

PROYECTO IP CAMPÍN SENCIA

Eje temático	Cultura, recreación y deporte	
Sector	Infraestructura hotelera y turística	
Entidades/Áreas	Alcaldía de Bogotá a través del Instituto Distrital de Recreación y Deporte.	
Socio aportante	Privado	
Estrategia del Plan Nacional de desarrollo a la que apunta	No especifica	
ODS al que apunta	No especifica	
Descripción del Proyecto	Propósito del proyecto	Llevar a cabo los estudios y diseños definitivos, la financiación, gestión social y ambiental y, la construcción, mejoramiento, operación, mantenimiento, administración, aprovechamiento económico de la infraestructura y reversión de la unidad deportiva El Campín de la ciudad de Bogotá D.C.
	Objetivos	Se construirá: un nuevo estadio multipropósito con capacidad para 45.000 espectadores, un hotel de mínimo 100 habitaciones, un auditorio que será sede de la Orquesta Filarmónica de Bogotá, un parqueadero subterráneo, una clínica con vocación deportiva, y alrededor de 60.000 metros cuadrados de áreas comerciales arrendables.
	Área Geográfica de Influencia	Bogotá D.C.
	Está incluido dentro de las metas del PND:	Si __ No __
	Fase de Estructuración	Etapas de evaluación del proyecto
	Meta: (km) , (paneles etc)	Renovación de la unidad deportiva del Campín
	Se encuentra en área protegida o con comunidades indígenas/	Si __ No __ X __ Cuales _____

PROYECTO IP CAMPÍN SENCIA

	afrodescendientes:	
Duración por Fases	29 años y 2 meses; 12 meses de preconstrucción; 43 meses de construcción; 289 meses de operación y 6 meses reversión.	
Aportes	Valor Total	COP \$2.000.000 millones (US 500 millones),
	Aporte Nación	\$0
	Aporte Entidades Territoriales	\$0
	Aporte Privados	COP \$540.000 (US 135 millones) millones corresponden a equity, COP 25.000 millones (US 6.25 millones) ya aportados, COP \$460.000 millones (US 115 millones) a ingresos durante construcción y COP \$1.000.000 millones (US 250 millones) de deuda.
Oportunidad de Inversión	<p>Esta transacción ofrece una oportunidad atractiva para obtener una participación de control en un activo único, situado en una ciudad de más de 10 millones de habitantes. Con una inversión de capital de US 135 millones y una tasa interna de retorno (TIR) superior al 20% en COP.</p> <p>a. Sin ninguna intervención, el volumen real de personas que pasan por el Proyecto es de más de 150.000 personas/día y más de un millón circulan por las zonas cercanas;</p> <p>b. Considerando que el estadio actuará como el principal arrendatario, no hay ni habrá durante el contrato APP una infraestructura similar que pueda competir con el proyecto. Esto garantiza la fuente de ingresos y el valor distintivo del proyecto.</p> <p>c. El Distrito de Bogotá, como otorgante, cuenta con amplia experiencia en Proyectos de APP, asegurando una gestión efectiva de los contratos.</p> <p>d. Los desarrolladores, cuentan con una amplia experiencia en el negocio del entretenimiento, incluyendo eventos masivos, entre otros, asegurando el desarrollo futuro de las operaciones del Proyecto y logrando el caso de negocio.</p>	
Análisis de Mercado	El Proyecto ofrece una mezcla de ingresos por explotación comercial diversificado, en donde el estadio funciona como un ancla para el resto de las ventanas de ingreso (parqueadero, áreas arrendables, clínica con vocación deportiva, hotel, entre otros). No existe en Bogotá un lote que pueda ofrecer características similares o donde los equipos de fútbol de Bogotá puedan trasladarse y construir un estadio.	
Proyecciones Financieras	a. Proyecciones de ingreso promedio anual:	



