ESTUDIO PREVIO DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 11 de la **Resolución No 123 de 2025 "Manual Interno de Contratación de la E.S.E."** procede a efectuar estudio previo para la contratación que en adelante se expondrá.

OFICINA SOLICITANTE.	**GERENCIA**
RESPONSABLE.	DR. **HENRY GÓMEZ PÉREZ** Gerente, o quien haga sus veces.
FECHA DE ELABORACION.	Diciembre 09 de 2025
NOMBRE Y CARGO SUPERVISOR DEL FUTURO CONTRATO.	DR. **HENRY GÓMEZ PÉREZ** Gerente, o quien haga sus veces.

DESCRIPCION DE LA NECESIDAD

Que la **E.S.E HOSPITAL INTEGRADO SAN JUAN DE DIOS DE BARICHARA SANTANDER** es una Entidad Pública Descentralizada del Orden Municipal, con Personería Jurídica, patrimonio propio y Autonomía Administrativa, integrante del Sistema Nacional de Seguridad Social en Salud, transformada en Empresa Social del Estado y que tiene por objetivo principal la prestación del servicio de salud de primer nivel a los habitantes del ***Municipio De Barichara Santander***, a toda la Comunidad y usuarios que lo demanden.

Que la **E.S.E HOSPITAL INTEGRADO SAN JUAN DE DIOS DE BARICHARA SANTANDER** a la fecha es ***titular del derecho real de dominio (Propietaria)*** del Bien Inmueble donde se encuentra ubicada la infraestructura del ***Antiguo Hospital de Barichara*** y otros bienes inmuebles aledaños, en los cuales como es de conocimiento general se prestaron y garantizaron servicios de salud hasta la vigencia ***2021.***

Que la identificación jurídica del Bien Inmueble que comprende la infraestructura del **Antiguo Hospital de Barichara** y otros bienes inmuebles aledaños, es la siguiente: **1**. Bien Inmueble identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria No 302-11939 el cual constituye una propiedad de aproximadamente 3.678 M2. **2.** Bien Inmueble identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria No 302-11928 el cual constituye una propiedad de aproximadamente 267,60 M2. **3**. Bien Inmueble identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria No 302-11929 el cual constituye una propiedad de aproximadamente 266,60 M2. **4.** Bien Inmueble identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria No 302-11930 el cual constituye una propiedad de aproximadamente 265,60 M2. **5**. Bien Inmueble identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria No 302-11931 el cual constituye una propiedad de aproximadamente 264,50 M2. **6.** Bien Inmueble identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria No 302-11936 el cual constituye una propiedad de aproximadamente 195,20 M2, cuyos demás datos de identificación

reposan en la Escritura Pública No 371 del 27 de septiembre de 2010 de la Notaria Única de Barichara.

Que con ocasión a la apertura y puesta en funcionamiento del ***Nuevo Hospital de Barichara*** se garantiza la prestación de los servicios de salud en dicha infraestructura la cual cumple con criterios de ***calidad, seguridad y accesibilidad***, siendo deshabilitada la antigua sede del hospital para la prestación de servicios de salud.

Que con ocasión al uso desde 1916 de la infraestructura del **Antiguo Hospital de Barichara,** la escasez de recursos para la inversión en la conservación de la misma y el objetivo de contar con un nuevo hospital llevaron a que a hoy dicha infraestructura presente un ***Estado Crítico de Deterioro e incluso amenaza de Ruina***, circunstancias técnicas detallas en un Informe Técnico.

Que la **E.S.E HOSPITAL INTEGRADO SAN JUAN DE DIOS DE BARICHARA SANTANDER** no cuenta con la solvencia ni presupuestal ni financiera para realizar la inversión que requiere la ***intervención, mantenimiento, restauración y conservación*** de la infraestructura del **Antiguo Hospital de Barichara,** a lo cual se suma que es un bien inmueble protegido como ***Bien de Interés Cultural*** a nivel nacional cuyas intervenciones deben corresponder estrictamente al **Plan Especial de Manejo y Protección** instaurado por el Ministerio de las Culturas, las Artes y los Saberes que busca proteger los valores ambientales, arquitectónicos, urbanos y culturales del centro histórico y sus zonas aledañas, en el ***Municipio de Barichara.***

Que el estado actual de la infraestructura del **Antiguo Hospital de Barichara** según **informe técnico realizado** presenta un estado de ruina progresiva, colapso parcial de la cubierta, filtraciones, movimientos estructurales y erosión lo cual lo lleva a un riesgo crítico de pérdida total, además de generar un Riesgo Social ante la posibilidad de ingreso clandestino al bien inmueble, en el cual incluso se presentó una actividad ilícita de Hurto, por ende, ***su intervención, mantenimiento, restauración y conservación es imperiosa, urgente y necesaria.***

Que mediante el **Acuerdo No 010 de 2025** se estableció el **Estatuto de Contratación** y mediante **Resolución No 123 de 2025** el Manual Interno de Contratación, contempló la posibilidad de suscribir ***Contratos de Concesión*** entendido como el acto contractual suscrito entre dos personas con el objeto de otorgar a una persona llamada concesionario, la prestación, operación, explotación, organización y/o gestión, total o parcial, de un producto, marca o servicio, o la construcción, explotación o conservación de una obra o bien destinados al servicio o uso público.

Que tanto el **Acuerdo No 010 de 2025 (Articulo 11 Parágrafo 2)** por el cual se estableció el **Estatuto de Contratación** como la **Resolución No 123 de 2025 (Articulo 5 Parágrafo 2)** que fija Manual Interno de Contratación se determinó que para la

suscripción de ***Contratos de Concesión*** se requiere previa aprobación de la Junta Directiva.

Que el **Acuerdo No. 011 de 2015** facultó al Gerente de la **E.S.E HOSPITAL INTEGRADO SAN JUAN DE DIOS DE BARICHARA SANTANDER** para desarrollar las etapas Previa, De Celebración, De ejecución, de Liquidación y de seguimiento o evaluación final que permitan celebrar **CONTRATO DE CONCESIÓN.**

Que la ***concesión*** es una de las modalidades contractuales a las cuales se ha acudido, en el derecho administrativo, para posibilitar y regular una concreta forma de colaboración de los particulares para con el Estado, en especial con el fin de que éstos puedan explotar económicamente un bien o una obra del Estado o un servicio a él asignado por el Constituyente o por el Legislador mediante la vinculación del patrimonio particular a la consecución de fines de interés general para cuyo propósito los recursos presupuestales del propio Estado resultan escasos o limitados; de allí derivaron sus dos modalidades predominantes: la concesión de un bien u obra pública y la concesión de servicio público.

Que el **Municipio de Barichara** es una entidad territorial que forma parte de la Red de Pueblos Patrimonio al destacarse por su riqueza arquitectónica y cultural, lo cual llevó a su declaración como **Patrimonio Cultural de Colombia en 1978**, por ende, la mayoría de actividades que se desarrollan en el municipio guardan relación con el tema Cultural, lo cual involucra el fortalecimiento de la Salud Mental de la población, al valorar que en el ámbito local la cultura moldea el comportamiento de las personas, que predisponen a la población a determinadas enfermedades.

Que de conformidad con la categoría de ***Bien de Interés Cultural*** a nivel nacional de la infraestructura del **Antiguo Hospital de Barichara** se considera que su ***intervención, mantenimiento, restauración, conservación y uso*** debe ***circunscribirse exclusivamente*** a lograr la protección, preservación, investigación, restauración, promoción y apropiación social del patrimonio cultural, material e inmaterial, histórico, artístico, arquitectónico y artesanal de los Bienes Inmuebles; así como el fortalecimiento de la Salud Mental de la población, buscando el fomento de las expresiones culturales y la identidad local, regional y nacional, e igualmente fortalecer los oficios tradicionales y la labor de los artesanos, impulsar procesos de participación ciudadana, generar espacios de formación, diálogo y encuentro cultural, y contribuir al desarrollo social y sostenible de las comunidades mediante la cultura como eje transformador.

Que como quiera que la Resolución No. 688 de 2015 “por medio de la cual se aprueba el plan especial de Manejo y Protección del Centro Histórico de Barichara, el Camino de Guane y sus zonas de Influencia, declarados Bienes de Interés Cultural del Ámbito Nacional” (PEMP) del municipio de Barichara, en concordancia con la Resolución 4261

de 2018, el sector donde se encuentra localizado el bien objeto de concesión cuenta con un uso de suelo denominado "**EQUIPAMIENTO**".

Que el uso del suelo equipamiento corresponde a la prestación de servicios de los diferentes sectores de atención a la comunidad, como administrativos, municipales, de salud, educación, bienestar social, **cultural,** culto, abastecimiento, terminal de transporte, entre otros.

Que, ilustrado lo anterior, la Gerencia de la **E.S.E. HOSPITAL INTEGRADO SAN JUAN DE DIOS DE BARICHARA SANTANDER,** entiende que al tener el titulo real de dominio sobre el ***Bien de Interés Cultural***, denominado "**Antiguo Hospital de Barichara**", tiene también el deber propender por mantenerle en buen estado por múltiples razones que abarcan aspectos sociales, culturales, económicos y de identidad, tales como:

1. Preservación de la Historia e Identidad:

- **Legado para el Futuro:** El **Antiguo Hospital de Barichara** es testimonio material e inmaterial de la historia, las tradiciones y la evolución de la sociedad colombiana. Su conservación asegura que las generaciones futuras puedan conocer y comprender sus raíces y el pasado.
- **Identidad Cultural:** Contribuyen a la identidad y al sentido de pertenencia de la comunidad, ya que representan sus valores, creatividad y memoria colectiva.

2. Valor Cultural y Educativo:

- **Fuente de Conocimiento:** El **Antiguo Hospital de Barichara,** constituye una fuente invaluable para la investigación, el estudio y la educación, ofreciendo lecciones sobre arquitectura, arte, tecnología, costumbres, etc.
- **Fomento de la Cultura:** Su buen estado permitirá que siga siendo accesibles para el disfrute y el enriquecimiento cultural de la ciudadanía.

3. Impacto Económico:

- **Turismo Cultural:** Los BIC son un motor fundamental para el turismo cultural, atrayendo visitantes y generando ingresos que benefician a las economías locales a través de la creación de empleos y el desarrollo de servicios relacionados (hostelería, guías, artesanía, etc.).
- **Reutilización y Valorización:** El mantenimiento y la rehabilitación de edificios históricos, evitan la necesidad de nuevas construcciones, fomentan la

revitalización de áreas urbanas y a menudo resultan más eficientes económicamente a largo plazo que la reconstrucción o el abandono.

4. Prevención de Daños y Costos:

- **Conservación Preventiva:** Las acciones de mantenimiento y conservación preventiva (control de humedad, temperatura, limpieza, etc.) son esenciales para evitar o minimizar el deterioro progresivo (por el paso del tiempo, factores ambientales o el uso). Esto es más efectivo y menos costoso que tener que recurrir a intervenciones de restauración curativa, que son más profundas y costosas cuando el daño ya es avanzado.

5. Obligación Legal y Ética:

- Normatividad nacional e internacional (como las de la UNESCO) establecen la obligación primordial de los Estados y la sociedad de proteger, conservar y transmitir su patrimonio cultural a las generaciones futuras.
- Existe un imperativo ético de salvaguardar estos bienes únicos e irremplazables.

Que consiente de las anteriores obligaciones y ante la imperiosa necesidad de mantener en buen estado la infraestructura a del **Antiguo Hospital de Barichara**, garantizando su **supervivencia a largo plazo**, asegurando que siga aportando su valor intrínseco a la **sociedad, la cultura y la economía de la municipalidad de Barichara, el departamento de Santander y la Nación**, la junta directiva de la **E.S.E. HOSPITAL INTEGRADO SAN JUAN DE DIOS DE BARICHARA SANTANDER**, tuvo a bien autorizar el desarrollo de las etapas contractuales y de seguimiento y evaluación que permiten la celebración del **CONTRATO DE CONCESIÓN.**

Que el cruce del **contrato de concesión** con un inmueble declarado como **Bien de Interés Cultural (BIC)** implica la confluencia de la normativa de contratación estatal y la especialísima regulación de protección del patrimonio cultural.

Que en virtud de lo anterior la E.S.E. debe considerar los siguientes aspectos:

1. **Naturaleza del Contrato:** Generalmente, la infraestructura hospitalaria se estructura bajo la figura de **Asociaciones Público-Privadas (APP)**, a menudo mediante un **contrato de concesión**. En Colombia, la modalidad típica es el **DBOMT** (Diseño, Construcción, Operación, Mantenimiento y Transferencia), donde el concesionario privado asume responsabilidades completas sobre la infraestructura y su dotación durante el periodo contractual.

2. **Régimen Especial de Protección (BIC): A)** Cualquier intervención (diseño, construcción/mejoramiento, mantenimiento) en el inmueble o en su área de

influencia, requiere la **aprobación previa** de la autoridad competente (en el ámbito nacional, el Ministerio de las Culturas, las Artes y los Saberes, o el Instituto Colombiano de Antropología e Historia -ICANH- si hay patrimonio arqueológico). **B)** Al existir el **Plan Especial de Manejo y Protección (PEMP)**, las intervenciones arquitectónicas que realice el concesionario deberán estar previstas en el referido acto administrativo, que es el instrumento que define las directrices y las intervenciones permitidas para la conservación y sostenibilidad del BIC.

En ese orden de ideas el concesionario deberá incorporar dentro de su diseño y ejecución las **obligaciones específicas** de protección y manejo del BIC, incluyendo el respeto por los valores y criterios que motivaron su declaratoria.

3. **Articulación en la Concesión: A)** Las condiciones del contrato de concesión deben detallar claramente las obligaciones del concesionario respecto a la intervención del BIC, haciendo referencia al PEMP y a las autorizaciones requeridas. **B)** La obtención de las **autorizaciones de intervención** ante la autoridad cultural pertinente es un requisito fundamental, y a menudo, previo al inicio de las obras o al desembolso de recursos, según se establezca en el contrato.

El proyecto de restauración del inmueble del ***antiguo Hospital de Barichara*** representa para el Municipio un eje de desarrollo cultural, cuyo objetivo principal será el incentivo de actividades culturales, convirtiéndose en un centro de atracción cultural para los ciudadanos, tanto propios como turistas. Así las cosas, se propende porque además de ser un bien patrimonial de interés cultural sea al mismo tiempo un polo de oferta y demanda de servicios culturales.

En resumen, la concesión de la infraestructura de propiedad de la entidad hospitalaria, por ser un bien de interés cultural (BIC) debe incorporar en su estructura legal y técnica todas las **exigencias del Régimen Especial de Protección (PEMP y autorizaciones de intervención)**, asegurando que la modernización o adecuación se realice en concordancia con la conservación de los valores culturales del inmueble.

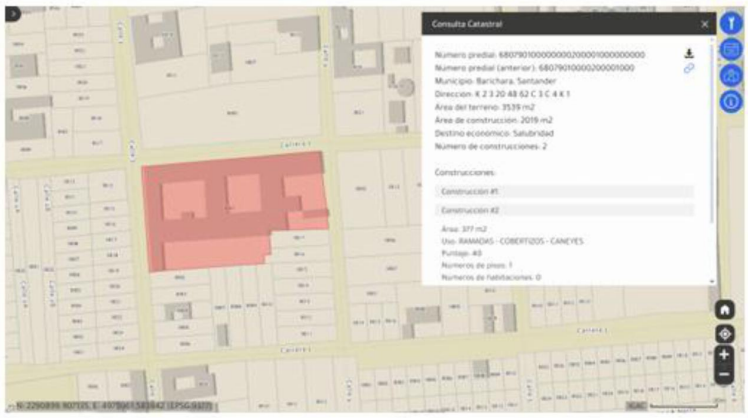
Que la **E.S.E. HOSPITAL INTEGRADO SAN JUAN DE DIOS DE BARICHARA SANTANDER**, como entidad pública, a pesar de regirse en su contratación por el régimen privado, debe aplicar los principios del artículo 209 y 267 de la Constitución Política en ejercicio de la función administrativa, la cual comprende su régimen de contratación, talento humano y representación judicial.

DESCRIPCIÓN Y CARACTERISTICAS DEL BIEN A CONCESIONAR. LOCALIZACIÓN.

El complejo del ***Antiguo Hospital de Barichara Santander*** y los bienes aledaños se encuentra situado en la Carrera 2 entre las calles 3 y 4 (Cra. 2 No. 3-20/48/62) del municipio de Barichara, cuya identificación jurídica es la siguiente: **1**. Bien Inmueble identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria No 302-11939 el cual constituye una propiedad de aproximadamente 3.678 M2. **2.** Bien Inmueble identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria No 302-11928 el cual constituye una propiedad de aproximadamente 267,60 M2. **3**. Bien Inmueble identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria No 302-11929 el cual constituye una propiedad de aproximadamente 266,60 M2. **4.** Bien Inmueble identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria No 302-11930 el cual constituye una propiedad de aproximadamente 265,60 M2. **5**. Bien Inmueble identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria No 302-11931 el cual constituye una propiedad de aproximadamente 264,50 M2. **6.** Bien Inmueble identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria No 302-11936 el cual constituye una propiedad de aproximadamente 195,20 M2, cuyos demás datos de identificación reposan en la Escritura Pública No 371 del 27 de septiembre de 2010 de la Notaria Única de Barichara.







ESTADO ACTUAL DEL INMUEBLE.

Según el contenido del informe técnico adjunto se detallan las principales patologías observadas en la edificación:

1. Fachadas.

a. Fachada Oeste (sobre Calle 3) Esta es la fachada más comprometida, debido a que en esta zona hubo un colapso de un área de cubierta de aproximadamente 165 m². Se observan daños generalizados como humedades a nivel de zócalo, desprendimientos de pintura y pañete y carpinterías deterioradas. La esquina con la Carrera 2 muestra una pérdida significativa de tejas en el alero, lo que ha provocado la erosión de la capa de tierra, que ha expuesto la estructura de caña y madera.





b. Fachada Norte (Principal, sobre Carrera 2) Aunque se encuentra en estado general aceptable, esta fachada presenta desprendimientos de pañetes, especialmente en los aleros. Se identifican algunas f isuras que requieren evaluación para determinar su origen y riesgo. Las carpinterías de madera también muestran avanzados signos de deterioro.



c. Fachada Este Corresponde a una de las áreas más nuevas del conjunto arquitectónico. Manifiesta humedades ascendentes visibles por la ausencia de zócalo protector. Se evidencia la presencia de vegetación creciendo directamente sobre la cubierta, falta de tejas, y como consecuencia, humedad en la estructura de madera y caña.



2. Cubiertas La cubierta, como elemento protector fundamental ante las inclemencias climáticas, requiere especial atención debido a que puede ser un foco crítico de las patologías que afectan al edificio, especialmente para este tipo de construcción en tierra. Durante la inspección se constató que las cubiertas del inmueble presentan un estado de deterioro significativo en varios puntos del edificio, particularmente en las intersecciones de volúmenes, donde se forman limahoyas. En estos puntos se identificaron varias secciones de la estructura de madera con daños significativos y pérdida material. En algunas partes de la cubierta se observan tejas fracturadas, desplazadas o inexistentes, así como acumulaciones de material vegetal y colonización de musgos y plantas, lo que indica retención de humedad permanente. Desde el interior

se evidencia el ingreso continuo de agua que acelera el deterioro de la tapia y la madera, comprometiendo la estabilidad del edificio. En varios puntos, ha quedado a la vista partes de estructura de madera completamente humedecidas y en proceso de pudrición. El deterioro no se limita únicamente a la zona antigua, sino que las cubiertas de la ampliación más reciente también presentan fallas y filtraciones.







3. Grietas y fisuras En los muros perimetrales e internos se evidencia la presencia extendida de grietas y fisuras, síntoma alarmante de movimientos estructurales activos. Estas fisuras, principalmente las verticales que recorren los muros de piso a techo,

pueden revelar asentamientos diferenciales o posibles movimientos estructurales acumulados con el tiempo, esta situación podría comprometer el comportamiento monolítico de los muros de tapia pisada. Son comunes también las fisuras en esquinas o uniones entre muros de tapia y otros elementos, indicando una incompatibilidad de las intervenciones posteriores o falta de cohesión en el sistema estructural. No se detectaron grietas pasantes, pero deben hacerse los estudios correspondientes para determinar si existen o no, al igual que es imprescindible realizar un análisis estructural que determine si las grietas y fisuras son activas.







4. Estructuras de madera Los elementos portantes de madera como vigas y columnas presentan en ciertas zonas un estado de alta vulnerabilidad. La base de varias columnas de corredores, principalmente en el claustro de la capilla, están severamente afectadas por la pudrición, resultado del contacto permanente con la humedad y debilitadas en sus uniones con los zapatones de piedra. Se constató también la presencia activa de insectos xilófagos, que se evidencia por medio de fisuras, orificios, deformaciones y pérdida de sección útil causadas también por estos agentes. En algunas zonas, la debilidad de la estructura original ha obligado a la instalación de

apuntalamientos de emergencia con postes de madera rústicos para sostener algunas secciones de techo en los corredores o secciones internas de cubiertas.





5. Humedades y erosión.

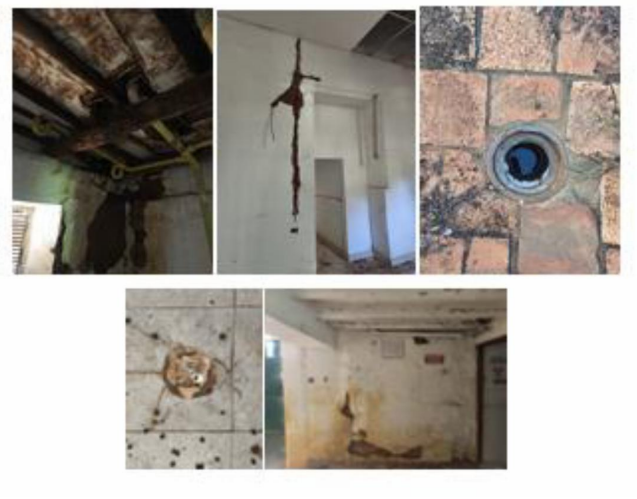
Se evidencia la presencia de humedad en puntos específicos del edificio, que puede ser el principal catalizador de las patologías del edificio. En las habitaciones sin techo, el agua de lluvia ha lavado el revestimiento de pañete, exponiendo la tapia pisada a la erosión directa, causando una pérdida de sección y, por ende, la capacidad portante de los muros. En las áreas con cubiertas dañadas también surgen problemas relacionados con la humedad filtrada desde el exterior, lo que ocasiona el desprendimiento de pañetes y podredumbre en los elementos estructurales de madera. En los sótanos se registran daños de humedad por capilaridad, la humedad que asciende desde el suelo, probablemente por problemas relacionados a los desagües, lo que ha provocado el desprendimiento de pañetes, desintegración de las bases y sobrecimientos de los muros, y en algunos casos, la situación es tan grave que se han colocado puntales de madera para evitar el desplome de paredes enteras que están visiblemente humedecidas y debilitadas.



6. Instalaciones. Las instalaciones del inmueble, obsoletas, inadecuadas, y carentes de criterios de conservación patrimonial, agravan los problemas de la edificación. Se aprecian perforaciones irregulares en los pisos y muros realizadas para dar paso a tuberías, sin consideración por los sistemas constructivos originales de tapia y bahareque debilitando la estructura. Esto recuerda las complejas instalaciones que ha albergado el edificio y que hoy, contribuyen a su deterioro. a. Hidráulicas En ciertas zonas es posible ver algunas instalaciones hidráulicas que presentan trazados improvisados y materiales heterogéneos. Se observan tuberías expuestas en zonas exteriores, rotas y cristalizadas, al interior se observaron instalaciones que atraviesan muros de tierra, cielos rasos antiguos y otras zonas sensibles a la humedad. Esto ha podido contribuir a la humedad interna de los muros por posibles pérdidas de agua no controladas. b. Sanitarias Especialmente las instalaciones sanitarias han agravado los problemas de humedad. En el sótano se observa una caótica red de tuberías de PVC, carente de soportes adecuados, adosadas a la placa de entrepiso, que en algunos casos atraviesan muros de tapia o que directamente han vertido agua sobre las vigas de madera. Esta situación ha acelerado los procesos de pudrición y ha generado humedades permanentes, condiciones que incrementan el riesgo de fallas estructurales y afectan la salubridad del inmueble.

c. Pluvial El inmueble carece de un sistema de evacuación de aguas lluvias funcional, las bajantes, sifones o canales están obstruidos o directamente no existen. Esta situación provoca escorrentías no controladas, acumulación de agua en cubiertas, retención de humedad, degradación en los zócalos y erosión en la base de los muros.

d. Eléctricas Las instalaciones eléctricas, aparentemente actualizadas alrededor del año 2011, fueron ejecutadas sin atender a criterios de conservación patrimonial ni las particularidades constructivas de un inmueble en tierra. Para su implementación se realizaron numerosas regatas a lo largo de toda la edificación, interviniendo múltiples muros de tierra con cortes y perforaciones que pueden debilitar la estructura original. En los últimos años, a raíz del abandono del inmueble, se han producido múltiples robos de cableado. Actualmente son visibles las huellas de estas regatas expuestas, conductos expuestos y rastros de las instalaciones retiradas.



7. Enchapes y cielos rasos. Los enchapes, en su mayoría no son originales y pertenecen a modificaciones recientes para adaptar el edificio a normativas sanitarias. Aunque en algunos casos estos mismos han protegido de humedades los muros de tapia pisada, también pueden estar ocultando patologías en su interior. Los cielos rasos pueden identificarse de tres tipos que corresponden a diferentes épocas constructivas. Los más antiguos y tradicionales, construidos con caña y fiquetón, otros de madera y los más recientes en aluminio y PVC. Todos ellos parcialmente afectados por humedad y desprendimientos. Debe evaluarse caso a caso las secciones de cielo raso que puedan conservarse y las que deben retirarse para evitar daños mayores a la edificación, según su estado de deterioro o que su presencia imposibilite la detección de patologías más graves en la cubierta.



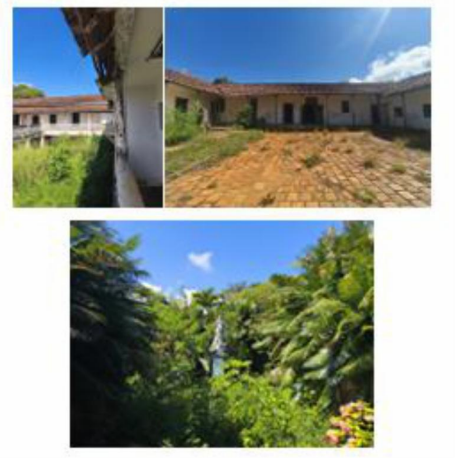




8. Pisos El edificio conserva una notable variedad de pisos de diferentes épocas y valor patrimonial. Las más reconocibles por su valor de antigüedad son las baldosas hidráulicas con geometrías y colores, especialmente las de la capilla, las cuales presentan algunas manchas por la presencia constante de murciélagos. En varias zonas se evidencia el reemplazo de unidades por baldosas que no corresponden, hundimientos diferenciales, desprendimientos o fracturas. Los antiguos pisos de arcilla, especialmente en el claustro del primer bloque requieren especial atención para que sean conservados. Todos los pisos presentan un alto grado de suciedad, desgaste y crecimiento de vegetación en las juntas, que puede derivar también en ingreso de humedad a través de estas juntas abiertas.



9. Vegetación La falta de mantenimiento constante ha permitido que la vegetación crezca sin control, convirtiéndose en un agente de deterioro. Los patios y el solar están completamente invadidos por maleza, arbustos y demás elementos vegetales. Este crecimiento descontrolado oculta los niveles de piso originales, obstaculiza el drenaje natural y mantiene una humedad constante en la base de los muros, acelerando su degradación. Como se mencionó anteriormente, hay plantas creciendo directamente sobre las cubiertas, lo cual evidencia y aumenta la retención de humedad. Las raíces pueden también contribuir a la aparición de fisuras y acelerar el deterioro de tejas y maderas.



10. Carpinterías y aberturas Las carpinterías originales, tanto de ventanas como de puertas, constituyen un elemento fundamental del valor histórico y arquitectónico del edificio. Sin embargo, se observa un deterioro generalizado, particularmente en las ubicadas en las fachadas del edificio. Especialmente la fachada oeste la caída de la

cubierta ha favorecido la exposición directa a la intemperie, se evidencian marcos de madera con pérdida de sección útil, y pudrición por humedad constante. El resto de fachadas, a pesar de conservar mejor apariencia, se identifican fisuras en los marcos, faltantes de madera, desprendimientos de pintura y herrajes corroídos. En algunos casos se observan alteraciones por intervenciones posteriores.



DE LA INCAPACIDAD FINANCIERA Y PRESUPUESTAL DE LA ENTIDAD PARA REALIZAR INTERVENCIÓN DIRECTA DEL INMUEBLE.

La vigencia 2024 presentó un déficit presupuestal de $ -292,383,556, debido a que los compromisos superaron el recaudo de la vigencia.

A continuación, se presenta los resultados de la vigencia 2024

INGRESOS 2024					
CONCEPTO	PRESUPUESTO DEFINITIVO	FACTURADO	RECAUDADO	% Ejecución	% Recaudo
	$	$	$	%	%
Disponibilidad Inicial	0	0	0	0%	0%
Ingresos Corrientes	4,065,805,857	4,117,496,160	3,619,463,063	101.3%	88%
Recursos de Capital	253,294,973	253,102,511	240,452,762	99.9%	95%
TOTAL PRESUPUESTO INGRESOS	**4,319,100,830**	**4,370,598,671**	**3,859,915,825**	**101.2%**	**88%**

El presupuesto definitivo de la vigencia 2024 fue de $4,319,100,830, se facturó $ 4,370,598,671 es decir se ejecutó el 101 %, de este valor se recaudó el 88%

GASTOS 2024					
CONCEPTO	PRESUPUESTO DEFINITIVO	COMPROMISO	OBLIGACION	PAGO	% Ejecución

	$	$	$	$	%
Funcionamiento	504,887,574	503,435,473	503,435,473	462,627,616	100%
Gastos Inversión	939,666,502	939,666,502	939,666,502	929,000,000	100%
Gastos de operación comercial	2,874,546,754	2,709,197,406	2,709,197,406	2,392,650,864	94%
Servicios a la Deuda	0	0	0	0	0%
GASTOS TOTALES	**4,319,100,830**	**4,152,299,381**	**4,152,299,381**	**3,784,278,481**	**96%**

En la ejecución de gastos se comprometió el 96% del presupuesto es decir $ 4,152,299,381

SITUACIÓN PRESUPUESTAL ENTRE INGRESOS Y GASTOS 2024	
CONCEPTO	**VALOR**
Total Recaudado	3,859,915,825
Total Gastos Comprometidos	4,152,299,381
Deficit Presupuestal	**-292,383,556**

Dicho lo anterior, la vigencia 2024 presentó un déficit presupuestal de $ -292,383,556, debido a que los compromisos superaron el recaudo de la vigencia.

Revisadas las notas a los estados financieros se determinó que los pasivos de la ESE a corte 31 de diciembre de 2024, presentó un aumento de 260% respecto a la vigencia anterior, presupuestalmente se constituyó cuentas por pagar por valor de $368,020,899.92 de las cuales $68.305.110 corresponden a la vigencia 2023 y $299,715,789.92 son cuentas por pagar de la vigencia 2024.

La venta de servicios de salud se ha mantuvo prácticamente constante en un promedio de $1.530 millones durante las últimas cuatro vigencias, lo que sugiere una capacidad operativa estable, pero no creciente en su negocio principal.

Gran dependencia de aportes no operacionales, el crecimiento considerable en el ingreso total recaudado de 2023 a 2024, se debe principalmente a los aportes y la recaudación de cuentas por cobrar de otras vigencias, que corresponden a recursos del Ministerio de Salud y protección social.

El gasto de personal total ha aumentado significativamente, con un incremento del 26% en 2024 respecto al año anterior, este aumento es impulsado por los servicios personales indirectos, que crecieron un 46% en la vigencia, por la contratación del personal para equipos básicos en Salud.

Revisadas las vigencias 2021 a 2024, la ESE presenta constantemente un déficit presupuestal, lo que lleva a constituir cuentas por pagar sin respaldo económico.

La cartera total de deudores aumentó considerablemente, pasando de $744 millones en 2021 a $1.596 millones en 2024. Particularmente, los deudores por venta de salud ascienden a $1.051 millones.

El total pasivo de la ESE presentó un aumento significativo en 2024 con respecto a la vigencia anterior, gran parte de este aumento corresponde a otros pasivos relacionados con subvenciones condicionadas del Ministerio de Salud que al final de la vigencia no fueron giradas.

La ESE se encuentra en una situación donde sus ingresos principales son insuficientes para cubrir sus gastos corrientes y, además, arrastra un déficit de varios periodos y un aumento de pasivos, lo que financieramente imposibilita la liberación de recursos para realizar nuevas inversiones en infraestructura, como es el caso de invertir en el Hospital Antiguo, se ha tratado de brindar los primero auxilios a la infraestructura, pero los recursos no son suficientes para su mantenimiento y conservación.

CRITERIOS DE IDONEIDAD.

Teniendo en cuenta, que en la entidad no tiene la capacidad financiera para garantizar la intervención y el buen estado del **antiguo hospital de Barichara,** el cual abarca aspectos sociales, culturales, económicos y de identidad, se requiere contratar la concesión, en la modalidad **DBOMT** (Diseño, Construcción, Operación, Mantenimiento y Transferencia) con un particular que asegure el cumplimiento de las **exigencias del Régimen Especial de Protección (PEMP)** y que además cumpla con las condiciones y requisitos se relacionan a continuación:

A) IDONEIDAD:

A) CAPACIDAD LEGAL:

Entidad sin ánimo de lucro de derecho privado, regulada por los artículos 633 a 652 del Código Civil Colombiano, el decreto 2150 de 1995 y demás normas concordantes, legalmente capaz, debidamente constituida de conformidad con las leyes civiles, laborales y comerciales colombianas y que tenga dentro de su objeto social la ejecución de actividades iguales o similares a las del objeto del presente proceso de contratación.

El Representante legal del oferente, debe tener facultades para presentar la propuesta, suscribir el contrato en caso de que le sea adjudicado, en el evento de que no se presente por el representante legal, debe hacerlo por quien esté facultado en su defecto

para hacerlo, con arreglo a lo que señale el certificado de existencia y representación legal o lo que haga sus veces.

En caso de que el Representante Legal requiera autorización de otros órganos de dirección de la persona jurídica para presentar la propuesta y suscribir el contrato, deberá anexar a la propuesta dicha autorización.

B) CAPACIDAD DE INTERVENCIÓN:

Como quiera que el proyecto requiere de la ejecución de obras, debe contar con un equipo técnico cualificado para garantizar que las intervenciones se realicen bajo los principios de conservación y restauración.

PERSONAL, PERFIL Y EXPERIENCIA REQUERIDA: El proponente deberá presentar la documentación para acreditar el personal mínimo requerido que se relaciona a continuación con la idoneidad requerida (experiencia y formación académica):

COMPONENTE ADMINISTRATIVO Y DE EXPLOTACIÓN (GESTÓN)		
PERFIL	**FORMACIÓN ACADÉMICA**	**EXPERIENCIA**
Gerente de Concesión / Director(a) del Proyecto	Profesional en Arquitectura, Ingeniería, Economía, o afines, con **Posgrado en Gerencia de Proyectos, Finanzas o Contratación Estatal**.	Experiencia general en **gerencia de contratos de concesión** o proyectos de inversión, y experiencia específica en la **puesta en valor y gestión de activos educativos, gubernamentales, culturales o turísticos**.
Profesional Jurídico	Abogado(a).	Experiencia en **Derecho Administrativo, Derecho Público o Contratación Estatal** y conocimientos sólidos en la **normatividad de Patrimonio Cultural (Ley 397 de 1997 y 1185 de 2008)**..
COMPONENTE PATRIMONIAL Y DE OBRA (CONSERVACIÓN)		
Director(a) de Restauración/ Obra	Arquitecto(a) o Ingeniero(a) Civil, preferiblemente con **Posgrado o Especialización en Restauración de Monumentos o Patrimonio Arquitectónico**.	Experiencia como Director(a) o Residente de Obra en **proyectos de restauración de BIC** o inmuebles con protección similar.

C) SOLVENCIA ECONÓMICA:

El proponente demostrar capacidad financiera para garantizar que podrá ejecutar el proyecto de inversión inicial, así como cumplir con los gastos de mantenimiento ordinario y preventivo del BIC durante todo el periodo de concesión.

D) COMPATIBILIDAD DE USO:

El proponente garantizará que el uso propuesto (socio-cultural, turístico, servicio público, etc.) debe ser plenamente **compatible** con el régimen de protección del BIC y no debe poner en riesgo su integridad o sus valores. La autoridad evaluará si el uso contribuye a la **sostenibilidad** del bien.

E) COMPROMISO DE CONSERVACIÓN:

El proponente deberá adjuntar al proyecto un plan de gestión y mantenimiento detallado, con partidas presupuestarias específicas para la conservación preventiva y, si es necesario, curativa del inmueble.

La **E.S.E. HOSPITAL INTEGRADO SAN JUAN DE DIOS DE BARICHARA SANTANDER**, se reserva el derecho de corroborar la autenticidad de los datos suministrados en la propuesta, y el proponente autoriza a todas las entidades, personas o empresas que de una u otra forma se mencionen en los documentos presentados, a suministrar la información que se requiera, a visitar sus instalaciones o a solicitar información, en caso de considerarlo necesario.

VENTAJAS Y JUSTIFICACIÓN DE LA CONTRATACIÓN	Contar con una figura jurídica crucial para garantizar la adecuada gestión del BIC, ya que permite conciliar la obligación estatal de proteger el patrimonio con la necesidad de garantizar su sostenibilidad y su uso social, teniendo en cuenta el déficit financiero y técnico que puede representar para la **E.S.E. HOSPITAL INTEGRADO SAN JUAN DE DIOS DE BARICHARA SANTANDER** el mantener, rehabilitar y poner en valor este activo al servicio de la población.

DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR

NATURALEZA DEL OBJETO	BIENES	SERVICIOS	OBRA PÚBLICA	CONVENIOS	OTRA
					X

OBJETO A CONTRATAR:

"CONCESIÓN PARA LA INTERVENCIÓN, MANTENIMIENTO, RESTAURACIÓN, CONSERVACIÓN Y USO SOCIAL Y CULTURAL DE LOS BIENES DE INTERÉS CULTURAL (BIC) ANTIGUO HOSPITAL DE BARICHARA Y OTROS DE PROPIEDAD DE LA E.S.E. HOSPITAL INTEGRADO SAN JUAN DE DIOS DE BARICHARA SANTANDER".

DESCRIPCIÓN DE LAS ESPECIFICACIONES Y/O OBLIGACIONES TÉCNICAS DEL OBJETO A CONTRATAR:

EL CONTRATISTA ASUMIRÁ LAS SIGUIENTES OBLIGACIONES EN EL PROCESO DE CONTRATACIÓN PLANTEADO, ASÍ:

OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO:

1. OBLIGACIONES ESENCIALES:

1.1. Ejecutar las Obras de Restauración: El concesionario se obligará a realizar a su cuenta y riesgo las **obras de intervención, restauración y rehabilitación** del BIC, según el cronograma y las especificaciones técnicas definidas en el contrato, para lo que a su vez deberá: **1.1.1.** Elaborar los estudios y diseños de ingeniería, arquitectura y de conservación de detalle de los componentes técnicos que garanticen el funcionamiento de las instalaciones y la operación en los estándares detallados en el proyecto y aquellas que lo modifiquen. **1.1.2.** Presentar a la Empresa Social del Estado, al Ministerio de Cultura y demás instituciones aplicables los estudios para la obtención de las autorizaciones, permisos y licencias aplicables para el desarrollo del objeto contractual. **1.1.3.** Suministrar, proveer, operar y mantener a su cuenta y riesgo, todos los equipos, materiales y personal necesario para la ejecución de la concesión.

1.2. Cumplir el Plan Especial de Manejo y Protección (PEMP): deberá someter todas sus actividades e intervenciones al **PEMP** del bien, que es el instrumento normativo y de gestión obligatorio para la protección del BIC, para lo que a su vez deberá: **1.2.1.** Ejecutar las actividades que conlleven a la adecuación de la construcción original del bien de interés cultural (BIC) denominado Antiguo Hospital de Barichara y otros de propiedad de la E.S.E. de conformidad con el Plan Especial de Manejo y Protección (PEMP) **1.2.2.** Elaborar y entregar la memoria técnica de las obras que ejecute en la infraestructura objeto de concesión.

1.3. Asegurar el Mantenimiento Adecuado: Deberá garantizar el **mantenimiento periódico y adecuado** del bien inmueble, de las áreas afectadas y de los bienes muebles asociados, con el fin de asegurar su óptima conservación durante toda la vigencia del contrato. **1.4. Solicitar Autorizaciones Previas:** Cualquier intervención, por menor que sea, deberá contar con la **autorización previa** de la entidad pública cultural competente (Ministerio de las Culturas, las Artes y los Saberes) o la entidad territorial respectiva (municipio de Barichara), asegurando que la intervención no afecte los valores del patrimonio. **1.5. Garantizar la Compatibilidad del Uso:** Debe asegurar que el uso o explotación comercial que se le dé al BIC sea **compatible** con su naturaleza y valor cultural, evitando cualquier actividad que ponga en riesgo su integridad o sus valores históricos/artísticos.

2. OBLIGACIONES ECONÓMICAS Y CONTRACTUALES:

Estas obligaciones se desprenden del carácter oneroso del contrato de concesión:

2.1. Asumir el Riesgo y el Costo: El concesionario deberá asumir la **totalidad de los costos de inversión** (restauración y adecuación) y el **riesgo económico** de la explotación del bien. **2.2. Pagar el Canon de Concesión:** Deberá pagar a la entidad estatal un **canon, tasa o participación** en la explotación, según lo pactado, como contraprestación por la cesión temporal de la gestión del bien. **2.3. Constituir Garantías:** Deberá otorgar las garantías suficientes para amparar el cumplimiento del contrato, la calidad de las obras de restauración y, fundamentalmente, el mantenimiento y la adecuada conservación del BIC.

3. Obligaciones de Uso Social y Divulgación:

Dado que el BIC es un bien público de la Nación (Hospital), su explotación debe beneficiar a la sociedad:

3.1. Garantizar el Acceso Público: Deberá establecer y cumplir las condiciones que **garanticen el acceso de la comunidad** al bien (ej. días de ingreso gratuito o tarifas reducidas para estudiantes o locales), en cumplimiento del principio de la función social del patrimonio. **3.2. Promover la Divulgación:** Estará obligado a incluir dentro de su modelo de gestión actividades que promuevan la **divulgación, apropiación y conocimiento** del valor cultural del BIC por parte de la ciudadanía. **3.3. Gestión Responsable:** Deberá velar por que la explotación del bien cumpla con altos estándares de calidad, eficiencia y responsabilidad social, manteniendo la imagen y el prestigio asociados a un bien patrimonial.

FLUJO DE CAJA GENERAL PROYECTO ANTIGUO HOSPITAL SAN JUAN DE DIOS BARICHARA					
ACTIVIDADES					
1	TRABAJOS PREOPERATIVOS				
1.1	DISEÑOS Y ESTUDIOS TÉCNICOS	UNIDAD	CANTIDAD	UNITARIO	VALOR
1.1.1	ESTUDIO FASE 1 - PRIMEROS AUXILIOS Y REPARACIONES LOCATIVAS				
1.1.1.1	Presupuesto, estructuración y programación	GLB	1.00	$10,000,000	$10,000,000
1.1.1.2	Levantamiento topográfico	GLB	1.00	$2,200,000	$2,200,000
1.1.1.3	Estudio y concepto geotécnico	GLB	1.00	$7,500,000	$7,500,000
1.1.1.4	Arquitectura	GLB	1.00	$28,800,000	$28,800,000

1.1.1.5	Concepto técnico estructura existente y estudio de vulnerabilidad sísmica	GLB	1.00	$56,000,000	$56,000,000
	SUBTOTAL 1				$104,500,000
1.1.2	**ESTUDIO FASE 2 - RESTAURACIÓN Y ADECUACIÓN FUNCIONAL**				
1.1.2.1	Arquitectura	GLB	1.00	$96,970,000	$96,970,000
1.1.2.8	Memoria descriptiva, cálculo estructural y planos proyecto estructural	GLB	1.00	$70,000,000	$70,000,000
1.1.2.9	Memoria descriptiva, cálculo y planos redes eléctricas	GLB	1.00	$9,000,000	$9,000,000
1.1.2.10	Memoria descriptiva, cálculo y planos redes hidro/sanitarias - incendios	GLB	1.00	$10,860,000	$10,860,000
	SUBTOTAL 1				$186,830,000
1.2	**PERMISOS Y LICENCIAS**				
1.2.1	**PRIMERO AUXILIOS Y REPARACIONES LOCATIVAS**				
1.2.1.1	Concepto favorable entidad territorial	GLB	1.00	$1,000,000	$1,000,000
1.2.1.2	Gestión trámites técnicos ante el ministerio	GLB	1.00	$5,000,000	$5,000,000
	SUBTOTAL 2				$6,000,000
1.2.2	**RESTAURACIÓN Y ADECUACIÓN FUNCIONAL**				
1.2.2.1	Concepto favorable entidad territorial	GLB	1.00	$1,000,000	$1,000,000
1.2.2.2	Gestión trámites técnicos ante el ministerio	GLB	1.00	$13,000,000	$13,000,000
1.2.2.3	Gestión trámites licencia de construcción	GLB	1.00	$30,000,000	$30,000,000
1.2.2.4	Gestión disponibilidades servicios públicos	GLB	1.00	$30,000,000	$30,000,000
	SUBTOTAL 3				$74,000,000
	ACUMULADO TRABAJOS PRE OPERATIVOS				$371,330,000
2	**OBRAS CIVILES**				
2.1	**FASE 1 - REPARACIONES LOCATIVAS Y PRIMEROS AUXILIOS**				

2.1.1	Instalación techo provisional área derrumbada	M2	200.00	$225,000	$45,000,000
2.1.2	Reparación arreglo provisional tejas varas y vigas , goteras	M2	400.00	$95,000	$38,000,000
2.1.3	Reparación limos en mal estado	ML	120.00	$183,333	$22,000,000
2.1.4	Reparación y cambio canales de desagüe lluvia	ML	240.00	$79,167	$19,000,000
2.1.5	Desmantelamiento cielos rasos en mal estado estado	M2	400.00	$52,500	$21,000,000
2.1.6	Reparación y cambio de columnas podridas en peligro de derrumbe	ML	50.00	$640,000	$32,000,000
2.1.7	Reparación tuberías de desagüe aguas lluvias	ML	120.00	$145,833	$17,500,000
2.1.8	Aseguramiento evitando traspaso de animales, indigentes y vándalos	ML	500.00	$38,000	19,000,000
2.1.9	Instalación eléctrica y sanitaria temporal soporte de obra	GLB	1.00	$23,000,000	$23,000,000
2.1.10	Limpieza y protección de plagas	M2	2,500.00	$7,600	$19,000,000
2.1.11	Aseguramiento temporal zona derrumbes en sótanos	GLB	1.00	$56,000,000	$56,000,000
2.1.12	Costos de impuestos, dirección técnica y planificación de obra	GLB	1.00	$56,300,000	$56,300,000
	SUBTOTAL 4				$367,800,000
2.2	**FASE 2- ADECUACIÓN FUNCIONAL**				
2.2.1	Demolición tabiques, baños, cielos rasos modernos , enchapes modernos	M2	200.00	$215,000	$43,000,000
2.2.2	Reparación y aseguramiento de muro posterior casa central	GLB	1.00	$131,725,000	$131,725,000
2.2.3	Restauración cubiertas	M2	1,200.00	$266,667	$320,000,000
2.2.4	Restauración muros ,grietas y pintura	M2	1,000.00	$150,000	$150,000,000
2.2.5	Restauración pisos	M2	1,500.00	$266,667	$400,000,000

2.2.6	Construcción baterías sanitarias 2 zonas	UND	2.00	$20,000,000	$40,000,000
2.2.7	Restauración carpintería	UND	100.00	$4,000,000	$400,000,000
2.2.8	Instalación eléctrica nueva, iluminación , energía de emergencia	GLB	1.00	$460,000,000	$460,000,000
2.2.9	Restauración equipamiento capilla	GLB	1.00	$400,000,000	$400,000,000
2.2.10	Costos de impuesto , dirección técnica y planificación de obra	GLB	1.00	$413,775,000	$413,775,000
SUBTOTAL 5					$2,758,500,000
ACUMULADO OBRAS CIVILES					$3,126,300,000
3	**A.I.U**				
3.1.1	Administración	%	10%	$3,497,630,000	$349,763,000
3.1.2	Imprevistos	%	1%	$3,497,630,000	$34,976,300
3.1.3	Utilidad	%	7%	$3,497,630,000	$244,834,100
3.1.4	IVA sobre la Utilidad	%	19%	$244,834,100	$46,518,479
ACUMULADO A.I.U					$676,091,879
ACUMULADO TOTAL					**$4,173,721,879**

ETAPAS DE LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO:

ETAPA	ALCANCE	DURACIÓN	ACTIVIDADES
PREVIA	Es la etapa de ejecución contractual en la que el concesionario debe recibir los bienes y ejecutar todos los actos preparatorios para iniciar la ejecución de las obligaciones previstas en la etapa de	Dos (02) años contados a partir de la suscripción del acta de inicio y hasta la presentación del plan especial de intervención para revisión por parte del ministerio de cultura. Transcurrido el plazo de duración de la etapa previa,	A partir de la fecha de suscripción del Acta de inicio de ejecución y durante la etapa previa, las partes deberán cumplir las siguientes actividades: **Entrega de los bienes:** la concedente pondrá a disposición del concesionario los bienes objeto de concesión. La entrega, deberá iniciarse a más tardar dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha de firma de la octava de inicio de ejecución.

	inversión, así como las actividades estipuladas contempladas en el proyecto sin perjuicio de lo anterior durante la etapa previa las partes deben cumplir con todas las obligaciones que sin encontrarse contenidas en el contrato resulten aplicables de acuerdo con los términos establecidos por el Ministerio de Cultura, las artes y los saberes.	esta podrá ser amplia por un plazo máximo de seis (6) meses adicionales a juicio de la empresa social del estado.	**Elaboración y presentación del plan especial de intervención:** El concesionario deberá elaborar y presentar al concedente, y al Ministerio de Cultura, las artes y los saberes los documentos y demás requerimientos para la aprobación del plan especial de intervención, con miras a obtener la certificación De acuerdo a las condiciones patrimoniales. **Nota 1:** La autorización de intervención que expedir la autoridad competente no podrá sustituirse, en el caso de los bienes inmuebles, por ninguna otra clase de autorización o licencia Que corresponda expedir a otras autoridades públicas en materia urbanística. **Nota 2:** Quien pretenda Realizar una obra en inmuebles ubicados en el área de influencia o que sean colindantes con un bien declarado de interés cultural, deberá comunicarlo previamente a la autoridad que hubiere realizado la respectiva declaratoria. De acuerdo con la naturaleza de las obras y el impacto que pueda Tener el bien inmueble de interés cultural, la autoridad correspondiente aprobará su realización o, si es el caso, podrás solicitar que las mismas se ajusten al plan especial de manejo y protección que hubiera sido aprobado para dicho inmueble. **Nota 3:** El otorgamiento De cualquier clase de licencia Por autoridad ambiental territorial, por las curadurías o por cualquiera otra entidad que implique la realización de acciones materiales sobre bien Inmuebles declarados como interés cultural, deberá

			garantizar el cumplimiento del plan especial de manejo y protección, si este hubiere sido aprobado. **Nota 4:** La documentación necesaria para las intervenciones en los bienes de interés cultural Nacional se podrán encontrar en la página web del Ministerio de Cultura. **Nota 5:** El plan especial de intervención deberás contener de manera general las inversiones y presupuesto de las inversiones sujetos de deducción, los cuales deberán ser informadas de manera específica tanto a la Empresa Social del Estado para su aprobación.
INVERSIÓN	Es la etapa operativa de ejecución contractual en la que el concesionario debe ejecutar las actividades del plan específico de intervención y las demás inversiones que le permiten la adecuada explotación comercial de los bienes entregados en concesión y de acuerdo a las condiciones establecidas en el contrato. Todas las actividades relacionadas con las inversiones del plan deberán ser	Tendrá una duración de **sesenta (60)** meses contados a partir de la aprobación del plan especial de intervención por parte del Ministerio de Cultura. El lapso de tiempo que transcurra desde la presentación de los estudios y demás documentos correspondientes a la etapa previa y la aprobación por parte del Ministerio de Cultura de dicho plan se considerará como etapa de explotación económica sin que cesen las responsabilidades generales de las partes.	**Ejecución de las inversiones:** Las inversiones deben ser ejecutadas por el concesionario respetando lo establecido en el plan especial de inversión Aprobado por el Ministerio de Cultura Y teniendo en cuenta el plazo máximo para esta etapa, así como los requerimientos para la adecuada explotación comercial. Estas inversiones, deberán cumplir con el valor mínimo ofertado por el concesionario en su oferta económica, monto que será verificado por la E.S.E., así como su correspondencia con el mejoramiento y conservación del bien concesionado. **Personal y equipos:** El concesionario deberá tener a su disposición el equipo y el personal que necesite para iniciar y ejecutar cada una de las actividades del plan especial de intervención y todas aquellas actividades de intervención adicional pero la adecuada explotación comercial de los bienes entregados en

	ejecutadas por el concesionario con la calidad y de acuerdo con las especificaciones Contenidas en el.		concesión dadas las condiciones establecidas en el contrato. Los equipos, personal, materiales y demás insumos deberán ser suficientes para la organización de los frentes de trabajo necesarios para el cumplimiento de las obligaciones del concesionario. En todo momento, el personal, los equipos, insumos y materiales que utilice el concesionario, sus agentes, y subcontratistas Estarán bajo su entera responsabilidad. Por lo tanto, cualquier daño o perjuicio causado por el personal, los equipos, los insumos o los materiales empleados por el concesionario a terceras personas, lo hará responsable frente a éstas y en todo caso, mantendrá indemne al concedente por concepto de cualquier reclamación. **Puesta en servicio De las obras del plan especial de intervención e inversiones:** Las obras correspondientes al plan de intervención que sean concluidas por el concesionario, así como las demás inversiones, serán puestas al servicio tan pronto como sean recibidas, sin que para ello media autorización alguna diferente a lo dispuesto por las autoridades competentes (Ministerio de Cultura y autoridades locales). A partir de la puesta en servicio Por parte del concesionario, este estará en la obligación de iniciar las actividades de mantenimiento sobre dicha obra que a su juicio sea necesaria para el mantenimiento de la calidad de los bienes. El concesionario acatará las observaciones de mantenimiento efectuadas por la

			Empresa Social del Estado y el Ministerio de Cultura. **Verificación y aceptación De las obras:** La verificación se realizará de acuerdo a lo establecido en el plan especial de intervención y de conformidad con las normas constructivas vigentes lo cual será verificado por la E.S.E., para tal fin y por las autoridades competentes. Con la verificación se suscribirá un acta en la que consta el valor de las inversiones realizadas en las obras y mejoras como se define en el contrato valor que está sujeto a revisión por parte de la Empresa Social del Estado, a fin de determinar la base para la deducción del valor de la contraprestación. **Objeciones a las obras entregadas:** Si la concedente encuentran que cualquiera de las obras del plan de intervención y las demás inversiones efectuadas no cumplen a cabalidad con las especificaciones técnicas de la normatividad vigente, regulación aplicable o el plan especial de intervención aprobado, la concedente se lo comunicarán al concesionario con el fin de que éste corrija los incumplimientos dentro del plazo máximo razonable que el concedente señalen. Una vez las obras sean corregidas, se procederá con la suscripción del Acta de verificación correspondiente. Lo anterior sin perjuicio a las observaciones que pudiere realizar el Ministerio de Cultura y que por ende el concesionario deberá acatar. **Desperfectos detectados con posterioridad al acta de verificación:** El concesionario	

			tendrá la obligación de reparar a su costo cualquier desperfecto que surjan de las obras del plan de intervención y demás inversiones aún después de suscrita el acta de verificación, independientemente de la causa que diera origen al desperfecto. En el caso de que lo desperfectos tengan origen en fallos en su ejecución, pero que permanecieron ocultos al momento de la suscripción de la de verificación, la concedente ordenará la adecuación de las obras del plan de intervención, por cuenta del concesionario, y fijarán el plazo Para la realización de dicha adecuación. En este caso, se causará en contra del concesionario las multas inserciones previstas en el contrato de concesión. **Obligación de mantenimiento de la calidad:** Será responsable por la ejecución de las obras del plan de intervención con la debida calidad para garantizar la durabilidad y resistencia que se espera de tales obras, así como aquellas intervenciones para la adecuada operación de la infraestructura objeto de concesión. El concesionario por su propia iniciativa o por solicitud de la concedente, deberá por su cuenta y riesgo, rectificar a satisfacción de la concedente los errores de construcción Que hubiese cometido en cumplimiento de las actividades previstas para la ejecución del contrato. Será responsabilidad del concesionario advertir de manera inmediata a la concedente cualquier tipo de error que detecte y, por ende, durante toda la ejecución del contrato y sin perjuicio de la aplicabilidad de	

			sanciones o garantías previstas, el concesionario deberá corregir, revisar y arreglar cualquier desperfecto, vicio o error que se presente. En el caso de que los desperfectos, vicios o errores que no hubieran sido advertidos durante la ejecución de las obras, estos deberán ser corregidos en cualquier momento que se identifiquen, sin perjuicio de las sanciones acudir el lugar. **Nota 1:** El Ministerio de Cultura podrá efectuar observaciones sobre el cumplimiento y calidad de las obras del plan especial de intervención, las cuales serán canalizadas a través de la Empresa Social del Estado. **Adquisición de equipos, materiales e insumos requeridos para la ejecución del plan especial de intervención y demás inversiones**: Además de ejecutar las obras del Plan de inversiones en los términos indicados, el concesionario deberá adquirir a su costo e integridad de la concesión todos los equipos, materiales e insumos necesarios para dar cumplimiento al plan especial de intervención y demás inversiones en estos aspectos. La adquisición e integración a la concesión de equipos, materiales e insumos se debe llevar a cabo con estricta sujeción a las y condiciones establecidas en el contrato y a los requerimientos operacionales y de categorización. **Organigrama de las actividades del plan de inversiones**: El avance, la ejecución y la terminación de las actividades del plan especial de intervención y demás inversiones se deben realizar con sujeción al plazo	

			máximo Para esta etapa. El incumplimiento de este plazo es considerado como un incumplimiento a las obligaciones del concesionario que afecta gravemente la ejecución de la concesión y dará lugar a la imposición de multas en los términos del contrato y dependiendo del número de actividades incumplidas, dará lugar a la caducidad. **Informes:** Durante la etapa de inversión, el concesionario está obligado a presentar informes a la concedente sobre el estado de avance y ejecución de las actividades del plan de inversión. Lo anterior no afecta las obligaciones del concesionario derivadas de la aprobación del plan especial de intervención. En cuanto a la presentación de informes, se realizará de manera trimestral y deberán ser entregados dentro de los diez (10) días siguientes al vencimiento De cada trimestre. El informe deberá contener el estado de avance de las actividades del plan de inversión, de las actividades de operación y explotación comercial, en el cual se incluirá Cuando menos La siguiente información: 1. Un cuadro de relación de actividades que contenga las obras de construcción, adecuación, restauración, rehabilitación o remodelación que subieran ejecutado en ese período y los equipos, Materiales, insumos y sistemas que subieron adquirido E incorporado a la concesión. La relación deberá Presentarse de acuerdo con Identificación de las actividades del plan de

			Inversiones y estableciendo aquellas que corresponden al plan especial de intervención y aquellas fuera de este. 2. Las características técnicas de cada una de las horas ejecutadas, Indicando particularmente el tipo y cantidad de materiales utilizados, vida útil de la obra, y demás características técnicas Que resulten relevantes en cada caso particular. 3. Las características técnicas que resulten relevantes de cada uno de los equipos, Insumos, materiales y sistemas incorporados a la concesión. 4. La relación de los estudios realizados por el concesionario para adelantar las obras correspondientes, así como la relación de los ajustes que se llegara en efectuar en los estudios y diseños Presentados con anterioridad, de acuerdo con lo establecido en el contrato de concesión para la modificación del plan de inversión, así como las acciones Frente al Ministerio de Cultura, si a ello hubiere lugar, Para aprobación correspondiente. 5. El registro de las actividades ejecutadas en cumplimiento de las disposiciones adoptadas por las autoridades ambientales y culturales competentes en las respectivas licencias, permisos y planes. **Permisos y licencias:** el concesionario deberá contar con la totalidad de los permisos y licencias Necesarios para la

			adecuación y modificación de los bienes Entregados de concesión Requeridos por el plan especial de intervención y otras estipulaciones impartidas por el Ministerio de Cultura y las demás autoridades del orden nacional y municipal. Por lo tanto, el concesionario mantendrá indemne a la concedente por cualquier reclamación relacionada con permisos y licencias y en cualquier caso el concesionario responderá frente a terceros por el uso o falta de las mismas.
ETAPA DE EXPLOTACIÓN COMERCIAL	Es la etapa de ejecución contractual en la que el concesionario debe ejecutar todas las actividades de administración y operación de los inmuebles entregados en concesión, que resulten aplicables de conformidad con lo establecido en el respectivo contrato.	Una vez finalizada la etapa de inversión , se dará inicio a la etapa de explotación comercial como a la cual te verá constar en acta y se extenderá hasta la fecha en que se suscriba el acta de finalización de ejecución, sin que el plazo máximo puede acceder el plazo máximo de concesión establecido.	**Informes:** Durante la etapa de explotación comercial, el concesionario está obligado a presentar a la concedente el estado de la ejecución de la concesión. Los informes de avance Serán trimestrales salvo que, por la forma de ejecución de la concesión y a elección del concedente deban tener una Periodicidad diferente. Los informes deberán ser entregados dentro de los diez (10) días siguientes al vencimiento de cada periodo trimestral Contados desde la firma del acta de inicio de la etapa de explotación comercial. El informe deberá contener la información de evaluación y estado del cumplimiento de las obligaciones asociadas a las actividades de mantenimiento, actividades de operación y administración. El informe deberá incluir cuando menos La siguiente información: 1. Las actividades desarrolladas por el concesionario en relación con el cumplimiento de las obligaciones y las especificaciones asociadas a las actividades de

			conservación de la infraestructura, mantenimiento de equipos, mantenimiento de actualización de software. 2. Las actividades desarrolladas por el concesionario relación con el cumplimiento de las obligaciones y las especificaciones asociadas a las actividades de operación, Administración y explotación comercial de los inmuebles. 3. Presentar un resumen operativo, con un análisis mensual de las estadísticas comparadas.

LUGAR DE EJECUCIÓN DEL OBJETO CONTRACTUAL:

El lugar de ejecución deberá atenderse en los bienes de interés cultural (BIC) Antiguo Hospital de Barichara y lotes conexos de propiedad de la E.S.E. Hospital Integrado San Juan de Dios de Barichara Santander.

PLAZO ESTIMADO DE LA FUTURA CONTRATACIÓN:

El término ejecución del contrato se extiende desde la fecha de suscripción del Acta de inicio de ejecución y hasta la fecha en que ocurra uno de los siguientes eventos: **i)** cuando hayan transcurrido **VEINTE (20) AÑOS** contados a partir de la fecha de suscripción del Acta de inicio de ejecución, Contados Las suspensiones debidamente documentadas mediante las actas de suspensión y reinicio. ii) Cuando se establezca la terminación anticipada por parte de la concedente en los términos planteados en el contrato de concesión.

Nota 1. Lo anterior en especial observancia al principio de la amortización de la inversión, y dada la magnitud o el alcance del objeto esencial del contrato, el cual es la financiación para la conservación y restauración de los inmuebles de interés cultural (BIC) Antiguo Hospital de Barichara y lotes conexos.

Nota 2. Reversión: Debe asegurar que, al finalizar el término del contrato, el BIC y **todos los bienes y mejoras directamente afectados a la explotación** (ej. equipos, instalaciones, adecuaciones) reviertan a la entidad estatal **a título gratuito** y en perfecto estado de conservación, sin que se deba efectuar compensación alguna (Art. 19, Ley 80 de 1993).

PRESUPUESTO ESTIMADO DEL CONTRATO:

El contrato de concesión tendrá un valor indeterminado, sin embargo, para efectos fiscales el valor estimado del presente contrato será de **CUATRO MIL CIENTO TREINTA Y**

NUEVE MILLONES NOVECIENTOS QUINCE MIL SEISCIENTOS NOVENTA PESOS M/CTE ($4.139.915.690), equivalente al valor de la contraprestación ofertada.

CONCEPTOS QUE CONSTITUYEN LA REMUNERACIÓN DEL CONCESIONARIO

El CONCEDENTE se compromete a ceder al CONCESIONARIO Los ingresos correspondientes a la explotación comercial de los bienes CONCESIONADOS. El CONCESIONARIO obtendrá la totalidad de su remuneración por concepto de comisión únicamente de la sesión de los ingresos generados por la explotación comercial que en su favor hace la CONCEDENTE.

La sesión corresponde a los ingresos se hará a partir de la firma del Acta de inicio de ejecución y hasta que el concesionario tenga derecho a recibir tal remuneración en los términos establecidos en el contrato. El CONCESIONARIO aceptará incondicionalmente que el monto de los ingresos usados a su favor durante el término de duración del contrato remuneran y retribuyen íntegramente las obligaciones y los riesgos asumidos por el CONCESIONARIO con ocasión del contrato de concesión y la remuneración del CONCESIONARIO bajo este contrato no contempla o requiere de aportes , pagos o compensaciones adicionales por parte de la CONCEDENTE y a favor del CONCESIONARIO a excepción de la compensación por liquidación anticipada si a ello hubiera el lugar.

DE LA VIGILANCIA, CONTROL Y SUPERVISION.

La Supervisión y la vigilancia de la ejecución y cumplimiento del Contrato serán ejercidas por la ENTIDAD HOSPITALARIA a través de un INTERVENTOR delegado por esta. **EL** INTERVENTOR ejercerá la supervisión de todos los aspectos de la ejecución contractual, lo que le permitirá acceder a las instalaciones físicas y a los documentos e información que soportan la labor del CONCESIONARIO, ante lo cual se impondrá a cargo del INTERVENTOR un compromiso de confidencialidad sobre la información a la que tenga acceso, la que se entiende asumida por el INTERVENTOR, dentro de las limitaciones que para el efecto establezca la ley, con facultades como (i) impartir instrucciones y órdenes al CONCESIONARIO sobre aspectos regulados en este Contrato de Concesión y sus Apéndices como de obligatorio cumplimiento por parte del CONCESIONARIO, y (ii) exigirle la información que considere necesaria

siempre y cuando se relacione con el objeto del presente Contrato, la que deberá ser suministrada por el CONCESIONARIO dentro de los tres (3) Días Hábiles siguientes contados a partir de la fecha de solicitud; el INTERVENTOR podrá, si así lo estima conveniente por la naturaleza de la información solicitada, ampliar el plazo para la entrega de la información por parte del CONCESIONARIO. (iii) Efectuar observaciones sobre el adecuado manejo del contrato de concesión y sobre las correcciones que deban efectuarse por parte del CONCESIONARIO sobre la marcha u operación para el adecuado cumplimiento del contrato de concesión.

La entidad hospitalaria garantizará los recursos presupuestales y financieros en cada vigencia para la contratación de dicha interventoría, como compromiso al seguimiento y cumplimiento del acto contractual de concesión.

DE LAS GARANTIAS.

El **CONCESIONARIO** deberá constituir una **GARANTÍA ÚNICA DE CUMPLIMIENTO** que podrá consistir en una póliza de seguro o en una garantía bancaria que ampare las obligaciones a su cargo derivadas del presente Contrato, la cual deberá ser expedida por una Compañía de Seguros Aceptable o un Banco Aceptable, o cualquiera de los mecanismos previstos en el decreto 4828 de 2008.
En dicha Garantía Única deberán figurar como asegurados la **CONCEDENTE** y como tomador o garantizado el **CONCESIONARIO**.

En cumplimiento de lo previsto en el artículo 7°, de la Ley 1150 de 2007, y en el Decreto 4828 de 2008, de acuerdo con los cuales la garantía se ajustará a los límites, existencia y extensión del riesgo amparado, esta garantía será constituida para amparar los riesgos propios de cada una de las etapas de ejecución del Contrato, por los valores y vigencias que se indican a continuación y deberá contener todos y cada uno de los siguientes amparos:

AMPARO	VIGENCIA	VALOR ASEGURADO
Cumplimiento general del contrato y el pago de los perjuicios derivados del incumplimiento general del Contrato, en razón de su celebración, ejecución o liquidación, el pago de la CLAUSULA penal y las demás sanciones que se impongan al **CONCESIONARIO** incluidas en el contrato, por el valor asegurado acorde a cada etapa. Sin embargo, el valor asegurado deberá actualizarse anualmente con el IPC.	Primer año de ejecución del contrato y por el término de un (1) año y cuatro (4) meses más, debiendo renovarse anualmente antes de su vencimiento, sucesivas veces hasta el vencimiento del plazo de la concesión.	20% del valor del contrato

Pago de salarios, prestaciones sociales legales e indemnizaciones laborales, incluirá un amparo para garantizar el pago de salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones del personal que el CONCESIONARIO haya de utilizar para la ejecución del Contrato, el cual incluirá los trabajadores del CONCESIONARIO, o de sus agentes, contratistas o subcontratistas que intervengan en el desarrollo y cumplimiento del Contrato de Concesión	Primer año de ejecución del contrato y por el término de tres (3) años más, debiendo renovarse anualmente antes de su vencimiento, sucesivas veces hasta el vencimiento del plazo de la concesión.	5% del valor del contrato
SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL	Primer año de ejecución del contrato y por el término de un (1) año más, debiendo renovarse anualmente antes de su vencimiento, sucesivas veces hasta el vencimiento del plazo de la concesión, de acuerdo con el incremento del IPC del mes inmediatamente anterior, durante la vigencia contractual.	5% del valor del contrato y en ningún caso inferior a 200 SMLMV al momento de la expedición de la póliza

Dado en el Municipio de Barichara Santander, a los ***Nueve (09) días del mes de Diciembre*** del año dos mil veinticinco (2025).

ORIGINAL FIRMADO
HENRY GÓMEZ PÉREZ
GERENTE.
E.S.E. HOSPITAL SAN JUAN DE DIOS DE BARICHARA.