

REPORTE DE SEGUIMIENTO NO. 33
NEIVA - GIRARDOT
PERÍODO A CORTE 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025¹

1. RESUMEN DEL PERÍODO:

Concepto	Estado Actual									
	20-sep-16	16	17	18	19	20	21	22	23	11-may-22 ²
Terminación Construcción	UF0✓	UF1✓	UF2A✓	UF2B✓	UF3✓	UF4A✓	UF4B✓	UF5✓		
% Participación de ingresos	30,00%✓	4,60%✓	8,13%✓	8,25%✓	12,03%✓	13,99%✓	17,61%✓	5,39%✓		
Fecha de Acta de Terminación de UF	N.A.	5-ene-18	29-ago-22	31-mar-22	5-ago-20	7-dic-23	26-abr-24	9-abr-19		
Avance de Inversión de Obras	100,0% ✓									
Avance Físico de Obras	100,0% ✓									
Peajes Nuevos	N.A.									
Peajes Existentes	Flandes			Patá			Neiva			
Incremento real de Tarifas	2017✓	2018✓	2019✓	2020✓	2021✓					
Licencias y/o Permisos Ambientales	100% ✓									
Disponibilidad Predial	100% ✓									
Adquisición Predial	94,02% (sin avance en el período) ³									
Diferencia Tráfico 2024 ⁴ (%)	-7,0%									
Diferencia Ingresos 2024 ⁵ (%)	-8,8%									
Recursos para Sobrecostos PAR	OK✓									
Cobertura FTA ≥ 1,2x	3,23x									
% Deuda Desembolsada	71,5% ⁶ de COP\$693.000 millones									
% Capital Aportado	100% de COP\$332.000 millones									

- **Tráfico e ingresos:** entre enero y septiembre de 2025, el tráfico liviano y pesado se mantuvo levemente por debajo de lo proyectado por el Gestor Profesional. El tráfico liviano registró una variación inferior de 0,9%, debido al impacto de los bloqueos presentados en el corredor durante el mes de julio, mientras que el tráfico pesado fue 0,4% superior a lo esperado. En conjunto, el tráfico total se ubicó 0,7% por debajo de la proyección. En términos de recaudo, estas variaciones se tradujeron en un resultado 1,4% inferior para el mismo período, debido a las diferencias de tarifa entre categorías de tráfico liviano (automóviles, buses y camiones livianos).

¹ Reporte elaborado por Unión Para la Infraestructura S.A.S. (el “Gestor Profesional”), con base en la información suministrada por Infrata (el “Ingeniero Independiente”) y por el interventor ANI en sus reportes con corte a septiembre de 2025, sobre los avances del proyecto de APP 4G de iniciativa privada Neiva – Girardot (el “Proyecto”) y el contrato de crédito de fecha 30 de noviembre de 2016, modificado varias veces (el “Contrato de Crédito”), suscrito entre (i) Fiduciaria Bancolombia S.A. Sociedad Fiduciaria, actuando única y exclusivamente en su calidad de fiduciaria y, como tal, como vocera del Fideicomiso P.A. Neiva – Girardot, (ii) Autovía Neiva Girardot S.A.S. (el “Concesionario”), (iii) Bancolombia S.A. y el Compartimento Deuda Privada Infraestructura I del FCP 4G | Credicorp Capital – Sura Asset Management, y (iv) Credicorp Capital Fiduciaria S.A., en su calidad de agente administrativo.

² Incluye el 20% de plazo de cura otorgado por el otrosí No. 8 al contrato de concesión, el plazo adicional de 98 días otorgado mediante evento eximente de responsabilidad (“EER”) por Covid-19, el EER de 5 meses adicionales debido a la afectación en la cadena de suministros por el Covid-19, el EER de 2 meses adicionales debido a afectaciones relacionadas con el paro nacional y bloqueos sufridos desde el 28 de abril al 28 de junio de 2021, y los períodos de cura adicionales de 60 días otorgados después de la verificación de las UF por parte del interventor.

