Hospital Universitario

San Juan de Dios y Materno Infantil

Hospital Universitario

San Juan de Dios y Materno Infantil

HOSPITAL BELLAVISTA, ANTIGUO HOSPITAL DEL SEGURO SOCIAL

ADQUISICIÓN

MES DIA AÑO

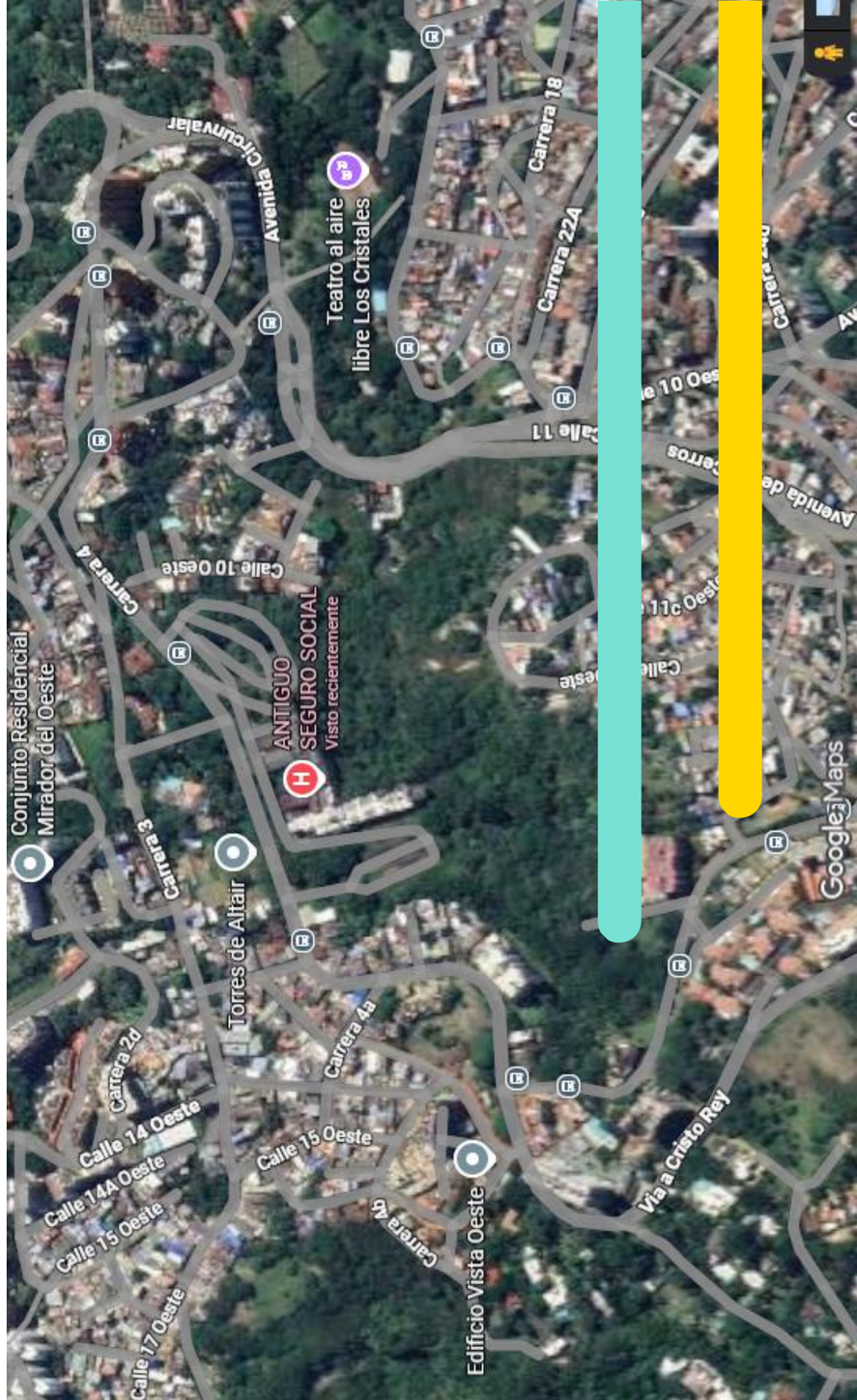
ADQUISICIÓN HOSPITAL BELLAVISTA
CALI - COLOMBIA

Hospital Universitario
San Juan de Dios
y Materno Infantil

Hospital Universitario
San Juan de Dios
y Materno Infantil

Bellavista, ubicado al occidente de Cali y cercano al Zoológico de Cali, se destaca por su localización estratégica y fácil accesibilidad a través de vías principales como la avenida Circunvalar y la vía a Cristo Rey.

En este entorno, se emplaza un predio de aproximadamente 82.000 m² que alberga una edificación donde anteriormente funcionó el Seguro Social, rodeada de amplias zonas verdes, senderos y espacios recreativos, lo que le confiere un alto potencial para futuros desarrollos.



