

CONEXIÓN

Parque de Encuentros, Innovación y Desarrollo Sostenible

“Un encuentro con el amor y la fe”



Sincelejo, Sucre · Proyecto conceptual 2026

Predio de aproximadamente 4 hectáreas (40.000 m²), con doble acceso vial.

El concepto integra auditorio, gastronomía, vivienda, comercio, turismo, agroindustria y sostenibilidad.

1. Resumen ejecutivo

Conexión se plantea como un desarrollo de uso mixto de escala regional, concebido para aprovechar el potencial turístico, empresarial, cultural y económico de Sincelejo y su área de influencia. El proyecto no se limita a un centro de eventos: busca convertirse en un destino donde las personas puedan encontrarse, consumir, descansar, producir, aprender y disfrutar de la naturaleza.

La primera piedra del proyecto será un **auditorio para aproximadamente 600 personas**, acompañado por una plaza exterior y servicios gastronómicos. En fases posteriores se incorporarán un boulevard comercial, torres de apartamentos, glamping, producción agroindustrial y sistemas de energía y agua sostenibles.

2. Los cinco pilares

ENCUENTRO	Auditorio, congresos, convenciones, graduaciones, matrimonios, cultura y comunidad.
AMOR Y FE	Encuentros familiares, espirituales y comunitarios; el concepto busca trascender lo religioso y representar con
PRODUCCIÓN	Agricultura, transformación de alimentos, mercado campesino y encadenamientos con productores de Sucre.
SOSTENIBILIDAD	Solar fotovoltaica, aguas lluvias, tratamiento y reutilización de agua, economía circular y arquitectura bioclimát
DESTINO	Restaurante, comercio, glamping, naturaleza, bienestar y experiencias gastronómicas y culturales.

3. Programa maestro preliminar

La siguiente distribución es conceptual y debe ajustarse con levantamiento topográfico, estudio de suelos, normativa urbanística, retiros, cesiones, accesos, disponibilidad de servicios y licenciamiento.

Componente	Área conceptual
Auditorio + foyer + servicios	1.800 m²
Restaurante + terrazas	1.200 m²
Centro agroindustrial	700 m²
Administración y servicios	500 m²
Zona de glamping	6.000 m²
Parqueaderos	5.000 m²
Plaza de eventos	2.500 m²
Agricultura productiva/experimental	6.000 m²
Bosque, jardines y biodiversidad	8.000 m²
Lagos / infraestructura hídrica	2.000 m²
Vías y circulación	6.300 m²
TOTAL	40.000 m²

4. Auditorio Conexión

El auditorio será la primera fase visible del proyecto y funcionará como ancla de demanda regional. Se propone una capacidad inicial de **600 personas sentadas**, con posibilidad de eventos exteriores de mayor escala

mediante una plaza pública/semipública.

Elemento	Propuesta
Capacidad	600 personas
Área construida preliminar	1.500–1.800 m²
Escenario	Profesional, con backstage y camerinos
Foyer	Recepción, circulación, networking y eventos sociales
Tecnología	Audio, iluminación escénica, video y conectividad
Accesibilidad	Diseño universal y rutas de evacuación
Plaza exterior	Eventos, conciertos, ferias y actividades familiares

5. “Un encuentro con el amor y la fe”

El slogan debe ser un atributo emocional del proyecto, no una limitación comercial. Conexión puede albergar encuentros de parejas y familias, actividades espirituales, congresos, eventos culturales, empresariales y comunitarios. La idea central es el encuentro: entre personas, familias, naturaleza, propósito y región.

6. Componente urbanístico e inmobiliario

Para atraer inversión privada se propone estudiar un desarrollo de uso mixto. Las torres residenciales no deben competir con el auditorio: deben aportar residentes permanentes, consumo y valorización del entorno, mientras el boulevard comercial genera actividad diurna y nocturna.

Unidad	Concepto preliminar	Función
Conexión Eventos	Auditorio + plaza	Congresos, cultura, fe, celebraciones y empresas
Conexión Boulevard	Comercio + gastronomía	Flujo cotidiano y nocturno
Conexión Living	2 torres iniciales	Vivienda multifamiliar y población permanente
Conexión Nature	Glamping + jardines	Turismo, descanso y bienestar
Conexión Agro	Producción + transformación	Agroindustria y economía local

Vivienda: escenario inicial para evaluación

Como hipótesis de mercado, se puede estudiar una primera etapa de **2 torres de 8–10 pisos**, con aproximadamente **160 apartamentos en total**. No se presenta como una autorización urbanística: la cantidad, altura y densidad dependerán del POT, tratamiento urbanístico, plan parcial si aplica y estudios de mercado.

Principio de convivencia: separar acústica y funcionalmente las zonas de eventos y vivienda, con accesos, estacionamientos, circulaciones y barreras paisajísticas apropiadas.

