

EVALUACIÓN DE ALTERNATIVAS PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL CENTRO DE CONVENCIONES METROPOLITANO DE BUCARAMANGA



EVALUACIÓN DE ALTERNATIVAS PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL CENTRO DE CONVENCIONES METROPOLITANO DE BUCARAMANGA

BUCARAMANGA 2012

EVALUACIÓN DE ALTERNATIVAS PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL CENTRO DE CONVENCIONES METROPOLITANO DE BUCARAMANGA

TABLA DE CONTENIDO

	Pág.
INTRODUCCIÓN	
1. ANTECEDENTES	
2. PREMISAS Y CRITERIOS ESTRUCTURALES DE EVALUACIÓN	
3. MATRIZ DOFA DE LAS ALTERNATIVAS	
3.1. Matriz DOFA Alternativa CENFER	
3.2. Matriz DOFA Alternativa Neomundo	
4. PROPUESTA PRELIMINAR DE IMPLANTACIÓN	
4.1. Propuesta Preliminar de Implantación Alternativa CENFER	
4.2. Propuesta Preliminar de Implantación Alternativa Neomundo	
5. CIERRE FINANCIERO PRELIMINAR	
5.1. Cierre Financiero Preliminar Alternativa CENFER	
5.2. Cierre Financiero Preliminar Alternativa Neomundo	
6. CONCLUSIONES	
7. RECOMENDACIONES	
8. PASOS A SEGUIR	
9. ANEXOS	
9.1. Presentación. Proyecto Centro de Convenciones Metropolitano de Bucaramanga	
9.2. Esquema Básico Centro de Convenciones Metropolitano de Bucaramanga	
9.3. Propuesta Preliminar Centro de Convenciones de Bucaramanga	
9.4. Reflexiones sobre la propuesta de Diseño y Construcción del Centro de Convenciones Metropolitano	
9.5. Proyecto de Crecimiento y Modernización del Centro de Ferias, Eventos, Congresos y Convenciones de Bucaramanga - CENFER	

EVALUACIÓN DE ALTERNATIVAS PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL CENTRO DE CONVENCIONES METROPOLITANO DE BUCARAMANGA

INTRODUCCIÓN

En el desarrollo de su misión la Cámara de Comercio de Bucaramanga apoya proyectos clave que permitan el mejoramiento de la competitividad y conectividad de nuestro Departamento, y que de esta manera generen mayor riqueza y prosperidad para los santandereanos.

Teniendo en cuenta la necesidad de contar con un complejo de eventos moderno, que potencialice la conectividad empresarial y cultural de la región nororiental con el mundo, a través de la operación integral de congresos, convenciones, eventos empresariales, culturales y de entretenimiento de primer nivel, es indispensable determinar el lugar más adecuado para la construcción de un Centro de Convenciones Metropolitano en Bucaramanga. Por lo anterior, el presente documento registra la evaluación de las alternativas planteadas hasta el momento, estudiando sus debilidades, oportunidades, fortalezas y amenazas y en general potencial en la prestación de servicios, en el marco de la “Política Nacional para el Desarrollo del Turismo de Convenciones y Congresos”, definida en el Documento Conpes 3640 de 2010.

Es así como en el presente documento se relatan los antecedentes del proyecto, se definen unas premisas y criterios estructurales de evaluación de las alternativas, se elaboran matrices DOFA, se describen las propuestas preliminares de implantación de las alternativas, incluyendo su cierre financiero, para enseguida, desarrollar las respectivas conclusiones y recomendaciones, y finalmente proponer unos pasos a seguir.

EVALUACIÓN DE ALTERNATIVAS PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL CENTRO DE CONVENCIONES METROPOLITANO DE BUCARAMANGA

1. ANTECEDENTES

Durante las últimas década, Santander ha presentado un auge económico, reflejado en un crecimiento promedio del PIB de 4,5% anual, el cual se viene consolidando con inversiones de alto impacto como la Modernización de la Refinería de Barrancabermeja, la Hidroeléctrica del Río Sogamoso, la Represa de Bucaramanga, la Zona Franca de Santander, la Zona Franca de la Salud, el Parque Industrial de la UIS, el Parque Nacional del Chicamocha (PANACHI) y la Modernización del Aeropuerto de Palonegro.

Por su parte, el área metropolitana de Bucaramanga conformada por los municipios de Bucaramanga, Floridablanca, Girón y Piedecuesta, es considerada el centro económico, social y cultural del oriente colombiano, conformado los Departamentos de Santander, Cesar, Norte de Santander, Arauca, Casanare, Boyacá y el sur de Bolívar.

Frente a este panorama, desde hace varios años se hace evidente la necesidad de construir un centro de convenciones metropolitano, que fortalezca el posicionamiento de esta región y consolide un espacio de encuentro de los diferentes sectores económicos, sociales y culturales del oriente colombiano.

En marzo de 2010, el Ministerio de Comercio Industria y Turismo realizó un “Estudio de la Viabilidad para la Creación de la Corporación de Eventos de Santander” donde se demostró que el área metropolitana de Bucaramanga, con excepción de CENFER, solo cuenta con espacios y auditorios para eventos de menor escala, que no tienen agenda propia, carecen de viabilidad financiera y sus instalaciones no están en buen estado. Los recintos analizados fueron el Centro Cultural del Oriente, el Teatro Santander, Neomundo, el Centro Polifuncional de Espectáculos (Plaza de Toros) y CENFER.

EVALUACIÓN DE ALTERNATIVAS PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL CENTRO DE CONVENCIONES METROPOLITANO DE BUCARAMANGA

En mayo de 2010, el arquitecto Daniel Motta hizo las siguientes recomendaciones:

- ✓ Es muy importante tener claridad de las necesidades del Centro de Convenciones, en términos de usos y capacidades máximas.
- ✓ No debe concebirse para todos los usos.
- ✓ El número de parqueaderos generalmente se calcula: un parqueadero por cada dos personas de la capacidad máxima del gran salón. Por ejemplo: Un Salón con capacidad máxima para 2.000 personas, debe tener 1.000 parqueaderos.
- ✓ El lobby (área frente al gran salón), debe ser 0,5 el tamaño del gran salón.
- ✓ El área del Gran Salón se calcula:
 - Formato auditorio (en silla): 0,9 metros cuadrados por persona.
 - Formato parlamento (con mesa): 1,2 metros cuadrados por persona.
 - Formato concierto (de pie): 0,7 metros cuadrados por persona.

En diciembre de 2010, en reunión con el Viceministro de Turismo y el Viceministro de Desarrollo Empresarial, se logró el apoyo del Gobierno Nacional al proyecto y el aval para que la Cámara de Comercio de Bucaramanga sea quien lidere el proceso.

En enero de 2011, la Gobernación y la Alcaldía de Bucaramanga designaron a la Cámara de Comercio de Bucaramanga, para liderar la contratación y elaboración de los Diseños del Centro de Convenciones Metropolitano.

En febrero de 2011, la Cámara de Comercio de Bucaramanga designó una comisión de Junta Directiva para el desarrollo del Centro de Convenciones Metropolitano, que promovió el desarrollo de varias acciones, entre ellas un taller multidisciplinario para la caracterización y dotación espacial del proyecto, basados en la demanda de congresos y convenciones del área metropolitana de Bucaramanga, un estudio sobre los centros de Convenciones en Colombia y un

EVALUACIÓN DE ALTERNATIVAS PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL CENTRO DE CONVENCIONES METROPOLITANO DE BUCARAMANGA

diagnóstico sobre otros proyectos de Centros de Convenciones en el área metropolitana de Bucaramanga.

El taller contó con la participación de empresarios, líderes, gremios, CENFER y el sector público (SENA, Instituto Municipal de Cultura, Alcaldía de Bucaramanga). El grupo concluyó que el Centro de Convenciones Metropolitano debe:

- ✓ Generar conocimiento, relaciones y negocios.
- ✓ Contribuir a posicionar los actores productivos de Santander.
- ✓ Dinamizar la economía regional.
- ✓ Ofrecer una nueva alternativa para eventos en el país.
- ✓ Ser un ícono arquitectónico de la ciudad.
- ✓ Ser amigable con el medio ambiente.

También se definió que adicional a la realización de congresos y convenciones de carácter académico y empresarial, el Centro de Convenciones Metropolitano debe permitir la realización de:

- ✓ Ruedas de negocios.
- ✓ Eventos culturales.
- ✓ Muestras empresariales.
- ✓ Desfiles y reinados.
- ✓ Encuentros científicos.
- ✓ Eventos religiosos.
- ✓ Videoconferencias.
- ✓ Exposiciones artísticas.

EVALUACIÓN DE ALTERNATIVAS PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL CENTRO DE CONVENCIONES METROPOLITANO DE BUCARAMANGA

Por lo tanto, un Centro de Convenciones no sólo debe ser un salón de gran capacidad para realizar conferencias, esencialmente debe ser espacio integrador de las fuerzas vivas de la sociedad. Para lograrlo, ese espacio requiere como mínimo la siguiente infraestructura:

- ✓ Espacio para conferencias magistrales, con capacidad para 2.500 personas, que se pueda dividir en pequeñas salas. Dotado con tecnología de punta, buena iluminación y mobiliario cómodo y confortable.
- ✓ Espacio para pequeñas muestras empresariales y vitrina comercial. Salas pequeñas para generar ruedas de negocios, dotadas con tecnología de punta, ayudas audiovisuales y mobiliario confortable.
- ✓ Espacio para comidas destinado al cierre de negocios, restaurante formal y áreas informales. Cafetería con espacio para cocteles.
- ✓ Otras facilidades como: Sala de Internet, Salas de Traducción Simultánea, Sala de Prensa, Sala Geoestratégica de Información Empresarial, Sala VIP, Helipuerto y Sala para Macro-ruedas.

Para determinar la demanda de congresos y convenciones en el área metropolitana de Bucaramanga, se tomó como referencia los eventos realizados por CENFER en el 2010 y en los últimos años:

EVALUACIÓN DE ALTERNATIVAS PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL CENTRO DE CONVENCIONES METROPOLITANO DE BUCARAMANGA

Cuadro 1. Eventos realizados por CENFER en el 2010.

TIPO DE EVENTO	Asisitentes
ENCUENTROS O CONVENCIONES EMPRESARIALES	
EVENTO YANBAL	3500
KIWANIS	5000
95 AÑOS CAMARA DE COMERCIO	1500
ICP	1200
RALLY OMNILIFE	1500
CONVERSATORIO EMPRESARIAL "Acuerdos para la Prosperidad"	1200
FENALCO	1500
FUNDACION MUNDIAL DE LA MUJER	400
UNILEVER	150
PINTUCO	285
ATENTO	1600
SALUD COOP	1400
ECOPETROL	500
BRILLO EN EL ESCENARIO YANBAL	3500
CONGRESOS	
CONGRESOS EMPRESARIOS POR LA EDUCACION	900
CONGRESO INSTRUMENTACION QUIRURGICA	900
CONGRESO PANIFICADORES	600
CONGRESO IBEROAMERICANO DE FACULTADES DEL TURISMO	1000
CONGRESO JUVENIL IGLESIA PENTECOSTAL	1000

EVALUACIÓN DE ALTERNATIVAS PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL CENTRO DE CONVENCIONES METROPOLITANO DE BUCARAMANGA

Cuadro 2. Eventos Realizados por CENFER en los Últimos Años.