Recuperación estratégica de infraestructura hospitalaria existente

Hospital Universitario San Juan de Dios y Materno Infantil



OPORTUNIDAD

Activo subutilizado

- 22.945 m² construidos en zona estratégica
- Uso permitido: equipamiento en salud

Bajo costo de adquisición

- Valor estimado: $10.000 millones

Alto potencial de valorización

- Capacidad de expansión normativa
- Infraestructura existente recuperable

CONDICIÓN ACTUAL

Estado del inmueble

- Deterioro por abandono
- Patologías por humedad y corrosión
- No cumple NSR-10

Riesgo

- Vulnerabilidad sísmica alta
- Deficiencias en estructura y cimentación

Requiere intervención técnica controlada

Recuperación estratégica de infraestructura hospitalaria existente

Hospital Universitario San Juan de Dios y Materno Infantil

ESTRATEGIA DE INVERSIÓN

Presupuesto total: $20.000 millones

- Compra: $10.000 millones
- Intervención: $10.000 millones

Enfoque

- Intervención por fases
- Priorización de bloques funcionales
- Reforzamiento estructural selectivo



RESULTADO ESPERADO

Reactivación hospitalaria

- Puesta en operación en fase 1
- Optimización del área útil

Rentabilidad

- Maximización del activo existente
- Reducción de costos vs obra nueva

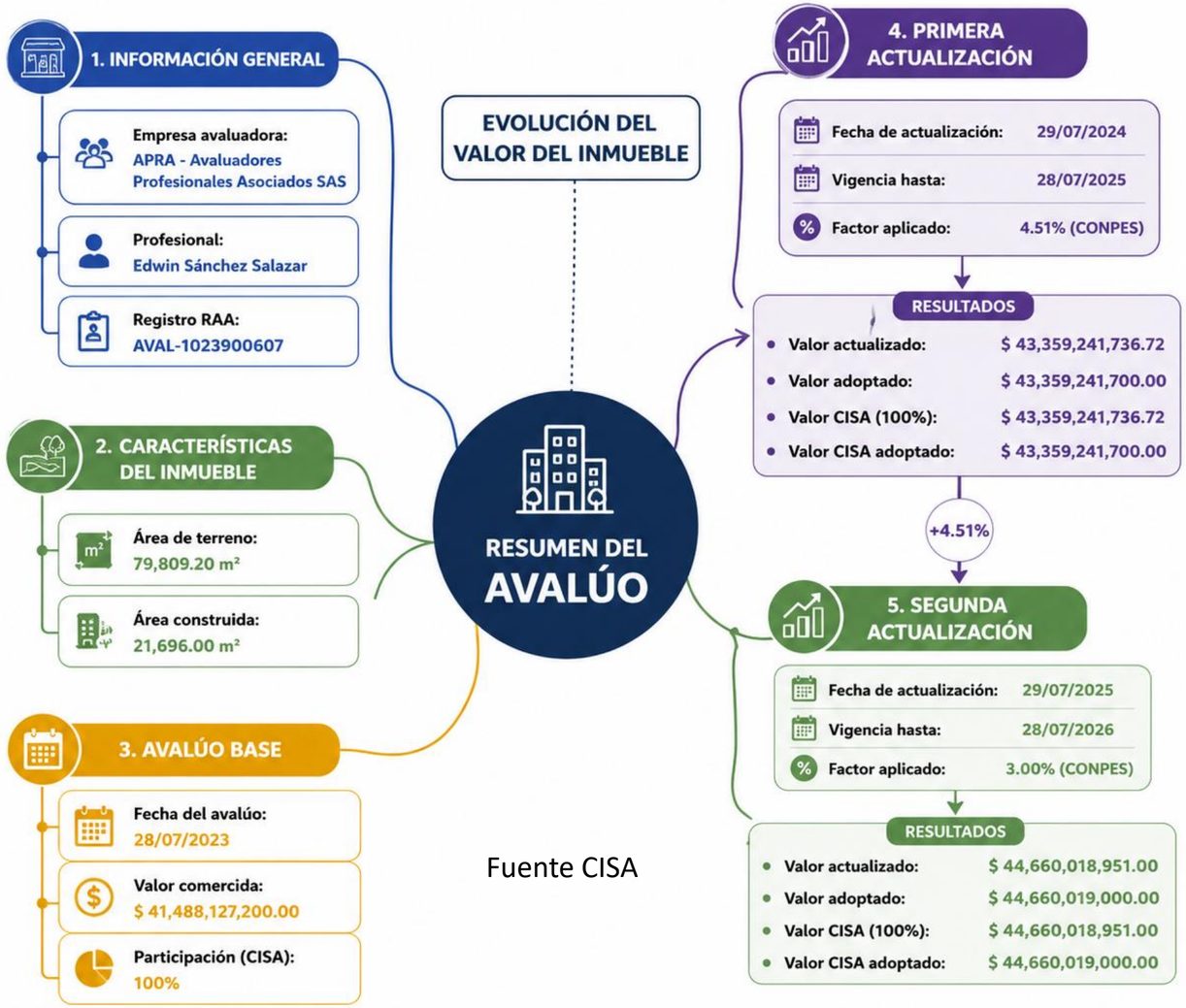
Escalabilidad

- Posibilidad de crecimiento progresivo

Recuperación estratégica de infraestructura hospitalaria existente

Hospital Universitario San Juan de Dios y Materno Infantil

AVALUO



Fuente CISA

El cuadro muestra la evolución del valor comercial del inmueble a partir de un avalúo base realizado el 28 de julio de 2023, con un valor inicial de **$41.488 millones**. Posteriormente, el valor es objeto de dos actualizaciones anuales, aplicando factores definidos bajo lineamientos CONPES:

- Primera actualización (2024): incremento del 4,51%, alcanzando aproximadamente $43.359 millones
- Segunda actualización (2025): incremento del 3,00%, llegando a $44.660 millones

En términos generales, el inmueble presenta una tendencia creciente sostenida, con un aumento acumulado cercano al 7,6% en dos años.



Recuperación estratégica de infraestructura hospitalaria existente

Hospital Universitario San Juan de Dios y Materno Infantil

ACTUALIZACIÓN POR ÍNDICES ECONÓMICOS

El incremento se da por aplicación de factores CONPES, que funcionan como un ajuste macroeconómico (tipo inflación o valorización del suelo).

PESO DEL SUELO SOBRE LA CONSTRUCCIÓN

- En predios de gran área como este (casi 80.000 m²), el valor suele estar altamente influenciado por:
- Ubicación
- Potencial urbanístico
- Dinámica del mercado inmobiliario

COSTOS OCULTOS NO REFLEJADOS

Para poner el inmueble en condiciones óptimas, habría que considerar:

- Reforzamiento estructural (alto impacto económico)
- Adecuaciones normativas (NSR-10)
- Intervenciones urbanísticas
- Recuperación de infraestructura

Nota: Existe una brecha entre el valor actualizado y la condición real del activo, lo cual es fundamental para:

- Sustentar negociaciones con descuento
- Argumentar deterioro funcional y estructural
- Justificar inversiones necesarias previas a su uso

Recuperación estratégica de infraestructura hospitalaria existente

Hospital Universitario San Juan de Dios y Materno Infantil

ALGUNAS ACTIVIDADES A REALIZAR

1. PRELIMINARES		
Ítem	**Actividad**	**Unidad**
1.1.1	Localización, trazado y replanteo	m²
1.1.2	Cerramiento provisional	m
1.1.3	Descapote a mano	m³
1.1.4	Tala y retiro de árboles	un
2. DEMOLICIONES Y RETIROS		
Ítem	**Actividad**	**Unidad**
2.1.1	Retiro de aparatos sanitarios	un
2.1.2	Retiro de canoas, bajantes y tuberías	m
2.1.3	Retiro de luminarias	un
2.1.4	Retiro de puertas	un
2.1.5	Retiro de ventanas	un
2.1.7	Retiro de tubería aguas residuales/lluvias	m
2.1.8	Retiro soportes TV	un
2.1.9	Retiro de cielo falso	m²
2.1.10	Demolición piso en baldosa	m²
2.1.11	Demolición mampostería	m²
2.1.12	Demolición enchape	m²
2.1.13	Demolición revoque	m²
2.1.14	Corte de piso en concreto	ml
2.1.15	Retiro tomacorrientes e interruptores	un
3. EXCAVACIONES, LLENOS Y ENTIBADOS		
Ítem	**Actividad**	**Unidad**
3.1.1	Excavación manual	m³
3.1.2	Excavación mecánica	m³
3.1.3	Llenos en arenilla	m³
3.1.4	Entibado temporal	m²

4. CONCRETOS (FUNDACIONES Y ESTRUCTURA)		
Ítem	**Actividad**	**Unidad**
4.1.1	Construcción de zapatas	m³
4.1.2	Losa de piso de tanque	m³
4.1.3	Muros en concreto para tanque	m³
4.1.4	Losa superior de tanque	m³
4.2 ESTRUCTURA METÁLICA		
Ítem	**Actividad**	**Unidad**
4.2.1	Construcción estructura metálica	kg
5. ACERO DE REFUERZO		
Ítem	**Actividad**	**Unidad**
5.1.1	Acero de refuerzo para zapatas	kg
5.1.2	Acero de refuerzo para tanques	kg
6. MAMPOSTERÍA		
Ítem	**Actividad**	**Unidad**
6.1.1	Sobrecimiento en bloque	m
6.1.2	Mampostería en ladrillo	m²
7. ACABADOS (REVOQUES, PINTURA, CIELOS, PISOS)		
Ítem	**Actividad**	**Unidad**
7.1.1	Revoque impermeabilizado	m²
7.1.2	Estuco acrílico	m²
7.1.5	Pintura epóxica en muros	m²
7.1.6	Pintura epóxica en cielos	m²
7.1.7	Pintura vinilo antibacterial muros	m²
7.1.8	Pintura vinilo antibacterial cielos	m²
7.1.9	Pintura tipo Koraza	m²
7.1.10	Enchape cerámico	m²
7.1.11	Piso en baldosa	m²
7.1.12	Zócalo en media caña	ml
7.1.12	Zócalo en media caña	ml
7.1.13	Piso en vinilo hospitalario	m²
7.1.14	Mediacaña para cielo	ml
7.1.15	Cielo falso drywall	m²
7.1.16	Cielo en superboard	m²
8. INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS		
Ítem	**Actividad**	**Unidad**
8.1.1	Salidas de abasto 1/2"	un
8.1.2	Salidas de abasto 2"	un
8.1.3	Salidas de abasto 3"	un
8.1.4	Tubería PVC 1/2"	ml
8.1.5	Tubería PVC 3/4"	ml
8.1.6	Tubería PVC 1"	ml
8.1.7	Tubería PVC 1 1/2"	ml
8.1.8	Tubería PVC 2"	ml
8.1.9	Tubería PVC 2 1/2"	ml
8.1.10	Tubería PVC 3"	ml



