

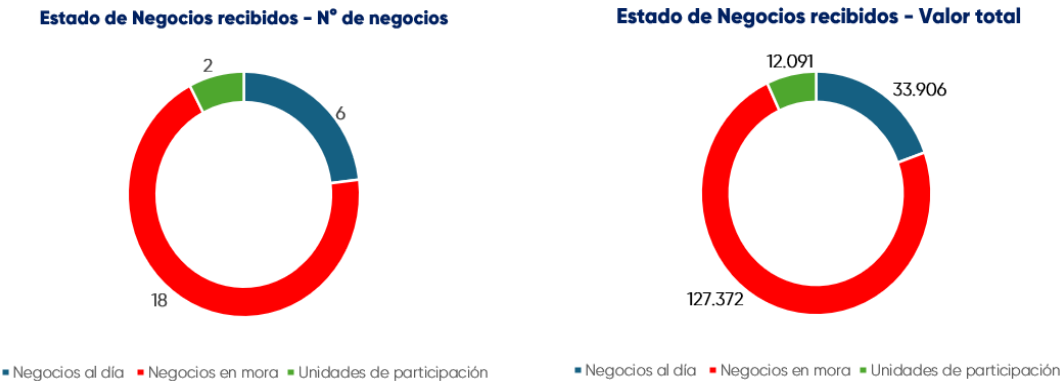
**INFORME SEMESTRAL DE RENDICIÓN DE CUENTAS  
CARTERA COLECTIVA INTERBOLSA CREDIT EN LIQUIDACIÓN  
SEGUNDO SEMESTRE 2025**

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
<b>Total</b>	<b>173.369</b>	<b>- 103.627</b>	<b>69.742</b>	<b>26</b>

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.

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

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	APARTAMEN TO 3- 02B	080-138225 080- 138154	Santa Marta
17	APARTAMEN TO 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:

*"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 para la venta:**

**1. Lotes en Sincelejo (Antiguo Seguro Social y Casas contiguas):** El Fondo posee tres (3) activos inmobiliarios ubicados en Sincelejo, que en conjunto suman un área aproximada de 12.847 m<sup>2</sup>. Estos activos corresponden al antiguo edificio del Seguro Social y a dos (2) casas contiguas localizadas en la Carrera 16. El valor en libros de los inmuebles asciende a \$2.575 millones, mientras que el avalúo comercial efectuado en junio de 2018 los estimó en \$11.175 millones.

En el pasado, estos inmuebles presentaron una situación fiscal derivada de obligaciones pendientes por concepto de impuesto predial, lo que ocasionó que la Alcaldía de Sincelejo adelantara medidas de embargo y secuestro sobre el predio. Posteriormente, en mayo de 2025, la Alcaldía habilitó una amnistía que permitía el pago del capital con condonación de los intereses, mecanismo al cual el Fondo decidió acogerse.

Dado que el Fondo no contaba con la liquidez suficiente para atender el pago requerido, la Sociedad Administradora efectuó la cancelación de los recursos necesarios para acceder al beneficio. Como consecuencia del pago del impuesto predial, se obtuvo el levantamiento del embargo y del secuestro del predio. En virtud de lo anterior, se generó una cuenta por pagar a cargo del Fondo y a favor de la Sociedad Administradora por valor de \$634.355 millones, la cual fue debidamente registrada en la contabilidad.

**2. Lote en Moras – Soledad, Atlántico:** El Fondo es propietario de un lote con un área aproximada de 100.000 m<sup>2</sup>, ubicado en el sector de Moras, municipio de Soledad (Atlántico), cuyo valor comercial estimado asciende a \$13.000 millones.

Históricamente, este activo ha enfrentado una afectación material y jurídica relevante, en la medida en que aproximadamente el 95% del terreno ha estado ocupado de manera irregular, situación que derivó en un conflicto de carácter judicial y administrativo. La problemática se ha asociado a presuntas conductas delictivas, entre ellas la invasión de tierras por redes organizadas, la falsificación de documentos y la realización de ventas ilegales, lo cual ha complejizado el proceso de recuperación y saneamiento del predio.

En atención a lo anterior, se han adelantado diversas actuaciones legales orientadas a la protección de los derechos del Fondo, incluyendo un proceso penal por invasión de tierras, así como acciones de tutela y procesos civiles encaminados al saneamiento de la posesión y la restitución del inmueble. Adicionalmente, la situación ha dado lugar a actuaciones e investigaciones por parte de organismos de control, como la Procuraduría, y ha estado acompañada de incidentes de orden público en el área.

Como resultado de la gestión jurídica adelantada, el proceso actualmente en curso registró una decisión favorable al Fondo. En consecuencia, se espera que en el corto plazo el lote quede habilitado y disponible para su comercialización y venta, una vez se surtan las actuaciones finales requeridas para materializar la disponibilidad efectiva del predio

*"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. Lote en Villa Campestre – Puerto Colombia:** El Fondo posee un lote de 4.458 m<sup>2</sup> 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.