Tipo de Evento	# Asistentes
XXXVI Congreso Nacional de Cultivadores de Palma de Aceite	800
XIV Congreso y Exposición Avícola	800
45 Asamblea General de Confecamaras	900
IX Convención Nacional de Alcohólicos Anónimos	5000
X Congreso Colombiano de Endocrinología	1200
V Congreso de Centrales de Esterilización	800
IX Congreso Nacional de Concejales	2500

La capacidad de CENFER es:

- ✓ Salón múltiple: 3.500 personas (tipo auditorio) y 1.500 personas (tipo aula).
- ✓ Salón de exposiciones: 1.800 personas.
- ✓ Auditorio Hernando Puyana: 600 personas (tipo auditorio).

La mayoría de los Congresos médicos no se pueden hacer en Bucaramanga por falta de:

- ✓ Capacidad y calidad hotelera.
- ✓ Capacidad de espacio en CENFER en algunos casos.
- ✓ Características físicas de CENFER frente a otras opciones a nivel nacional.

Este sector realiza sus eventos en Cartagena, Medellín y ocasionalmente en Cali.

EVALUACIÓN DE ALTERNATIVAS PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL CENTRO DE CONVENCIONES METROPOLITANO DE BUCARAMANGA

El estudio sobre los centros de Convenciones en Colombia presentó la siguiente información:

1. Plaza Mayor (Medellín):

Está compuesto por:

a) Palacio de exposiciones:

Zona de exposición cubierta: 12.000 metros cuadrados, dividida en cuatro pabellones con capacidad para máxima par 8.000 visitantes o 450 stands.

Plaza cultural: 3.000 metros cuadrados para 7.000 personas.

Otros servicios: Sala VIP, restaurantes y tarima de espectáculos.

b) Centro de Convenciones:

Área cubierta: 12.000 metros cuadrados.

Gran Salón: Capacidad para 3.000 personas (tipo auditorio), divisible en 6 secciones. Cuenta con seis cabinas de traducción simultánea.

Otros salones: 9 salas de comisiones, con capacidad variable entre 10 y 300 personas.

c) Caja de Madera:

Capacidad: Entre 700 y 1.200 personas. Especial para lanzamientos de productos, banquetes, pasarelas de moda y eventos comerciales, culturales y sociales.

Algunos datos:

- ✓ Plaza Mayor tiene unos ingresos de \$25.000 millones, un EBITDA de \$4.000 millones y una Utilidad Neta de \$1.000 millones.

EVALUACIÓN DE ALTERNATIVAS PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL CENTRO DE CONVENCIONES METROPOLITANO DE BUCARAMANGA

- ✓ Realiza en promedio 520 eventos al año, de los cuales 42 son ferias comerciales.
- ✓ La estrategia de Ciudad Destino de Negocios, Ferias y Convenciones, ha generado desarrollo social:
 - Hace 7 años, Medellín contaba con 2.200 habitaciones y en el 2010 alcanzó 7.550 habitaciones y 50 restaurantes de alta calidad (nivel internacional).
 - Actualmente cuenta con 4 escuelas de Gastronomía.
 - Se ha invertido en el desarrollo de empresas de transporte turístico y operadores de eventos, así como en la formación de guías turísticos.

Aspectos de Funcionamiento:

- ✓ Número de empleados directos: 60, de los cuales 20 son de operaciones (logística, montajes y mantenimiento).
- ✓ Subcontratan: Vigilancia, aseo, montajes especiales, oficios varios y alimentos.
- ✓ En el Hall principal está la Oficina de Información Turística, que es administrada por Bureau.
- ✓ A los proveedores se les exige Buenas Prácticas de Manufactura
- ✓ Implementan un Plan de Desarrollo de Proveedores.

Aspectos Técnicos y de Diseño para Resaltar:

- ✓ Zona de Operaciones Interconectada, en la parte posterior del auditorio mayor.
- ✓ Cuenta con 2 cocinas, cada una con una bodega.
- ✓ Cuenta con 5 Bodegas, tres de ellas destinadas a los clientes.
- ✓ Importante destinación de espacios para pasillos de evaluación y salidas de emergencia.

EVALUACIÓN DE ALTERNATIVAS PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL CENTRO DE CONVENCIONES METROPOLITANO DE BUCARAMANGA

Lecciones Aprendidas:

- ✓ El Gran Salón debe contemplar la facilidad para colgar pendones.
- ✓ Es indispensable la disposición de cajas de piso (puntos de redes), para las muestras comerciales.
- ✓ Las cabinas de traducción deben ser al piso (Plaza Mayor las tiene elevadas, pero ya no son permitidas).
- ✓ Tener en cuenta la construcción de Cárcamos, para los cables de periodismo.
- ✓ Muy importante la red contra incendios.
- ✓ Indispensable disponer de accesos con red de seguridad.
- ✓ El Hall principal debe ser muy amplio y es recomendable un Hall Intermedio (entre el hall principal y el gran salón), para cocteles.
- ✓ Muy útil y práctico, un café junto al Hall principal (lo subarriendan).
- ✓ La Sala VIP cuenta con: acceso privado hacia el parqueadero y hacia el Gran Salón, cocina, bodega, baño y sala de juntas.
- ✓ El desarrollo de un Centro de Convenciones debe ser parte de una estrategia integral de desarrollo y promoción de Ciudad, para lo cual se requiere:
 - Definir la vocación de ciudad. Medellín a finales de los 90 comenzó a diseñar una estrategia, que definió una 'Vocación Colectiva de Servicio' y el deseo de hacer de la ciudad un destino de Negocios, Ferias y Convenciones.
 - Generar Infraestructura Integral (hoteles, restaurantes y escuelas de gastronomía).
 - Compromiso gubernamental. Apoyo institucional sostenible, a través de políticas y aportes financieros continuos.
 - Promover de forma integrada el destino, con foco en el Turismo de Convenciones. Actores clave: Bureau (200 miembros), Subsecretaría de Turismo, Proexport, Cámara de Comercio.

EVALUACIÓN DE ALTERNATIVAS PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL CENTRO DE CONVENCIONES METROPOLITANO DE BUCARAMANGA

2. Centro de Eventos Valle del Pacífico (Cali):

- ✓ Área total: 110.000 metros cuadrados.
- ✓ Área construida: 40.000 metros cuadrados.
- ✓ Área parqueaderos: 20.000 metros cuadrados para 1.200 unidades.
- ✓ Área de paisajismo: 16.000 metros cuadrados.
- ✓ Capacidad máxima: 11.000 personas.
- ✓ Salón Meléndez: Capacidad máxima de 5.600 personas (en auditorio 3.400 personas).
- ✓ Salón Rosita Jaluf de Castro: 5 salones con capacidad máxima de 3.600 personas (en auditorio 2.000 personas).
- ✓ Salones de comisiones: 4 con capacidad máxima de 70 personas cada uno.
- ✓ Área de Registro: 3.124 metros cuadrados.
- ✓ Pabellones: 2 cada uno con un área de 1.200 metros cuadrados, con capacidad máxima para 1.800 personas.
- ✓ Sala de prensa: 424 metros cuadrados para 400 personas.
- ✓ Plaza Central: 2.600 metros cuadrados y capacidad para 4.200 personas.
- ✓ Plazoleta de Comidas: 1.768 metros cuadrados.
- ✓ Plaza de banderas de acceso.
- ✓ Inversión (1° fase): Aproximadamente US\$ 28 millones.

3. Centro de Convenciones y Exposiciones Gonzalo Jiménez de Quesada (Bogotá):

- ✓ Área total: 10.000 metros cuadrados.
- ✓ Capacidad gran salón (Conquistadores): 1800 personas.
- ✓ Divisible en dos salones de 350 personas cada uno y un salón central de 650 personas.

EVALUACIÓN DE ALTERNATIVAS PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL CENTRO DE CONVENCIONES METROPOLITANO DE BUCARAMANGA

- ✓ Dos Salones adaptables para Banquetes - Salón Santa Fé y Salón Siecha: Cada uno con capacidad máxima de 250 personas (en auditorio) y 180 personas (tipo banquete).
- ✓ Cuatro salones de comisiones: Cada uno con capacidad máxima de 25 personas.
- ✓ Servicio de restaurante El Dorado.
- ✓ Otros servicios:
 - Doce cabinas para traducción simultánea.
 - Zona franca transitoria.
 - Bodegaje de primera categoría de almacenamiento.
 - Enfermería.

Algunos Datos:

- ✓ Entre el 60% y 70% de los ingresos, provenía de convenios, gran parte de ellos interadministrativos con entidades del Estado.
- ✓ En el 2010 el centro realizó 400 eventos.
- ✓ Aproximadamente el 70% de los eventos eran de carácter local, 25% de carácter nacional y 5% de carácter internacional.
- ✓ El 55% de los eventos eran para Congresos o Convenciones. El otro 45% se dedicaba a eventos culturales y sociales.
- ✓ El 95% de los clientes llegaban solos. Era mínimo el Mercadeo que se hacía del Centro.
- ✓ Factores claves de éxito según su experiencia:
 - Ubicación.
 - Infraestructura y flexibilidad de los salones.
 - Servicios complementarios.
 - Parqueadero.

EVALUACIÓN DE ALTERNATIVAS PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL CENTRO DE CONVENCIONES METROPOLITANO DE BUCARAMANGA

Aspectos de Funcionamiento:

- ✓ Empleados directos: 30.
- ✓ Estructura organizacional: Dirección de Operaciones (divida en Coordinación Operativa y Coordinación Técnica) y Dirección Administrativa (dividida en Coordinación Administrativa y Coordinación Comercial).
- ✓ Disponía de cocina propia, pero manejada en convenio con el Hotel Estelar, con uso exclusivo para el Centro.

Lecciones Aprendidas:

- ✓ Muy importante que el diseño incluya servicios para los minusválidos (accesos, baños, ascensores, etc).
- ✓ La publicidad es muy importante para los ingresos del centro, por lo tanto, es clave el espacio destinado a pendones, habladores y demás elementos de promoción. Igualmente, la practicidad y facilidad para su instalación.
- ✓ Empresas aliadas importantes en la operación:
 - Hoteles.
 - Servicios técnicos (equipos).
 - Floristerías.
 - Alimentación.
- ✓ Los principales aspectos complementarios al Centro, valorados por clientes internacionales a la hora de elegir el destino :
 - Seguridad.
 - Capacidad hotelera.
 - Costo de ciudad.

EVALUACIÓN DE ALTERNATIVAS PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL CENTRO DE CONVENCIONES METROPOLITANO DE BUCARAMANGA

4. Proyecto “Centro de eventos del Caribe – PUERTA DE ORO”(Barranquilla):

- ✓ Primera etapa dedicada al Centro de Eventos, tendrá una inversión de \$33.000 millones (Cámara de Comercio de Barranquilla \$10.000 millones, Distrito aportó los terrenos \$7.800 millones, Gobernación \$4.000 millones, sector privado \$3.000 millones, Universidad Autónoma del Caribe \$3.000 millones, Programa MIDAS (USAID) \$5.000 millones y un crédito por \$5.000millones).
- ✓ El recinto tendrá carácter multipropósito: Congresos, ferias, convenciones y grandes eventos.
- ✓ Lote destinado al Centro: 13 hectáreas
- ✓ Capacidad máxima Gran Salón: 2700-3000 personas.