7. Conexión sostenible

Sistema	Propuesta
Energía solar	Paneles en auditorio, restaurante y cubiertas de parqueaderos; crecimiento progresivo hacia una microred.
Agua lluvia	Captación desde cubiertas, filtración y almacenamiento para riego y usos permitidos.
Aguas residuales	PTAR propia y estudio de reutilización del agua tratada para usos autorizados.
Paisajismo	Árboles nativos, jardines para polinizadores, sombra y corredores verdes.
Economía circular	Separación, reciclaje, compostaje de orgánicos y manejo especializado de aceites.
Agroindustria	Producción local conectada al restaurante: del campo a la mesa.
Movilidad	Senderos peatonales, estacionamiento organizado y previsión para carga de vehículos eléctricos.

8. Producción agroindustrial

El componente productivo debe ser real y demostrable. Se propone una unidad agroproductiva de alrededor de 6.000 m², sujeta a estudio de suelo y disponibilidad hídrica, con cultivos y especies apropiadas para la zona. La producción podrá abastecer parcialmente al restaurante y generar productos con marca Conexión.

Cadena propuesta: productor → cultivo → transformación → restaurante → visitante → mercado.

El Centro Agroindustrial Conexión (aprox. 500–800 m² en una fase posterior) podría desarrollar salsas, conservas, productos de maíz y yuca, deshidratados, bebidas y otros productos regionales, sujeto a requisitos sanitarios y de comercialización.

9. Inversión preliminar

La siguiente cifra es una **estimación conceptual de prefactibilidad**. No sustituye presupuesto de obra, APU, diseños, estudios técnicos, cotizaciones ni avalúos. Los costos pueden variar materialmente según especificaciones, condiciones del suelo, servicios y normativa.

Concepto	Estimación
Terreno	\$1.200 millones
Auditorio	\$5.250 millones
Restaurante	\$4.200 millones
20 unidades de glamping	\$1.600 millones
Administración y servicios	\$500 millones
Parqueaderos y vías	\$700 millones
Paisajismo	\$400 millones
Plaza de eventos	\$350 millones
Redes, PTAR, infraestructura hídrica y eléctrica	\$500 millones
Mobiliario/equipos de restaurante	\$500 millones
Equipamiento audiovisual	\$600 millones
Diseños, estudios, licencias e interventoría	\$600 millones
Imprevistos	\$700 millones
TOTAL REFERENCIAL	\$18.100 millones

10. Estrategia de ejecución

Fase	Alcance	Objetivo
1	Auditorio + infraestructura + plaza + restaurante/servicios + sostenibilidad	Crear el ancla del proyecto y comenzar operación
2	Boulevard comercial + primera torre residencial	Generar flujo permanente y monetizar el componente inmobiliario
3	Segunda torre + glamping + agroindustria	Consolidar turismo y diversificar ingresos
4	Expansión de naturaleza, energía y experiencias	Convertir Conexión en destino regional

11. Tesis de inversión

La propuesta para inversionistas privados debe presentar a Conexión como un **proyecto de uso mixto con varias fuentes de generación de valor**: eventos, gastronomía, comercio, vivienda, turismo y producción. El auditorio crea demanda; el boulevard crea consumo cotidiano; la vivienda crea población permanente; el glamping genera turismo; y la sostenibilidad y agroindustria diferencian el destino.

Importante: las torres de apartamentos son una hipótesis de desarrollo que debe validarse jurídicamente y financieramente. Antes de comprometer capital, debe obtenerse un concepto de uso del suelo y edificabilidad, verificar el POT y determinar si se requiere plan parcial u otro instrumento urbanístico.

12. Estudios prioritarios antes de captar inversión

1. Levantamiento topográfico y delimitación exacta del predio.

2. Estudio de títulos y situación jurídica del inmueble.
3. Concepto de uso del suelo y determinantes urbanísticas.
4. Verificación de POT, tratamiento, densidad, alturas, ocupación y construcción.
5. Determinación de si aplica plan parcial o instrumento equivalente.
6. Estudio de movilidad, accesos y parqueaderos.
7. Estudio de suelos y drenajes.
8. Disponibilidad de agua, alcantarillado y energía.
9. Estudio ambiental y manejo de aguas lluvias/residuales.
10. Estudio de mercado para auditorio, comercio, vivienda y glamping.
11. Modelo financiero por fases, con CAPEX, OPEX, ventas, ocupación y escenarios.
12. Estructuración jurídica para vinculación de inversionistas privados.

CONEXIÓN

Un encuentro con el amor y la fe.

Naturaleza · Gastronomía · Eventos · Vivienda · Agroindustria · Sostenibilidad

Documento conceptual para estructuración inicial. Cifras y áreas sujetas a validación técnica, urbanística, ambiental, jurídica y financiera.