VUI
COLOMBIA

VENTANILLA
ÚNICA DE
INVERSIÓN



Ministerio de
**Comercio, Industria
y Turismo**

PROYECTO IP CAMPÍN SENCIA

		<i>Ingresos Anuales promedio Precios constantes de Dic 2021 (COP Millones)</i>	<i>Dólares equivalentes</i>
	Eventos de futbol	8,159	2,040
	Eventos culturas	4,909	1,227
	Palcos	22,738	5,684
	Sillas VIP	5,957	1,489
	Restaurantes del estadio	3,734	934
	Centro Medico	2,641	660
	Espacio comerciales del estadio	19,465	4,866
	Derecho de nombre	11,964	2,991
	Publicidad	17,565	4,391
	Alimentos y Bebidas	11,132	2,783
	Tiquetera	2,993	748
	Restaurantes	28,634	7,158
	Espacios comerciales	55,331	13,833
	Semianclas comerciales	12,295	3,074
	Zona Gastro	8,910	2,227
	Parqueadero	27,524	6,881
	Clinica Deportiva	5,662	1,415
	Hotel	2,868	717
	Sala Mayor auditorio	5,459	1,365
	Sala menor auditorio	894	224
	Comisión por administración	11,042	2,760
	Zona Deportiva	1,761	440
	Total	271,637	67,909
	<p>b. Estructura de financiamiento 65% deuda 35% equity, el restante son ingresos que el proyecto produce durante construcción: El crédito es a 12 años. El 32.6% de la deuda se desembolsaría en el año 2025, el 43.8% en el año 2026 y el 23.6% restante en el año 2027. La amortización iniciaría en el año 2029 y terminaría en el año 2036. El planteamiento es un Project Finance con toda la estructura de garantías, fuente de pago, colaterales y demás características propias de la financiación de un proyecto de APP.</p>		
Consideraciones de sostenibilidad y ESG	<p>El proyecto contará con paneles solares en el techo de las áreas comerciales arrendables, así como recolección de aguas lluvias, de igual manera se incentivará el uso del transporte público para grandes eventos y así reducir la huella de carbono.</p>		

PROYECTO IP CAMPÍN SENCIA

Evaluación y Mitigación de Riesgos	<p>Teniendo en cuenta que se trata de una iniciativa privada los riesgos se encuentra en cabeza del privado, a excepción de los riesgos por fuerza mayor. Los principales riesgos son el riesgo constructivo, para lo cual se contará con un contrato EPC precio global fijo y llave en mano, con un constructor experimentado. Riesgo de explotación comercial, el equipo desarrollador cuenta con una amplia experiencia en la producción de eventos culturales y deportivos, y se espera asociación con un operador de centros comerciales. En caso de un evento de fuerza mayor, el IDRД podría ampliar el plazo de la concesión hasta 10 meses o utilizar parte del 1% de los ingresos que recibe del proyecto y que tiene como destinación cubrir cualquier contingencia que pudiera estar a su cargo.</p>
Equipo del Proyecto y Experiencia	<p>a. 911 producción de eventos: Empresa colombiana con presencia en el País, en Ecuador, México y Estados Unidos. Es el principal promotor del proyecto. Cuenta con 25 años de experiencia en la operación de instalaciones deportivas con más de 180 eventos por año. En su larga carrera profesional ha ganado 34 importantes premios de mercadeo y promoción. Su extensa experiencia en el manejo masivo de eventos ha hecho que sea una de las compañías líderes en el campo de la producción, creación, manejo de artistas y de shows especializados. Actualmente, 911 opera varias importantes plazas de eventos como el Movistar Arena, el Coliseo Live y el autódromo de Tocancipá. Experiencia relevante: Visita del Papa (1.350.000 asistentes), Festival Estéreo Picnic (más de 80.000 personas), Circo del Sol (126.000 personas), Cold Play (42.000 personas).</p> <p>b. Equiver: Empresa colombiana, cuenta con más de 20 años en la especialización de la construcción, adaptación y conservación de campos deportivos, arenas de césped sintéticas, coliseos, estadios de futbol, pistas atléticas, ciclísticas y múltiples canchas deportivas. Experiencia relevante: Estadio Metropolitano de Barranquilla, Estadio de Ibagué, Sede deportiva del Tolima.</p> <p>Lanik: Compañía española con más de 40 años experta en cubiertas de gran formato. Ha proveído soluciones en el diseño, fabricación y montajes de este tipo de estructuras. Ofrece servicios de ingeniería para techos, fachadas y proyectos retractables, ofreciendo soluciones hechas a la medida para cada tipo de infraestructura. Provee soluciones para múltiples tipos de estadios y arenas deportivas alrededor del mundo. Experiencia relevante: VTB Arena (Rusia), Arenas das Dunas (Brazil), Estadio Santiago Bernabeu (España), Estadio Nemesio Díez (México), Estadio de Balaídos (España), Estadio Anoeta (España).</p> <p>c. Promciviles: Compañía colombiana con experiencia en la construcción de parques y canchas sintéticas.</p> <p>d. Concéntrica: Empresa colombiana con más de 5 años de experiencia en el suministro de materiales de construcción (gravas, arenas, bases y subbases) para grandes proyectos de infraestructura. Con una capacidad instalada para producir más de 40.000 toneladas mensuales de materiales agregados, a través de 5 plantas ubicadas en los alrededores de Bogotá. Se ha destacado por la construcción de numerosos parques públicos en Bogotá.</p> <p>e. Balerco: Compañía colombiana experta en la recreación en espacios urbanos que busca la contribución arquitectónica con diseño, responsabilidad social y compromiso con el medio ambiente. Experiencia relevante: Parque Simón Bolívar, Parque Tercer Milenio y Parque Juan Amarillo.</p>



VUI
COLOMBIA

VENTANILLA
ÚNICA DE
INVERSIÓN



Ministerio de
**Comercio, Industria
y Turismo**

PROYECTO IP CAMPÍN SENCIA

Información adicional

El proyecto no requiere consultas previas con comunidades ni licencias ambientales, solo licencias de construcción ante entes distritales.