Aspectos a Destacar del Proceso dePromoción y Diseño del Proyecto:

- ✓ La Cámara de Comercio de Barranquilla ha liderado el proceso.
- ✓ Iniciaron hace dos años con la contratación de la firma Uruguaya “MiceConsulting”, para dimensionar el centro de eventos, analizando entre otros:
 - Oferta actual de recintos de la ciudad.
 - Demanda actual y potencial de eventos (trabajo con gremios, como Camacol, Fenalco y Andi).
 - Análisis con Aviatur de la potencialidad del turismo corporativo.
 - Análisis del mercado potencial en la cuenca del Caribe (En especial Panamá y Costa Rica).
 - Estimativo de número de salones y áreas necesarias.
 - Realizaron Concurso para el Diseño del Anteproyecto Arquitectónico. Participaron 40 firmas (20 de ellas extranjeras). Se escogieron 10 finalistas, el ganador obtuvo US\$100.000 abonables al contrato de Diseño de Detalle y las otras 9 firmas recibieron US\$5.000 cada uno.

EVALUACIÓN DE ALTERNATIVAS PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL CENTRO DE CONVENCIONES METROPOLITANO DE BUCARAMANGA

- ✓ El concurso les tomó 5 meses (2 meses elaborando los términos de referencia y 3 meses para la presentación y calificación de propuestas).
- ✓ Actualmente se encuentran realizando el Diseño de la Arquitectura e Ingeniería de Detalle.
- ✓ Cuentan con el Comité Mixto de Promoción de Turismo, que lidera la promoción del Turismo Corporativo y Cultural de la ciudad.

Cuadro 3. Comparativo Centros de Convenciones.

Ciudad	Población	Áreas	Cap. Máx del Gran Salón
Barranquilla	1.148.506 1.821.517 (AM)	Área a construir: 5.000 m2	2.700-3.000
Medellín	2.636.101 3.729.970 (AM)	Área construida: 12.000 m2 (solo Centro Convenciones)	2.800
Cali	2.075.380	Área construida: 40.000 m2	Salón Meléndez: 3.400 Salón Rosita Jaluf: 2.000
Tunja	171.082	Área total: 10.614 m2 Área construida: 3.000 m2	1.250
C.C. Cartagena de Indias	214.165	Área construida: 19.185 m2	2.000
Bucaramanga	523.040 1.038.622 (AMB)		

También se realizó una descripción de otros proyectos de Centros de Convenciones especializados en el área metropolitana de Bucaramanga como:

1. Proyecto “Zona Franca de Salud de Santander – FCV”

- ✓ Líder: Fundación Cardiovascular de Colombia.

EVALUACIÓN DE ALTERNATIVAS PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL CENTRO DE CONVENCIONES METROPOLITANO DE BUCARAMANGA

- ✓ Ubicación: Valle de Menzulí (Floridablanca).
- ✓ Área total: 17 Hectáreas (aproximadamente 30% de construcción, el resto zonas verdes).
- ✓ Inversión estimada: \$350 mil millones.

Primera Etapa:

- ✓ Hospital (460 camas, 150 de UCI).
- ✓ Centro médico y odontológico (450 consultorios, 16 plantas, 2 pisos comerciales, 800 parqueaderos subterráneos. Primero en salir a la venta).
- ✓ Hotel 5 estrellas (350 habitaciones, 200 para pacientes con estancia corta y 150 para pacientes de mayor tiempo de recuperación).
- ✓ Centro de Convenciones (capacidad máxima. 1.800 personas).
- ✓ Edificio de parqueaderos (2.200 unidades)
- ✓ Meta: Tenerlo listo en Diciembre de 2012.

Segunda Etapa:

- ✓ Edificio para Centro de Investigaciones.
- ✓ Proyecto de vivienda para aproximadamente 400 apartamentos.
- ✓ Universidad Médica.

2. Proyecto “Zona Franca Permanente Especial Fundación FOSUNAB”:

- ✓ Liderado por la Fundación Oftalmológica de Santander – Clínica Carlos Ardila Lulle, FOSCAL y la Universidad Autónoma de Bucaramanga (UNAB).
- ✓ Ubicación: Floridablanca, frente a la Facultad de salud de la UNAB.
- ✓ Área a desarrollar: 160.000 metros cuadrados.

EVALUACIÓN DE ALTERNATIVAS PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL CENTRO DE CONVENCIONES METROPOLITANO DE BUCARAMANGA

Contará con:

- ✓ Hospital y Centros de Salud (Oftalmológico, Cardiovascular, Cirugía Estética y Centro de Cáncer, entre otros)
- ✓ Centro de Diagnóstico Especializado (80 consultorios).
- ✓ Hotel.
- ✓ Centro de Convenciones con capacidad para 1.200 personas.
- ✓ 1.500 parqueaderos.

3. Proyecto “Centro de Convenciones Misión Carismática Internacional”:

- ✓ Liderado por la organización Cristiana “Misión Carismática Internacional”.
- ✓ Ubicación: Floridablanca, sobre la autopista en el costado sur del puente de Provenza.

Contará con:

- ✓ Auditorio Mayor (Capacidad 5.000 personas), Salones de reuniones, Oficinas, Salones de Oración, Biblioteca, Helipuerto, parqueadero y restaurante.
- ✓ Tienen el Centro de Convenciones G12 en Bogotá, con capacidad para 12.000 personas (Carrera 30 No. 23 – 37). Cuentan con 170.000 miembros en Colombia; En Santander: 10.000 personas y 20 sedes.

En diciembre de 2011, la Cámara de Comercio contrató por \$30 millones la elaboración del esquema básico urbanístico y arquitectónico con su pre-dimensionamiento del Centro de Convenciones Metropolitano en CENFER.

2. PREMISAS Y CRITERIOS ESTRUCTURALES DE EVALUACIÓN

2.1. Premisas

En primer lugar, conviene precisar ¿Qué es un Centro de Convenciones? Un Centro de Convenciones es un lugar construido con el propósito de realizar congresos, convenciones, asambleas, conferencias, seminarios o cualquier otro tipo de reuniones, ya sean comerciales, empresariales, científicas o religiosas. Un congreso es una reunión de profesionales que hacen parte del mismo segmento, por ejemplo, médicos cardiólogos, arquitectos o abogados, y en general, se relaciona con el mercado asociativo. Por su parte, una convención es una reunión de personas relacionadas con una misma empresa (funcionarios, proveedores y clientes) o de empresas relacionadas con el mismo segmento, generalmente usada para el mercado corporativo.

El turismo de convenciones y congresos es uno de los más representativos dentro del sector y se caracteriza por ritmos de crecimiento sostenido, manifestando una alta rentabilidad y una contribución al desarrollo de otros sectores relacionados. De acuerdo con la Organización Mundial de Turismo (OMT), del total de todas las llegadas internacionales, las de reuniones específicamente representan el 20% y tiene una expectativa de crecimiento anual del 10% en el próximo decenio, y lo que es más importante, el 40% de los turistas de este segmento regresan al lugar donde estuvieron en reuniones, con el propósito exclusivo de disfrutarlo con su familia en un viaje de turismo de ocio.

EVALUACIÓN DE ALTERNATIVAS PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL CENTRO DE CONVENCIONES METROPOLITANO DE BUCARAMANGA

Cuadro 3. Aspectos de demanda y oferta del Segmento.

	Eventos
Motivación	Congresos
	Convenciones
Demanda (clientes)	Promotores de eventos
	Corporativo , asociativo, Gubernamental
Oferta	Oficinas de convenciones
	Organizadores de eventos
Proveedores	Aeropuerto -vuelos directos nacionales e internacionales
	Alojamiento hoteles 3 - 5 estrellas
	Centros de congresos
	Hoteles con salas
	Alimentación y entretenimiento

Fuente: Vaniza Schuler, *Retos y oportunidades del Turismo de Negocios en la ciudad y la región*, presentación en el foro *Turismo Corporativo en Bogotá y Cundinamarca*, Bogotá, octubre 2008

En América Latina solo se celebra el 8% de los congresos del mundo y Colombia puede aprovechar este potencial que tiene uno de los renglones más prometedores del turismo mundial. Los problemas que tiene Colombia son:

1. La capacidad instalada para realización de convenciones y congresos está concentrada en pocas ciudades de Colombia
 - a) En algunas ciudades no hay infraestructura adecuada para la realización de convenciones y congresos.
 - b) Limitada inversión privada en el segmento de construcción y adecuación de infraestructura para turismo de convenciones y congresos.
2. En algunas ciudades no existe la adecuada infraestructura y planta turística, así como servicios conexos competitivos, que complementen la oferta de turismo de convenciones y congresos.

EVALUACIÓN DE ALTERNATIVAS PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL CENTRO DE CONVENCIONES METROPOLITANO DE BUCARAMANGA

3. Hay desaprovechamiento de otros atractivos turísticos que sirvan como apoyo al desarrollo de turismo de convenciones y congresos, como parte de una cadena productiva.
4. La creciente pero aún incipiente imagen de Colombia como destino de convenciones y congresos en el mercado mundial.
5. La identificación de iniciativas de turismo en las regiones no cuenta con criterios técnicos que permitan a inversionistas, gobiernos locales y gobierno nacional tomar decisiones de inversión.

EVALUACIÓN DE ALTERNATIVAS PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL CENTRO DE CONVENCIONES METROPOLITANO DE BUCARAMANGA

Cuadro 4. Posición en el ranking mundial del ICCA 2007 - 2008 por países.

País	Posición*		Eventos	
	2007	2008	2007	2008
Brasil	8	7	209	254
Argentina	36	22	60	115
Chile	37	37	48	63
Colombia	43	38	34	45
Uruguay	44	45	34	34
Ecuador	50	53	20	21
Peru	56	51	18	23
Venezuela	59	66	14	13
Bolivia	64	---	11	---
Paraguay	80	80	5	6

Fuente: ICCA Statistics Report The international meeting market

Cuadro 5. Posición en el ranking mundial del ICCA 2007 - 2008 por ciudades.

Ciudad	Posición*			Eventos	
	2006	2007	2008	2007	2008
Sao Paulo	33	23	12	22	75
Buenos Aires	36	32	15	37	72
Rio de Janeiro	18	39	37	28	41
Santiago	26	49	38	27	39
Cartagena	161	89	69	16	22
Bogotá	130	114	108	12	15
Medellín	218	208	265	6	5

* Número de ciudades: 263

ICCA Statistics Report The international meeting market

El turismo de eventos posee unas características exclusivas que lo diferencian del turismo de ocio. Entre sus ventajas se encuentran la garantía de la llegada de turistas, la atracción de visitantes no potenciales y de visitantes cualificados, la imagen de profesionalismo, que da valor agregado a la visita, el aprovechamiento de la estacionalidad del turismo de ocio, generando una demanda turística en baja temporada. De igual forma, el gasto de este turista es en promedio tres veces superior al del turista de ocio, ofrece una mayor resistencia a las crisis económicas y tiene unos efectos positivos en la cadena de gastos de las economías locales. Por lo tanto, es muy importante que la infraestructura de la ciudad de restaurantes,

EVALUACIÓN DE ALTERNATIVAS PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL CENTRO DE CONVENCIONES METROPOLITANO DE BUCARAMANGA

comercio y transporte, entre otros, sea atractiva para los visitantes. Atractivo en términos de calidad, costos, seguridad y facilidad de acceso.

Sin embargo, difícilmente los Centros de Convenciones son rentables. Por lo tanto, deben ser entendidos como instituciones apalancadas por el Estado, para promover la ciudad como destino y traer desarrollo en diversos frentes: hoteles, transporte, servicios, comercio, etc.

2.2. Criterios Fundamentales de Implantación

Con el objetivo de determinar el lugar más adecuado dentro del área metropolitana de Bucaramanga, para la construcción de un Centro de Convenciones, se evaluarán las alternativas planteadas hasta el momento, con los siguientes criterios estructurales:

2.2.1 Integralidad

El Centro de Convenciones Metropolitano debe permitir la conectividad económica, social, cultural y turística del Departamento de Santander y del Oriente del País, y a la vez, debe potenciar la oferta espacial de los escenarios aledaños con flexibilidad y diversidad mediante su articulación.