Monto recibido por Global Securities el 11 de abril 2014			\$ 71.824
Nº	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%
<b>Total</b>		<b>\$ 82.850</b>	<b>115,50%</b>

*"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.*

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 31 de diciembre 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
<b>Total</b>	<b>\$ 17.030</b>	<b>\$ 13.032</b>

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
- **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:

*"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.*

Avalúo	Valor
Villa Campestre	\$ 6,241,
Sincelejo	\$ 11,175,
Lote las Moras	\$ 13,000.

*Cifras expresadas en Millones*

- 3. Estados Financieros a cierre de cada semestre, 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	30/06/2025	31/12/2025	Diferencia en pesos	Variación
<b>Activo</b>	\$ 24,277.00	\$ 24,254.00	\$ 23.00	-0.09%
<b>Efectivo</b>	\$ 11.00	\$ 4.00	\$ 7.00	-63.64%
<b>Inversiones</b>	\$ 13,032.00	\$ 13,032.00	\$ -	0.00%
<b>Activos no corrientes</b>	\$ 11,217.00	\$ 11,217.00	\$ -	0.00%
<b>Pasivo</b>	\$ 1,205.00	\$ 1,422.00	-\$ 217.00	18.01%
<b>Cuentas por pagar</b>	\$ 1,205.00	\$ 1,422.00	-\$ 217.00	18.01%
<b>Patrimonio</b>	\$ 23,073.00	\$ 22,832.00	\$ 241.00	-1.04%

*Cifras expresadas en Millones*

- La variación del disponible durante el semestre 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
- 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 Cartera Colectiva Escalonada Interbolsa Credit promovió ante la jurisdicción de lo contencioso administrativo una acción de reparación directa en contra de la

*"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.*

Superintendencia Financiera de Colombia (SFC). La demanda se fundamenta en una presunta falla en el servicio, atribuida a negligencia y omisión en el ejercicio de las funciones de inspección, vigilancia y control sobre Interbolsa, lo que habría generado perjuicios al Fondo.

### **Actuaciones principales**

En abril de 2021, el Tribunal Administrativo de Cundinamarca (Sección Tercera) profirió un auto relacionado con la práctica de pruebas, frente al cual se interpuso recurso de reposición. Posteriormente, la SFC presentó memorial atendiendo el traslado del recurso y el expediente ingresó al despacho para decisión. Con el fin de obtener pronunciamiento, se radicaron solicitudes de impulso procesal en febrero de 2023 y nuevamente en mayo de 2025. En febrero de 2024, la Agencia Nacional de Defensa Jurídica del Estado allegó memorial otorgando poder a su apoderado judicial.

### **Estado actual**

A la fecha, el proceso no ha registrado respuesta o decisión por parte del despacho respecto del recurso pendiente. No obstante, se espera contar con un pronunciamiento en el corto plazo, en atención a los impulsos procesales presentados.

#### **b) Lote Malambo**

Con relación a este activo, se informa que actualmente se adelantan procesos judiciales asociados a una acción reivindicatoria promovida por un tercero en contra de la Cartera Colectiva Credit en Liquidación. La defensa del Fondo ha estado orientada a controvertir las pretensiones del demandante y a asegurar la protección del derecho de dominio sobre el predio.

### **Proceso No. 1 – Primera instancia (Juzgado)**

En noviembre de 2019 el despacho judicial admitió la demanda. Durante el trámite se presentaron solicitudes y actuaciones encaminadas a impulsar el proceso y a ejercer control sobre la legalidad de las actuaciones, sin que dichas peticiones prosperaran en su mayoría por considerarse improcedentes en las etapas procesales correspondientes. La audiencia de instrucción y juzgamiento fue reprogramada y, finalmente, el 27 de noviembre de 2024 el Juzgado profirió sentencia desestimando las pretensiones del demandante y lo condenó en costas, decisión que resultó favorable para el Fondo. Posteriormente, el demandante interpuso recurso de apelación, motivo por el cual el asunto fue remitido al Tribunal Superior competente.

*"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.*

## **Proceso No. 2 – Segunda instancia (Tribunal Superior de Barranquilla, Sala Civil)**

El 4 de febrero de 2025, el Tribunal Superior de Barranquilla (Sala Civil) admitió el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia del 27 de noviembre de 2024. El 26 de febrero de 2025, el demandante presentó la sustentación del recurso y la parte demandada allegó su escrito de contestación. El 6 de marzo de 2025, el Tribunal informó el vencimiento de los traslados correspondientes, quedando el expediente pendiente de decisión de fondo.