Recuperación estratégica de infraestructura hospitalaria existente

Hospital Universitario
San Juan de Dios y Materno Infantil



RECUPERAR PARA ACTIVAR

Recuperación estratégica de infraestructura hospitalaria existente

Hospital Universitario
San Juan de Dios
y Materno Infantil



ACCESO Y URBANISMO

Nuevo accesso vehicular y peatonall con iluminación señalética y paisajismo integrado.

SENDEROS

Caminos peatonales, bancas y jardines que invitan a rrecorrerlo.

FACHADA PATRIMONIAL

Restauración de detalles originales y apliación de nuevos elementos para confort y eficiencia.

INTERIORES SALUDABLES

Materiales cálidos, ventilación cruzada natural para espacios más humanos

SOSTENIBILIDAD ACTIVA

Energía solar, cubiertas verdes y sistemas eficientes para un Hospital reasponsable con el ambiente.

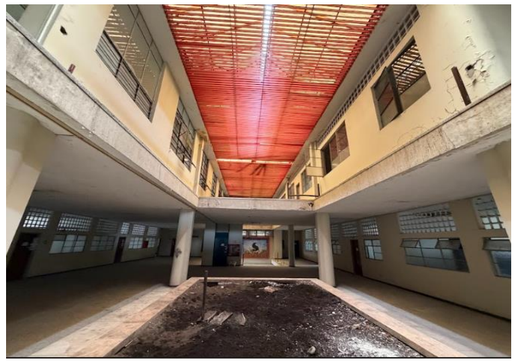
ILUMINACIÓN ARQUITECTÓNICA

Iluminación Segura y eficiente.

DETALLES DE INTERVENCIÓN

Recuperación estratégica de infraestructura hospitalaria existente

Hospital Universitario
San Juan de Dios
y Materno Infantil








REACTIVACIÓN INTEGRAL DEL PATRIMONIO HOSPITALARIO: ARQUITECTURA, PAISAJE Y CIUDAD

La intervención propone la recuperación integral del conjunto hospitalario a partir de la puesta en valor de sus cualidades arquitectónicas y patrimoniales, articuladas con una estrategia urbana y paisajística. Se plantea la restauración de elementos existentes, el mejoramiento de las condiciones espaciales y la incorporación de infraestructura contemporánea que garantice su funcionamiento. A través de la integración de espacios verdes, iluminación, recorridos y nuevas dinámicas de uso, se transforma un entorno deteriorado en un ambiente terapéutico, funcional y humanizado, capaz de responder a las necesidades actuales de atención en salud mental, conservando su identidad y proyectando su permanencia en el tiempo.

DETALLES DE INTERVENCIÓN

•**Sección:** Artículo 3 – *Asignación de recursos* (tabla de proyectos)

Recuperación estratégica de infraestructura hospitalaria existente

Hospital Universitario San Juan de Dios y Materno Infantil

Inversión y adquisición de infraestructura en salud: Resolución 002733 de 2025

República de Colombia

MINISTERIO DE SALUD Y PROTECCIÓN SOCIAL

RESOLUCIÓN NÚMERO 002733 **DE 2025**

(29 DIC 2025)

Por la cual se asumen compromisos con cargo a vigencias futuras excepcionales, se viabilizan iniciativas y se efectúa una asignación de recursos del proyecto de inversión *"Ampliación gradual y continua de la capacidad instalada en la infraestructura y dotación hospitalaria para mejorar el acceso a los servicios de salud Nacional"*, para la ejecución de proyectos de infraestructura en salud

58	VALLE DEL CAUCA	CALI	HOSPITAL UNIVERSITARIO SAN JUAN DE DIOS Y MATERNO INFANTIL	ADQUISICIÓN CLINICA BELLA VISTA	$ 20.000.000.000	$ 20.000.000.000	$ 0	$ 0	$ 0	$ 0

•Página: HOJA N.° 8 (según el encabezado del PDF)
•Sección: Artículo 3 – *Asignación de recursos* (tabla de proyectos)