El Centro de Convenciones Metropolitano en CENFER ha sido concebido como el eje articulador del complejo regional de eventos, que contendrá además, al Centro de Ferias y Exposiciones CENFER y al Centro Polifuncional de Espectáculos. La integración de estos elementos conformará un bloque urbanístico de unos 80.000 m², especializado en grandes encuentros, eventos y espectáculos, que sumado a los proyectos contiguos como el Parque Lineal de la

EVALUACIÓN DE ALTERNATIVAS PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL CENTRO DE CONVENCIONES METROPOLITANO DE BUCARAMANGA

Quebrada la Iglesia y a un Hotel, configuran una zona de impacto determinante para el desarrollo del turismo de negocio en Santander.

El Centro de Convenciones Metropolitano en Neomundo permite el aprovechamiento del mercado a obtener por el Centro Comercial El Cacique, el cual ofrecerá entre otros servicios los correspondientes al sector financiero, comercial y de alojamiento.

2.2.2 Sinergia

El Centro de Convenciones Metropolitano debe posibilitar la suma de elementos que interactúen a diferentes actores y asimismo su interconexión con otros elementos, potencialice sus características, de tal manera se convierta en un prestador integral de servicios para el desarrollo del turismo de convenciones y congresos.

El Centro de Convenciones Metropolitano en CENFER posibilita el desarrollo de actividades empresariales, comerciales, académicas y sociales en un punto, lo hace universal e incluyente, permitiendo confluir convenciones, exposiciones y ferias, generando una sinergia que impulsará y dinamizará, entre otros, el turismo de convenciones y congresos, así como el mercado y la promoción de eventos científicos, culturales y sociales

El Centro de Convenciones Metropolitano en Neomundo, permite a los visitantes de eventos, convenciones y exposiciones confluir a una zona central de entretenimiento y servicios de la ciudad de Bucaramanga.

EVALUACIÓN DE ALTERNATIVAS PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL CENTRO DE CONVENCIONES METROPOLITANO DE BUCARAMANGA

2.2.3 Ubicación

El Centro de Convenciones Metropolitano debe localizarse en un punto estratégico, de fácil acceso terrestre y aéreo, con posibilidades de ágil comunicación con hoteles y alojamientos, centros de servicios públicos de salud y financieros, y óptimas condiciones de seguridad.

El Centro de Convenciones Metropolitano en CENFER se localiza en centro geométrico de las ciudades de Bucaramanga, Floridablanca y Girón, por su fácil conexión con sus centros administrativos, las zonas industriales, la zona franca, el terminal del transporte, el aeropuerto e incluir la construcción de un Helipuerto, permite la configuración de una ciudad región.

El Centro Metropolitano de Convenciones en Neomundo, se localiza en una zona central de la ciudad de Bucaramanga, y se encuentra contiguo al nuevo Centro Comercial El Cacique.

2.2.4 Sostenibilidad

La entidad que se encargue de la operación del Centro de Convenciones, debe tener la estructura administrativa, la solidez financiera, el conocimiento del negocio y la experiencia en la organización de grandes eventos, que garantice la operación y la sostenibilidad económica del proyecto.

El Centro de Convenciones Metropolitano en CENFER contaría con la administración de la Cámara de Comercio de Bucaramanga, que por ser una entidad privada, permite garantizar su institucionalidad, a pesar de la no continuidad política.

EVALUACIÓN DE ALTERNATIVAS PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL CENTRO DE CONVENCIONES METROPOLITANO DE BUCARAMANGA

El Centro de Convenciones Metropolitano en Neomundo cuenta con el apoyo de la actual administración municipal de Bucaramanga, lo cual garantizará su sostenibilidad en el presente periodo.

2.2.5 Rentabilidad Social

El proyecto debe contar con áreas de expansión, para desarrollar el comercio y la infraestructura complementaria al Centro de Convenciones, como son hoteles y restaurantes, lo cual impactará el entorno del lugar.

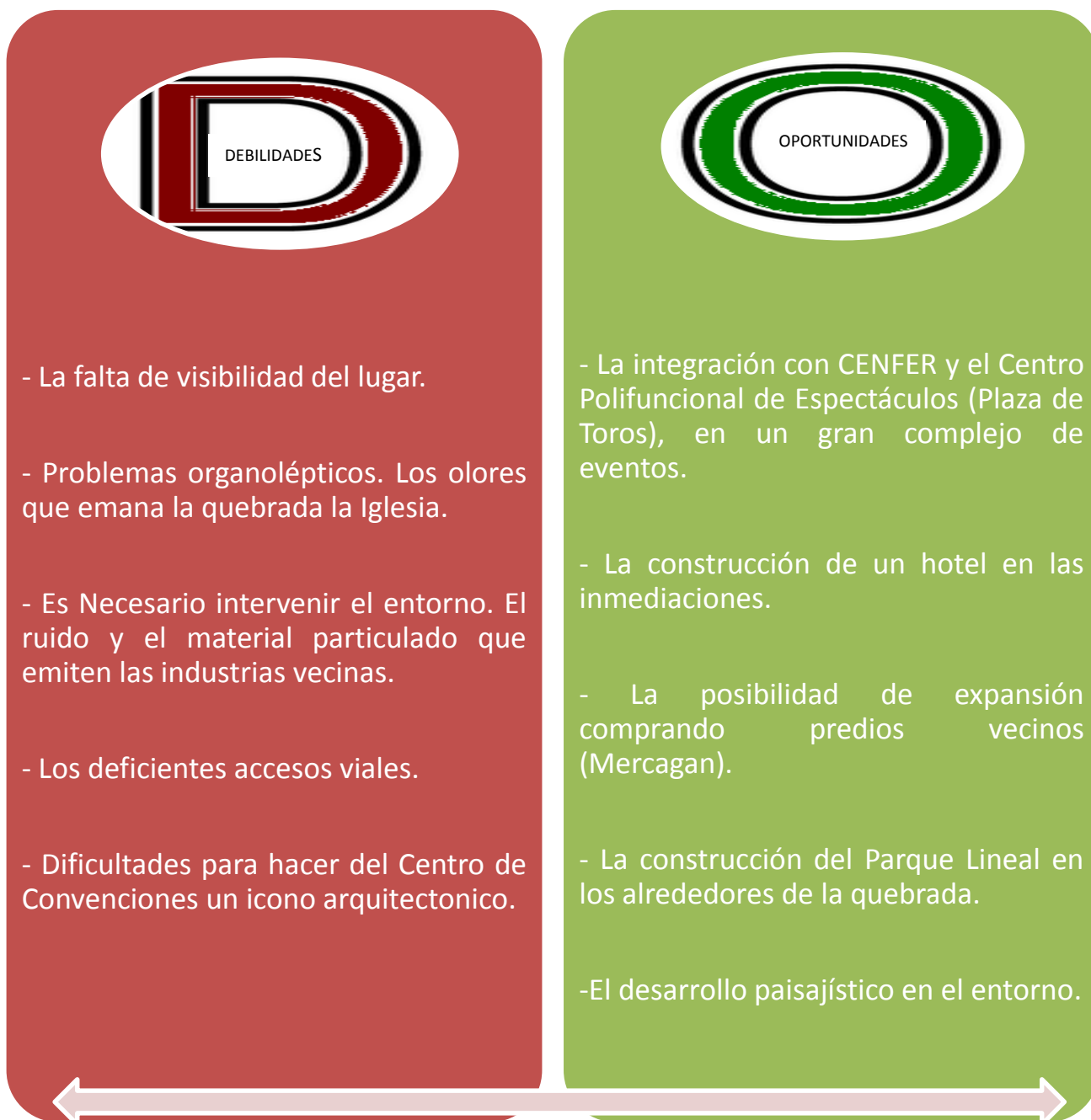
El Centro de Convenciones Metropolitano en CENFER cuenta con más de 80.000 metros cuadrados contiguos para actividades similares, complementarias y de fácil interconexión y sinergia, permite la construcción de un hotel e impulsa con su desarrollo a la explotación de un entorno disponible para la creación de centros financieros, comerciales y de alojamiento.

El Centro de Convenciones Metropolitano en Neomundo, se encontrará en una zona céntrica, fortalecida por la construcción del Centro Comercial El Cacique y de nuevos accesos vehiculares.

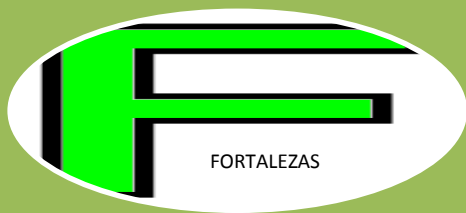
EVALUACIÓN DE ALTERNATIVAS PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL CENTRO DE CONVENCIONES METROPOLITANO DE BUCARAMANGA

3 MATRIZ DOFA DE LAS ALTERNATIVAS

3.2 Matriz DOFA AlternativaCENFER



EVALUACIÓN DE ALTERNATIVAS PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL CENTRO DE CONVENCIONES METROPOLITANO DE BUCARAMANGA



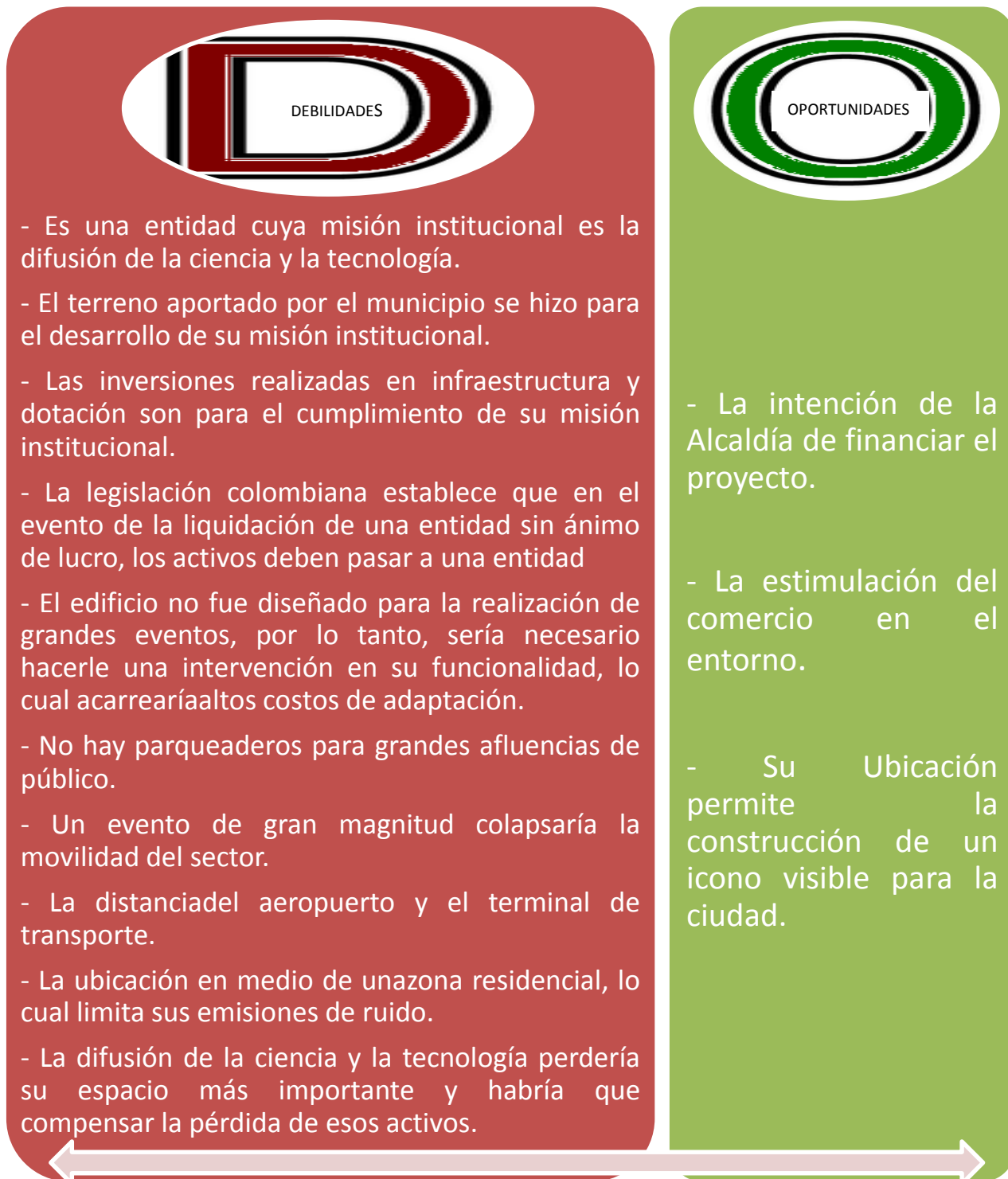
- La localización equidistante frente a los municipios de Bucaramanga, Floridablanca, Girón y Piedecuesta.
- La ubicación dentro de un corredor vial, lo cual permite una mayor movilidad.
- La cercanía con el aeropuerto y el terminal.
- La proximidad con las salidas de la ciudad.
- La cercanía con el Hotel San Juan.
- La posibilidad de realizar eventos al aire libre.
- La posibilidad de construir más parqueaderos.
- La ubicación en una zona industrial, lo cual permite el funcionamiento hasta altas horas de la noche.
- El área de expansión de 28.000 metros cuadrados.
- CENFER como marca reconocida para el desarrollo de eventos.
- La administración de CENFER por parte de la Cámara de Comercio garantiza la institucionalidad del Centro de Convenciones, a pesar de la no continuidad política.



