138134	Santa Marta
22 APARTAMENTO 7- 05A	080-138259 080- 138135	Santa Marta
23 APARTAMENTO 1202B	080-138305 080- 138114	Santa Marta
24 LOTE LAS MORAS 4E -	040-346784	Soledad
25 URBANIZACION VILLA CAMPESTRE	40-157539	Puerto Colombia
26 URBANIZACION VILLA CAMPESTRE	40-157540	Puerto Colombia

El objetivo de este Fondo es liquidar los activos inmobiliarios producto de daciones en pago. Para ello, la administración está trabajando con inmobiliarias, bancas de inversión y la fuerza comercial de la comisionista, sin embargo, algunos de los lotes se encuentran en procesos jurídicos activos los cuales se describen de forma detallada en el numeral cinco (5) del presente informe.

En la cesión a favor de Progresión Sociedad Comisionista de Bolsa S.A. el pasado siete (7) de septiembre de 2024 los activos que se recibieron fueron los siguientes:

Activos para la venta:

1. Lotes en Sincelejo (Antiguo Seguro Social y Casas contiguas): El Fondo posee 3 activos inmobiliarios en Sincelejo, que en conjunto suman 12.847 m². Estos activos incluyen el antiguo edificio del Seguro Social y dos casas contiguas en la Carrera 16. El valor en libros de estos inmuebles es de \$2.575 Millones, mientras que el avalúo comercial realizado en junio 2018 los estima en \$10.663 Millones. Actualmente, estos activos enfrentan una situación fiscal, ya que el terreno ha sido secuestrado por la Alcaldía de Sincelejo debido a una deuda en relación con el impuesto predial. Sin embargo, la Alcaldía en mayo de 2025 habilitó una amnistía para el pago del capital y condonación de los intereses del Fondo. Debido a que el Fondo no contaba con la liquidez suficiente, la Sociedad Administradora procedió con la cancelación de los recursos necesarios para que accediera al beneficio, generándose con ello una cuenta por pagar por parte del Fondo y a favor de la Sociedad

"Las obligaciones de la sociedad administradora del fondo relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al fondo no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras - FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el fondo está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del respectivo fondo". Los resultados económicos de la inversión en el fondo dependen de la evolución de su portafolio y de circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la Superintendencia Financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades.

Administradora, por un valor de \$634.355 millones, la cual fue debidamente registrada en la contabilidad.

2. Lote en Moras – Soledad, Atlántico: El Fondo posee un lote de 100.000 m² en el sector de Moras, Soledad - Atlántico, con un valor comercial estimado de \$12.000 Millones. El 95% del terreno se encuentra invadido, lo que ha generado un conflicto jurídico significativo. Esta problemática está relacionada con presuntas actividades delictivas como invasión de tierras por redes organizadas, falsificación de documentos y ventas ilegales. Se están llevando a cabo diversos procesos legales, incluyendo un proceso penal contra un individuo por invasión de tierras, así como acciones de tutela y procesos civiles para el saneamiento de la posesión. La situación también ha dado lugar a investigaciones por parte de la Procuraduría y ha generado hechos de violencia en la zona.

3. Lote en Villa Campestre – Puerto Colombia: El Fondo posee un lote de 4.458 m² en Villa Campestre - Puerto Colombia, con un valor comercial estimado de \$6.241 Millones. Este terreno se encuentra en una zona estratégica con gran potencial de valorización. Actualmente, el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) permite la construcción de viviendas de hasta dos pisos, pero se está trabajando en un plan parcial para cambiar el uso del suelo. Si el plan es aprobado, podría abrir nuevas oportunidades para el desarrollo del terreno a largo plazo, permitiendo un aprovechamiento más intensivo según los desarrollos recientes en la zona.

Los demás activos fueron vendidos durante la administración de Global Securities.

1. Recuento de devolución de recursos a los inversionistas desde la fecha en que se recibieron los fondos en administración, hasta la última fecha en que se han girado recursos a los inversionistas como resultado del proceso liquidatorio

A la fecha, se han efectuado diecinueve (19) giros a los inversionistas por un valor total de \$82.850 millones, lo cual representa un retorno del 115,4% sobre el valor originalmente recibido en administración por valor de \$ 71.731 Millones. El último giro fue realizado en junio de 2022.

