

# FUNDACIÓN JULIO RAMIREZ JOHNS



1 de Enero a  
31 de  
Diciembre de  
2025

## Informe de Gestión Director Ejecutivo

Informe de Gestión realizada por parte del Director Ejecutivo, Santiago José Pinilla Valdivieso, en el periodo 1 de Enero al 31 de Diciembre de 2025. Presentado a la Junta Directiva el 27 de marzo de 2026.

# Fundación Julio Ramirez Johns

## INFORME DE GESTIÓN DIRECTOR EJECUTIVO PRESENTACIÓN

En mis funciones como Director Ejecutivo y representante legal y de acuerdo con los estatutos de la Fundación, me permito presentar a continuación el informe de gestión donde se relacionan las actividades realizadas en el periodo 1 de Enero al 31 de Diciembre de 2025, en especial el seguimiento detallado al comportamiento del portafolio de inversiones administrado por Davivienda y al Fondo Visum, la participación activa en el proceso judicial de la casa La Merced y en la consecución de arrendatarios para los inmuebles vacantes. Adicionalmente se gestionaron y coordinaron actividades del curso ordinario de la Fundación, como la administración de los inmuebles, gestión de procesos judiciales y registros bancarios, entre otros.

### 1. Ejecución de la reinversión del excedente



En cumplimiento de lo dispuesto por la Junta Directiva en reunión ordinaria del 10 de marzo de 2025, reflejada en el acta 184 del libro de actas de la Fundación, se realizó la solicitud a las entidades beneficiarias de presentar cada una un proyecto especial para la destinación de las asignaciones a las entidades beneficiarias, resultando en la aprobación de proyectos con impacto para cada entidad que fueron apoyados con la reinversión del excedente en cumplimiento de la actividad meritoria, de acuerdo con lo dispuesto en los estatutos, el parágrafo del artículo 357 del Estatuto Tributario y el artículo 1.2.1.5.1. 27 del decreto 1625 de 2016.

Que correspondieron a COP 500.000.000,00 para el Hospital Universitario San Ignacio destinados al proyecto de renovación habitaciones tercer piso ala sur, COP 500.000.000,00 para la Organización VID como administradora de las obras de la congregación Mariana, destinados al proyecto de adquisición de Unidad de Imágenes por Resonancia Magnética IRM, y COP 500.000.000,00 para la Pontificia Universidad Javeriana destinados al proyecto Educación Estrella.

Teniendo en consideración la suma a ser girada a las entidades, las disponibilidades de caja de la Fundación derivadas de los arrendamientos y la rentabilidad del Fondo VISUM, logramos realizar la consignación de la totalidad de los recursos mitigando el impacto en el fondo de inversión administrado por Davivienda, del cual únicamente se retiró el 30% del valor de la reinversión del excedente.

### 2. Administrador de Valores

En el desarrollo de la administración delegada con Fiduciaria Davivienda hemos sostenido constantes reuniones, tanto virtuales como presenciales, en las cuales se han discutido las condiciones de mercado tanto externo como nacional, un análisis del portafolio



de referencia para la realización de las inversiones y un seguimiento y culminación del desmonte total del portafolio accionario de la Fundación.

Es así como, entre el 1 de enero de 2024 y el 30 de noviembre de 2025, se logró una rentabilidad del portafolio del 8.34%, pasando de un portafolio con valor de COP 10.319.997.583,72 a 31 de diciembre de 2024 a uno con valor de COP 10.559.651.883,00, representando así una rentabilidad del periodo de 5,84%, descontando la ejecución de mitad de la reinversión del excedente de 2024 pagada en 2025, equivalente COP 250.000.000,00 y el costo de la comisión por manejo del portafolio de 2025, de COP 99.612.269,00.

### 3. Gestión Inmobiliaria



Se ha adelantado un seguimiento constante a todos los inmuebles, propiedad de la Fundación, gestionados comercial y operativamente por Julio Corredor & CIA, ahora JCO Inversiones SAS, revisando los contratos de arrendamiento vigentes, los inmuebles que se encuentran desocupados, y las posibles ofertas de arrendamientos.