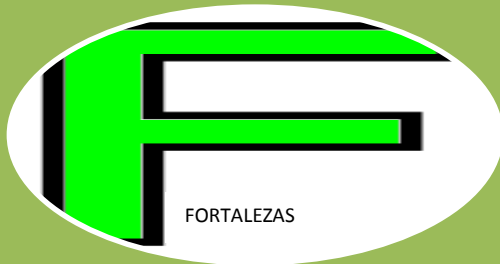
- La no reubicación del Carrasco.
- La no descontaminación de la quebrada.
- La invasión de las laderas de la quebrada.
- La falta de apoyo político para la articulación con nuevos proyectos

EVALUACIÓN DE ALTERNATIVAS PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL CENTRO DE CONVENCIONES METROPOLITANO DE BUCARAMANGA

3.3 Matriz DOFA Alternativa Neomundo



EVALUACIÓN DE ALTERNATIVAS PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL CENTRO DE CONVENCIONES METROPOLITANO DE BUCARAMANGA



- La vecindad con el Centro Comercial y Hotel Cacique.
- La existencia de accesos viales.
- El área de expansión de 10.000 metros cuadrados.
- Su ubicación es central, con un entorno moderno y de desarrollo. Cercano a servicios turísticos conexos como restaurantes, alojamientos y diversas actividades.



- La falta de apoyo por parte de la Alcaldía, como ha sucedido en el pasado.
- La negativa de la comunidad de aceptar el proyecto, por aumento del ruido y disminución de la movilidad.
- La separación física con CENFER imposibilita la sinergia y complementaridad de esfuerzos, lo que podría llevar a la quiebra a CENFER.

EVALUACIÓN DE ALTERNATIVAS PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL CENTRO DE CONVENCIONES METROPOLITANO DE BUCARAMANGA

3.4 Continuar con el Proyecto Neomundo

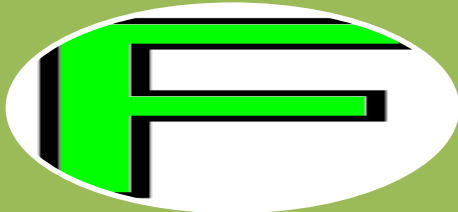


- La falta de apoyo de los sectores público y privado para dotación y para eventos.
- Inversiones en planta física intermitentes.
- Actual bloqueo del acceso, por obra del intercambiador.



- Recursos del regalías y otras fuentes.
- Punto de recreación, cultura y conocimiento para la comunidad.
- Punto de atractivo turístico.
- Sembrar futuro a través de procesos de apropiación social de la ciencia y la tecnología.
- Centro innovación educativa con nuevas tecnologías.
- La afluencia de público al nuevo centro comercial, potencializa la probabilidad de visitantes a Neomundo.

EVALUACIÓN DE ALTERNATIVAS PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL CENTRO DE CONVENCIONES METROPOLITANO DE BUCARAMANGA



- Ubicación estratégica.
- Infraestructura Física
- Lote de 14.000 m2, para proyecto de biodiversidad y medio ambiente.
- Zona de reserva forestal de 15.000 m2.
- Vocación para formación en medio ambiente y ecología.
- Activo de educación, ciencia y tecnología para la región.
- Punto para la vinculación social de los sectores público, privado y académico.



- Perder importantes oportunidades para la realización de proyectos de ciencia, tecnología y educación.
- Que no se encuentre el suficiente apoyo del gobierno y del sector privado para inversiones y sostenibilidad.
- El proyecto del Centro de Convenciones elimina a Neomundo.

- Neomundo en cifras

Activos

Terreno + Infraestructura= \$21.000 millones

Inversiones Recientes

EVALUACIÓN DE ALTERNATIVAS PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL CENTRO DE CONVENCIONES METROPOLITANO DE BUCARAMANGA

Teatro Multifuncional= \$3.000 millones (Recursos Departamento)

Mariposario= \$450 millones (Recursos Ecopetrol)

Sala Interactiva= \$150 millones (Recursos Ecopetrol)

Proyectos 2012-2013

- Bioparque= 5 millones de euros.
- Planetario Cine domo= \$400 millones
- Pista de Patinaje= \$500 millones
- Renovación Sala Interactiva= \$300 millones
- Observatorio Astronómico= \$200 millones
- Neomundo Viajero= \$300 millones
- Ludoteca= \$300 millones
- Refracción Terraza= \$250 millones

EVALUACIÓN DE ALTERNATIVAS PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL CENTRO DE CONVENCIONES METROPOLITANO DE BUCARAMANGA

4 PROPUESTA PRELIMINAR DE IMPLANTACIÓN

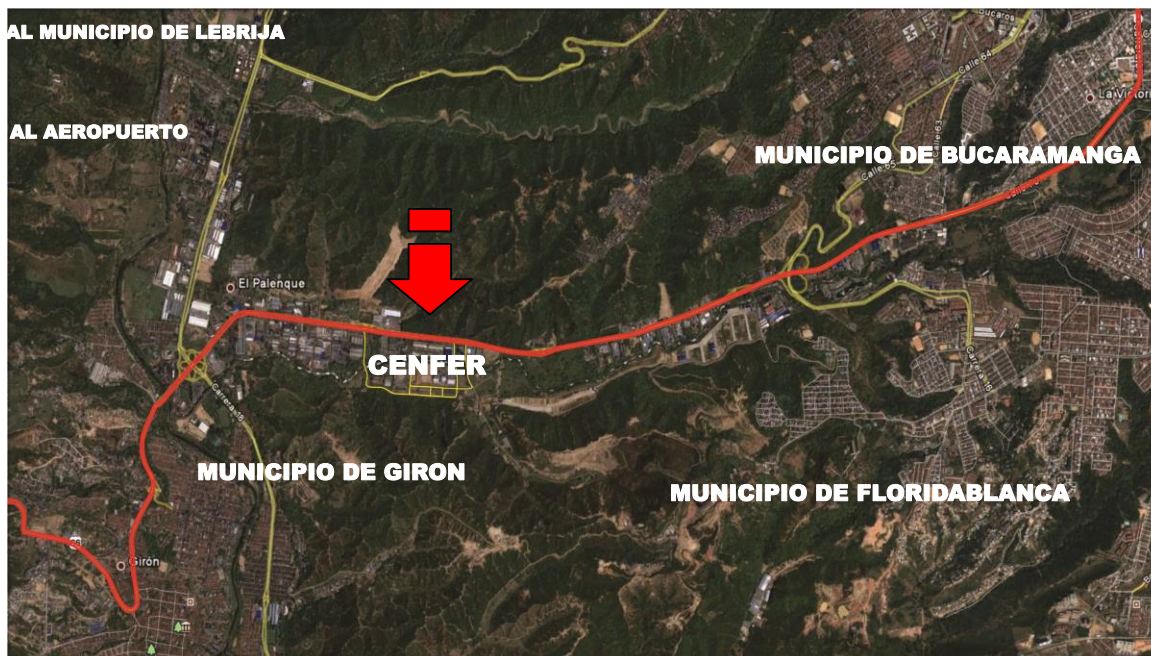
4.2 Propuesta Preliminar de Implantación Alternativa CENFER

Esta sección va dirigida a presentar una propuesta de implantación, en términos de análisis espacial, determinantes funcionales y sus interrelaciones de acuerdo con la capacidad proyectada, en el evento que el Centro de Convenciones Metropolitano se localizará en CENFER.

4.2.1 Localización del Proyecto

El proyecto está ubicado en un lote de 2,8 hectáreas, en el costado occidental de las instalaciones de CENFER, en lo cual permitirá la integración con sus instalaciones y parqueaderos, así como su accesibilidad.

Gráfica 1. Localización General.



EVALUACIÓN DE ALTERNATIVAS PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL CENTRO DE CONVENCIONES METROPOLITANO DE BUCARAMANGA

Gráfica 2. Localización del Proyecto.