“Las obligaciones de la sociedad administradora del fondo relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al fondo no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras - FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el fondo está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del respectivo fondo”. Los resultados económicos de la inversión en el fondo dependen de la evolución de su portafolio y de circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la Superintendencia Financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades.

Monto recibido por Global Securities el 11 de abril 2014			\$ 71.824
N°	Fecha giro a inversionistas	Valor pesos	Provisiones
1	11 de julio 2014	\$ 10.400	14,50%
2	14 de octubre 2014	\$ 9.000	12,50%
3	13 de enero 2015	\$ 5.200	7,20%
4	13 de abril 2015	\$ 8.300	11,60%
5	29 de mayo 2015	\$ 15.000	20,90%
6	13 de julio 2015	\$ 4.000	5,60%
7	13 de octubre 2015	\$ 4.500	6,30%
8	12 de enero 2016	\$ 4.000	5,60%
9	12 de abril 2016	\$ 4.000	5,60%
10	11 de julio 2016	\$ 3.000	4,20%
11	11 de octubre 2016	\$ 2.800	3,90%
12	13 de enero 2017	\$ 1.650	2,30%
13	11 de abril 2017	\$ 1.500	2,10%
14	21 de junio 2017	\$ 2.400	3,30%
15	11 de octubre 2017	\$ 1.300	1,80%
16	11 de enero 2018	\$ 1.300	1,80%
17	11 de abril 2018	\$ 700	1,00%
18	11 de septiembre 2018	\$ 1.800	2,50%
19	30 de junio 2022	\$ 2.000	2,80%
Total		\$ 82.850	115,50%

Cifras expresadas en Millones

- 2. Evolución de las inversiones que tienen cada uno de los fondos en su portafolio, desde la fecha en que recibió los fondos hasta la fecha que se generará dicho informe, donde deberá reportar entre otros, información sobre avalúos, ingresos por recuperación de las inversiones, rendimientos y variaciones en el valor de cada uno de los fondos.**

Con corte al 30 de junio de 2025, el valor total de las inversiones del fondo asciende a \$13.032 Millones.

Nombre del pagador	Valor inicial - 2014	Valor actual - 2025
RYMCO S.A	\$ 12.887	\$ 13.009
C.C.E INTERBOLSA FACTORING	\$ 4.143	\$ 23
Total	\$ 17.030	\$ 13.032

Cifras expresadas en Millones

Actualmente, el portafolio del fondo está compuesto por 2 inversiones recibidas originalmente desde Interbolsa:

a) Fideicomiso Rymco – Administrado por acción fiduciaria:

Datos Generales:

- **Nombre del Negocio:** Fg-315 Fideicomiso en Garantía Rymco

“Las obligaciones de la sociedad administradora del fondo relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al fondo no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras - FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el fondo está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del respectivo fondo”. Los resultados económicos de la inversión en el fondo dependen de la evolución de su portafolio y de circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la Superintendencia Financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades.

- **Código:** 29844
- **Oficina:** Oficina Calle 93
- **Estado Actual del Negocio:** Vigente
- **Fecha y Forma Jurídica De Constitución:** jueves, 13 de septiembre de 2012 Fiducia Mercantil
- **Tipo de Negocio:** Fiducia en Garantía

b) Participación en la Cartera Colectiva Interbolsa Factoring (en Liquidación):

Corresponde a la participación por valores de unidad que se tiene en el Fondo Factoring Interbolsa la cual corresponde al 7,29% con 1.737,88 unidades

A continuación, se relaciona el valor del último avalúo realizado a los activos del Fondo:

Avaluo 2018	Valor
Villa Campestre	\$ 6.241
Sincelejo	\$ 10.663
Lote las moras	\$ 12.000

Cifras expresadas en Millones

3. Estados Financieros a cierre de cada trimestre, detallando los conceptos que conforman cada una de las partidas contables y en caso de presentarse variaciones en las cifras entre un corte y otro, se deberá explicar el hecho económico que lo sustenta.