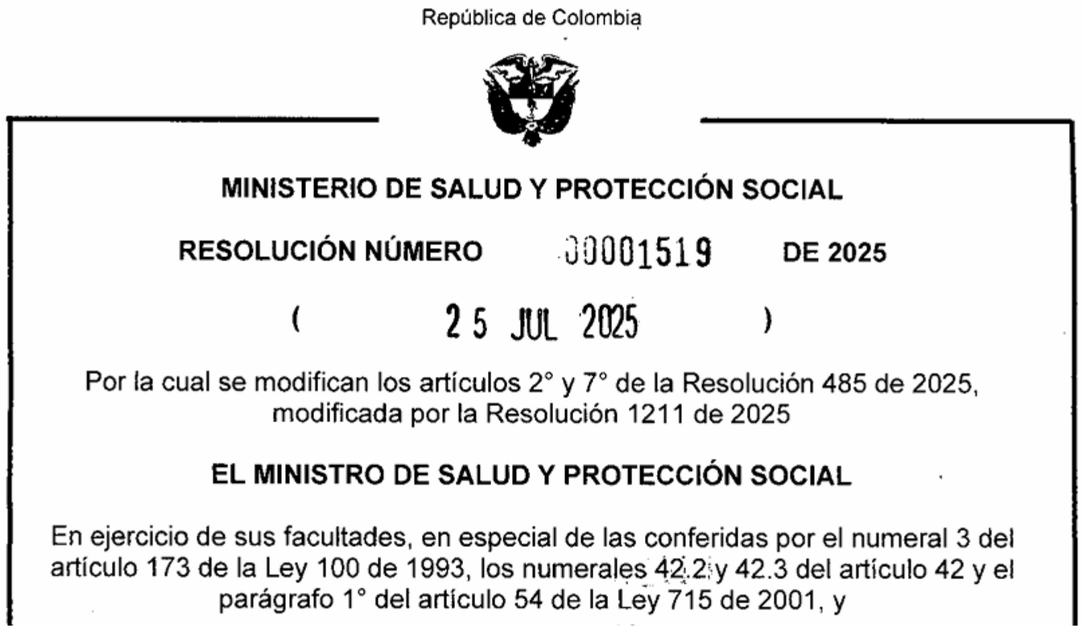
La Resolución 002733 de 2025 del Ministerio de Salud y Protección Social establece la asignación de recursos mediante vigencias futuras excepcionales para múltiples proyectos de infraestructura y fortalecimiento hospitalario en el país; dentro de estos, se incluyen iniciativas específicas de adquisición de infraestructura en salud, como la compra de clínicas, entre ellas proyectos cercanos a los 20 mil millones de pesos —por ejemplo, la adquisición de la Clínica Bella Vista por $20.000.000.000—, evidenciando que la resolución no solo financia construcción y ampliación, sino también la compra de activos estratégicos para ampliar la capacidad del sistema de salud.

ADQUISICIÓN

Recuperación estratégica de infraestructura hospitalaria existente

Hospital Universitario San Juan de Dios y Materno Infantil

Parámetros para evaluar y aprobar proyectos de inversión en salud: Resolución 00001519 de 2025



República de Colombia

MINISTERIO DE SALUD Y PROTECCIÓN SOCIAL

RESOLUCIÓN NÚMERO 00001519 DE 2025

(25 JUL 2025)

Por la cual se modifican los artículos 2° y 7° de la Resolución 485 de 2025, modificada por la Resolución 1211 de 2025

EL MINISTRO DE SALUD Y PROTECCIÓN SOCIAL

En ejercicio de sus facultades, en especial de las conferidas por el numeral 3 del artículo 173 de la Ley 100 de 1993, los numerales 42.2 y 42.3 del artículo 42 y el parágrafo 1° del artículo 54 de la Ley 715 de 2001, y

Para la adquisición de un inmueble dentro de proyectos de inversión en salud, la entidad debe presentar documentación que garantice la legalidad, viabilidad técnica y financiera del proceso. Esto incluye la acreditación de la titularidad del predio, una propuesta formal del propietario, avalúo comercial, certificaciones sobre uso y disponibilidad de servicios, así como documentos que aseguren que el inmueble cumple con las condiciones normativas. Además, deben contemplarse los costos asociados a la transferencia (escrituración, impuestos, etc.) dentro del presupuesto del proyecto.