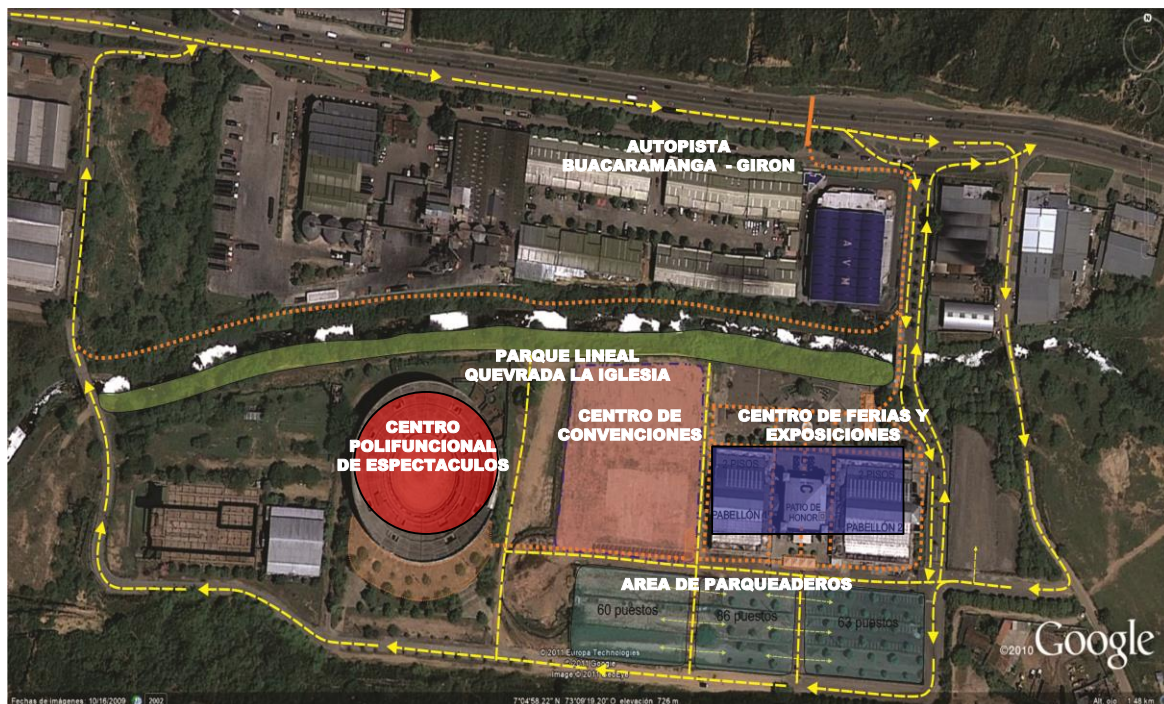
4.2.2 Movilidad Vehicular del Proyecto

La accesibilidad se facilitará por la disponibilidad de todos los tipos de transporte, tanto terrestre, como aéreo, por su cercanía con el aeropuerto y el terminal de transporte. El proyecto tendrá como complemento un helipuerto, para los accesos especiales, localizado en la plazoleta posterior.

El sector cuenta adicionalmente con un sistema vial interno, cuyo mejoramiento deberá hacer parte de las obras propuestas. Este sistema permite concentrar toda la actividad vehicular en el complejo de eventos, sin afectar la movilidad del corredor Bucaramanga-Girón.

EVALUACIÓN DE ALTERNATIVAS PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL CENTRO DE CONVENCIONES METROPOLITANO DE BUCARAMANGA

Gráfica 3. Movilidad Vehicular del Proyecto.



Gráfica 4. Movilidad Vehicular Interna.



EVALUACIÓN DE ALTERNATIVAS PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL CENTRO DE CONVENCIONES METROPOLITANO DE BUCARAMANGA

4.2.3 Tipología Definida

El proyecto ha sido concebido como un edificio ambientalmente sostenible, con un área construida de 15.000 metros cuadradosaproximadamente, que ofrezca espacios redistribuibles, organizados mediante un sistema modular, los cuales permiten la flexibilidad necesaria, para lograr el ajuste espacial a eventos de todas las escalas y categorías.

Se plantean tres volúmenes representativos que le den una identidad al Centro de Convenciones. El espacio del centro, va dirigido a la creación de un edificio abierto, que ofrezca una ambientación propia, con una integración espacial y de servicios.

Gráfica 5. Tipología Definida.



EVALUACIÓN DE ALTERNATIVAS PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL CENTRO DE CONVENCIONES METROPOLITANO DE BUCARAMANGA

Gráfica 6. Corte Fachada Oriental.



4.2.4 Panorámica Preliminar del Proyecto

Se propone una fachada perforada, con iluminación leed indirecta, de tal forma que el fondo escénico pueda cambiar, de acuerdo con el tipo de evento. La estructura sería en acero, con columnas en concreto reforzado y vidrio templado térmico.

Gráfica 7. Panorámica Preliminar del Proyecto.



EVALUACIÓN DE ALTERNATIVAS PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL CENTRO DE CONVENCIONES METROPOLITANO DE BUCARAMANGA

Gráfica 8. Panorámica Preliminar del Proyecto Nocturna.



4.2.5 Hito Referencial

En la plazoleta de recibo se plantea un hito referencial, que sea la imagen del centro de convenciones. Se sugiere una fuente que contenga pictografía Guane y sea la abstracción del árbol originario del Chicamocha, la ceiba barrigona.

EVALUACIÓN DE ALTERNATIVAS PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL CENTRO DE CONVENCIONES METROPOLITANO DE BUCARAMANGA

Gráfica 9. Hito Referencial.



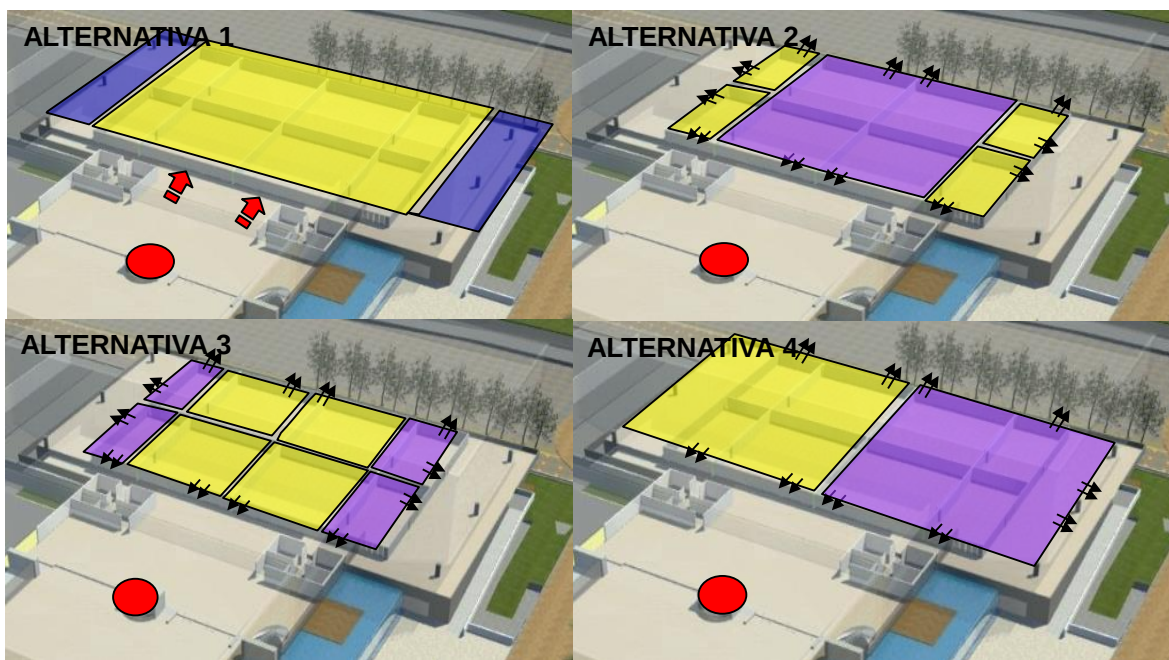
4.2.6 Salón Principal

El Centro de Convenciones tendría un salón principal con capacidad para 2300 personas (ocupación tipo coctel 0,80 metros cuadrados por persona), con un corredor perimetral de tres metros de ancho, para conectar las Salas de Estar, con las Salas Auxiliares y las Rampas de Evacuación.

Este salón podrá subdividirse de acuerdo a los requerimientos de los eventos, porque posee una circulación perimetral, que permite acceder independientemente a cada una de las salas.

EVALUACIÓN DE ALTERNATIVAS PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL CENTRO DE CONVENCIONES METROPOLITANO DE BUCARAMANGA

Gráfica 10. Salón Principal.

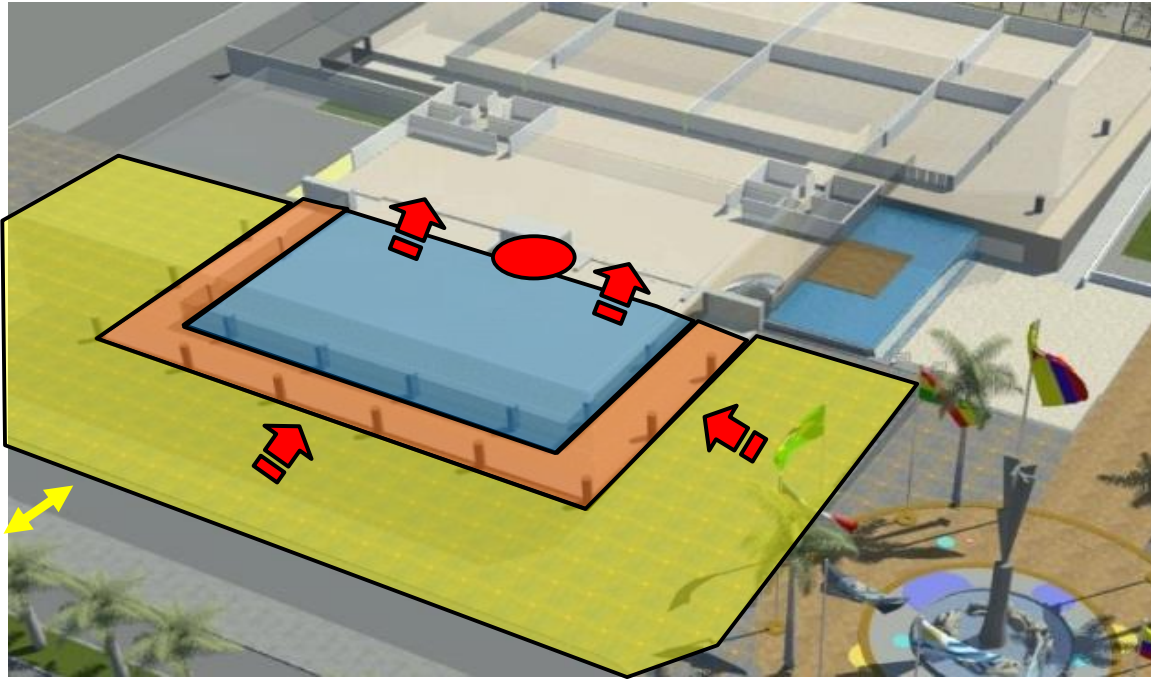


4.2.7 Lobby, Plazoleta Exterior y Pórtico

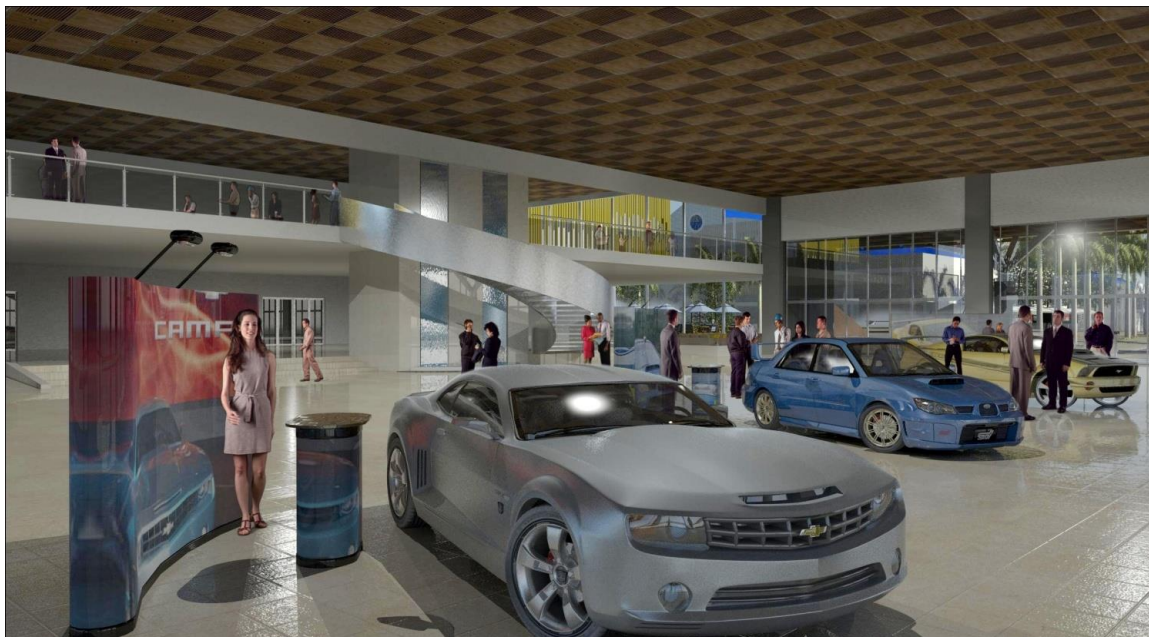
Se propone un Lobby de 15 metros de altura, una Plazoleta Exterior y un Pórtico de recibo.

