ESTRUCTURACIÓN ECONÓMICA Y FINANCIERA DE LA CONCESIÓN

ACTIVO PÚBLICO - MATRÍCULA INMOBILIARIA 300-260812.

2026

Contenido

I. ANALISIS DE MERCADO 6

II. ANALISIS DEL SECTOR 18

1.1. Participación del sector en el pib nacional 19

1.2. Indices del precio al consumidor(ipc) 20

1.3. Analisis monetario 24

1.4. Mercado laboral 26

1.5. Exportaciones en colombia y santander 30

1.6. Variación del salario mínimo legal mensual vigente (SMLMV). 33

1.7. Stock de empresas en santander 34

III. ANÁLISIS DE LA OFERTA. 44

CRITERIOS DIFERENCIALES Y PUNTAJE ADICIONAL EN FAVOR DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD 52

ANÁLISIS DE INDICADORES ECONÓMICOS. 53

ACUERDOS INTERNACIONALES 65

ESQUEMA FINANCIERO

1 Objeto y alcance 68

1.1 Objetivo 68

1.2. Alcance 69

2 Consolidación de parámetros del modelo financiero 71

2.1 Matriz de parámetros fuentes fechas y estado de validación 71

2.2 Calendario contractual y etapas de preoperación operación y cierre 75

2.3 Aforo autorizado configuraciones y áreas comercializables 78

2.4 Programación comercial y periodos parciales 82

2.5 Demanda ocupación y tarifas con soporte en los antecedentes de mercado 84

2.6 Actualización de la información cuantitativa necesaria para las proyecciones 87

2.7 Moneda año base precios e indexadores 90

Moneda de presentación y referencia temporal 90

Actualización de precios históricos 90

Proyección de precios e identificación de indexadores 91

Fórmula 2 Proyección de un precio con variaciones por periodo 91

Periodicidad y momento de aplicación 92

Precios corrientes y precios constantes 92

Consistencia con el descuento financiero 93

Equivalencia entre tasas nominales y reales 93

Tratamiento de la contraprestación y aplicación de los parámetros 93

2.8 Variables contractuales, valores de oferta y parámetros de sensibilidad 93

3. Formulación de ingresos por los cinco grupos 98

3.1. Criterios generales de clasificación y reconocimiento de ingresos 98

3.2 Grupo 1. Eventos propios 101

3.2.1 Tipologías de eventos y componentes del ingreso 101

3.2.2 Número de eventos, aforo, ocupación y boletería pagada 102

3.2.3 Tarifas por localidad, cortesías y tratamiento de los palcos fijos anuales 104

3.2.4 Fórmulas de proyección y controles de consistencia 105

3.3 Grupo 2 Eventos de terceros 109
3.3.1 Uso del recinto, servicios incluidos y alcance de la explotación 109
3.3.2 Número de eventos, configuraciones y tarifas de alquiler 110
3.3.3 Participaciones comerciales y recursos recaudados para terceros 111
3.3.4 Fórmulas de proyección y controles de consistencia 113
3.4 Grupo 3. Publicidad 117
3.4.1 Publicidad temporal, permanente y derechos comerciales autorizados 117
3.4.2 Espacios, contratos, duración y ocupación comercial 118
3.4.3 Tarifas, patrocinios, activaciones y derechos de denominación 120
3.4.4 Fórmulas de proyección y controles de consistencia 121
3.5 Grupo 4 Arrendamiento 125
3.5.1 Locales, espacios comerciales y palcos comprendidos 125
3.5.2 Unidades, áreas, ocupación y periodos de aprovechamiento 127
3.5.3 Tarifas y delimitación frente al alquiler del recinto a terceros 128
3.5.4 Fórmulas de proyección y controles de consistencia 129
3.6 Grupo 5 Alimentos y bebidas de eventos propios 133
3.6.1 Categorías de productos y delimitación de los ingresos 134
3.6.2 Asistencia proyectada y proporción de consumidores 134
3.6.3 Gasto promedio por consumidor y actualización de precios 137
3.6.4 Fórmulas de proyección cuantificación y controles de consistencia 137
3.7 Clasificación de ingresos complementarios y paquetes comerciales 141
3.8 Consolidación de ingresos y prevención de doble contabilización 144
4 Integración de inversiones costos gastos y tributos 148
4.1. Remisión al anexo existente y conciliación de rubros con el modelo 149
4.2. Bienes e inversiones entregados por el Departamento 151