ADQUISICIÓN

Recuperación estratégica de infraestructura hospitalaria existente

Hospital Universitario San Juan de Dios y Materno Infantil

Verificación de documentos: Resolución 00001519 de 2025

7.1.1 Requisitos generales para todo proyecto.	Aplica	No Aplica
1. Carta de presentación suscrita por la entidad que presenta el proyecto, dirigida al Ministerio de Salud y Protección Social, especificando nombre del proyecto, valor total, entidad(es) que participan en su financiación, fuentes de financiación, montos respectivos, tiempo de ejecución e instancia que ejecutará el proyecto.	X	
2. Proyecto debidamente diligenciado en el formato Metodología General Ajustada-MGA versión web.	X	
3. Concepto técnico emitido por quien presenta el proyecto, en donde se demuestre la conveniencia del proyecto y la coherencia con el Programa Territorial de Reorganización, Rediseño y Modernización de redes de Empresas Sociales del Estado o el que haga sus veces vigente para el departamento y/o distrito.		
4. Certificación suscrita por la entidad que presenta el proyecto, en la cual se declare que el presupuesto del proyecto contempla la totalidad de las actividades y cantidades requeridas para su ejecución completa y cierre financiero. Asimismo, se certifique que los valores incluidos fueron verificados como razonables, considerando para ello los precios de insumos, mano de obra y cuadrillas vigentes en el mercado de la región.		X
5. Certificación emitida por la entidad que presenta el proyecto, en la que manifieste que una vez revisado el proyecto por el personal técnico de esa entidad, se avala el mismo, toda vez que se ha estudiado, revisado y verificado en su totalidad la documentación presentada, la cual ha sido puesta a consideración del Ministerio de Salud y Protección Social (MSPS) para su respectiva evaluación y emisión del Concepto Técnico de Viabilidad.	X	
6. Cuando se trate de proyectos de inversión en infraestructura física, de equipamiento fijo y de dotación biomédica considerados como de control especial de oferta y conforme con lo previsto en el artículo 4 de la presente resolución, se deberá demostrar que el proyecto esté incluido y aprobado en el Plan Bienal de inversiones Públicas en Salud.		
7. Cuando el proyecto cuente con cofinanciación de fuentes diferentes al Presupuesto General de la Nación, deberá aportar el documento que soporte la respectiva financiación.		X

Recuperación estratégica de infraestructura hospitalaria existente

Hospital Universitario San Juan de Dios y Materno Infantil

Documentos adicionales: Resolución 00001519 de 2025

Adicional a los requisitos establecidos en el numeral 7.1.1. se deben presentar los siguientes:	**Aplica**	**No Aplica**
1. Certificación suscrita por el representante legal de la entidad que presenta el proyecto y de la entidad beneficiaria final, en la se compromete que se otorgará uso específico a estos predios para el fortalecimiento de la capacidad instalada para la prestación de servicios de salud de la entidad. Beneficiaria	X	
2. Certificado de tradición y libertad del predio o lote a adquirir cuya expedición no sea superior a treinta (30) días a la presentación del proyecto.	X	
3. Propuesta de venta, o donación emitida a quien presenta el proyecto, por el propietario del inmueble o predio en cuestión.	X	
4. Avalúo comercial del bien inmueble o lote a adquirir suscrito por una entidad competente para evaluar bienes del Estado.	X	
5. En el caso de adquisición de inmuebles ya construidos, se debe adjuntar copia de la licencia de construcción con la cual fue construido el inmueble, y para el caso de adquisición o donación de predios, certificación emitida por la autoridad competente en la cual se indique que el predio cuenta con disponibilidad de servicios básicos (agua potable, recolección, tratamiento de agua residual, energía, entre otros).	X	
6. En el caso de las donaciones de bienes inmuebles y/o predios para la construcción de infraestructura en salud, de la presente resolución los costos de escrituración, impuestos, tasas y multas se deberán discriminar dentro del presupuesto del proyecto y ser contemplados en la viabilidad para la respectiva asignación de recursos por parte de este Ministerio	X	

Recuperación estratégica de infraestructura hospitalaria existente

Hospital Universitario
San Juan de Dios
y Materno Infantil

BLOQUE A
SOTANO + 4 PISOS



En este bloque funcionó:

- Administración
- Pensiones
- Gerencia EPS – Sala de juntas
- Bodega
- Archivo
- Subestación eléctrica en el Sótano

AREA		Valor Reordenamiento	Valor Reforzamiento
Bloque A	1373,94	$ 4.121.806.500	$ 1.207.519.727

Recuperación estratégica de infraestructura hospitalaria existente

Hospital Universitario
San Juan de Dios
y Materno Infantil

BLOQUE B
3 PISOS + TERRAZA



En este bloque funcionó:

- Archivo
- Historial laboral
- Contabilidad
- Riesgos laborales
- Administración de personal
- Cobranzas
- Planeación operativa

Recuperación estratégica de infraestructura hospitalaria existente

Hospital Universitario
San Juan de Dios
y Materno Infantil

BLOQUE C
4 PISOS



En este bloque funcionó:

- Sala de espera y atención al publico
- Tesorería
- Afiliación y registro
- Oficinas de medicina laboral
- Riesgos laborales
- Fonoaudiología, consultorios y psicología
- Planoteca, compras y adquisiciones y sistemas
- Electroencefalografía

AREA		Valor Reordenamiento	Valor Reforzamiento
Bloque C	4695,2	$ 14.085.600.000	$ 7.270.870.077

Recuperación estratégica de infraestructura hospitalaria existente

Hospital Universitario
San Juan de Dios
y Materno Infantil

BLOQUE D
SOTANO + 4 PISOS



En este bloque funcionó:

- Administración
- Pensiones
- Gerencia EPS – Sala de juntas
- Bodega
- Archivo
- Subestación eléctrica en el Sótano

Recuperación estratégica de infraestructura hospitalaria existente

Hospital Universitario
San Juan de Dios
y Materno Infantil

BLOQUE E
3 PISOS + TERRAZA



En este bloque funcionó:

- Gerencia y subgerencia
- Salud ocupacional
- Sala de música
- Sala de TV
- Planeación
- Terraza, zona común para uso exclusivo de la clínica

AREA		Valor Reordenamiento	Valor Reforzamiento
Bloque E	1509,6	$ 4.428.090.000	$ 4.132.984.128

Recuperación estratégica de infraestructura hospitalaria existente

Hospital Universitario
San Juan de Dios
y Materno Infantil

BLOQUE F
3 PISOS + TERRAZA

LEVANTAMIENTO DE CAMPO - FACHADAS
BLOQUE E Y F - FACHADA OESTE

En este bloque funcionó:

- Hospitalización
- Rehabilitación
- Planeación
- Terraza, zona común para uso exclusivo de la clínica



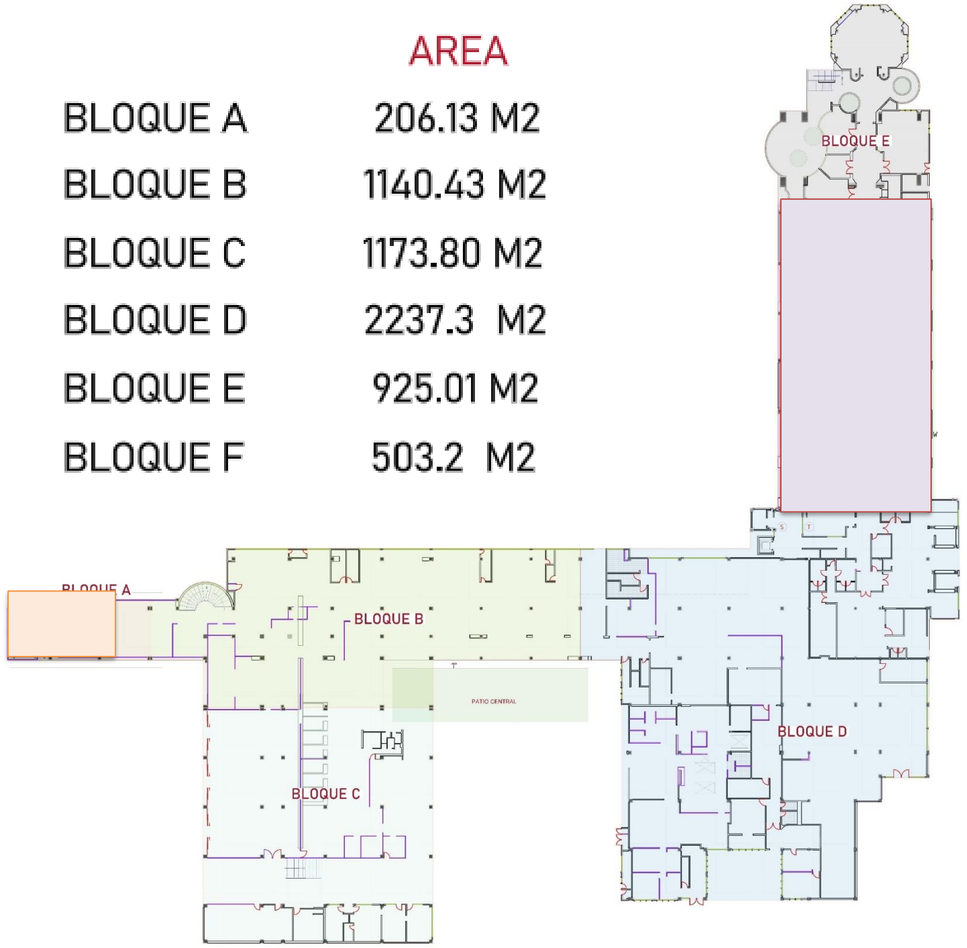
AREA		Valor Reordenamiento	Valor Reforzamiento
Bloque E	2775,03	$ 8.325.090.000	$ 1.207.519.727

Recuperación estratégica de infraestructura hospitalaria existente

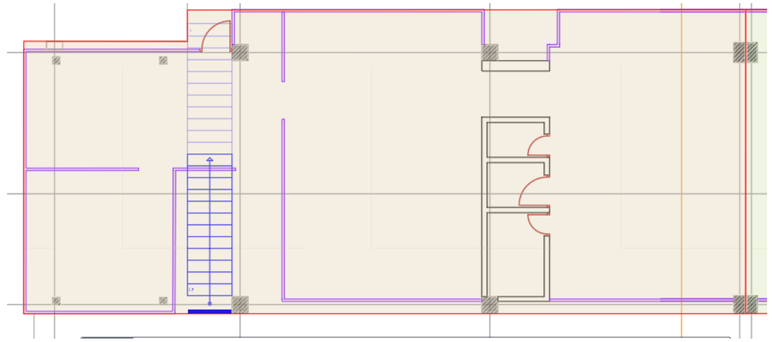
Hospital Universitario
San Juan de Dios
y Materno Infantil

