

abecé proyecto Sencia

Sencia

ECOSISTEMA • PARK • CAMPUS • HUB

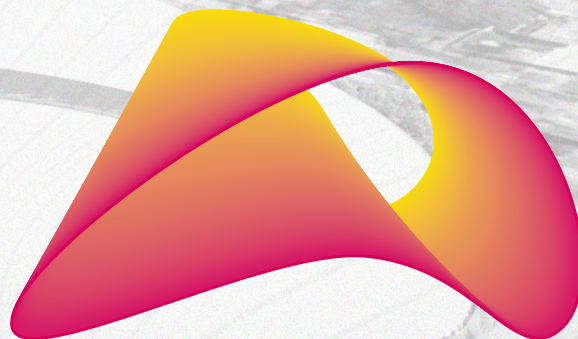


Imagen de referencia

abecé proyecto Sencia

1. ¿En qué consiste el proyecto?

A través de una Asociación Público-Privada transformaremos esta importante área en un ecosistema deportivo, cultural, comercial y de entretenimiento con altos estándares para el disfrute de todos los ciudadanos.

El Complejo Cultural y Deportivo incluye la construcción de un estadio completamente nuevo con capacidad para 50.000 espectadores. Adicionalmente contempla la construcción de un auditorio propio para la Orquesta Filarmónica de Bogotá con una sala principal para más de 2.000 personas y una sala alterna.

El proyecto contará además, con zonas gastronómicas, comerciales y recreativas, espacios para la práctica de deportes bajo techo, eventos culturales y entretenimiento digital, un hotel, una clínica con énfasis en medicina deportiva, un amplio parqueadero, un S.A.M.U. (Servicio de Atención Médica y de Urgencias) de la Cruz Roja, y un completo urbanismo con parques y senderos verdes para el disfrute de las familias y visitantes.

2. ¿Cómo se originó el proyecto?

El proyecto es el resultado de la colaboración estratégica entre el sector público y privado. Surge como una iniciativa del sector privado presentada al Distrito en 2019, a través del modelo de Asociación Público-Privada (APP). Este esquema de colaboración estratégica permite canalizar recursos privados hacia la transformación integral de esta emblemática zona, sin que el Distrito aporte recursos financieros para el desarrollo del proyecto.

El contrato de concesión, adjudicado en diciembre de 2023, tras un riguroso proceso de evaluación de cerca de seis años, marca el inicio de una obra que redefinirá el espacio urbano en Bogotá y que permitirá contar con una inversión de recursos privados de más de \$1.2 billones para el desarrollo de infraestructura social.

3. ¿Qué pasos se surtieron para que el proyecto fuera aprobado?

La propuesta original fue presentada al Distrito en 2019 por un grupo de empresarios privados. Un proyecto de APP debe surtir las fases de prefactibilidad y la factibilidad que son básicamente etapas en donde las diferentes entidades del Distrito estudian y evalúan la propuesta para determinar su viabilidad, si el Estado no cuenta con los recursos para desarrollarla directamente y si la obra tiene un impacto y beneficio sobre la sociedad en general.



La etapa de prefactibilidad fue aprobada en la administración del alcalde Enrique Peñaloza, mientras que la factibilidad fue aprobada en la administración de la alcaldesa Claudia López. Una vez surtidas estas etapas, el proyecto se pone a consideración de posibles interesados durante un periodo de cuatro meses. Al no haberse presentado otra oferta, el proyecto fue adjudicado directamente al originador, cumpliendo con lo establecido en la Ley.

El contrato de concesión fue firmado por el IDRD, en la administración del alcalde Carlos Fernando Galán en el 7 de junio de 2024. El Acta de Inicio de la operación que permitió iniciar formalmente el proyecto fue firmada el 29 de octubre, marcando el comienzo de una transformación histórica para Bogotá.

Asociación Pública Privada

4. ¿Qué es una APP?

Los proyectos de Asociación Público-Privada – APP, son un mecanismo que permite vincular recursos de sector privado, en iniciativas que tienen por objetivo proveer bienes y servicios públicos asociados a temas de mejoramiento y/o construcción de infraestructura, que debe incluir siempre, actividades de mantenimiento y operación, cuyo pago o retribución, está atado a la disponibilidad y calidad de la infraestructura, medida bajo indicadores, en términos de niveles de servicio.

Las APP tienen dos modalidades, de iniciativa pública y de iniciativa privada, que se concretan en un contrato estatal; ambas modalidades, con o sin desembolso de recursos públicos.

La iniciativa privada sin desembolso de recursos públicos, como es el caso de la presentada por el Consorcio Complejo Cultural y Deportivo El Campín (originador del proyecto), es una modalidad en la que un particular propone y concibe un proyecto de infraestructura.

Este privado tiene la responsabilidad de realizar por su cuenta y riesgo, la estructuración del proyecto. En este caso puntual, no hay desembolso de recursos públicos, y la retribución del concesionario se da 100%, a partir de los ingresos obtenidos por la explotación o aprovechamiento económico de la infraestructura y/o servicio.

5. ¿Por qué cambia el nombre de CDEC a Sencia?