Cuenta	31/03/2025	30/06/2025	Diferencia en pesos	Variación
Activo	\$ 24.406	\$ 24.277	-\$ 129	-0,53%
Efectivo	\$ 156	\$ 11	-\$ 145	-92,95%
Inversiones	\$ 13.033	\$ 13.032	-\$ 1	-0,01%
Activos no corrientes	\$ 11.218	\$ 11.217	-\$ 1	-0,01%
Pasivo	\$ 569	\$ 1.205	\$ 636	111,78%
Cuentas por pagar	\$ 569	\$ 1.205	\$ 636	111,78%
Patrimonio	\$ 23.836	\$ 23.073	-\$ 763	-3,20%

Cifras expresadas en Millones

- La variación del disponible durante el trimestre responde principalmente al cumplimiento de obligaciones del fondo, tales como el pago de comisiones por administración fiduciaria, así como al reconocimiento de rendimientos generados por cuentas bancarias asociadas al portafolio.
- La variación del pasivo corresponde a la normalización de los pagos de impuestos prediales de los lotes del Fondo

"Las obligaciones de la sociedad administradora del fondo relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al fondo no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras - FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el fondo está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del respectivo fondo". Los resultados económicos de la inversión en el fondo dependen de la evolución de su portafolio y de circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la Superintendencia Financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades.

4. *Gestiones realizadas para cada uno de los procesos legales y/o acuerdos que se han adelantado para los fondos, con el estado de las últimas actuaciones realizadas para el cobro de las inversiones vencidas.*

a) Superintendencia Financiera de Colombia:

Tipo de proceso: Administrativo

Radicado: 25000233600020150011100

Demandado: Superintendencia Financiera de Colombia

Demandante: Cartera Colectiva Escalonada Interbolsa Credit

Objeto del proceso: La demanda fue presentada por CARTERA COLECTIVA ESCALONADA INTERBOLSA CREDIT ante la jurisdicción de lo contencioso administrativo, mecanismo de reparación directa contra la SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA. La base de esta acción se funda en la falla en el servicio por parte de la autoridad, debido a su negligencia y omisión en el ejercicio adecuado de las funciones de inspección, vigilancia y control de las actividades de Interbolsa, lo que generó consecuencias negativas y en perjuicio del Fondo.

A continuación, presentamos un resumen de las actuaciones del referido proceso:

1. El 22 de abril de 2021 el Tribunal Administrativo de Cundinamarca (Sección 3) profirió auto sobre las pruebas encargadas de las partes.
2. El 27 de abril de 2021, se presentó recurso de reposición contra el auto proferido el 22 de abril de 2021. En esa misma fecha de manera extemporánea, el representante de la SFC presentó recurso de reposición contra el mismo auto.
3. El 4 de mayo de 2021, la SFC allegó memorial describiendo el traslado del recurso de reposición.
4. El 29 de mayo de 2021 el expediente ingreso al despacho.
5. El 27 de febrero de 2023, se allegó memorial solicitando impulso procesal.
6. El 16 de febrero de 2024, La agencia nacional de defensa jurídica del estado allegó memorial otorgando poder especial, amplio y suficiente Frank Yurlian Olivares Torres.
7. Está pendiente la decisión de recurso de reposición, enviado en el año 2021.
8. El día 12 de mayo de 2025, se radicó un impulso con el fin de obtener respuesta por parte del despacho.

b) Lote Malambo

Respecto de este lote, se informa que actualmente se encuentran en curso los siguientes procesos:

Proceso no.1.

"Las obligaciones de la sociedad administradora del fondo relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al fondo no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras - FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el fondo está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del respectivo fondo". Los resultados económicos de la inversión en el fondo dependen de la evolución de su portafolio y de circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la Superintendencia Financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades.