Planta General

	AREA
BLOQUE A	206.13 M2
BLOQUE B	1140.43 M2
BLOQUE C	1173.80 M2
BLOQUE D	2237.3 M2
BLOQUE E	925.01 M2
BLOQUE F	503.2 M2

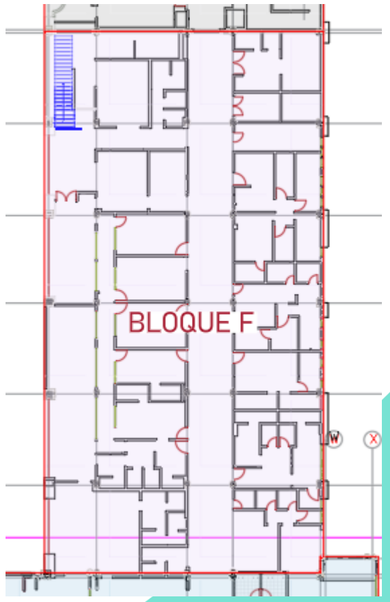


Bloque A: Administrativo



Bloque F: Servicios

Salud Mental: Consultorios, Especialistas, Siquiatria, Sicologia, Toma de muestras, terapia, Telemedicina.



Se sugiere realizar la intervención de estos dos (2) bloques)

Recuperación estratégica de infraestructura hospitalaria existente

Hospital Universitario
San Juan de Dios
y Materno Infantil

PROPUESTA 1

Area CISA 206,13m2 / 925,01m2			
	AREA	Vr M2 de Reordenamiento	Valor Reordenamiento
Bloque A	824,52	$ 3.000.000	$ 2.473.560.000
Bloque F	2775,03	$ 3.000.000	$ 8.325.090.000
	3599,55		$ 10.798.650.000
Area aprox calculada 137,69m2 Bloque A			
	AREA	Vr M2 de Reordenamiento	Valor Reordenamiento
Bloque A	550,76	$ 3.000.000	$ 1.652.280.000
Bloque F	2775,03	$ 3.000.000	$ 8.325.090.000
	3325,79		$ 9.977.370.000

PROPUESTA 2

Area CISA 206,13m2 / 925,01m2					
P1-2	AREA	Vr M2 de Reordenamiento	Valor Reordenamiento	Valor Reforzamiento	
Bloque A	412,26	$ 3.000.000	$ 1.236.780.000	$ 1.207.519.727	
Bloque F	1850,02	$ 3.000.000	$ 5.550.060.000	$ 1.207.519.727	
	2262,28		$ 6.786.840.000	$ 2.415.039.454	$9.201.879.454
Area aprox calculada 137,69m2 Bloque A					
P1-2	AREA	Vr M2 de Reordenamiento	Valor Reordenamiento	Valor Reforzamiento	
Bloque A	275,38	$ 3.000.000	$ 826.140.000	$ 1.207.519.727	
Bloque F	1850,02	$ 3.000.000	$ 5.550.060.000	$ 1.207.519.727	
	2125,4		$ 6.376.200.000	$ 2.415.039.454	$ 8.791.239.454

PROPUESTAS

Recuperación estratégica de infraestructura hospitalaria existente

Hospital Universitario
San Juan de Dios
y Materno Infantil

Valor Total Bloque A,C,E

	AREA	Valor Reordenamiento	Valor Reforzamiento
Bloque A	1373,94	$ 4.121.806.500	$ 1.207.519.727
Bloque C	4695,2	$ 14.085.600.000	$ 7.270.870.077
Bloque E	3700,04	$ 11.100.120.000	$ 4.132.984.128
		$ 29.307.526.500	$ 12.611.373.932

Valor Total Reordenamiento + Reforzamiento **$ 41.918.900.432**

Valor Total Bloques B,D,F

	AREA	Valor Reordenamiento	Valor Reforzamiento
Bloque B	5702,15	$ 17.106.450.000	$ 8.536.200.870
Bloque D	8949,2	$ 26.847.600.000	$ 10.827.297.927
Bloque F	2012,8	$ 6.038.400.000	$ 1.207.519.727
		$ 49.992.450.000	$ 20.571.018.524

Valor Total Reordenamiento + Reforzamiento **$ 70.563.468.524**

PROPUESTAS

Recuperación estratégica de infraestructura hospitalaria existente

Hospital Universitario
San Juan de Dios
y Materno Infantil

BLOQUE D

- Este bloque presenta un alto grado de deterioro estructural, evidenciado por desprendimiento y agretamiento en muros y columnas.
- Desnivel por acentamiento diferencial.







Hospital Universitario

San Juan de Dios
y Materno Infantil

GRACIAS