³ En el reporte anterior aparecía en esta tabla un dato errado de avance del 93,78%, pero en el cuerpo del documento estaba la relación detallada con el avance correcto de 94,02% que se mantiene para el presente periodo.

⁴ Superado el impacto de la pandemia Covid-19, el desempeño del tráfico para esta iniciativa privada se mide a partir de 2024.

⁵ Superado el impacto de la pandemia Covid-19, el recaudo para esta iniciativa privada se mide a partir de 2024.

⁶ El porcentaje de deuda desembolsada disminuye respecto al informe anterior debido a que no se incluía el tramo A de Bancolombia por COP\$110.000 millones en el total de la deuda. Este tramo fue pagado en su totalidad a finales de 2022.

- Modificación de la participación accionaria:** como se informó en el anterior reporte de seguimiento, Inzignia y el Concesionario se encuentran gestionando la formalización de la adquisición de la participación de ALCA Ingeniería en el Proyecto, esto es, en su capacidad como miembro del consorcio constructor y en el fideicomiso que obra como accionista del Concesionario. Los asesores legales del Concesionario y de los prestamistas están preparando las modificaciones a los documentos de la financiación para materializar la cesión, incluyendo la modificación integral al contrato de crédito y la modificación al contrato de construcción reflejando esta nueva estructura. En paralelo, el Concesionario y los prestamistas están adelantando conversaciones para acordar el presupuesto de O&M del Proyecto que será plasmado como apéndice 16 de la modificación integral al contrato de crédito partiendo de las variaciones en el precio de los rubros que conforman el presupuesto de operación y mantenimiento y el presupuesto de mantenimiento periódico, lo cual facilitará la revisión por parte de los prestamistas del presupuesto que prepara el Concesionario para cada período. El Gestor Profesional actualizará a los inversionistas el avance que vaya teniendo este proceso en los siguientes informes.
- Indicadores de cumplimiento socioambiental:** con corte a septiembre de 2025, los aspectos relevantes en materia socioambiental son los siguientes: (i) desde el inicio del Proyecto se han generado 7.167 empleos, de los cuales 567 continúan activos y el 87,3% pertenecen al área de influencia directa del Proyecto (AID), (ii) se han recibido 4.884 PQRS desde el inicio del Proyecto, y durante el período hubo un incremento sustancial al haber recibido 121 PQRS donde la mayoría corresponden a solicitudes de empleo e información general, y (iii) el 4 de octubre ocurrió un evento de atropellamiento en la vía que ocasionó la muerte de un empleado dedicado a labores de mantenimiento, situación que ha llevado al Concesionario a reforzar el cumplimiento estricto del plan de manejo de tráfico necesario para ejecutar las labores, así como la capacitación y refuerzo al personal respecto de la necesidad de tener en cuenta los protocolos y evitar el exceso de confianza en la vía.

2. ESTADO DE LA FINANCIACIÓN:

El último desembolso realizado fue en mayo de 2023 por un monto total de COP\$80.000 millones, de los cuales el Compartimento desembolsó COP\$20.000 millones. Posteriormente, el Concesionario tomó la decisión de cancelar los compromisos restantes no desembolsados eliminando la posibilidad de utilizar las líneas de crédito remanentes.

Tramo	Prestamista	Monto Desembolsado	Monto por Desembolsar	Saldo Deuda ⁷
Tramo A (Corto Plazo)	Bancolombia S.A.	COP\$110.000 millones*	COP\$ 0	COP\$ 0
Tramo B (Mediano Plazo)	Bancolombia S.A. ⁸	COP\$328.000 millones	Compromiso cancelado	COP\$296.000 millones
Tramo C (Largo Plazo UVR)	Compartimento	COP\$146.000 millones	Compromiso cancelado	COP\$200.464 millones

*Este tramo ya se encuentra pagado en su totalidad.