Tipo: Civil - Acción Reivindicatoria

Rad: 087581120012080014500 - 08758311200120180014504

Abogado: Daniel Roncallo

Demandado: Cartera Colectiva Credit en Liquidación

Demandantes: Libardo de Oro de España

Estado actual del proceso:

Se han interpuesto las siguientes defensas, aparte de las propuestas en el marco del proceso civil:

1. El día 22 de noviembre de 2019 el juzgado profirió un auto mediante el cual admitió la demanda de acción de pertenencia
2. Dada la renuencia de la fijación de audiencias por parte del despacho, el abogado que lleva este proceso solicitó el desistimiento tácito, el cual fue negado por el juzgado
3. Se han realizado diversas solicitudes de control de legalidad, las cuales han sido rechazadas por no ser consideradas procedentes para las etapas procesales.
4. El 4 de junio de 2024 se aplazó la audiencia de instrucción y juzgamiento, la cual quedó citada para el 27 de noviembre de 2024.
5. El 27 de noviembre 2024 el Juzgado profirió sentencia desestimando las pretensiones del demandante y por consiguiente procedió a condenarlo en costas.
6. El 21 de noviembre de 2024 el demandante interpuso recurso de apelación en contra de la sentencia mencionada en el numeral anterior, por lo tanto, le correspondió al Tribunal Superior Sala Civil de Barranquilla, tener conocimiento de este recurso y resolverlo por competencia.

Proceso no. 2.

Tipo: Tribunal Superior Sala Civil Barranquilla

Rad: 08758311200120180014504

Abogado: Daniel Roncallo

Demandado: Cartera Colectiva Credit en Liquidación

Demandantes: Libardo de Oro de España

Estado actual del proceso:

1. El 4 de febrero de 2025, el Tribunal Superior de Barranquilla (Sala Civil) admitido el recurso de apelación en contra la sentencia proferida el 27 de noviembre de 2024 por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Soledad – Atlántico.
2. El 26 de febrero de 2025, el demandante allegó sustentación de la apelación, así mismo el demandado allegó memorial de contestación.

"Las obligaciones de la sociedad administradora del fondo relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al fondo no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras - FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el fondo está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del respectivo fondo". Los resultados económicos de la inversión en el fondo dependen de la evolución de su portafolio y de circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la Superintendencia Financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades.

3. El 6 de marzo de 2025 el Tribunal notificó a las partes el vencimiento de los traslados respecto del recurso de apelación.

c) Lote Las Moras

Respecto de este lote, se informa que actualmente se encuentran en curso los siguientes procesos:

Proceso no.1.

Tipo: Civil - Acción De Pertinencia

Rad: 2019-00095-00-01

Abogado: Daniel Roncallo

Demandado: Cartera Colectiva Credit en Liquidación

Demandantes: Pedro Ángel Suarez

Estado actual del proceso:

Se han interpuesto las siguientes defensas, aparte de las propuestas en el marco del proceso civil:

1. El día 22 de noviembre de 2019 Auto admite acción de pertenencia
2. No se tiene ningún avance desde la última actuación registrada el 25 de febrero de 2021
3. Se solicitó el desistimiento tácito por la falta de gestión por parte del demandado sobre el proceso, el cual a la fecha no se ha resuelto
4. Se adelanta una solicitud de investigación disciplinaria radicada ante el Consejo Superior de la Judicatura en contra del Juez Civil que conoció del proceso.
5. No se han registrado nuevas actuaciones respecto a este proceso en comparación con la información reportada en el último trimestre.

Proceso no.2.

Tipo: Proceso Penal

Rad: 087586001258201901027

Abogado: Daniel Roncallo

Denunciante: Cartera Colectiva Credit en Liquidación

Estado actual del proceso:

Se inició un proceso penal en contra de Pedro Ángel Suarez por el delito de invasión de tierras o edificaciones ART 263 C.P. dentro del cual se observan las siguientes actuaciones:

"Las obligaciones de la sociedad administradora del fondo relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al fondo no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras - FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el fondo está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del respectivo fondo". Los resultados económicos de la inversión en el fondo dependen de la evolución de su portafolio y de circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la Superintendencia Financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades.

1. 20 de diciembre de 2019 - Entró a Fiscalía de intervención temprana
2. 17 de enero de 2020 - Se asigna a fiscal de conocimiento
3. El 28 de mayo de 2021 se inicia el programa metodológico
4. El proceso se encuentra en etapa de indagación.

