



#MUDAG

**MODERNIZACIÓN
DE LA UNIDAD DEPORTIVA
ATANASIO GIRARDOT**

Iniciativa pública de Asociación Público Privada para
proyecto de infraestructura social, sin recursos públicos

AGENCIA APP

Agencia para la Gestión
del Paisaje, el Patrimonio y
las Alianzas Público Privadas



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

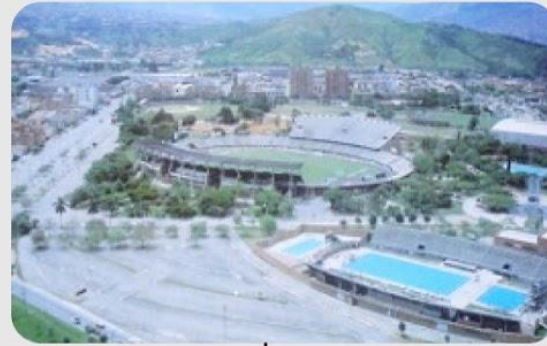
Intervenciones de la Unidad Deportiva Atanasio Girardot

Construcción



1953

Parque recreativo



1966

1978

1990

Juegos Odesur



2010

2011



Coliseo de baloncesto



Tribunas populares



Mundial FIFA Sub 20

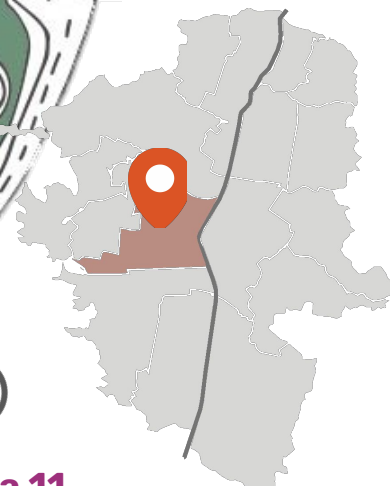
Ícono del deporte en Medellín

MAPA DE ESCENARIOS

- 1 **Estadio Atanasio Girardot**
- 2 Cancha Marte No. 1 y No. 2
- 3 Coliseos (Baloncesto, Combate, Voleibol, Gimnasia, Balón mano)
- 4 Estadio de atletismo
- 5 Ajedrez, Parque del Agua
- 6 Diamante de Béisbol
- 7 Complejo tenístico
- 8 Oficinas Indeportes Antioquia
- 9 Complejo Acuático
- 10 Patinódromo
- 11 Diamante de Sóftbol
- 12 Villa Deportiva Olímpica
- 13 Velódromo



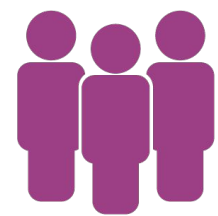
32
Escenarios
deportivos



Comuna 11
Laureles - Estadio

Beneficios y otros

Complejo urbanístico dedicado al **deporte** y destacado por su amplia oferta, evolución urbanística y zonas verdes. La unidad deriva su nombre en memoria del prócer colombiano Atanasio Girardot (1791 – 1813).



15.000

Promedio de
visitantes diarios

EVENTOS DEPORTIVOS



Oportunidades de mejora

- Señalética.
- Seguridad.
- Iluminación.
- Conectividad.
- Democratización.
- Oferta comercial.
- Servicios complementarios.
- Permeabilidad espacio público.