3. AVANCE DE OBRAS:

Actualmente la única obra pendiente corresponde a la construcción del puente peatonal en la intersección Neiva-Norte, el cual ha sido motivo de controversia entre la interventoría y el Concesionario, situación

⁷ A corte de septiembre 2025

⁸ A través de una línea de redescuento de Findeter S.A.

que han venido tratando de solucionar a través de un otrosí al contrato de concesión que se encuentra en trámite, y mediante el cual se definirá que este puente peatonal sea construido en la etapa de operación y mantenimiento, en una nueva ubicación y como complemento a la infraestructura adosada ya construida en la intersección⁹. Hasta que se firme este otrosí, se mantendrá la suspensión de la retribución de la UF2A¹⁰, la cual asciende a COP\$28.000 millones con corte a septiembre de 2025.

4. AVANCE DE GESTIONES:

Las gestiones prediales, ambientales y de redes ya no representan un riesgo para la ejecución de las obras. No obstante, se continúa haciendo seguimiento a la evolución de cada una de estas gestiones, dado que siguen haciendo parte de las obligaciones establecidas en el contrato de concesión.

**Gestión Predial:*

Actualmente el Proyecto está pendiente de completar la adquisición de 24 predios que se encuentran en proceso de expropiación. No hubo avance durante el período, y se mantiene en el 94,02 %, como se presenta en la siguiente tabla.

UF	Longitud Requerida [km]	% Longitud Disponible sep-25	No. Predios Requer.	No. Predios Disp.	Escrit. jun-25	Escrit. sep-25	Exprop. sep-25
1	21,3	100,0%	10	10	10	10	-
2A	15,3	100,0%	54	54	51	51	3
2B	17,2	100,0%	88	88	82	82	6
3	89,4	100,0%	1	1	1	1	-
4A	14,4	100,0%	57	57	52	52	5
4B	20,1	100,0%	129	129	119	119	10
5	11,5	100,0%	63	63	63	63	-
Tot.	189,6	100,0%	402	402	378	378	24

En relación con el cumplimiento del otrosí No. 10 al contrato de concesión, se mantiene la condición de tener solo predios pendientes bajo proceso de expropiación, razón por la cual no son tenidos en cuenta¹¹ para realizar deducciones por incumplimiento de fechas, y no se espera que se presenten a futuro pues el trámite depende exclusivamente de la culminación del proceso de expropiación, con lo que este riesgo se puede considerar superado.

UF	Oferta de Predios			Adquisición de Predios		
	Fecha Límite	Realizados	Pendientes	Fecha Límite	Realizados	Pendientes
UF1	8-ene-22	10	-	8-ene-23	10	-
UF2A	28-feb-23	54	-	28-feb-24	51	3
UF2B	29-sep-22	88	-	29-sep-23	82	6
UF3	8-ene-22	1	-	8-ene-23	1	-

⁹ Sobre la construcción de este puente peatonal existía una controversia entre el Concesionario y la ANI debido a la diferencia de entendimiento en cuanto al alcance de las especificaciones técnicas de diseño y construcción del mismo. Finalmente, el Concesionario y la ANI lograron llegar a un acuerdo que consiste en: (i) realizar adecuaciones al puente peatonal ya construido en la intersección Neiva norte que permita la libre movilidad y accesibilidad de la comunidad, (ii) la construcción de un puente peatonal metálico a la altura del K53 de la UF2B, y (iii) el fondeo por parte del Concesionario de la subcuenta de interventoría por un valor de COP\$733 millones²⁰¹⁴.

¹⁰ La suspensión de la retribución desde el 30 de abril de 2023 se dio por haberse incumplido la fecha máxima para la terminación de las actividades pendientes (180 días posteriores a la firma del acta de terminación). Este incumplimiento se encontraba asociado principalmente con la construcción del puente peatonal de Neiva Norte.

¹¹ Al estar en proceso de expropiación, toman la calificación de predios excluidos según lo establecido en el otrosí No. 10 al contrato de concesión.