EVALUACIÓN DE ALTERNATIVAS PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL CENTRO DE CONVENCIONES METROPOLITANO DE BUCARAMANGA

Gráfica 11. Lobby, Plazoleta Exterior y Pórtico.



Gráfica 12. Panorámica Preliminar del Lobby del Proyecto.



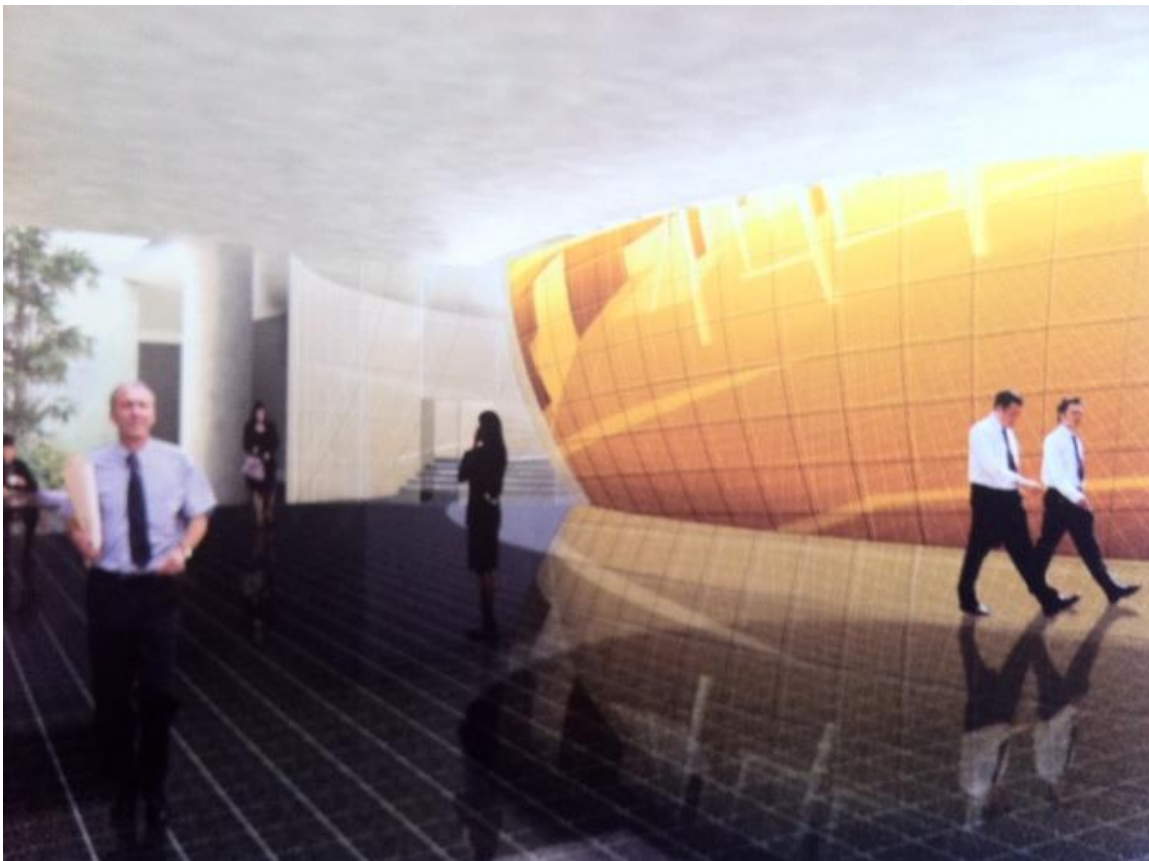
EVALUACIÓN DE ALTERNATIVAS PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL CENTRO DE CONVENCIONES METROPOLITANO DE BUCARAMANGA

4.2.8 Mezanine

Estaría ubicado en el segundo piso, sobre el vacío del lobby, con visuales del entorno del proyecto.

Contaría con un área aproximada de 1500 metros cuadrados, Ascensores Panorámicos, Escalera en Caracol, Hall de Recibo, Salas de Estar, Salas de Reuniones y Juntas, Área Técnica de Proyecciones, Sonido, Traducción y Servicios.

Gráfica 13. Mezanine.

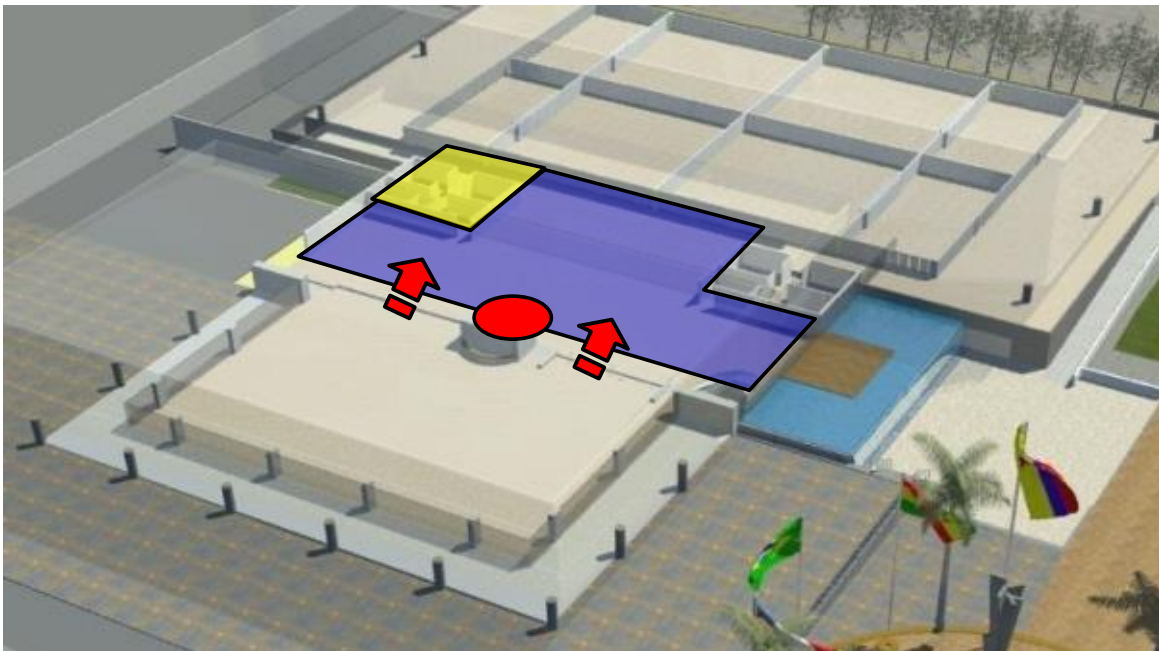


EVALUACIÓN DE ALTERNATIVAS PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL CENTRO DE CONVENCIONES METROPOLITANO DE BUCARAMANGA

4.2.9 Foyer

El foyer articularía el Lobby, el Mezanine del segundo piso y el Auditorio Principal.

Gráfica 14. Foyer.



4.2.10 Salas Vip, Proyecciones de Sonido y Servicios

La Salas Vip se localizarían sobre el Mezanine del segundo piso, con acceso a través de dos ascensores y una escalera en caracol localizada sobre el Lobby.

En este sector se encuentran las cabinas de proyección, traducción simultánea, Salas de Estar y servicios complementarios. Las Salas de Estar presentan visuales sobre el entorno y el vacío del Lobby.

EVALUACIÓN DE ALTERNATIVAS PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL CENTRO DE CONVENCIONES METROPOLITANO DE BUCARAMANGA

Gráfica 15. Salas Vip, Proyecciones de Sonido y Servicios.



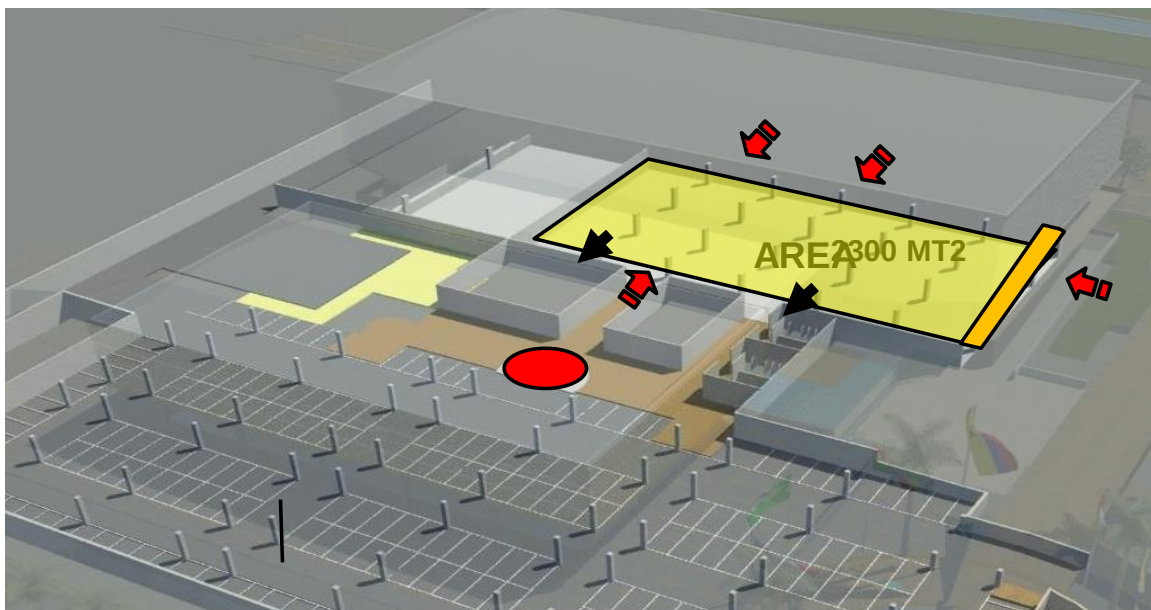
4.2.11 Sala Múltiple de Exposiciones

Bajo las salas de convenciones se plantea un espacio multifuncional, con un área aproximada de 2.230 metros cuadrados, que sirva de apoyo al Centro de Convenciones.

Este espacio contaría con aire acondicionado, servicios y comunicación interna, parqueaderos bajo sótano y acceso al Foyer a través de un punto fijo, con dos ascensores y escalera en caracol.

EVALUACIÓN DE ALTERNATIVAS PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL CENTRO DE CONVENCIONES METROPOLITANO DE BUCARAMANGA

Gráfica 16. Sala Múltiple de Exposiciones.



4.2.12 Otros espacios

- ✓ Salas de Prensa: Se localizarían en el nivel del Auditorio Principal, con un área aproximada de 40 metros cuadrados.
- ✓ Sala Múltiple, Restaurante y Cafetería: Contaría con un salón para recepciones, cocteles y restaurante, con aire acondicionado, servicios y comunicación interna con parqueaderos bajo sótano y el Foyer. La cafetería estaría ubicada en el corredor exterior de la terraza, con parasoles e integrada espacialmente a la plazoleta de exposiciones al aire libre
- ✓ Circulación a través de Rampas: La movilidad peatonal estaría basada en la accesibilidad para todo tipo de personas, a través de rampas que conectarían los diferentes niveles y los corredores de evacuación.

EVALUACIÓN DE ALTERNATIVAS PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL CENTRO DE CONVENCIONES METROPOLITANO DE BUCARAMANGA

4.2.13 Diseño

Sería un recinto autosostenible, diseñado con parámetros de liderazgo ambiental y energético, bajo estándares internacionales para recintos feriales y de congresos. Contaría con sistemas inteligentes de iluminación, para el eficiente consumo de energía. Todos los sanitarios tendrían de bajo consumo de agua. Los muros exteriores serán térmicos y de bajo mantenimiento, basados en concreto celular y paneles prefabricados con tecnología de aluminio y cristal, con película de alto aislamiento al frío y al calor. En la cubierta del Auditorio Principal habrá una red de colectores solares, que proveerán de agua caliente a un novedoso sistema de refrigeración y calefacción.

EVALUACIÓN DE ALTERNATIVAS PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL CENTRO DE CONVENCIONES METROPOLITANO DE BUCARAMANGA

4.3 Propuesta Preliminar de Implantación Alternativa Neomundo

EVALUACIÓN DE ALTERNATIVAS PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL CENTRO DE CONVENCIONES METROPOLITANO DE BUCARAMANGA

5 CIERRE FINANCIERO PRELIMINAR

5.2 Cierre Financiero Preliminar Alternativa CENFER

A continuación se presentan los costos estimados para la construcción, el urbanismo y las adecuaciones del Centro de Convenciones Metropolitano en las instalaciones de CENFER.

Cuadro 6. Costos Estimados para la Construcción del Centro de Convenciones Metropolitano en CENFER.

COSTOS ESTIMADOS PARA LA CONSTRUCCION DEL CENTRO METROPOLITANO DE CONVENCIONES						
ITEM	DESCRIPCION	AREAS		TIPO DE INTERVENCION	VR/M2 PROM.VR PARCIAL APROX.	VR.PARCIAL APROX
		CANTIDAD	UNIDAD			
1	NIVEL 1 AREA DE PARQUEO, SERVICIOS RESTAURANTE Y SALON MULTIPLE	4.660,00	M2	Parqueos	1.100.000,00	5.126.000.000,00
		376,00	M2	Cocina y servicios	1.500.000,00	564.000.000,00
		376,00	M2	Disponible	1.300.000,00	488.800.000,00
		218,00	M2	Baños y servicios	1.500.000,00	327.000.000,00
		2.230,00	M2	Restaurante y exposiciones	1.400.000,00	3.122.000.000,00
		617,00	M2	Bodegas y talleres	1.100.000,00	678.700.000,00
		229,00	M2	Circulaciones	1.300.000,00	297.700.000,00
	SUB-TOTAL	8.706,00			1.218.033,54	10.604.200.000,00
2	NIVEL 2 - PRIMER PISO	513,00	M2	Portico exterior	1.500.000,00	769.500.000,00
		957,00	M2	Lobby	1.500.000,00	1.435.500.000,00
		1.359,00	M2	Foyer	1.500.000,00	2.038.500.000,00
		1.996,00	M2	Auditorio principal	1.500.000,00	2.994.000.000,00
		78,00	M2	Salas VIP	1.500.000,00	117.000.000,00
		78,00	M2	Salas Alternas	1.500.000,00	117.000.000,00
		325,00	M2	Salas de Comisiones	1.500.000,00	487.500.000,00
		91,00	M2	Punto Fijo	1.500.000,00	136.500.000,00
		161,00	M2	Sala de prensa	1.500.000,00	241.500.000,00
		1.048,00	M2	Area exterior auditorio principal	1.500.000,00	1.572.000.000,00
	SUB-TOTAL	6.606,00			1.500.000,00	9.909.000.000,00
	AREAS SALAS VIP Y SERVICIOS COMPLEMENTARIOS	26,00	M2	Area Monitoreo y seguridad	1.500.000,00	39.000.000,00
		27,00	M2	Proyecciones	1.500.000,00	40.500.000,00
		50,00	M2	Traducciones	1.500.000,00	75.000.000,00
		52,00	M2	Sala Sistemas	1.500.000,00	78.000.000,00
		137,00	M2	Administracion	1.500.000,00	205.500.000,00
		108,00	M2	Servicios y apoyo	1.500.000,00	162.000.000,00
		34,00	M2	Cuarto tecnico	1.500.000,00	51.000.000,00
		294,00	M2	Salones VIP	1.500.000,00	441.000.000,00
		148,00	M2	Salas de estar	1.500.000,00	222.000.000,00
		565,00	M2	Hall de reparto	1.500.000,00	847.500.000,00
	SUB-TOTAL	1.441,00			1.500.000,00	2.161.500.000,00
TOTAL CENTRO DE CONVENCIONES		16.753,00		M2	1.353.471,02	22.674.700.000,00
INVERSION TOTAL (COSTOS DE CONSTRUCCION DEL CENTRO METROPOLITANO DE CONVENCIONES)						

EVALUACIÓN DE ALTERNATIVAS PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL CENTRO DE CONVENCIONES METROPOLITANO DE BUCARAMANGA

Cuadro 7. Costos Estimados para el Urbanismo del Centro de Convenciones Metropolitano en CENFER.

CENTRO METROPOLITANO DE CONVENCIONES						
COSTOS ESTIMADOS PARA EL URBANISMO DEL CENTRO METROPOLITANO DE CONVENCIONES						
ITEM	DESCRIPCION	AREAS		TIPO DE INTERVENCION	VR/M2 PROM.VR PARCIAL APROX.	VR.PARCIAL APROX
		CANTIDAD	UNIDAD			
1	RAMPA PEATONAL	795,00	M2	Exteriores y salidas de emergencia	150.000,00	119.250.000,00
2	ESPEJOS DE AGUA	670,00	M2	Exteriores.	150.000,00	100.500.000,00
3	PLAZOLETA DE ESCULTURA	681,00	M2	Exterior	200.000,00	136.200.000,00
4	PLAZOLETAS EXTERIORES	6.723,00	M2	Espacios de integracion con CENFER	200.000,00	1.344.600.000,00
5	ALAMEDA POSTERIOR	3.140,00	M2	Zona lindero Centro Polifuncional	200.000,00	628.000.000,00
6	ZONAS VERDES	2.778,00	M2	Jardines y paisajismo	120.000,00	333.360.000,00
7	ALAMEDA CON TRAT. VIA VEHIC	676,00	M2	Acceso parqueos y emergencias	280.000,00	189.280.000,00
8	VIAS ,BAHIA ACCESO SERVICIOS	3.839,00	M2	Vias internas, externas y bahia taxis	250.000,00	959.750.000,00
TOTAL		19.302,00			197.437,57	3.810.940.000,00

Cuadro 8. Costos Estimados para la Adecuación de las Instalaciones de CENFER al Centro de Convenciones Metropolitano.

ANALISIS DE AREAS Y PRESUPUESTOS							
CENTRO METROPOLITANO DE CONVENCIONES							
COSTOS ESTIMADOS PARA ADECUACIÓN DE LAS INSTALACIONES DE CENFER AL CENTRO METROPOLITANO DE CONVENCIONES							
URBANISMO Y CONSTRUCCION							
ITEM	DESCRIPCION	AREAS		TIPO DE INTERVENCION	AREA DE INTERVENCION	VR/M2 PROM.VR PARCIAL APROX.	VR.PARCIAL APROX
		ACTUAL	ADICIONAL				
1	PARQUEOS	6.986,00	-	Mantenimiento	6.986,00	140.000,00	978.040.000,00
2	VIA ALTERNA PLAZA DE TOROS	4.454,00	1.971,00	Construccion de vía	1.971,00	230.000,00	453.330.000,00
3	VIAS CON TRATAMIENTO	-	1.125,00	Construccion con adoquines	1.125,00	230.000,00	258.750.000,00
4	ANDEN ACCESO CENFER	674,00	-				-
5	TAQUILLAS DE PAGO	460,00	-	Construccion taquillas	460,00	1.300.000,00	598.000.000,00
6	ALAMEDAS	2.480,00	2.875,00	Construccion alameda	2.875,00	180.000,00	517.500.000,00
7	PLAZOLETAS		6.442,00	Const. 2 plazoletas	6.442,00	140.000,00	901.880.000,00
8	AREAS VERDES Y PAISAJISMO		2.805,00	Tratamiento completo	2.805,00	120.000,00	336.600.000,00
9	PABELLON 1	3.052,00	337,00	10 Locales Comerciales	337,00	1.400.000,00	471.800.000,00
10	PABELLON 2	2.211,00	920,00	Ampliacion del pabellón 2 en 586.00 Mts2 y construcción de 10 locales con area de 334 mts2	920,00	1.400.000,00	1.288.000.000,00
11	PATIO DE HONOR	1.375,00	-				-
TOTAL		21.692,00	16.475,00		23.921,00	242.627,82	5.803.900.000,00

EVALUACIÓN DE ALTERNATIVAS PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL CENTRO DE CONVENCIONES METROPOLITANO DE BUCARAMANGA

5.3 Cierre Financiero Preliminar Alternativa Neomundo

EVALUACIÓN DE ALTERNATIVAS PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL CENTRO DE CONVENCIONES METROPOLITANO DE BUCARAMANGA

6 CONCLUSIONES

Con la construcción del Centro de Convenciones en Neomundo:

- ✓ Neomundo se debilitaría o desaparecería, justo cuando tiene la posibilidad de atraer recursos para la región, con la nueva Ley de Ciencia y Tecnología y la Ley de Regalías (Fondo de Ciencia y Tecnología e Innovación).
- ✓ CENFER sequestraría y desaparecería, porque no hay en la región mercado para dos centros con características similares.
- ✓ Se enviaría un mensaje a las administraciones municipales de Floridablanca, Girón y Piedecuesta, diciéndoles que deben solucionar sus problemas de forma individual y no como área metropolitana.

Con la construcción del Centro de Convenciones en CENFER:

- ✓ Se rescatan dos inversiones grandes como son CENFER y el Centro Polifuncional de Espectáculos (Plaza de Toros).
- ✓ Se estimularía la articulación metropolitana entre Bucaramanga, Floridablanca, Girón y Piedecuesta.

EVALUACIÓN DE ALTERNATIVAS PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL CENTRO DE CONVENCIONES METROPOLITANO DE BUCARAMANGA

7 RECOMENDACIONES

- ✓ Crear un complejo regional de eventos uniendo legal, financiera y administrativamente el Centro de Convenciones, CENFER y el Centro Polifuncional de Espectáculos (Plaza de Toros).
- ✓ Antes de tomar cualquier decisión acerca de Neomundo, consultar las universidades, los centros de investigación y de desarrollo tecnológico y la comunidad educativa en general, porque hasta el momento estos actores no han participado en el debate de la propuesta planteada por la Alcaldía.
- ✓ En el evento de ubicar el Centro de Convenciones en las instalaciones de Neomundo, la Alcaldía debe explicar: ¿Cómo sería su administración?, ¿A cargo de quien estaría? ¿Se crearía una entidad nueva? o ¿el Centro de Convenciones estaría adscrito a un instituto descentralizado?

8 PASOS A SEGUIR

9 ANEXOS