Una vez adjudicado el proyecto, el originador debe constituir una sociedad de propósito especial (SPV por sus siglas en inglés) con el objeto de suscribir y ejecutar el contrato de concesión. Esta sociedad se encuentra constituida bajo el nombre Sencia, que es la empresa concesionaria encargada de la operación, administración de la infraestructura actual, y de la construcción del proyecto.

6. ¿De dónde salen los recursos para este desarrollo?

El esquema de APP le permite al Distrito lograr una obra de infraestructura social de gran envergadura, sin invertir un solo peso. La inversión privada para la construcción del proyecto en su totalidad será de 1.2 billones de pesos en infraestructura, y duplicará su valor en el tiempo de la concesión, incrementando el patrimonio de la ciudad en 2.4 billones de pesos.

Es decir, todo el predio y lo que se construya sobre él, es de propiedad del Distrito, solo que será administrado, operado y construido por Sencia, durante el tiempo de la concesión (29,2 años).

Aunque la construcción, operación y administración del proyecto estarán a cargo de Sencia, el predio y todo lo que se construya sobre el, es de propiedad del Distrito. Al finalizar el período de concesión (29,2 años), se reversará la concesión para retornar el desarrollo al Distrito.

Este esquema no solo permite una renovación completa de la infraestructura, sino que también asegura que la ciudad se beneficie a largo plazo, sin comprometer los recursos públicos y fomentando el crecimiento económico y social de Bogotá.

7. ¿Cuáles son las etapas del proyecto?

El proyecto se desarrollará en tres etapas:



Imagen de referencia



Imagen de referencia



1. La etapa preoperativa que incluye dos (2) fases:
 - a. La fase de preconstrucción que tendrá una duración aproximada de doce (12) meses, en el que el Concesionario realizará operación y mantenimiento de la infraestructura existente, mientras se tramitan las licencias, permisos y/o autorizaciones respectivas para iniciar la construcción. Esta fase inicia una vez se firme el acta de inicio que esperamos sea en los próximos días.
 - b. La fase de construcción de aproximadamente 3.5 años está prevista para iniciar en noviembre de 2025. La construcción del nuevo estadio se realizará por etapas con la demolición y construcción de cada tribuna: primero se demolerá la tribuna oriental y se construirá la nueva gradería, y así sucesivamente con las restantes. Este proceso por etapas se ha realizado en otros estadios del mundo, lo que permite garantizar la continuidad de las actividades deportivas. En paralelo a la construcción del estadio serán construidas las restantes unidades funcionales del proyecto. Esperamos tener el proyecto construido en los primeros meses de 2029.
2. La etapa operativa tendrá una duración aproximada de 24,6 años; en esta etapa le corresponderá al concesionario la operación integral y mantenimiento de la infraestructura objeto de la construcción.
3. La etapa de reversión que corresponderá a los últimos seis (6) meses del plazo del Contrato, que es cuando se revierte todo el proyecto al Distrito, dando final a la concesión.

La construcción del nuevo estadio se realizará por etapas con la demolición y construcción de cada tribuna: primero se demolerá la tribuna oriental y se construirá la nueva gradería, y así sucesivamente con las restantes. Este proceso por etapas se ha realizado en más de 70 estadios del mundo, lo que permite garantizar la continuidad de las actividades deportivas. En paralelo se construirán las demás zonas con el objetivo de que todo el proyecto esté listo dentro de 4.5 años a partir de la entrega del predio por parte del IDRD.

8. ¿Cuánto dura la concesión?

El contrato de concesión tiene una duración de 29,2 años (350 meses). Durante este tiempo, el concesionario será responsable de la operación, administración y mantenimiento de las infraestructuras que se construirán, garantizando que los altos estándares de calidad y servicio se mantengan durante toda la vida útil del proyecto.

9. ¿Además de la infraestructura que se construirá qué otros ingresos tendrá la ciudad por este proyecto?

Además de la modernización y construcción de infraestructura, el proyecto generará una serie de contraprestaciones económicas directas para el Distrito de Bogotá. Esto incluye importantes aportes derivados de impuestos, la generación de empleos tanto en la fase de construcción como en la etapa operativa, y la derrama económica que impulsará el crecimiento de la ciudad.

El desarrollo de este complejo no solo transformará la infraestructura de la ciudad, sino que tendrá un impacto positivo en la economía local y el turismo, gracias a la realización de eventos y espectáculos de gran escala. Se calcula que la ciudad recibirá ingresos superiores a \$118.000 millones de pesos durante el contrato de concesión por concepto de impuestos y otros beneficios indirectos.

El impacto económico de este proyecto será palpable en sectores clave como el turismo, donde se prevé un gasto superior a \$129.000 millones, impulsado por la afluencia de visitantes nacionales e internacionales que asistirán a



Imagen de referencia



Imagen de referencia

eventos deportivos, culturales y conciertos. Además, se estima que la generación de empleo creará un ciclo virtuoso que favorecerá a los comercios y servicios locales, contribuyendo al dinamismo económico de la capital.

Este proyecto será un motor clave para la revitalización de la economía de Bogotá, generando oportunidades a largo plazo para los bogotanos y mejorando su calidad de vida.