#### 3.1 Inmuebles desocupados

A la fecha se encuentran disponibles 2 propiedades para arriendo:

| Edificio | Avenida Chile<br>Cra 7 # 71-21 | Parque del Chico 99<br>Cl. 99 #9a-2 |
|----------|--------------------------------|-------------------------------------|
|          |                                |                                     |
| Oficina  | 302 A <sup>1</sup>             | 201 A                               |
| Área     | 268.44 m2                      | 476.21 m2                           |
| Admon    | COP 4.975.300                  | COP 7.420.853                       |
| Estado   | Obra gris                      | Para entrega                        |

#### 3.2 Inmuebles arrendados

De las propiedades de la Fundación, en la actualidad se encuentran arrendados los siguientes inmuebles:

---

<sup>1</sup> Ver punto 3.6.

**Edificio Parque del Chico 99 - Cl. 99 # 9a - 2**

|                           |                        |
|---------------------------|------------------------|
| <b>Razón Social</b>       | <b>Summit Agro SAS</b> |
| <b>Oficina</b>            | 301 y 305 A            |
| <b>Área m2</b>            | 247                    |
| <b>Canon</b>              | COP 16.660.000         |
| <b>Incremento</b>         | IPC + 2                |
| <b>Admon</b>              | COP 4.061.683          |
| <b>Fecha finalización</b> | 31/05/2028             |

**World Business Port - Cra 69 # 25b - 44**

|                           |                            |
|---------------------------|----------------------------|
| <b>Razón Social</b>       | <b>Viccom Colombia SAS</b> |
| <b>Oficinas</b>           | 809 y 810                  |
| <b>Área m2</b>            | 145                        |
| <b>Canon</b>              | 7.355.244                  |
| <b>Incremento</b>         | IPC                        |
| <b>Admon</b>              | COP 2.643.012              |
| <b>Fecha finalización</b> | 31/10/2027                 |

**Casa La Merced – Cl. 35 # 6 - 40**

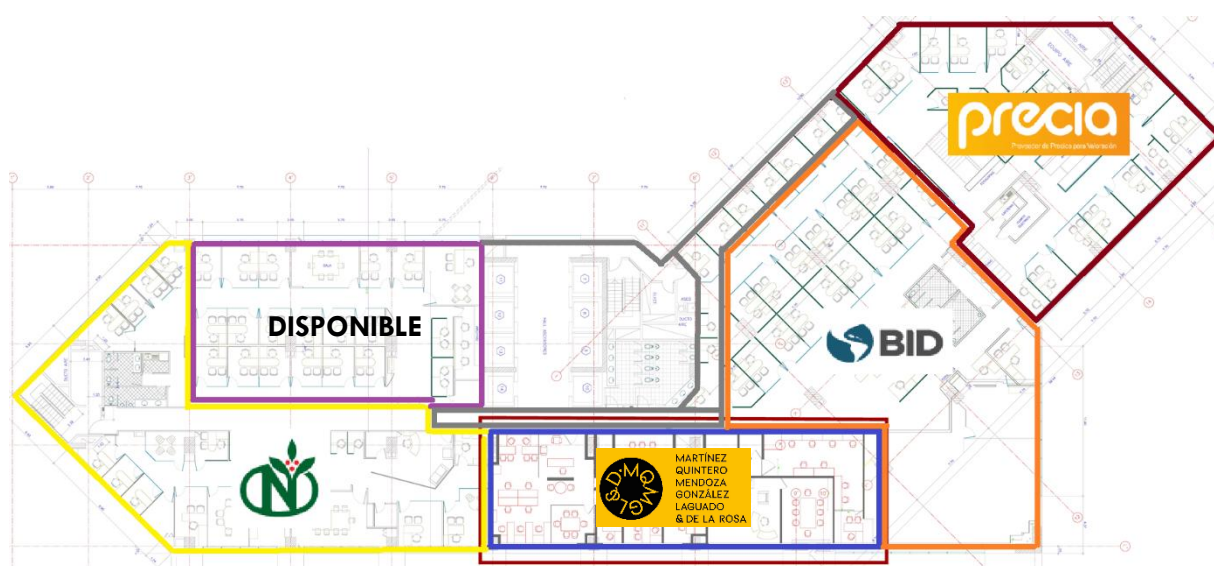
|                           |                                           |
|---------------------------|-------------------------------------------|
| <b>Razón Social</b>       | <b>Governación del Norte de Santander</b> |
| <b>Área m2</b>            | 215                                       |
| <b>Canon</b>              | 8.263.783                                 |
| <b>Incremento</b>         | IPC + 3                                   |
| <b>Fecha finalización</b> | 31/12/2025                                |



