

INFORME DETALLADO DE GESTIÓN DEL LIQUIDADOR - EJERCICIO 2025

CORPORACIÓN ESCUELA GALÁN PARA EL DESARROLLO DE LA DEMOCRACIA EN LIQUIDACIÓN

NIT: 830.143.202-6

1. MARCO JURÍDICO Y ESTADO DEL PROCESO

De conformidad con lo establecido en los **Estatutos Sociales** y en cumplimiento de las disposiciones legales que rigen a las Entidades Sin Ánimo de Lucro (ESAL) en proceso de disolución, el suscrito Liquidador rinde cuentas sobre la marcha de la liquidación durante el año 2025.

Desde la declaratoria de liquidación el 2 de octubre de 2024, la administración ha operado bajo el modelo de **Valor Neto de Liquidación (VNL)**. Esta base contable implica que todos los activos se miden por su valor estimado de enajenación y los pasivos por el valor de su liquidación, reconociendo que la Corporación ha cesado sus actividades misionales para concentrarse exclusivamente en el saneamiento de sus obligaciones.

2. GESTIÓN ESTRATÉGICA DEL ACTIVO INMOBILIARIO ("CASA SANTA ANA")

El activo principal de la Corporación, y única fuente viable para la extinción de los pasivos, es el inmueble ubicado en la Calle 10 # 4-21 de Bogotá, conocido como la sede institucional.

- **Limitaciones Estructurales y Legales:** El inmueble está valorado contablemente en \$4.436.013.147 y su avalúo catastral para 2026 fue establecido en \$5.229.173.000. Su carácter de **Bien de Interés Cultural (BIC)** de ámbito Nacional impone restricciones estrictas de conservación que han limitado el apetito del mercado privado.
- **Gestiones de Venta con el Sector Público:** Tras más de dos años de esfuerzos comerciales infructuosos, la estrategia se ha centrado en el sector público. Se ha mantenido una comunicación formal y recurrente con el **Ministerio de Educación Nacional (MEN)**, alertando sobre la imposibilidad de mantener el activo sin flujo de caja.

- **Gestiones institucionales con el Gobierno Nacional:** En el marco de las gestiones de enajenación del inmueble, durante varios meses se adelantaron conversaciones con el Ministerio de Relaciones Exteriores – Cancillería, las cuales incluyeron visitas técnicas de equipos especializados al inmueble, así como varias reuniones en el marco de una mesa de trabajo bilateral para evaluar la viabilidad de su adquisición institucional.

No obstante, pese al interés inicial manifestado por dicha entidad, el proceso no logró concretarse debido a que la Cancillería consideró que el riesgo jurídico asociado a la situación de liquidación de la Corporación resultaba demasiado alto para avanzar en la adquisición del inmueble.

Ante esta situación, se remitieron comunicaciones al Ministerio de Educación Nacional, en su calidad de miembro con mayor participación en la Corporación, solicitando su apoyo para promover una gestión institucional directa entre ministerios que permitiera reactivar dicha operación. Sin embargo, pese a las gestiones realizadas, esta alternativa tampoco logró materializarse.

- **Interés de Entidades de Educación Superior:** El Ministerio ha manifestado su interés en que instituciones públicas absorban el inmueble. Se han sostenido mesas de trabajo y gestiones con la **Escuela Nacional del Deporte** y la **Escuela Tecnológica Instituto Técnico Central (ETITC)**. No obstante, estos procesos se encuentran en una etapa de estancamiento administrativo que impide la llegada de recursos inmediatos.
- **Llamado a la Acción Institucional:** Se requiere que el Ministerio de Educación Nacional, en su rol de asociado mayoritario, impulse activamente la concreción de esta venta. El objetivo es evitar que el inmueble sea objeto de embargos por deudas crecientes de impuestos prediales, los cuales ya ascienden a **\$174.660.000**.
- **Sostenibilidad Operativa y Preservación del Activo:** Durante el proceso de liquidación, la Corporación no genera ingresos propios, en la medida en que ha cesado la ejecución de su objeto social y su gestión se encuentra orientada exclusivamente a la preservación y enajenación ordenada de sus activos. Adicionalmente, la no materialización de la venta del inmueble, que constituye

el principal activo de la entidad, ha impedido la generación de los recursos necesarios para atender las obligaciones del proceso de liquidación.