Espacio público

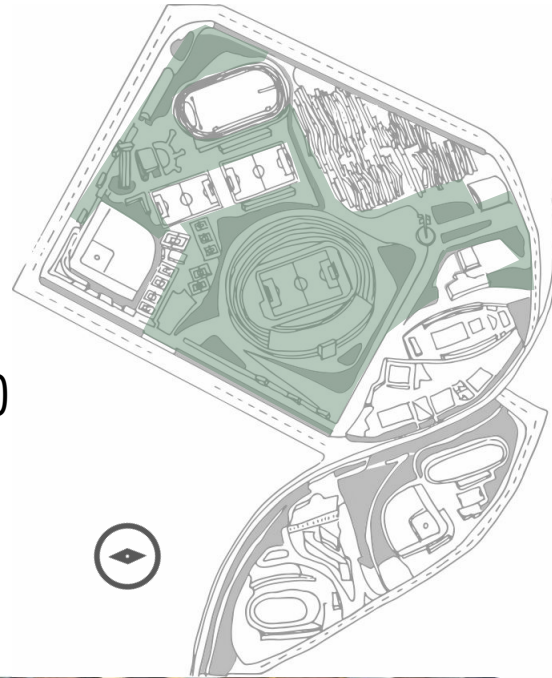
Unidad Deportiva Atanasio Girardot

Subsecretaría de Espacio Público

Administra en comodato

298 Módulos comerciales
Venteros (Ocupación 68%)

200 Estacionamientos



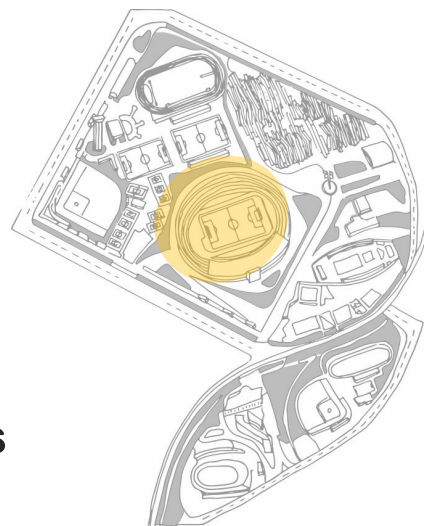
El estado actual frente a las necesidades del estadio

- Precaria señalética e iluminación, generando problemas de seguridad.
- Requiere mejor oferta comercial y de servicios.
- Falta de optimización de los escenarios.
- Requiere una accesibilidad y evacuación más eficiente y segura.
- No cuenta con espacios de activación de marca.



Estadio Atanasio Girardot

Eventos y fútbol



Cronología de intervenciones



El estado actual frente a las necesidades del estadio

- Un solo restaurante.
- Precarias zonas de circulación.
- Riesgos por evacuación y deterioro de cubierta existente.
- No cuenta con zonas de hospitalidad.
- Servicio al puesto (solo palco).
- Un ascensor (solo un palco).
- Cabinas de radio alquiladas como VIP.
- Porcentaje de cubierta (12%).
- Isóptica no adecuada.
- Falta accesibilidad.



Villa Deportiva

Antonio Roldán

Servicio de alojamiento y alimentación



Indeportes

Administra en comodato

70 Deportistas
regionales

40 Número
de habitaciones

Cronología de intervenciones

1992
CONSTRUCCIÓN

2001
REMODELACIÓN



El estado actual frente a las necesidades de la unidad deportiva

- Requiere mejorar las actuales condiciones de calidad en la prestación de su servicio (alojamiento y alimentación).
- Carencia de servicios complementarios para deportistas con dotación y equipos modernos.
- Falta de área de comercio como restaurantes y baños.