## Edificio Avenida Chile - Cra 7 # 71-21



Cra 7 # 71-21



| Razón Social       | SKN Caribecafe LTDA                              | Martinez, Quintero, Mendoza, Gonzalez, Laguado Y De la Rosa SAS | Banco Interamericano de Desarrollo | Precia Proveedor de Precios Para Valoración S.A. |
|--------------------|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------------------|
| Oficina            | 302, 303                                         | 304                                                             | 301 A                              | 305 A                                            |
| Área m2            | 357.34                                           | 240.02                                                          | 538.55                             | 350.52                                           |
| Incremento         | Mayor entre IPC y el acuerdo de precios pactado. | IPC (Negociación trianual no superior al IPC + 3)               | IPC + 2                            | IPC + 2                                          |
| Admon              | COP 5.531.300                                    | COP 4.393.200                                                   | COP 8.069.600                      | COP 8.032.900                                    |
| Fecha finalización | 30/06/2026                                       | 31/12/2026                                                      | 2/02/2027                          | 31/12/2028                                       |



### 3.3 Multiplika SAS.

A finales de marzo recibimos, en conjunto con JCO Inversiones SAS, el inmueble que se encontraba arrendado a Multiplika SAS, en cumplimiento de la notificación de no renovación del 8 de noviembre de 2024. El contrato estuvo vigente desde el 1 de julio de 2020; inicialmente comprendía la oficina 305 A y, a partir del año 2022, se amplió para incluir también la oficina 301..



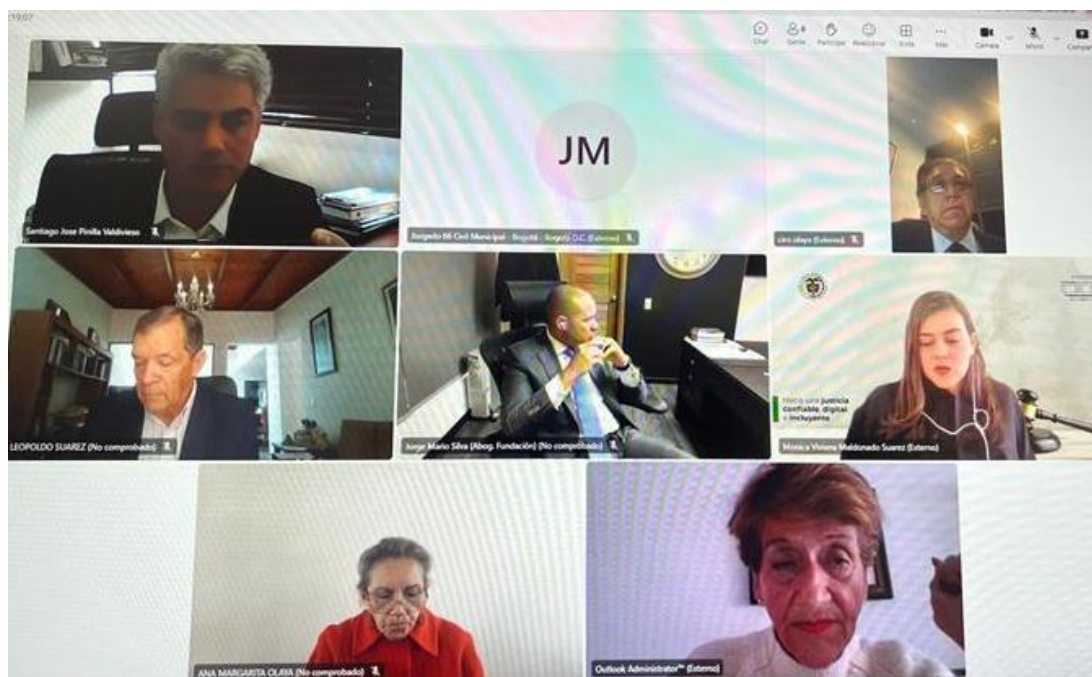
### 3.4 Casa la Merced – Calle 35 Procesos judiciales.