En este contexto, **la principal fuente de financiamiento de los costos y gastos asociados al proceso ha sido el propio liquidador**, quien ha asumido directamente la mayor parte de los gastos laborales y de mantenimiento necesarios para preservar el activo inmobiliario y garantizar la continuidad mínima del proceso de liquidación. Como consecuencia de estos aportes, se ha generado una deuda acumulada significativa de la Corporación con el liquidador.

De manera complementaria, una fracción limitada de los costos de mantenimiento del inmueble ha podido cubrirse mediante alquileres ocasionales del inmueble por períodos cortos, así como a través de la venta de activos fijos menores, principalmente mobiliario, recursos que han permitido sufragar parcialmente algunos gastos operativos.

- No obstante, los recursos actualmente disponibles **no garantizan el mantenimiento adecuado del inmueble**, situación que incrementa el riesgo de deterioro físico del bien y podría afectar su integridad patrimonial y las condiciones de una eventual venta futura.

3. ANÁLISIS DE LA CARTERA Y ACTIVOS RESTRINGIDOS

- **Cuentas por Cobrar a Consorcios:** El balance reporta **\$1.878.222.272** en la subcuenta de vinculados económicos. Se aclara a la Asamblea que estos saldos provienen de consorcios donde la Corporación es deudora solidaria. Dado que los demás integrantes de dichos consorcios carecen de solvencia, cualquier acción de cobro resultaría en un ejercicio inoficioso, pues la responsabilidad final recae sobre la misma Escuela Galán.
- **Mercancía en Donación y Garantía Prendaria:** Se mantienen en inventario **\$311.447.932** en elementos médicos (tapabocas y termómetros). Estos bienes, además de presentar una obsolescencia tecnológica severa que reduce su valor de mercado a cifras marginales, están gravados con una **garantía prendaria** que restringe su libre disposición.

4. SITUACIÓN DEL PASIVO Y PRELACIÓN LEGAL

El pasivo total de la liquidación asciende a **\$5.494.166.753**. La gestión del liquidador se ha enfocado en la depuración y reconocimiento de las deudas según su orden de pago:

- **Pasivos Laborales:** Representan el rubro más crítico con **\$1.499.089.016**. Incluyen salarios, cesantías e indemnizaciones proyectadas que deben ser el primer concepto a cancelar —después de los gastos de administración— una vez se obtenga liquidez.
- **Obligaciones Financieras y de Acreedores:** Suman un total de **\$3.995.077.737**.
- **Negociaciones adelantadas con entidades financieras:** En el marco del proceso de liquidación se han adelantado diversas gestiones orientadas a reducir el pasivo total de la Corporación y mejorar las condiciones para su saneamiento una vez se materialice la venta del inmueble.

Como resultado de estas gestiones, el **Banco de Bogotá** accedió a dar de baja las obligaciones de la Corporación que se encontraban respaldadas con hipoteca en primer grado sobre el inmueble, lo cual representó una reducción efectiva del pasivo por valor de **\$2.810.955.063**. Esta decisión constituyó un avance significativo en el saneamiento de las obligaciones financieras de la entidad y en la liberación de cargas sobre el activo inmobiliario.

Adicionalmente, se adelantaron negociaciones con otros acreedores financieros con el propósito de obtener reducciones adicionales del pasivo. En este contexto, **CISA** había aceptado una reducción de **\$575.725.221** en sus acreencias y **Bancolombia** una reducción de **\$333.841.376**, lo que representaba una disminución adicional del pasivo por **\$909.566.597**.

Sin embargo, estas negociaciones estaban condicionadas al cumplimiento oportuno de los pagos derivados de la venta del inmueble. Dado que dicha operación no logró concretarse dentro de los plazos previstos, no fue posible materializar estos acuerdos en las condiciones inicialmente pactadas, por lo

que dichas reducciones perdieron vigencia y eventualmente deberán ser objeto de nuevas negociaciones.

En conjunto, las gestiones adelantadas permitieron alcanzar una **reducción potencial del pasivo por \$3.720.521.660**, resultado de la baja efectiva de obligaciones por parte del Banco de Bogotá y de las negociaciones adelantadas con otros acreedores financieros. **Esta cifra representa aproximadamente dos terceras partes de las obligaciones directas de la Corporación**, lo cual evidencia el impacto significativo de las gestiones realizadas para sanear la estructura financiera de la entidad durante el proceso de liquidación.

- **Sostenibilidad Operativa:** Durante 2025, se generaron gastos de operación por **\$948.677.462**, los cuales, ante la falta de ingresos por la venta del inmueble, han sido financiados mediante el incremento del pasivo, situación que urge corregir en el corto plazo.

5. INFORME DE ESTADO DE PROCESOS JUDICIALES

A continuación se incluye un cuadro con el desglose de las demandas actualmente en curso en contra de la liquidación:

Proceso	Juzgado	Radicado	Demandante	Demandado	Monto Demanda sin Intereses	Negociación	PROBABILIDAD	
							Ganar	Perder
Ejecutivo Singular	Juzgado 005 Civil del Circuito de ejecución de Sentencias de Bogotá	11001310301620240014800	Bancolombia S.A.	Escuela Galán para el Desarrollo de la Democracia	766,913,554	217,877,577		Se adelantó negociación, que de pagarse antes del 30 de marzo, tendría una reducción importante en el monto de la deuda
Ejecutivo Singular	Juzgado 002 Civil del Circuito de Ejecución de Sentencias de Bogotá	11001310302320240018700	R&R Construcciones e Ingeniería S.A.S	ASFALTART S.A.-S. en Reorganización - Escuela Galán para el Desarrollo de la	71,247,000	-		100%
Ejecutivo Singular	Juzgado 029 Civil Municipal de Bogotá	11001400302920240041400	Bancolombia S.A.	Corporación Escuela Galán para el Desarrollo de la Democracia	153,916,329	61,393,517		Se adelantó negociación, que de pagarse antes del 30 de marzo, tendría una reducción importante en el monto de la deuda
Ejecutivo Singular	Juzgado 034 Civil Municipal de Bogotá	11001400303420240071100	Banco de Occidente S.A.	Corporación Escuela Galán para el Desarrollo de la Democracia- Servicios Logísticos	117,898,913	-		
LABORAL	Juzgado 032 Laboral de Bogotá	11001310503220250018800	Manuel Córdoba	Escuela Galán para el Desarrollo de la Democracia en Liquidación	64,712,131	-	0%	100%
Administrativo	Tribunal Administrativo Santa Marta	47001233300020250010300	Consorcio Fondo Colombia en Paz	Consorcio CEG-OME Escuela Galán para el Desarrollo de la Democracia	(1,114,759,275)	-	0%	100%
Administrativo	Tribunal Administrativo del Cauca	19001-23-33-00020240023700	Consorcio Fondo Colombia en Paz	Escuela Galán para el Desarrollo de la Democracia y otros	762,206,638	-	0%	100%
Administrativo	Tribunal Administrativo de Córdoba	23001233300020250003500	Consorcio Fondo Colombia en Paz	Construyendo Proyectos Sostenibles - EGA, Escuela Galán para el Desarrollo de la Democracia en	2,457,337,440	-	50%	50%
Laboral	Juzgado 13 Laboral del Circuito de Bogotá D.C.	2023-02007	Tanya Rocío Figueroa Bedoya	Escuela Galán para el Desarrollo de la Democracia	230,985,951	-	0%	100%

6. CONCLUSIONES Y PETICIÓN A LA ASAMBLEA

6.1. Estado general del proceso

La gestión adelantada durante el ejercicio 2025 se ha orientado a tres objetivos concurrentes: la preservación del activo inmobiliario, el saneamiento de las obligaciones de la Corporación y la transparencia informativa ante los miembros de la Asamblea. En cumplimiento de estos fines, se han consolidado reducciones del pasivo por un valor potencial de \$3.720.521.660 —equivalente aproximadamente a dos terceras partes de las obligaciones directas— y se han agotado las instancias de negociación con entidades del sector público para la enajenación de Casa Santa Ana.

No obstante, el proceso de liquidación ha alcanzado un punto de inflexión operativa. La ausencia de ingresos propios, la imposibilidad de materializar la venta del inmueble en los plazos previstos y el agotamiento de la capacidad de soporte financiero por parte del liquidador configuran una situación de urgencia manifiesta que requiere la adopción inmediata de decisiones por parte del Ministerio de Educación Nacional, en su calidad de asociado mayoritario con el 85,57% de participación.

6.2. Financiamiento del proceso y ausencia de liquidez

Desde el inicio de la liquidación el 2 de octubre de 2024, la Corporación ha carecido de flujo de caja operativo. Ante esta situación, el liquidador ha financiado directamente con recursos personales, durante aproximadamente dieciocho (18) meses, los gastos laborales, de seguridad y de mantenimiento indispensables para la preservación del activo, incluyendo obligaciones laborales, mantenimiento del inmueble y demás erogaciones necesarias para su conservación, generando una deuda acumulada significativa de la Corporación a su favor.

Esta situación no es consecuencia de negligencia, omisión ni falta de diligencia en la gestión. Lo anterior obedece exclusivamente a la inexistencia de fuentes de financiación operativa del proceso, circunstancia ajena a la conducta y diligencia del liquidador. El liquidador ha alcanzado el límite de su capacidad de soporte financiero y no puede continuar asumiendo estos costos de manera indefinida. La sostenibilidad de la liquidación depende ahora de que la Asamblea provea los recursos necesarios para la operatividad mínima del proceso.

6.3. Riesgo de detrimento patrimonial por falta de mantenimiento

Casa Santa Ana constituye el único activo con capacidad real de extinción del pasivo. Su valor contable asciende a \$4.436.013.147 y su avalúo catastral para 2026 fue establecido en \$5.229.173.000. Dada su condición de Bien de Interés Cultural de ámbito Nacional, su preservación no es una gestión discrecional: es una obligación legal imperativa y una condición necesaria para que la liquidación cumpla su propósito de satisfacer las obligaciones de la Corporación, en particular los pasivos laborales por \$1.499.089.016, que gozan de prelación legal.

La insuficiencia de recursos para vigilancia y mantenimiento preventivo incrementa de manera objetiva el riesgo de deterioro físico y de ocupación de hecho del inmueble. El deterioro físico, aun cuando sea parcial, afectaría las condiciones de una eventual venta futura y podría traducirse en una pérdida patrimonial directa para los asociados, siendo el Ministerio de Educación Nacional el principal afectado en razón de su participación mayoritaria.

Desde una perspectiva económica, la inacción resulta ineficiente: una disminución del diez por ciento (10%) en el valor de realización del inmueble por falta de mantenimiento representaría una pérdida patrimonial superior a los \$500 millones. El costo de la intervención solicitada es sustancialmente inferior al riesgo económico y a las posibles responsabilidades fiscales que se derivarían de un detrimento al patrimonio público vinculado a la Corporación. En síntesis, la inacción genera un costo patrimonial concreto y cuantificable para el Estado.