#MUDAG

MODERNIZACIÓN
DE LA UNIDAD DEPORTIVA
ATANASIO GIRARDOT

INICIATIVA PÚBLICA APP



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

AGENCIA APP

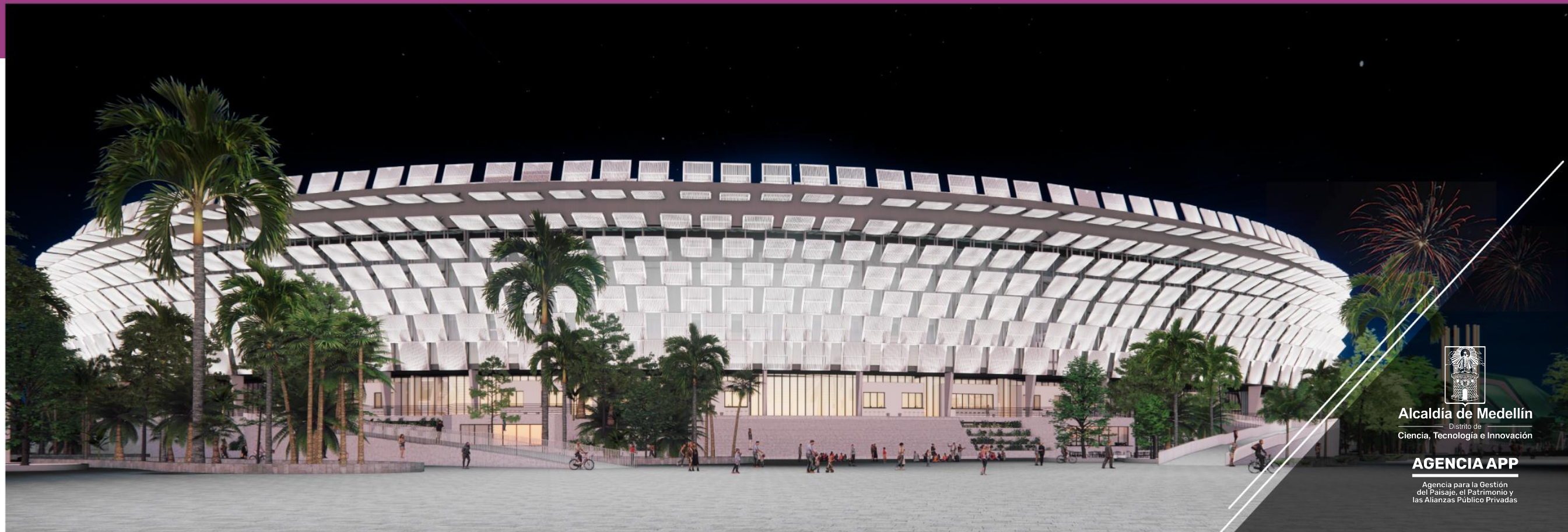
Agencia para la Gestión
del Paisaje, el Patrimonio y
las Alianzas Público Privadas

Objetivo

Mejorar las condiciones actuales de la Unidad Deportiva Atanasio Girardot para consolidarla como **el lugar donde se vive y se construyen las experiencias y los sueños de la población de Medellín** y para que sea un espacio cultural y de encuentro de talla internacional para los ciudadanos y visitantes.

¿Qué significa modernizar?

Lo moderno responde a la demanda que hace una sociedad en una época determinada frente a temas ambientales, sociales, físico espaciales, comunicacionales, conectividad y tecnológicos, como respuesta al mejoramiento de las condiciones de vida existentes.



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

AGENCIA APP

Agencia para la Gestión
del Paisaje, el Patrimonio y
las Alianzas Público Privadas

Factibilidad

Estudios elaborados

Estructuración integral interna

Estructurador: Agencia APP.

Ejecución: 2020-2022.

Presupuesto: COP 4.725 millones.

Fuente de información: primaria y secundaria.



Técnicos

- Estudios de campo e información primaria.
- Articulación con operadores y constructores.
- Prediseños arquitectónicos y de ingeniería (fase 2).
- Estimación y proyección de costos finales.
- Especificaciones de diseño y construcción (fase 3).
- Indicadores de gestión, servicio y mejora.
- Programación de obra y sistema constructivo.
- Requerimientos y estándares de obra.
- Definición de infraestructura a revertir.
- Costos de intervención y operación .



Financieros

- Opciones de financiamiento.
- Investigación primaria de mercados y fuentes de ingresos.
- Análisis y valoración de riesgos definitivo. Definición y evaluación del modelo de negocio definitivo.
- Modelo financiero, sensibilidades y fórmula de pago y deducción.
- Justificación mecanismo APP.
- Evaluación socioeconómica.



Jurídicos

- Debida diligencia legal y estudio de títulos.
- Ajustes normativos requeridos.
- Trámites y actuaciones administrativas.
- Minuta contrato y pliego de condiciones de licitación.
- Pliego de condiciones y minuta de interventoría.
- Minuta administrador de recursos.
- Identificación y acercamiento de potenciales inversionistas.

Proyecto MUDAG

Modernización Unidad Deportiva
Atanasio Girardot

747 Estacionamientos
internos y externos

203 Habitaciones
hotel deportivo

34.000 Área comercial
m² para arrendamiento

Unidades funcionales

UF_0: Operación y mantenimiento de lo existente
(Estadio + Espacio Público + Villa Deportiva)
El Deporte no se detiene.