UF	Oferta de Predios			Adquisición de Predios		
	Fecha Límite	Realizados	Pendientes	Fecha Límite	Realizados	Pendientes
UF4A	28-dic-22	57	-	28-dic-23	52	5
UF4B	26-abr-23	129	-	26-abr-24	119	10
UF5	8-ene-22	63	-	8-ene-23	63	-
Total		402	-	-	378	24

**Gestión ambiental, redes y estudios y diseños:*

Se mantienen algunas actividades de cierre como son las compensaciones ambientales, trámites documentales y actividades de laboratorio y consolidación de información arqueológica para presentar el correspondiente informe final al ICANH. Estas actividades normalmente se finalizan durante la etapa de O&M y vienen desarrollándose sin inconvenientes.

5. OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO:

**Indicadores O&M:*

Teniendo en cuenta que a la fecha todas las UF del Proyecto se encuentran en etapa de operación y mantenimiento (“O&M”), a continuación se presenta el estado de cumplimiento de los indicadores con corte a septiembre de 2025:

✓	Cumplió indicador
●	Indicador en periodo de cura
✗	Incumplió indicador
-	No aplica/sin información

Indicador	Nombre	Tiempo de corrección	UF0	UF1	UF2A	UF2B	UF3	UF4A	UF4B	UF5
E1	IRI	3 meses	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
E2/E22	Ahuellamiento/Escalonamiento	3 meses	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
E3/E23	Fisuras/Grietas	1 mes	-	●	✓	●	●	●	●	●
E4	Coefficiente de fricción transversal	3 meses	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
E5	Textura	3 meses	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
E6/E24	Baches/Desportillamiento de juntas	24 horas	✓	-	✓	✓	-	✓	✓	✓
E7/E25	Hundimientos / Juntas	2 semanas	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
E8	Márgenes, separador y áreas de servicio	1 semana	✓	-	✓	✓	-	✓	✓	✓
E10	Drenajes	1 semana	✓	-	✓	✓	-	✓	✓	✓
E11	Señalización vertical	1 semana	✓	-	✓	✓	-	✓	✓	✓
E12	Señalización horizontal	1 semana	✓	-	✓	✓	-	✓	✓	✓
E13	Barreras y elementos de contención	1 mes	✓	-	✓	✓	-	✓	✓	●
E14	Iluminación	1 semana	-	✓	✓	✓	✓	●	●	✓
E15	Puentes y estructuras	1 mes	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
E16/E26	Capacidad Estructural/ Eficiencia transferencia de carga	3 meses	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

Indicador	Nombre	Tiempo de corrección	UF0	UF1	UF2A	UF2B	UF3	UF4A	UF4B	UF5
E17	Disponibilidad de la vía	3 meses	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

Respecto del reporte anterior, se han evidenciado mejoras en algunos de los indicadores, manteniéndose la situación respecto de los incumplimientos del indicador E6 – Fisuras/Grietas pero el Gestor Profesional mediante visita de campo realizada durante el mes de octubre, pudo evidenciar que el Concesionario viene realizando las intervenciones requeridas para continuar eliminando estos incumplimientos en su totalidad. Durante el mes de agosto de 2025, el Concesionario ejecutó la reposición de luminarias solares en las UF1 y UF3, por lo cual se subsanaron los incumplimientos que se presentaron en el mes de junio y julio de 2025. Durante el trimestre las deducciones a la retribución se mantienen en COP\$1.905 millones como se muestra en la siguiente tabla:

UF	Deducciones Acumuladas [COP\$] ¹²
UF0	1.244.202.583
UF1	228.578.413
UF2A	38.806.989
UF2B	24.796.230
UF3	334.220.556
UF4A	1.120.971
UF4B	0
UF5	32.787.280
Total	1.904.513.022