10. ¿Cuál es el área de desarrollo del proyecto?

El proyecto se desarrollará en un área total de 167.000 metros cuadrados, delimitada por la Avenida Carrera 30 al occidente, la Diagonal 67C al nororiente y la Transversal 28 al suroriente. Este polígono abarca espacios clave como el estadio El Campín, las plazoletas, los parqueaderos sur y norte, El Campincito, el Palacio del Colesterol y el complejo de tenis. Es importante destacar que el área del Movistar Arena, concesionada de manera independiente, no forma parte de este proyecto.

La intervención se realizará exclusivamente en la zona concesionada por el Distrito, sin necesidad de ocupar áreas adicionales. Dentro de esta área, se construirán las nuevas infraestructuras deportivas, culturales y recreativas, junto con el urbanismo sostenible que transformará el entorno en un espacio vibrante y funcional para los ciudadanos.

Este enfoque garantiza que el proyecto respete los límites establecidos y optimice el uso del espacio disponible, asegurando una

transformación significativa sin alterar áreas no incluidas en la concesión.

11. ¿Cómo se respetará la voluntad de la donación a nombre del señor Nemesio Camacho?

Frente a los usos del predio, teniendo en cuenta los condicionamientos de la donación realizada a la ciudad en la década de los 30's del siglo pasado, es claro que se está cumpliendo a cabalidad con el propósito principal establecido en la donación, que era la construcción de un estadio de fútbol, que debía denominarse Nemesio Camacho, junto con algunas obras de acceso necesarias para su coexistencia, por lo cual no se está incumpliendo ningún acuerdo o determinante legal en este sentido. El estadio seguirá manteniendo el nombre del señor Nemesio Camacho.

Es importante señalar que recientemente un fallo del Juzgado xx del Circuito de Bogotá, ratificó que todas las condiciones de la donación se han respetado y están siendo respetadas en el contrato del proyecto, señalando además que ésta es una obra que requiere la ciudad.

12. ¿Se le va a cambiar de nombre al estadio?

El estadio seguirá llevando el nombre de Nemesio Camacho, en honor a su legado como promotor de espacios destinados al deporte y a la comunidad. Este proyecto no solo preserva su nombre, sino que lo honra de la mejor manera



posible: con la construcción de un estadio nuevo, moderno y a la altura de los grandes escenarios internacionales.

13. ¿Esta es una privatización del espacio público?

De ninguna manera. El predio seguirá siendo espacio público. Si bien el concesionario, Sencia, será responsable de la administración y operación de las nuevas instalaciones, el espacio en sí continuará siendo propiedad del Distrito de Bogotá.

14. ¿El privado se quedará con el predio?

No, el predio y todo lo que se construya sobre él seguirán siendo patrimonio del Distrito de Bogotá. A través de la concesión, el concesionario Sencia asumirá la responsabilidad de administrar y operar la infraestructura durante los 29,2 años de la concesión. Sin embargo, el predio y todas las construcciones revertirán al Distrito al finalizar la concesión.

Lo que Sencia hará es invertir todos los recursos privados necesarios para la construcción del proyecto, transformando el área en un complejo deportivo, cultural y recreativo de clase mundial. Esta infraestructura se sumará al patrimonio de la ciudad, beneficiando a los bogotanos tanto durante el tiempo de operación como después de la reversión. Este modelo garantiza que el Distrito no solo reciba una inversión significativa sin comprometer sus recursos, sino que también podrá contar con una infraestructura de primer

nivel que quedará a disposición de la ciudad para su uso y disfrute a largo plazo.

15. ¿Qué pasará con las zonas verdes del predio? ¿Habrá más espacios verdes para la ciudadanía?

El proyecto no solo se enfoca en la renovación de infraestructuras, sino también en mejorar el entorno urbano y la calidad de vida de los bogotanos. Las zonas verdes jugarán un papel clave en la transformación del área, con el objetivo de ofrecer más espacios de esparcimiento y contacto con la naturaleza para los ciudadanos.

Además de las áreas destinadas para el estadio y otras instalaciones, se recuperarán 44.000 metros cuadrados de espacio público, que serán transformados en parques, senderos verdes, plazoletas y ciclorutas. Esto incrementará significativamente el número de árboles y especies vegetales, creando un entorno más amigable, saludable y accesible para todos.

El diseño del proyecto también contempla espacios verdes interactivos, ideales para que las familias, jóvenes y visitantes disfruten de actividades al aire libre. Estos nuevos espacios contribuirán a mejorar la calidad del aire, reducir el estrés urbano y brindar un ambiente seguro y agradable para el disfrute de la comunidad. Este enfoque garantiza que el proyecto no sólo enriquecerá la infraestructura deportiva y cultural, sino también el bienestar ambiental y social de Bogotá.



@SenciaBogota



Sencia
ECOSISTEMA • PARK • CAMPUS • HUB

OFICINA DE ATENCIÓN AL CIUDADANO

Horarios de Atención: Lunes a viernes 9 a.m. - 4 p.m. | Sábados 9 a.m. - 12 m



319 590 2597



atencionalusuario@sencia.com.co