UF_1: Estadio Atanasio Girardot + Espacio público +
Edificio Multipropósito + Parqueadero + Zona Gastro
+ Hotel Deportivo

UF1_5:
Zona Gastro



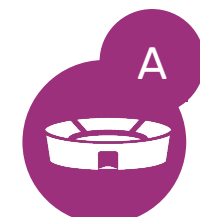
UF1_3 y 4:
Multipropósito
+ Parqueadero



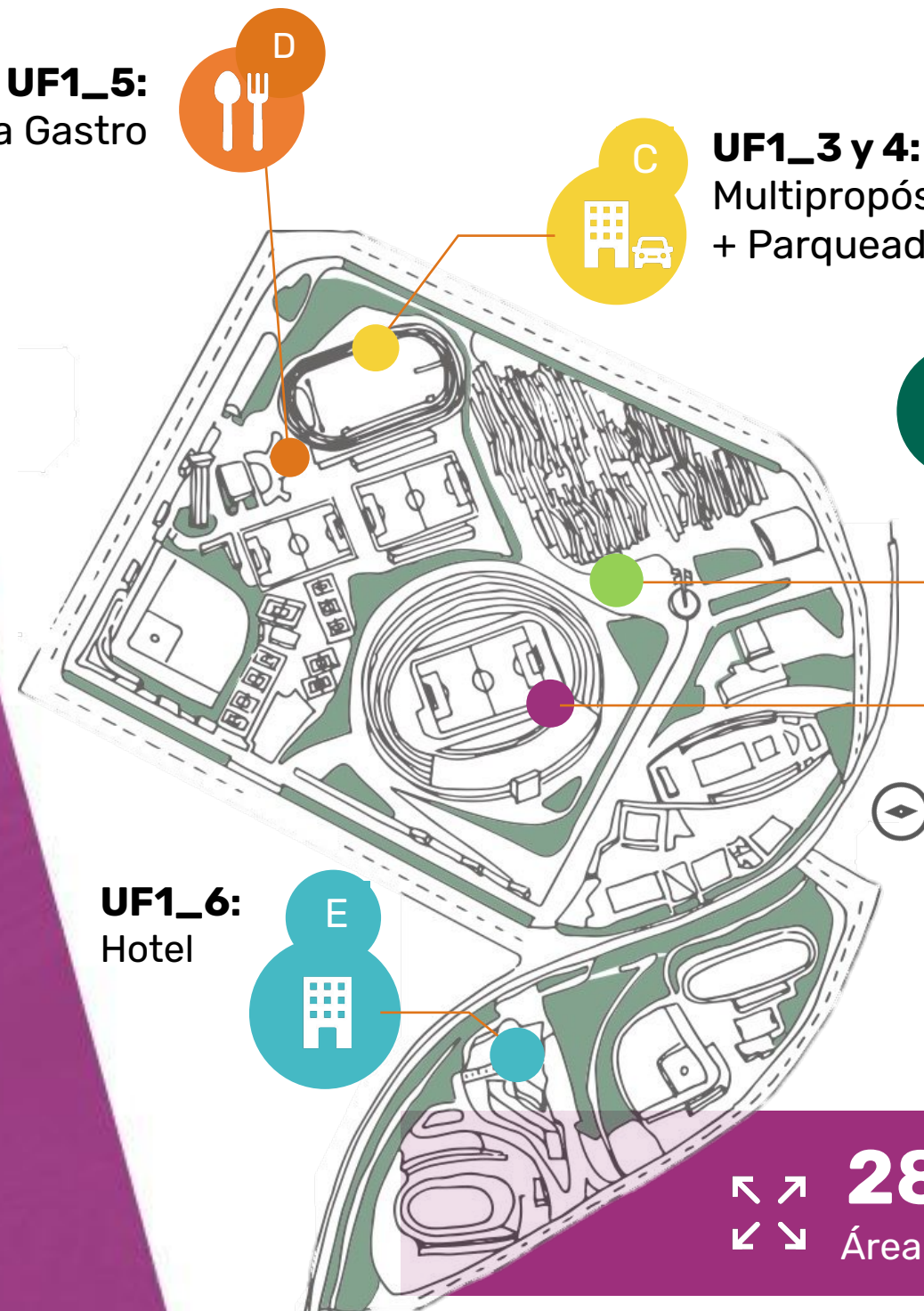
UF1_2:
Urbanismo



UF1_1:
Estadio



UF1_6:
Hotel



283.600 m²
Área total de intervención

Eventos y fútbol



48.000

Capacidad



13.500 m²

Área comercial



124

Celdas de parqueo



140

Palcos

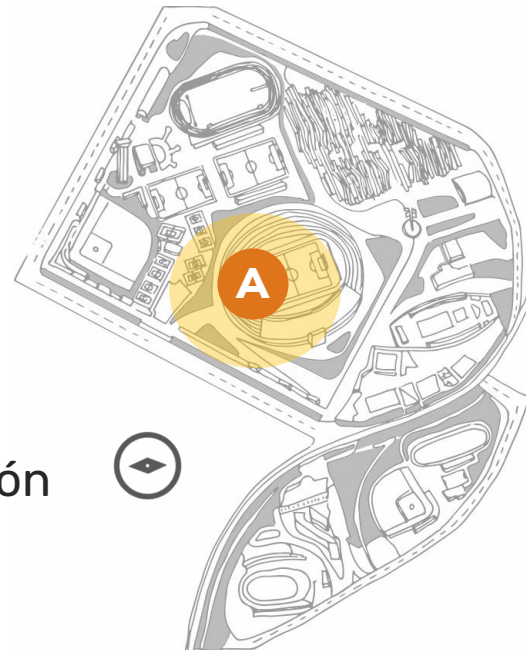


Restaurantes



129.000 m²

Área total de intervención



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

AGENCIA APP

Agencia para la Gestión
del Paisaje, el Patrimonio y
las Alianzas Público Privadas

Urbanismo

Eventos, recreación, comercio, servicios e infraestructura.

Intervenciones

- Espacios para eventos.
- Iluminación.
- Señalética.
- Patio de maniobras.
- *Fan zone*.
- Oferta comercial.
- Servicios complementarios.
- Espacios para actividades al aire libre, deportivas y lúdicas.



220

Celdas de parqueaderos



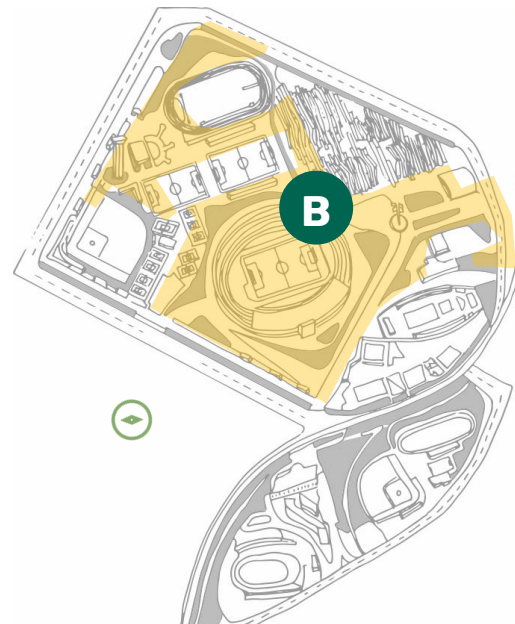
3.000 m²

Explotación comercial



102.000 m²

Área total de intervención



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

AGENCIA APP

Agencia para la Gestión
del Paisaje, el Patrimonio y
las Alianzas Público Privadas

Edificio Multipropósito



230
Celdas



6.400 m²
Área comercial



6.400 m²
Área de oficinas



25.500 m²
Área total de intervención



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

AGENCIA APP

Agencia para la Gestión
del Paisaje, el Patrimonio y
las Alianzas Público Privadas

Zona Gastro

Dignificación del emprendedor – Gastronomía y turismo

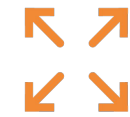
Intervenciones

- Locales modernos.
- Gastronomía urbana.
- Inserción laboral.
- Inclusión social.
- Formación en competencias.



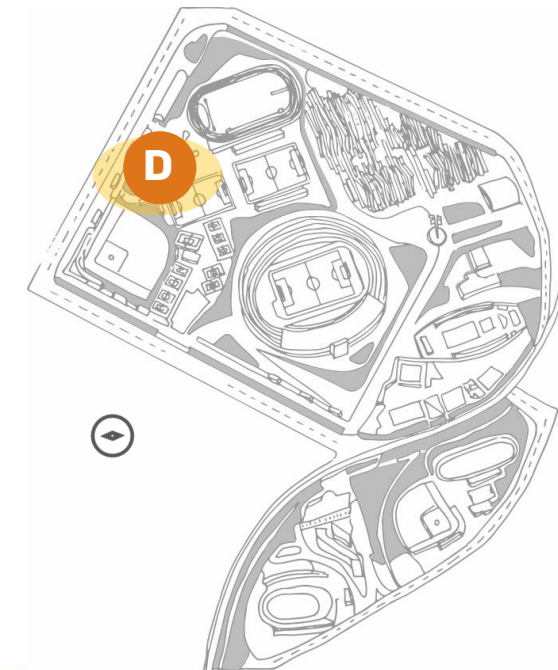
246
Venteros

Reubicados y cualificados



2.600 m²

Área total de
intervención



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

AGENCIA APP

Agencia para la Gestión
del Paisaje, el Patrimonio y
las Alianzas Público Privadas

Hotel Deportivo



2.241 m²

Área de comercio



167

Parqueaderos



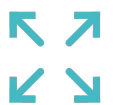
520

Camas



15.395 m²

Área total del hotel



25.700 m²

Área total de
intervención



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

AGENCIA APP

Agencia para la Gestión
del Paisaje, el Patrimonio y
las Alianzas Público Privadas

Capex

Diseño, construcción y dotación

 **USD 144 M**

COP 623.025 millones constantes



UF1_1: Estadio

USD 81,9M

COP 353.800
(56,5%)



UF1_2: Urbanismo

USD 3,1M

COP 13.228
(2,1%)



UF1_3 y 4:

Multipropósito
+ Parqueadero

USD 12,5M

COP 53.805
(8,6%)



UF1_5: Zona Gastro

USD 2,8M

COP 12.050
(2,0%)



UF1_6: Hotel

USD 15,4M

COP 66.233
(12,2%)



Costos indirectos:

USD 28,7M

COP 123.909
(18,6%)

Inversiones y costos necesarios para la implementación del proyecto por unidades funcionales

- ✓ Estudios y diseños fase 3.
- ✓ Licencias y permisos.
- ✓ Revisión técnica independiente.
- ✓ Medidas de manejo ambiental.
- ✓ Preliminares y demoliciones.
- ✓ Movimientos de tierra y excavaciones.
- ✓ Fundaciones y contenciones.
- ✓ Redes húmedas y secas.
- ✓ Estructuras.
- ✓ Fachadas.
- ✓ Cubiertas.
- ✓ Acabados.
- ✓ Transporte vertical.
- ✓ Obras civiles.
- ✓ Dotaciones y equipos.
- ✓ Costos indirectos.

Opex

Operación, mantenimiento, reposición y administración



USD 205M

COP 885.048 millones constantes.



UF1_1: Estadio

59%

COP 522.178



UF1_2: Urbanismo

1,7%

COP 15.046



UF1_3 y 4:
Multipropósito
+ Parqueadero

11%

COP 97.355



UF1_5: Zona Gastro

1,3%

COP 11.506



UF2_1: Hotel

27%

COP 238.963

Estimación definitiva de las inversiones y costos necesarios para la operación y supervisión del proyecto por unidades funcionales

- ✓ Administración.
- ✓ Mantenimiento de infraestructura, equipos y sistemas.
- ✓ Consumo de servicios públicos.
- ✓ Interventoría y supervisión de la entidad.
- ✓ Software centro de control.
- ✓ Consultoría y capacitaciones.
- ✓ Jardinería.
- ✓ Seguros.
- ✓ Pólizas.
- ✓ Fiducia.
- ✓ Aseo.
- ✓ Desinfección, fumigación y control de plagas.
- ✓ Servicio de área protegida – APH.
- ✓ Vigilancia.
- ✓ Servicios públicos.

Cifras en miles de millones de pesos, en precios constantes.

Fuentes de ingresos

Actividades a cargo del inversionista

Porcentaje de participación

Renting
inmobiliario

43,4%



Alquiler de escenarios deportivos, terraza gastronómica y locales comerciales.



0,15%
Parqueaderos



Partidos de fútbol
10,7%



Hotel
12,5%



Eventos
10,5%



Naming rights
4,85%



Publicidad
17,9%

Beneficios socioeconómicos

Asociación público privada - APP

Instrumento que vincula al capital privado



+ 700.000 empleos

En los 29 años de concesión, en eventos, partidos de fútbol y comercio.

USD 172 millones

Inversión nacional y extranjera para el desarrollo y la competitividad.

+13% ocupación hotelera

Aumento anual de visitantes a la ciudad.



COP 370.000 millones

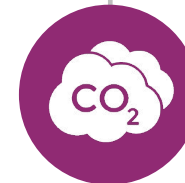
Ahorro en costos de administración, construcción, operación y mantenimiento (valor por dinero).

14% + Visitantes

Aumento de visitantes diarios a la unidad deportiva (Pasa de 15.00 a 17.700).

7.560.000 asistentes a la oferta cultural

(7 eventos al año, de 40.000 espectadores).



Energía solar

Generación de energía fotovoltaica para escenarios y edificios.

Conservación ambiental

Reducción de consumos de recursos, diseños bioclimáticos y protección forestal.

314.000 ton. CO₂

Reducción de dióxido de carbono o gases de efecto invernadero. (disminución emisiones 0,5% x año).

Beneficios socioeconómicos

Asociación público privada - APP

Instrumento que vincula al capital privado



16% adultos mayores

Inserción socio laboral de adultos mayores. 16% de adultos mayores empleados.

1,26% formalidad

Aumento en la tasa de formalidad en la ciudad.

246 venteros

Mejoran sus condiciones de bienestar individual, familiar y social a través del acceso a oportunidades.

80% jóvenes

Empleados entre los 18 y 28 años.

50% mujeres

Mejoramiento de condiciones de las mujeres cabeza de hogar empleadas por la unidad deportiva.

10% contratación social

Contratación minorías étnicas, padres y madres cabeza de familia, LGBTIQ+, víctimas del conflicto armado y juntas de acción comunal.

3 equipamientos públicos

Construidos y dotados para el deporte, la cultura y los servicios que debe prestar el Distrito de Medellín.

102.000 m² de urbanismo

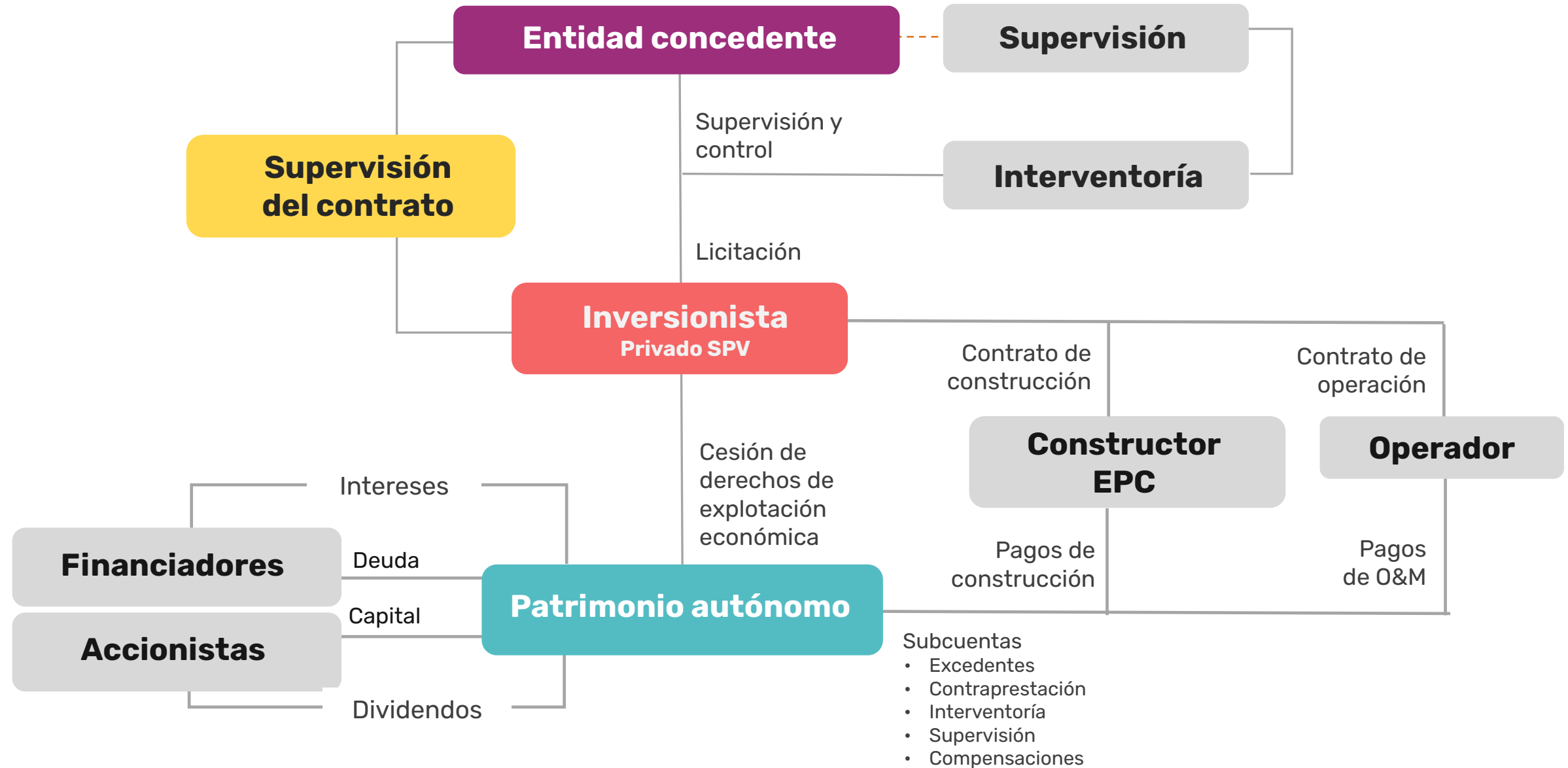
Espacio público cualificado y administrado (6.000 m² nuevos).