**Presupuesto y Ejecución O&M:*

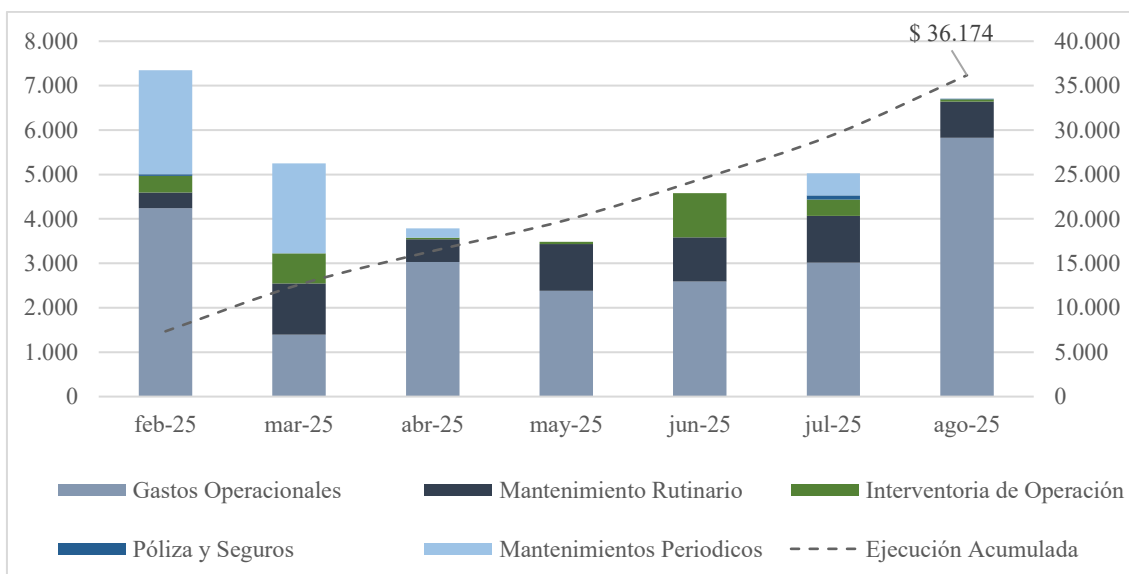
Frente a esta sección, los prestamistas y el Concesionario continúan en el proceso de regularización para la aprobación del presupuesto O&M. No obstante, aún no se ha recibido el presupuesto oficial por parte del Concesionario, lo que impide avanzar en la revisión completa del mismo.

Como se ha mencionado en anteriores informes, hasta el momento el Concesionario ha propuesto un incremento sustancial de este presupuesto, pero se está revisando de manera detallada principalmente lo relacionado con los costos de administración y operación, de manera que estos incrementos se ajusten realmente a la realidad del Proyecto y a los precios de mercado. Para las partidas destinadas al mantenimiento periódico se cuenta con el informe técnico del especialista que define las intervenciones a realizar y su frecuencia con base en la condición de la infraestructura y el tráfico real.

Ítem	Ejecutado 2023 [COP\$ millones]	Ejecutado 2024 [COP\$ millones]	Presupuesto 2025 [COP\$ millones]
Mantenimiento periódico	7.157	32.829	37.468
Administración, operación, mantenimiento rutinario	48.103	40.387	68.041
Total	55.260	73.216	105.509

La ejecución del presupuesto con corte a agosto del 2025 es COP\$36.174 millones tal y como se muestra en la siguiente gráfica:

¹² Con corte a agosto de 2025.



Durante agosto de 2025 se ejecutaron actividades de mantenimiento en los drenajes longitudinales, así como labores de limpieza de la calzada y de los márgenes laterales entre la UF2 y la UF4. Adicionalmente, en las UF3 y UF4 se llevaron a cabo trabajos de reposición de defensas metálicas.

6. SEGUIMIENTO RIESGO SOBRECOSTOS:

En relación con la evolución de los factores de sobrecostos de la etapa de construcción identificados por el Gestor Profesional desde el análisis del crédito y la suficiencia de los recursos disponibles para asumirlos. A continuación, se presenta el cuadro de seguimiento con estado y probabilidad de materialización de cada riesgo.