5. *Activos recibidos en dación en pago, con sus especificaciones técnicas, estado actual de los mismos y gestiones realizadas durante el trimestre para la venta de estos activos.*

A continuación, se detalla el estado de los activos recibidos en dación en pago:

Lote las Moras

Inmuebles – Dación en Pago Solución Kapital



Lote Las Moras
Localización: Soledad Atlántico
Características del terreno:
100.000 metros cuadrados
Precio venta: \$12.000.000.000
Recibido Enero 2018
Plan de Venta: Subasta Century 21
Exclusividad: Si

Se informa que el día 5 de noviembre de 2019, el lote objeto de este informe fue ocupado de manera irregular. Como consecuencia de dicha ocupación, el tercero invasor presentó una querrela de protección del inmueble, mediante la cual obtuvo un amparo policivo. Adicionalmente, el mencionado ciudadano ha iniciado un proceso judicial de pertenencia por prescripción adquisitiva de dominio, el cual se encuentra en trámite, tal como se detalla en el punto anterior del presente documento.

En paralelo, y en atención a la obligación tributaria relacionada con el pago del impuesto predial correspondiente a este inmueble, se informa que el día 10 de junio de 2025 fue radicado un derecho de petición ante la autoridad competente. Esta solicitud tuvo como finalidad obtener información sobre la dificultad existente para efectuar el pago de dicha obligación, considerando que, a la fecha, no se cuenta con la capacidad económica necesaria para cumplir con este compromiso tributario.

No obstante, una vez vencido el término legal para que la entidad competente diera respuesta al citado derecho de petición, y ante la falta de pronunciamiento oficial, se procedió a instaurar una acción de tutela el día 14 de junio de 2025. Esta acción judicial tiene como objetivo obtener una respuesta rápida y oportuna a la solicitud elevada, en aras de proteger los derechos fundamentales afectados por la falta de información oficial.

“Las obligaciones de la sociedad administradora del fondo relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al fondo no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras - FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el fondo está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del respectivo fondo”. Los resultados económicos de la inversión en el fondo dependen de la evolución de su portafolio y de circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la Superintendencia Financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades.

El proceso judicial relacionado con la ocupación del inmueble y las gestiones encaminadas a resolver la situación tributaria continúan en curso, y se mantendrá un seguimiento constante a cada una de estas actuaciones hasta su resolución definitiva.

Sincelejo

Inmuebles – Dación en Pago Solución Kapital



Lotes Antiguo ISS
Localización: Sincelejo
Características del terreno:
12,847 m²
Precio venta: \$10,663.010,000
Recibido Octubre 2018
Plan de Venta: Metroinmuebles
Exclusividad: No

Este lote ha estado en comercialización desde 2018 y ha sido promovido a través de Metroinmuebles, así como ofrecido a importantes constructoras locales y fondos institucionales. Durante el segundo semestre de 2024 se evidenció un incremento en el interés de potenciales compradores. El lote se encuentra en gestión activa con cuatro inmobiliarias adicionales, y se ha instalado un aviso físico de “Se Vende” en el predio para fortalecer su visibilidad comercial.

Se informa que el día 29 de mayo de 2025 se efectuó el pago correspondiente a la obligación tributaria relacionada con el impuesto predial del inmueble en mención, a través de recursos de la Sociedad Administradora, con el propósito de acceder al beneficio de amnistía otorgado por la autoridad, generándose con ello una cuenta por pagar a nombre del Fondo. Con el objetivo de gestionar el levantamiento de las medidas cautelares impuestas a raíz de la mora en el cumplimiento de dicha obligación, se radicó un derecho de petición el día 25 de junio de 2025, solicitando formalmente a la autoridad competente proceder con el retiro de las medidas adoptadas.

Actualmente se está a la espera de la respuesta a la mencionada solicitud, y se continuará realizando el seguimiento respectivo hasta la resolución favorable de este trámite.

Lote Villa Campestre

“Las obligaciones de la sociedad administradora del fondo relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al fondo no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras - FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el fondo está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del respectivo fondo”. Los resultados económicos de la inversión en el fondo dependen de la evolución de su portafolio y de circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la Superintendencia Financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades.



Lote Villa Campestre
Localización: Puerto Colombia
Características del Lote: Terreno de 4458 m2
Precio total avalúo: \$6,241,795,000

En gestión con inmobiliarias, el principal obstáculo es la restricción del uso del suelo, que solo permite la construcción de viviendas unifamiliares, lo cual limita su atractivo frente a lotes cercanos con posibilidad de desarrollo.