Eficiencia y sostenibilidad

En la provisión de los servicios, mantenimientos y adecuaciones a la infraestructura; sin costo para el Municipio.

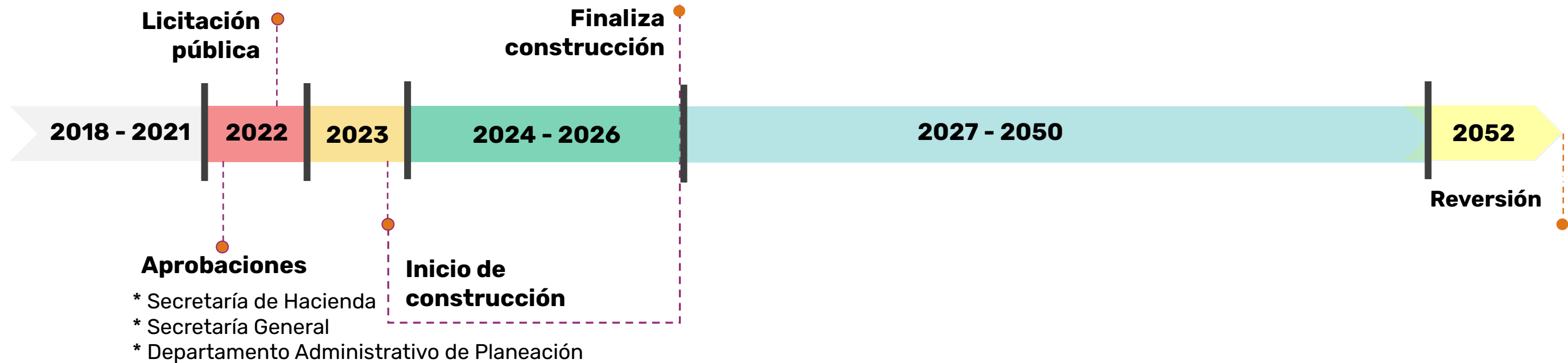
Estructura de la transacción

Modelo APP propuesto



Tiempos del proyecto

Fases de estructuración y etapas posteriores



- Estructuración
- Contratación
- Preconstrucción
- Construcción
- Operación y mantenimiento
- Reversión

**UNA
PASIÓN
QUE SE
TRANSFORMA**