Realizando un seguimiento a los procesos judiciales de regulación de cánones de arrendamiento y restitución del inmueble arrendado contra CIRO ALEJANDRO OLAYA FORERO, ANA MARGARITA OLAYA DE OBANDO y OLGA MARÍA FORERO DE OLAYA, el abogado designado para el proceso, el Dr. Jorge Mario Silva, nos informa inicialmente que el juzgado designó curador Ad Litem y decretó el embargo y posterior secuestro de un inmueble de ANA MARGARITA OLAYA DE OBANDO, ubicado en el norte de Bogotá en la Número de Matricula 50N-705799.

El 11 de septiembre del presente año, y después de haber sido aplazada desde el 20 de mayo, comparecimos a audiencia para la práctica de las pruebas testimoniales decretadas por el Juzgado, contando con los testimonios de las partes del proceso y de la señora Teresa Hoyos de Neira. Como resultado de la diligencia, se suspendió la audiencia hasta tanto no se allegue por parte del Archivo Central el proceso 2008-850 correspondiente a una demanda previa de restitución del inmueble, y se fijó nueva fecha de audiencia.

De esta forma, el proceso sigue en curso, requiriendo, de forma reiterativa, por parte de la Fundación que se dicte sentencia anticipada.



### 3.5 Summit Agro S.A.S



El día 1 de junio de 2025 realizamos la entrega en arriendo de las oficinas 301 y 305 A a Summit Agro S.A.S., empresa de origen japones dedicada a la investigación, producción y comercialización de productos fitosanitarios. Se pactó un canon mensual de COP 14.000.000 una vigencia de 3 años e incrementos anuales de IPC+2. Resultando únicamente un periodo de 2 meses de vacancia de estas oficinas desde la entrega de Multiplika S.A.S.

### 3.6 Larrain Vial S.A.

En colaboración con Carlos Eduardo Borrero, miembro principal de Junta Directiva, entramos en contacto con LarrainVial S.A., sociedad comisionista de bolsa de origen chileno, con quienes logramos acordar el arriendo del espacio disponible del Edificio Av. Chile, con un canon de COP 85.000 por metro cuadrado, incrementos anuales de IPC y una vigencia de 10 años.



## 4. Programa de transparencia y ética empresarial.

De acuerdo con lo informado en la Junta Directiva del 10 de marzo de 2025, la Secretaría Jurídica del Distrito de Bogotá, suspendió los lineamientos para la implementación de programas de gestión y control de los riesgos de corrupción y soborno transnacional, dentro de los cuales se encuentra el Programa de Transparencia y Ética Empresarial Integral (PTEE-I) ya implementado por la Fundación, toda vez que el Departamento Administrativo de la Presidencia de la República no ha reglamentado la materia como lo ordena la Ley.



**ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.**

No obstante lo mencionado, desde la Fundación hemos apoyado los procesos de redacción de las recomendaciones para la elaboración de los PTEE por parte de la Alcaldía, reflejadas en la Directiva No. 005 del 4 de diciembre de 2025, presentadas a la ciudad a través del evento “Hacia una cultura de transparencia: Implementación del PTEE en las ESAL”, en el cual hicimos presencia.



## 5. Presupuesto Fundación 2026.

De acuerdo con las instrucciones dadas por la Junta Directiva en las reuniones sostenidas los días 14 de julio y 25 de agosto de 2021 y reflejadas en las actas No. 173 y 174 del libro de actas, se siguieron las recomendaciones emitidas en 2021 por el Comité de Inversiones en colaboración con el miembro de Junta

Directiva, Dr. Eduardo Jiménez, dando como resultado la presentación del Presupuesto 2026 de la Fundación a ser discutido en la reunión presencial de Junta Directiva del 15 de diciembre.

## 6. Actualización de Calificación al Régimen Tributario Especial

Como parte de las funciones propias de mi cargo y la autorización para solicitar la actualización de la Fundación en el régimen Tributario Especial del Impuesto sobre la Renta, emitida por la Junta Directiva en reunión del 10 de marzo de 2025, se presentó con un plazo razonable ante la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales – DIAN los documentos necesarios para la actualización. Concluyendo exitosamente el proceso de actualización para el periodo, conservando de esta forma la Calificación al Régimen Tributario Especial.



## 7. Informes de Gestión de Donaciones.

### 7.1 Pontificia Universidad Javeriana.

Como resultado de ejecución de los aportes brindados por la Fundación para el fondo de becas de la Pontificia Universidad Javeriana y el proyecto Educación Estrella, la Oficina de Gestión de Donaciones nos compartió dos informes que reflejan la ejecución e impacto de las donaciones de la Fundación para la formación de los estudiantes.



### 1. Impacto Transformador (2014-2025)



### 7.2 Fundación Organización VID.

En el caso de la Fundación Organización VID, los aportes de reinversión del excedente para el año 2025 otorgados por la Fundación, fueron destinados al proyecto de adquisición de Unidad de Imágenes por Resonancia Magnética IRM.





### 7.3 Hospital Universitario San Ignacio.

Por último, los aportes de reinversión del excedente para el año 2025 al Hospital Universitario San Ignacio, fueron dispuestos para cubrir parte de la remodelación y readecuación de habitaciones del hospital.



### 7.4 Reunión Becarios Fundación Julio Ramirez Johns.



El día 17 de septiembre de 2025, con el apoyo de la Asistencia de la Rectoría de la Pontificia Universidad Javeriana, nos reunimos con los beneficiarios de las becas otorgadas con cargo a los aportes de la Fundación para el fondo de becas de esta institución.

En esta reunión contamos con la participación de 11 estudiantes de forma presencial, de esta forma, tuvimos la oportunidad de conocer a los becarios, hacer una presentación del objeto y misionalidad de la Fundación y resaltar la importante historia del Dr. Julio Ramirez Johns.



## 8. Varios

### 8.1 Cumplimiento procesos de Inspección, Vigilancia y Control

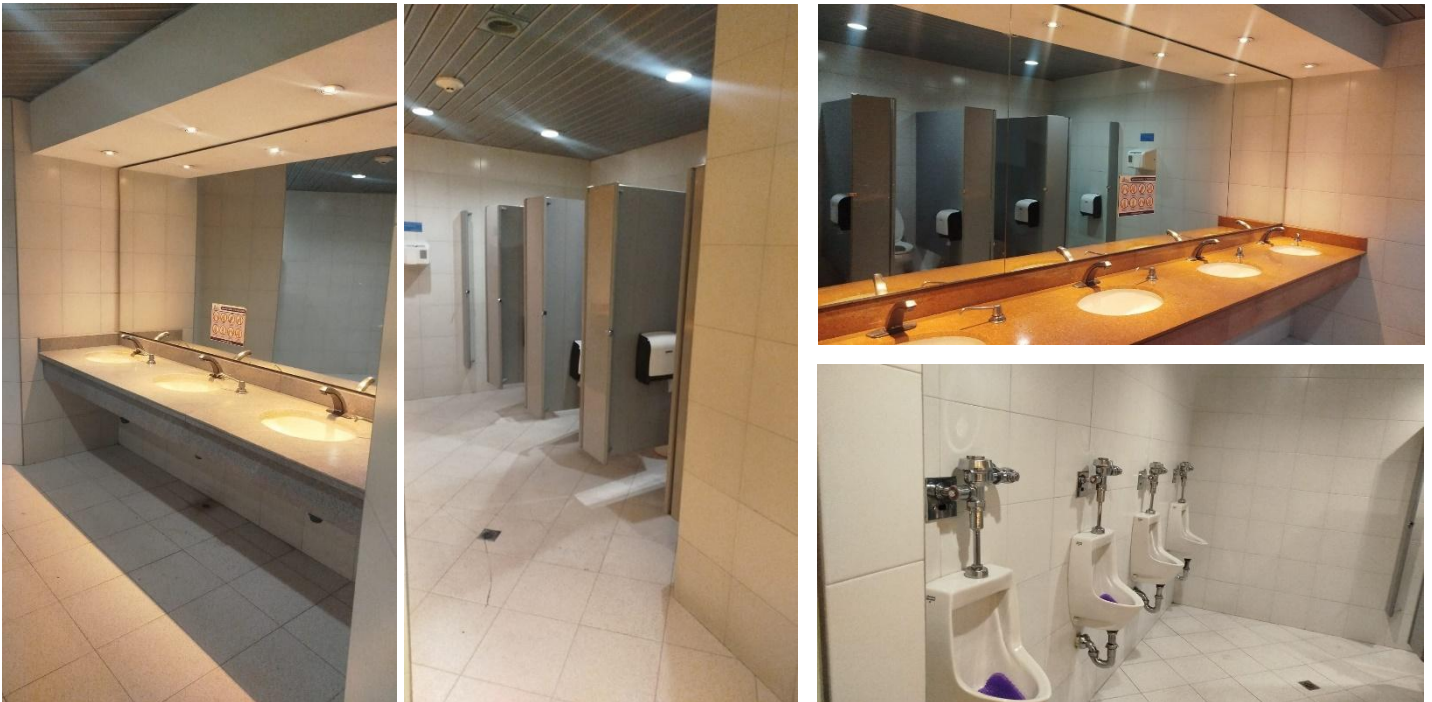
De conformidad con las funciones de Inspección de la Dirección Distrital de Inspección, Vigilancia y Control de la Alcaldía mayor de Bogotá, realizamos el envío de la información financiera, jurídica y contable de la Fundación. Dando como resultado una respuesta favorable con oficio de referencia 2-2025-10855 del 16 de septiembre de 2025 por parte de esta Dirección frente al cumplimiento frente a la entrega de la información jurídica y financiera de fin de ejercicio de las vigencias 2024, de conformidad con el numeral 1.3. de la Circular 020 de 2024.



### 8.2 Renovación baños Av. Chile.

En el proceso de contratación con LarrainVial, identificamos que los baños del inmueble en la Av Chile se encuentran en malas condiciones por lo que, al ser unidades privadas y aprovechando la iniciativa de la Administración de renovación de estas zonas, solicitamos cotización de la remodelación y autorizamos el inicio de obras a la Administración, quienes realizaron el proceso de contratación. Adicionalmente empezamos a revisar los conones de arrendamiento de los actuales arrendatarios, proponiéndoles un leve incremento (COP 3000 por metro cuadrado) para poder cubrir los costos de la renovación.

#### Baños Ahora:





**Propuesta de baños aprobada por la Asamblea:**



### **8.3 Actividades 2026**

En cumplimiento de mis funciones y buscando el mejor desarrollo de la Fundación, he planteado las siguientes actividades a ser desarrolladas en 2026:

- a. Actualización de estatutos.
- b. Visita a las entidades beneficiarias.
- c. Contratación y seguimiento de obras LarrainVial y Chicó 99.
- d. Verificación condiciones de mercado gestor inmobiliario y administración fiduciaria.
- e. Revisión al PTEE-I de acuerdo con la Directiva 005 de 2025.

### **8.4 Cumplimiento de normas de propiedad intelectual.**

A 31 de diciembre de 2025 y de acuerdo con la normativa legal vigente sobre la materia, la Fundación ha cumplido en su totalidad con todas las normas sobre propiedad intelectual y derechos de autor.

Atentamente,

**Santiago José Pinilla Valdivieso**  
**Director Ejecutivo**  
**Fundación Julio Ramirez Johns**