6.4. Proporcionalidad de la contribución solicitada

El Ministerio de Educación Nacional ostenta una participación del ochenta y cinco coma cincuenta y siete (85,57%) en la Corporación. Bajo la lógica proporcional que rige la distribución de cargas entre asociados, le corresponde asumir la parte correlativa de los costos del proceso de liquidación. Hasta la fecha, esa carga ha sido asumida de manera desproporcionada por el liquidador, vinculado al asociado minoritario, quien ha financiado con recursos propios operaciones que debieron haberse sufragado conforme a las participaciones estatutarias de cada asociado. Los recursos aportados por el liquidador exceden ampliamente la proporción que correspondería al asociado minoritario, lo que refuerza la necesidad de que el asociado mayoritario asuma un rol activo en la financiación del proceso. En consecuencia, la solicitud planteada no introduce una carga nueva, sino que corrige una situación de desbalance en la asunción de costos del proceso.

La contribución extraordinaria que se solicita al Ministerio no constituye un subsidio ni un apoyo discrecional: es la materialización del deber de cada asociado de concurrir al sostenimiento del proceso en proporción a su participación, con el fin de proteger el patrimonio del que es principal beneficiario.

6.5. Petición a la Asamblea de Asociados

Con fundamento en los hechos descritos en el presente informe y en las consideraciones expuestas en las secciones precedentes, se solicita a la Asamblea de Asociados adoptar las siguientes decisiones:

- 1) Aprobar los Estados Financieros correspondientes al año 2025, los cuales reflejan fielmente la situación de la entidad bajo la base contable de Valor Neto de Liquidación y han sido elaborados con estricta sujeción a las normas contables aplicables a entidades en proceso de disolución.
- 2) Ratificar la gestión adelantada ante el Ministerio de Educación Nacional, instando a dicha entidad a ejercer activamente su rol de asociado mayoritario para facilitar la concreción de la negociación del inmueble Casa Santa Ana con una entidad pública, con el propósito de honrar las obligaciones laborales y financieras de la Corporación dentro de plazos razonables.

En atención a lo anterior, y como medida necesaria para preservar el valor del activo y garantizar la continuidad del proceso:

- 3) Respaldo institucionalmente la solicitud al Ministerio de Educación Nacional, en su calidad de asociado mayoritario, para que realice un aporte extraordinario a título de préstamo por valor de MIL MILLONES DE PESOS (\$1.000.000.000), destinados exclusivamente a:
 - a) Pago de nómina mínima y seguridad social para la gestión del proceso.
 - b) Mantenimiento, vigilancia y conservación física del inmueble Casa Santa Ana en su condición de Bien de Interés Cultural de ámbito Nacional.
 - c) Gastos administrativos y tributarios indispensables para la formalización de la venta del activo.
 - d) Continuidad ordenada del proceso de liquidación hasta la materialización de la venta del inmueble.

Este recurso se otorga en calidad de préstamo y se califica expresamente como gasto de administración del proceso, de conformidad con el principio rector contenido en el artículo 71 de la Ley 1116 de 2006, aplicable por analogía como principio universal del derecho concursal en los procesos de liquidación voluntaria de entidades civiles. Esta calificación le confiere prelación de pago sobre la totalidad del pasivo anterior a la liquidación: los recursos serán reembolsados al Ministerio con cargo al primer

producido de la venta del inmueble, antes que cualquier obligación reconocida en el proceso. Se recomienda que el instrumento contractual de préstamo consigne esta calificación de manera taxativa, con el fin de evitar que la obligación quede sujeta a las reglas de los créditos quirografarios —quinta clase, últimos en el orden de pago— garantizando así la seguridad jurídica del desembolso y el retorno de los recursos públicos al erario.

La adopción de esta medida constituye una condición necesaria para garantizar la continuidad del proceso de liquidación en condiciones que permitan la adecuada protección del activo. La no adopción de esta medida compromete de manera directa la integridad del activo principal de la Corporación, incrementa el riesgo de pérdida de valor y puede derivar en un detrimento patrimonial cierto y cuantificable, trasladando la responsabilidad por dicho detrimento a los asociados que, teniendo la capacidad de evitarlo, omitan proveer los recursos para la preservación de la masa de liquidación

Cordialmente,



ALONSO CASTELLANOS RUEDA

Liquidador

Corporación Escuela Galán para el
Desarrollo de la Democracia en Liquidación