6. Cronograma del plan de choque.

El proceso de venta de los activos ha presentado mayores retos que los inicialmente previstos, debido a la falta de materialización de ofertas vinculantes por parte de potenciales compradores y a la definición de condiciones contractuales. No obstante, Progresión S.C.B mantiene el compromiso de ejecutar el plan de choque aprobado por la Asamblea de Inversionistas en la sesión celebrada el 12 de mayo de 2025, el cual contempla las siguientes actividades:

Actividad	Fecha estimada	Valor estimado	Nivel de cumplimiento	Observaciones / Medidas adicionales
Venta del lote de Sincelejo	2S – 2025	\$10.000 millones	5%	Existe un interesado informal, pero no se ha recibido propuesta formal. Se continúa su comercialización activa a través de inmobiliarias locales y banca de inversión, y se ha instalado señalización física en el predio. Se intensificarán las visitas técnicas y rondas de ofertas para promover el cierre.
Venta del lote de Villa Campestre	1S – 2026	\$6.000 millones	0%	Aún no hay interesados concretos. Se están analizando medidas de flexibilización de condiciones comerciales y difusión del activo en ferias inmobiliarias.
Venta del lote Rymco	A partir de 2026	\$13.000 millones	0%	Debido a su baja liquidez, se iniciará un proceso estructurado de valoración y mercadeo con apoyo de firmas especializadas. Actualmente se encuentra en trámite jurídico.
Recuperación vía proceso judicial contra Interbolsa S.A.	2025–2027	\$80.529 millones	En curso	Se avanza con el equipo legal en la documentación del caso. Se evaluará iniciar acciones de cobro coactivo si no se obtiene respuesta satisfactoria.
Recuperación del caso Las Moras	2025–2026	\$12.000 millones	En curso	El proceso jurídico se mantiene activo. Se evalúa proponer acuerdo conciliatorio, según evolución judicial.

Cifras expresadas en Millones

“Las obligaciones de la sociedad administradora del fondo relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al fondo no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras - FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el fondo está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del respectivo fondo”. Los resultados económicos de la inversión en el fondo dependen de la evolución de su portafolio y de circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la Superintendencia Financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades.

Es importante mencionar que dicha sesión se aprobó la ampliación del plazo de liquidación de la Cartera Factoring por un periodo adicional de 2 años, bajo la administración de Progresión Sociedad Comisionista de Bolsa S.A. La Asamblea propuso la creación de un comité veedor en el proceso de liquidación integrado por inversionistas. Este comité tendrá como propósito realizar seguimiento al proceso de liquidación y se reunirá, como mínimo, de manera trimestral para conocer el estado de avance de la Cartera Colectiva.

7. Informe detallado de los costos y gastos en los cuales han incurrido los fondos durante el trimestre reportado, a cargo de los inversionistas, especificando cada uno de los conceptos y el porcentaje correspondiente a cada uno de ellos, dentro del cual deberá incluirse el valor pagado a la Sociedad Administradora.

Los gastos expresados a continuación corresponden a aquellos que resultan necesarios para la etapa de liquidación del Fondo.

Gastos	30/06/2025	% Sobre Gastos	Periodo
Impuestos y tasas	\$ 630	82,35%	Marzo/Junio 2025
Comisión de Administración	\$ 87	11,37%	Marzo/Junio 2025
Fiduciaria	\$ 26	3,40%	Marzo/Junio 2025
Vigilancia Sincelajo	\$ 10	1,31%	Marzo/Junio 2025
Iva Gastos Comunes	\$ 6	0,78%	Marzo/Junio 2025
Gastos de asamblea	\$ 3	0,39%	Marzo/Junio 2025
Revisoria Fiscal	\$ 2	0,26%	Marzo/Junio 2025
Disminución Valor Razonable Inversión Factoring	\$ 1	0,13%	Marzo/Junio 2025
Gastos	\$ 765	100%	Marzo/Junio 2025

Cifras expresadas en Millones

“Las obligaciones de la sociedad administradora del fondo relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al fondo no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras - FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el fondo está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del respectivo fondo”. Los resultados económicos de la inversión en el fondo dependen de la evolución de su portafolio y de circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la Superintendencia Financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades.