ESTUDIO DEL SECTOR

OBJETO: 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

PLAZO: VEINTE (20) AÑOS, contados a partir de la suscripción del acta de inicio.

DICIEMBRE DE 2025

I. ANTECEDENTES

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.

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.***

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.

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.

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.

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.***

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.***

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.

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.

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.**

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.

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.

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.

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**".

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.

II. ASPECTOS GENERALES DEL MERCADO

Teniendo en cuenta que Barichara Santander fue declarado **Monumento Nacional** y es parte de la Red de Pueblos Patrimonio, se caracteriza por ser un mercado de **nicho enfocado en la arquitectura colonial, la tranquilidad, la cultura, la artesanía de la piedra**, sirviendo como un motor clave para su economía local.

1. Demanda y perfil del turista cultural:

El principal motor del mercado cultural es el turismo de alta calidad y la demanda se dirige a experiencias de descanso, cultura, historia y arte.

- ✓ **Motivación Principal:** Los turistas visitan Barichara primariamente por su **belleza arquitectónica** ("el pueblo más lindo de Colombia"), su ambiente tranquilo y su estatus patrimonial. El **patrimonio cultural** actúa como el principal factor de atractivo.

- ✓ **Segmentación:** Atrae principalmente a:

  - **Turistas culturales/patrimoniales:** Buscan la inmersión en la historia colonial, la arquitectura y los oficios ancestrales.

- **Turistas de descanso y naturaleza:** Atraídos por los paisajes del cañón del río Suárez y la posibilidad de realizar caminatas por los **Caminos Reales** (BIC en su zona de influencia).
- **Turistas con ámbito cultural:** Buscan participar activamente en eventos de tipo cultural.
- **Inversionistas / Residentes:** El encanto del pueblo ha atraído a artistas, artesanos y personas de alto poder adquisitivo que establecen residencias o negocios enfocados en el arte y la cultura.

✓ **Gasto:** El turista cultural, en general, tiene un **mayor gasto promedio** en comparación con el turista convencional, destinando una parte significativa de su presupuesto a alojamiento, alimentación y consumo de bienes y servicios culturales (artesanías, museos, gastronomía local).

✓ **Visitantes Extranjeros:** Barichara es uno de los municipios de Santander más elegidos por los turistas extranjeros para hospedarse fuera de la capital, lo que valida su atractivo internacional.

2. Oferta Cultural y Productos Ancla.

La oferta se centra en bienes y servicios de alto valor cultural y artesanal, con la piedra y el material local como protagonistas.

✓ **Artesanía de la Piedra:** Es el oficio ancla y la principal manifestación de la identidad local ("Patiamarilla"). Esto incluye la talla de **piedra** (fachadas, lápidas, esculturas, souvenirs) que se encuentra por toda la arquitectura y en talleres artesanales.
✓ **Alfarería y Tejeduría:** Otros oficios tradicionales como la alfarería (cerámica) y la tejeduría en **fique** complementan la oferta artesanal.
✓ **Infraestructura Cultural y Patrimonial:**
- **Arquitectura religiosa:** El Templo de la Inmaculada Concepción y San Lorenzo Mártir (Catedral de Piedra) y la Capilla de Santa Bárbara.
- **Casa de la Cultura:** Funciona como un centro de memoria local y exposiciones.
- **Festivales:** El **Festival de Cine Verde (Festiver)** y las **Ferias y Fiestas Culturales** atraen flujos de público específicos y dinamizan la economía y la cultura.

✓ **Rutas y Espacios:** Las calles empedradas, los miradores y los **Caminos Reales** (Camino de Lengerke) son en sí mismos productos turísticos que promueven la caminata y el turismo ecológico y patrimonial.

3. Desafíos del Mercado Cultural:

A pesar de su éxito, el mercado cultural de Barichara enfrenta tensiones entre la conservación y la explotación comercial.

- ✓ **Presión Inmobiliaria y Gentrificación:** La alta valoración del patrimonio ha generado un aumento en los precios inmobiliarios, lo que puede provocar la sustitución de pobladores y la pérdida de la autenticidad social del "pueblo vivo".
- ✓ **Conservación de Bienes:** Existe la amenaza de deterioro o destrucción en la zona de influencia de los BIC, particularmente en los **Caminos Reales**, debido a la construcción de vías y la falta de sensibilización sobre su valor patrimonial.
- ✓ **Sostenibilidad vs. Crecimiento:** Hay una tensión constante entre el deseo de crecer económicamente a través del turismo y la necesidad de limitar las intervenciones para preservar el valor simbólico y arquitectónico que lo hizo famoso.
- ✓ **Formalización:** El fortalecimiento del sector requiere una mayor formalización de los gestores y operadores, apoyándose en instituciones como la **Fundación escuela Taller Barichara** para asegurar la calidad y la transmisión de los oficios artesanales.

III. MODELO DE ABASTECIMIENTO ESTRATÉGICO.

El contrato de concesión opera como un **modelo estratégico de abastecimiento** para los Bienes de Interés Cultural (BIC) en Barichara al permitir que la **inversión privada** y la **eficiencia operativa** del sector privado asuman la **responsabilidad financiera** y la **gestión** de la restauración, conservación y puesta en valor del patrimonio, descargando al Estado de estos costos.

En el contexto de Barichara, donde la conservación de la arquitectura colonial es vital para la economía turística y cultural, la concesión es un mecanismo de gestión patrimonial y económica.

1. Justificación Estratégica del Modelo de Concesión:

Dimensión	Justificación para la Concesión	Impacto en Barichara
Financiera	El Estado evita los altos costos de **restauración y mantenimiento especializado** de inmuebles BIC. La inversión privada se convierte en el "abastecimiento" de los recursos económicos necesarios.	Permite que BIC de gran tamaño (antiguos conventos, casonas) se recuperen sin afectar el presupuesto público.
Técnica y Operativa	El concesionario aporta la **experiencia especializada** en la gestión de negocios y en la **conservación rigurosa** exigida por el **PEMP** (Plan Especial de Manejo y Protección).	Garantiza que la explotación sea sostenible y profesional, respetando la arquitectura de piedra y bahareque.
Legal	La concesión es el vehículo legal para **transferir la explotación económica** del bien estatal a un particular por un tiempo definido,	Asegura que, al terminar el contrato, el BIC retorne a la institución completamente restaurado, conservado y

	sin transferir la propiedad, manteniendo su carácter de bien público.	con su valor patrimonial incrementado (Cláusula de Reversión).
Socioeconómica	El modelo garantiza que la explotación del BIC **genere ingresos y empleo local**, activando el mercado de servicios (guías, artesanos, gastronomía), que es la base económica de Barichara.	Integra el patrimonio a la cadena de valor turística, promoviendo el concepto de **"Cultura Viva"**.

2. Elementos Clave del Abastecimiento por Concesión en Barichara:

Para que el contrato de concesión funcione como un modelo estratégico de abastecimiento eficiente y sostenible, debe enfocarse en los siguientes aspectos inherentes a un BIC:

A. Objeto Contractual Centrado en el PEMP:

El verdadero "abastecimiento" que busca el Estado es el **servicio de conservación**. El objeto del contrato debe ser la **restauración, adecuación y explotación cultural** del inmueble, supeditado a las directrices inmodificables del Plan Especial de Manejo y Protección (PEMP).

B. Inversión Mínima Garantizada:

Se establecen criterios para garantizar la mínima inversión requerida.

C. Abastecimiento de Servicios (Contraprestación):

La remuneración del concesionario es la clave del modelo de abastecimiento. El concesionario se "abastece" con la utilización del bien inmueble.

1. **Recuperar su inversión inicial** (costo de restauración).
2. Cubrir los **costos operativos** (mantenimiento continuo y especializado).
3. Obtener una **rentabilidad** razonable.

D. Indicadores de Gestión Patrimonial:

El contrato debe incluir indicadores de gestión que aseguren la calidad del abastecimiento, tales como:

- **Estado de Conservación:** Reportes periódicos que certifiquen el cumplimiento de los estándares de conservación patrimonial definidos en el PEMP.
- **Acceso Cultural:** Obligaciones de garantizar el acceso público a ciertas áreas del BIC o la realización de actividades culturales gratuitas, garantizando el **abastecimiento de valor social**.

IV. COMPORTAMIENTO DEL GASTO HISTÓRICO - ESTUDIO DE LA DEMANDA

El Antiguo Hospital de Barichara se caracterizaba por ser una **estructura antigua y deteriorada**, construida en **Tapia Pisada**, que presenta un alto deterioro y riesgo.

- **Implicación:** El estado de deterioro sugería que la entidad hospitalaria realizara inversiones con destino al **mantenimiento y la realización de las obras de adecuación, para las cuales no se contaba con los recursos disponibles** o constantes a lo largo de los años para preservar la estructura patrimonial, lo que llevó a la necesidad de construir una infraestructura totalmente nueva.

La entidad **E.S.E. HOSPITAL INTEGRADO SAN JUAN DE DIOS DE BARICHARA SANTANDER** no ha celebrado contratos para la concesión de infraestructura.

Con base en lo expuesto, desde la Perspectiva Comercial y a fin de establecer los mecanismos adecuados tanto para seleccionar el contratista como para tener un punto de referencia respecto de las diferentes formas de contratación y ejecución de este tipo de proyectos, se verificaron los procesos adelantados en el último año por entidades estatales para satisfacer este tipo de necesidades y se encontró:

ENTIDAD	OBJETO	VALOR	CODIGO SECOP
EMPRESA DE TRANSPORTE MASIVO DEL VALLE DE ABURRA LTDA	CONCESIÓN QUE REQUIERE ESTRUCTURACIÓN PARA LA ADECUACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL PORTAL DE INTEGRACIÓN DE LA ESTACIÓN EXPOSICIONES DEL METRO DE MEDELLÍN	$ 1.911.919.327	000930CT-25
MUNICIPIO DE CHIQUINQUIRA	CONCESIÓN PARA LA OPERACIÓN DEL SERVICIO PUBLICO CATASTRAL DE CHIQUINQUIRA BOYACA.	$159.753.544.918	CHQ-LP-002-2025
FUNDACIÓN EMPRESAS PÚBLICAS DE MEDELLÍN	CONCESIÓN DE ÁREAS Y/O ESPACIOS PARA LA ORGANIZACIÓN Y REALIZACIÓN DEL EVENTO "FESTIVAL DE MUJERES 2025", ASÍ COMO LOS SERVICIOS COMPLEMENTARIOS QUE SE DESCRIBEN EN LA OFERTA DE SERVICIOS	$ 185.046.960	22001930

V. ESTUDIO DE LA OFERTA

Los posibles interesados se enmarcarían en el sector de **cultural de alto valor y patrimonio**.

Perfil de Posibles Concesionarios Estratégicos:

Cualquier entidad que busque tomar el Antiguo Hospital bajo un contrato de concesión o una Alianza Público-Privada (APP) debe tener la **capacidad** necesaria para manejar un **BIC en Barichara** (construido en tapia pisada) y transformarlo en una unidad de negocio sostenible.

Los posibles concesionarios provendrían de tres sectores principales:

1. **Cadenas Hoteleras y Resorts de Lujo con Enfoque Histórico.**

Estos operadores tienen el capital para la restauración y la experiencia en la gestión de inmuebles históricos. Buscan ubicaciones exclusivas y patrimoniales.

Posibles Interesados	Experiencia Relevante
Cadenas hoteleras nacionales/internacionales especializadas en edificios patrimoniales.	Operación de hoteles *boutique* o resorts de lujo en ciudades patrimonio como Cartagena o Mompox.
Inversores Inmobiliarios Turísticos	Desarrollo de proyectos de conversión de edificios históricos para usos turísticos de alta gama.

2. **Fundaciones Culturales o Académicas (Modelo Mixto)**

Menos enfocados en la rentabilidad pura, pero con capacidad para asegurar la restauración y la sostenibilidad mediante un uso cultural-comercial.

Posibles Interesados	Experiencia Relevante
Universidades o Fundaciones con programas de Turismo y Patrimonio.	Conversión del espacio en un centro de convenciones, y de cultura, sede de posgrados, o museo interactivo con servicios complementarios (cafetería, tienda).
Gestores de Eventos Culturales	Uso del espacio como centro de exposiciones o teatro, con la necesidad de asegurar la infraestructura a largo plazo.

VI. ESTUDIO DEL MERCADO

El mercado del **Turismo Cultural en Barichara** se caracteriza por ser un **nicho de alto valor** enfocado en la **arquitectura colonial, la tradición artesanal y el paisaje cultural**. La designación de **Bien de Interés Cultural (BIC)** le otorga al patrimonio un estatus especial que condiciona tanto la oferta como la demanda turística.

1. **Oferta de Bienes y Servicios Culturales (Abastecimiento).**

La oferta en Barichara no solo se limita a la visita, sino a la inmersión en un entorno conservado que funciona como un "museo vivo".

Aspecto	Descripción y Característica Central
Patrimonio Arquitectónico (BIC Central)	La principal oferta es el pueblo en sí, declarado **Monumento Nacional**. Se enfoca en la **arquitectura en tapia pisada, piedra y bahareque**, iglesias (como la Catedral de la Inmaculada Concepción) y plazas.
Artesanía y Tradición	Destaca la **talla en piedra** (piedra Barichara), los **talleres de papel** (Papel de Barichara) y la artesanía tradicional, que se integran en la experiencia de visita.
Gastronomía Típica	Enfocada en productos regionales como la **hormiga culona** (en temporada), el mute santandereano y los dulces, atrayendo a turistas en busca de la **experiencia local**.
Rutas y Senderismo	La conexión con el **Camino Real** (hacia Guane) añade un componente de **ecoturismo cultural** y aventura moderada.
Alojamiento y Hotelería	Predominan los **hoteles boutique y casas de huéspedes** que replican o restauran la arquitectura tradicional, ofreciendo una experiencia de inmersión y alto valor.

2. Demanda del Mercado (Perfil del Turista Cultural)
El perfil del visitante de Barichara se diferencia del turismo de masas, buscando calidad, cultura, tranquilidad y autenticidad.

- **Nivel Socioeconómico:** Tiende a ser de **alto o medio-alto**, dispuesto a pagar un precio premium por alojamiento exclusivo y experiencias personalizadas (hoteles boutique, restaurantes gourmet).
- **Motivación Principal:** Búsqueda de **tranquilidad, autenticidad, conservación y aprecio estético**. El turista se siente atraído por la atmósfera de "detención en el tiempo" del pueblo.
- **Procedencia:** Principalmente **nacional** (Bogotá, Medellín, Bucaramanga) e **internacional** (Europa y Norteamérica) interesado en rutas patrimoniales.
- **Interés Específico:** Turismo de **"slow travel"** (viaje lento), fotográfico, arquitectónico y de **retiro espiritual o creativo**.

3. Aspectos Estratégicos y Desafíos del Mercado

A. Estrategia del Valor (Precio)
El mercado cultural en Barichara se mantiene por un modelo de **diferenciación y calidad**, más que por el volumen. La rentabilidad se basa en el **precio premium** que el turista paga por la experiencia conservada y controlada.

B. Gestión del BIC y Conservación
El estatus de BIC es una **ventaja competitiva** y, a la vez, una **restricción económica**. Los costos de mantenimiento y restauración son elevados (ej. técnicas de tapia pisada), lo que

encarece la inversión inmobiliaria y el costo operativo de los negocios. Esto justifica la búsqueda de modelos de financiación estratégica, como la **concesión**.

C. Desafío de la Estacionalidad
El turismo suele concentrarse en fines de semana largos, festivos y vacaciones, haciendo que la ocupación y el consumo sean **irregulares**.

D. Competencia Regional.
Compiten con otros destinos coloniales cercanos o rutas turísticas de Santander (San Gil, El Cañón del Chicamocha). Barichara se posiciona como el destino de **"cultura y descanso"** frente a la oferta de "aventura" de otros municipios.

VII. CONCLUSIONES DEL ESTUDIO DE SECTOR

Las conclusiones del estudio de sector para un **Contrato de Concesión** sobre un Bien de Interés Cultural (BIC) en Barichara (como podría ser el Antiguo Hospital) giran en torno al equilibrio necesario entre la **conservación patrimonial** (la obligación pública) y la **rentabilidad comercial** (el incentivo privado).

1. Conclusiones sobre la Viabilidad del Modelo Estratégico

Conclusión	Justificación
La concesión es el modelo estratégico más viable financieramente.	El sector público carece de los recursos y la experiencia especializada en la restauración y gestión a largo plazo de inmuebles de alto valor BIC (tapia pisada, piedra). La concesión **abastece** los recursos privados necesarios para la restauración, descargando la presión fiscal de la E.S.E.
La restricción patrimonial es la principal barrera económica.	Los requisitos del **PEMP** (Plan Especial de Manejo y Protección) para Barichara elevan significativamente los **costos de construcción, restauración y mantenimiento** en comparación con un proyecto de obra nueva.

2.Conclusiones sobre el Riesgo y el Éxito.

El éxito del Contrato de Concesión depende de la **distribución equitativa de los riesgos** entre la entidad pública y el concesionario:

Riesgo	Cómo debe ser Asignado y Mitigado
RIESGO PATRIMONIAL/ARQUEOLÓGICO	Asignado al **Estado** (entidad pública), ya que está relacionado con la naturaleza del

	BIC. Si durante la obra aparecen hallazgos arqueológicos, los sobrecostos y demoras deben ser asumidos o compartidos, no totalmente cargados al concesionario.
RIESGO DE DEMANDA/MERCADO	Asignado al **Concesionario** (privado). Él es el experto en la gestión empresarial y debe garantizar los ingresos necesarios para el proyecto.
RIESGO REGULATORIO (PEMP)	Asignado al **Estado**. El contrato debe garantizar estabilidad en las normas de conservación durante la vigencia, siempre que el concesionario cumpla con el plan de manejo original.

En conclusión, el Contrato de Concesión en Barichara es una **estrategia de gestión patrimonial avanzada** que permite el **abastecimiento de capital privado** para la restauración, conservación y uso del BIC.

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.