### **c) Lote Las Moras**

## **Proceso No. 1 – Civil (Acción de pertenencia)**

Corresponde a un proceso civil de acción de pertenencia, radicado bajo el No. 2019-00095-00-01, en el cual figura como demandado la Cartera Colectiva Credit en Liquidación y como demandante Pedro Ángel Suárez. La representación judicial está a cargo del abogado Daniel Roncallo. El proceso fue admitido mediante auto del 22 de noviembre de 2019. No obstante, no se evidencian avances relevantes desde la última actuación registrada el 25 de febrero de 2021. En atención a la inactividad procesal, se solicitó la declaratoria de desistimiento tácito, petición que a la fecha se encuentra pendiente de resolución. Adicionalmente, se promovió una solicitud de investigación disciplinaria ante el Consejo Superior de la Judicatura en relación con la actuación del despacho judicial. Conforme al seguimiento efectuado, no se han registrado nuevas actuaciones frente a lo reportado en el último trimestre; en consecuencia, el proceso continúa sin pronunciamiento reciente y se espera contar con una respuesta en el corto plazo respecto de las solicitudes radicadas.

## **Proceso No. 2 – Penal (Invasión de tierras o edificaciones)**

De manera complementaria, se adelanta un proceso penal radicado bajo el No. 087586001258201901027, iniciado por la Cartera Colectiva Credit en Liquidación en calidad de denunciante, en contra de Pedro Ángel Suárez, por el presunto delito de invasión de tierras o edificaciones (artículo 263 del Código Penal). La representación jurídica también está a cargo del abogado Daniel Roncallo. Dentro de las principales actuaciones se registra el ingreso del caso a Fiscalía de intervención temprana el 20 de diciembre de 2019, la asignación a fiscal de conocimiento el 17 de enero de 2020, y el inicio del programa metodológico el 28 de mayo de 2021. Actualmente, el proceso se encuentra en etapa de indagación, sin que se haya informado un avance sustancial adicional en el período reciente.

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

*"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 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.

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

*"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 depósitos 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.*

Este lote se encuentra en proceso de comercialización desde 2018 y ha sido promovido mediante Metroinmuebles, así como ofrecido a constructoras locales y a fondos institucionales. Durante el segundo semestre de 2024 se evidenció un incremento en el interés de potenciales compradores. Actualmente, el activo se mantiene en gestión comercial activa con cuatro (4) inmobiliarias adicionales y se instaló un aviso físico de “Se Vende” en el predio, con el fin de fortalecer su visibilidad y posicionamiento en el mercado.

En relación con la situación tributaria del inmueble, se informa que el 29 de mayo de 2025 se efectuó el pago de la obligación correspondiente al impuesto predial, mediante recursos aportados por la Sociedad Administradora, con el propósito de acceder al beneficio de amnistía otorgado por la autoridad competente. En consecuencia, se generó una cuenta por pagar a cargo del Fondo, debidamente reconocida en la contabilidad.

Con el fin de obtener el levantamiento de las medidas cautelares derivadas de la mora en dicha obligación, el 25 de junio de 2025 se radicó un derecho de petición ante la entidad competente, solicitando formalmente el retiro de las medidas adoptadas. No obstante, al vencerse el término legal sin que se emitiera respuesta, se presentó una acción de tutela reiterando la vulneración de los derechos fundamentales asociados al derecho de petición y solicitando el respectivo pronunciamiento.

Como resultado de lo anterior, la entidad emitió respuesta confirmando que, con ocasión del pago realizado, se efectuó el levantamiento (desembargo) del inmueble, quedando el lote libre de medidas cautelares. En consecuencia, el activo se encuentra habilitado para su venta, gestión que actualmente se viene adelantando de manera activa a través de los canales e intermediarios comerciales definidos.

### **Lote Villa Campestre**



**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.

### **5. Cronograma del plan de choque.**

*“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 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:

<b>Actividad</b>	<b>Fecha estimada</b>	<b>Valor estimado</b>	<b>Nivel de cumplimiento</b>	<b>Observaciones / Medidas adicionales</b>
Venta del lote de Sincelejo	2S – 2026	\$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, el proceso salió a favor del fondo, se está a la espera de las gestiones del desalojo.
Recuperación vía proceso judicial contra Interbolsa S.A.	2026–2027	\$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	2026–2026	\$12.000 millones	En curso	El proceso jurídico se mantiene activo. Se evalúa proponer acuerdo conciliatorio, según evolución judicial.

*Cifras expresadas en Millones*

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

*“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.*

proceso de liquidación y se reunirá, como mínimo, de manera trimestral para conocer el estado de avance de la Cartera Colectiva.

- 6. 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.

<b>Gastos Operacionales</b>	<b>31/12/2025</b>	<b>% sobre gastos</b>
<b>Intereses</b>	\$ 3.52	0.31%
<b>Valoración de inversión a valor razonable</b>	\$ 0.74	0.06%
<b>Administración</b>	\$ 2.98	0.26%
<b>Comisión</b>	\$ 422.96	36.76%
<b>Honorarios</b>	\$ 26.02	2.26%
<b>Impuesto y tasas</b>	\$ 644.81	56.04%
<b>Diversos</b>	\$ 49.65	4.31%
<b>Total</b>	\$ 1,150.67	100.00%

*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.*