Riesgo	Valor Subcuenta	Valor Estimado Caso Base	Valor estimado sep-25	Primer trimestre (jul-sep 25) ¹³	Sobrecostos según Bandas de Riesgos ¹⁴		Fuente de Recursos
	[COP\$ ²⁰¹⁴ MM]				[COP\$ ²⁰¹⁴ MM]		
Predios Probabilidad baja con impacto bajo	39.514	53.739 (36% de sobrecosto)	42.403 ¹⁵ (7% de sobrecosto)	Pagos desde la subcuenta: COP\$52.713 millones ¹⁶	Sobrecosto Estimado	2.889	OK✓
						-	Subcuenta excedentes ANI/ Contratista de construcción
						2.889	Costo EPC/Valor contingente contrato de construcción ¹⁷
Ambiental Probabilidad baja con impacto bajo	34.813	16.307 (0% de sobrecosto)	23.133 ¹⁸ (0% de sobrecosto)	Pagos desde la subcuenta: COP\$8.127 millones	Sobrecosto Estimado	-	OK✓
						-	Subcuenta excedentes ANI / Contratista de construcción

¹³ El color rojo significa que ya se materializaron sobrecostos en la subcuenta o que aún existe riesgo de sobrecostos. Adicionalmente los valores son tomados de la información de fiducias con corte a abril de 2025 y están expresados en pesos corrientes.

¹⁴ Por tratarse de una iniciativa privada sólo se cuenta con recursos de la subcuenta excedentes ANI o a cargo del contratista de construcción.

¹⁵ Informe de interventoría No. 35 de septiembre de 2025, pág. 585.

¹⁶ Reporte Ingeniero Independiente con corte a agosto de 2025, sección 7.5.2.

¹⁷ El valor contingente incluido en el contrato de construcción por este concepto asciende a COP\$14.042 millones.

¹⁸ Informe de interventoría No. 35 de abril de 2025, pág. 589.

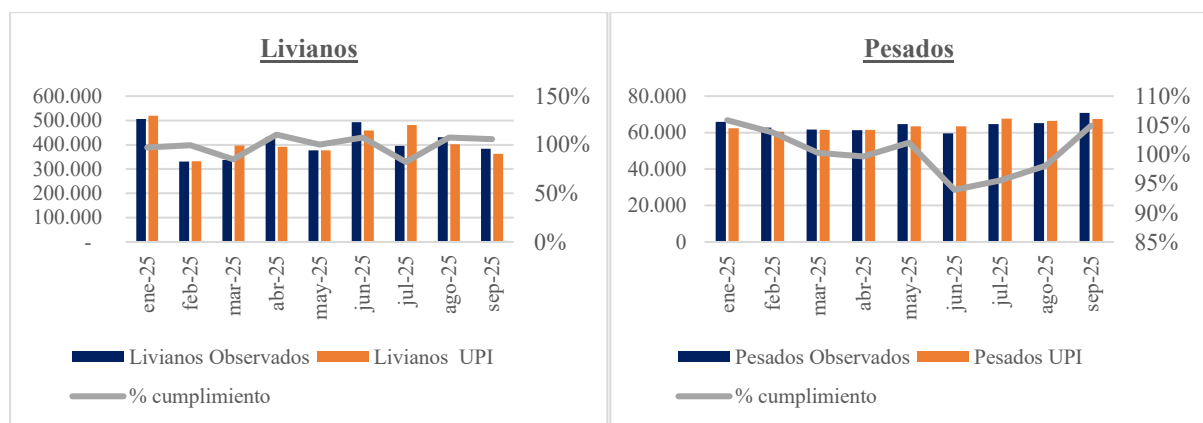
Riesgo	Valor Subcuenta	Valor Estimado Caso Base	Valor estimado sep-25	Primer trimestre (jul-sep 25) ¹³	Sobrecostos según Bandas de Riesgos ¹⁴		Fuente de Recursos
	[COPS ²⁰¹⁴ MM]				[COPS ²⁰¹⁴ MM]		
						-	Costo EPC
Redes Probabilidad baja con impacto bajo	10.989	20.110 (83% de sobrecosto)	13.902 ¹⁹ (27% de sobrecosto)	Pagos desde la subcuenta: COP\$8.524 millones (sin variación en el período)	Sobrecosto Estimado	2.913	OK✓
						501	Subcuenta excedentes ANI ²⁰ / Contratista de construcción
						2.412	Costo EPC/ Valor contingente contrato de construcción ²¹

De la tabla anterior se puede concluir que: (i) en las subcuentas predial y de redes se proyecta la materialización de sobrecostos, (ii) en la subcuenta ambiental, la probabilidad de que se presenten sobrecostos es muy baja, y (iii) se cuentan con los recursos necesarios para cubrir los sobrecostos estimados o materializados, a través del valor contingente del contrato de construcción y los recursos disponibles en la subcuenta de excedentes ANI.

7. SUFICIENCIA DE COBERTURAS DEL CRÉDITO:

Superado el riesgo de construcción, esta sección se concentra en la cobertura del crédito en la vida del Proyecto. El análisis de coberturas se centra en lo observado a la fecha y en lo proyectado hacia adelante. En cuanto al cálculo de las coberturas del crédito a partir de 2025, este se realiza con base en los flujos de caja esperados, los cuales, al ser una iniciativa privada que asume riesgo comercial, van a depender directamente del recaudo de peajes.

En este punto es importante aclarar que para los tres primeros trimestres de 2025 el tráfico liviano se encontró levemente por debajo de las proyecciones del Gestor Profesional, por cuenta del impacto del paro arrocero presentado en el departamento del Huila, el cual impidió el flujo de este tipo de vehículos por 11 días en julio. En cuanto al tráfico pesado este continua en línea con las proyecciones del Gestor Profesional, superando el estimado en 0,4% y sin afectaciones relevantes por el paro.



A continuación, se muestran las coberturas actualizadas con base en las proyecciones de tráfico

¹⁹ Informe de interventoría No. 30 de abril de 2025, pág. 593.

²⁰ La subcuenta de excedentes ANI tiene un saldo con corte a agosto de 2025 de COP\$26.700 millones (en pesos corrientes).

²¹ El valor contingente incluido en el contrato de construcción por este concepto asciende a COP\$11.046 millones.

Cobertura FC/Deuda	
	Actualización, saldo de deuda actual
VP FCDSO (Proyecto)	1.044.590
VP FCDSO (Vida Deuda)	628.381
Deuda Total	496.000
Cobertura (Proyecto) ²³	2,12x

8. TERMINACIÓN ANTICIPADA DEL CONTRATO DE CONCESIÓN:

A corte de agosto de 2025, el Ingeniero Independiente validó el cálculo de la razón de pago por terminación anticipada bajo las posibles causales que conllevarían a una terminación del contrato de concesión bajo el escenario más conservador (causas imputables al Concesionario con cláusula penal²⁴), el cual arroja que la cobertura de la deuda es de 3,23x:

Cobertura de la Deuda	
Valor T.A por culpa del Concesionario	1.627.832
Saldo Total incluyendo desembolso de 80.000	503.696
T.A Concesionario	3,23x

9. CONCLUSIONES:

- Persiste la retención de la retribución asociada a la UF2A, la cual depende de la firma de un otrosí al contrato de concesión relacionado con el acuerdo alcanzado frente a la construcción del puente peatonal Neiva-Norte. El Gestor Profesional estima que la liberación de esta retribución se dará en diciembre de 2026.
- Se encuentra a la espera de completar el proceso de actualización del caso base incluyendo los ajustes definitivos al presupuesto de O&M de manera que se puedan evaluar las implicaciones de corto, mediano y largo plazo que estos números tengan sobre el Proyecto.
- La actualización de las proyecciones de flujos de caja continúa arrojando coberturas suficientes del crédito durante la etapa de operación, pero será necesaria su actualización una vez se cuente con un caso base actualizado aprobado por los prestamistas.

²³ Calculado descontando los flujos a la tasa promedio ponderada de la deuda.

²⁴ La cláusula penal es un porcentaje sobre el valor del contrato que varía de acuerdo con la etapa del Proyecto. En pre-construcción y en operación y mantenimiento, el porcentaje es del 1,9%, mientras que en la etapa de construcción corresponde al 4,5%.