4.3. Inversión privada inicial, dotación y gastos preoperativos ..... **¡Error! Marcador no definido.**
4.4. Reposiciones, mantenimiento mayor y obligaciones de entrega final 154
4.5. Depreciación, amortización y diferencias entre gasto e inversión ..... **¡Error! Marcador no definido.**
4.6. Costos directos de eventos propios y de terceros 158
4.7. Costos de publicidad, arrendamientos y alimentos y bebidas 160
4.8. Nómina, administración, servicios y demás gastos operativos 162
4.9 Seguros garantías y cobertura de las obligaciones del contrato 164
4.10. Tributos, contribuciones, retenciones y tratamiento por actividad y territorio 166
4.11. Obligaciones económicas retenidas por el Departamento 169
4.12. Consolidación de costos fijos, variables y escalonados 171
5 Bases y fórmulas de la contraprestación 174
5.1 Definición de la participación económica a favor del Departamento 174
5.2 Base de liquidación de cada uno de los cinco grupos 175
5.3 Tratamiento de impuestos recursos de terceros y deducciones autorizadas 178
5.4 Devoluciones cancelaciones descuentos anticipos y preventas 179
5.5 Canjes paquetes comerciales y operaciones con vinculados 181
5.6 Causación liquidación exigibilidad y periodicidad del pago 182
5.7 Fórmulas por grupo y consolidación de la contraprestación 183
5.8 Precisión de porcentajes redondeo y consistencia entre formatos 185

6 Capital de trabajo y financiación 187
6.1. Cartera, inventarios y cuentas por pagar 188
6.2. Anticipos de clientes y pagos previos a proveedores 191
6.3. Caja mínima y recursos requeridos para el arranque 192
6.4. Necesidad máxima de financiación y cobertura de déficits 193
6.5. Aportes de capital y fuentes de financiación 195
6.6. Condiciones de deuda, intereses, amortización y servicio de deuda 196
6.7. Capital de trabajo y obligaciones de caja al cierre 198
7 Flujos financieros y evaluación de viabilidad 200
7.1 Integración del estado de resultados y conciliaciones patrimoniales 201
7.2. Flujo de caja libre del proyecto 203
7.3. Flujo de caja del inversionista 205
7.4. Flujo y resultado fiscal neto del Departamento 206
7.5. Metodología y consistencia de las tasas de descuento 207
7.6. Valor presente neto, tasa interna de retorno y recuperación de inversión 209
7.7. Liquidez, márgenes y cobertura del servicio de la deuda 211
7.8. Punto de equilibrio por actividad y del proyecto consolidado 213
7.9. Verificación de suficiencia y justificación financiera del plazo previsto 216
7.10. Conciliaciones contables y controles de integridad del modelo 217
8 Sensibilidades y efectos financieros de los riesgos 220
8.1. Vinculación con la matriz de riesgos existente 220
8.2. Escenarios de número de eventos, ocupación y tarifas 221
8.3. Variaciones de costos, indexación e inversión 222
8.4. Retrasos de entrega, cancelaciones y restricciones de operación 223
8.5. Sensibilidad a los cinco porcentajes de participación 224
8.6. Escenarios combinados y pruebas de suficiencia de caja 225
8.7. Umbrales críticos y medidas de tratamiento financiero 226
9. Sustento de los porcentajes y del valor económico de la concesión 227
9.1. Capacidad de contribución de cada grupo de ingresos 227
9.2. Evaluación conjunta de los cinco porcentajes 228
9.3. Contraste de condiciones económicas con referencias comparables 228
9.4. Sustento de porcentajes mínimos y demás condiciones propuestas 229
9.5. Efectos sobre inversión, liquidez, rentabilidad y beneficio público 230
9.6. Metodología de estimación del valor económico de la concesión 230
9.7. Distinción entre valor del inmueble, inversión, ingresos y contraprestación 231
10. Sustento financiero de los requisitos habilitantes 233
10.1. Delimitación de la muestra de operadores comparables 233
10.2. Fuentes, periodos y depuración de información financiera 233
10.3. Capital de trabajo, patrimonio y recursos requeridos para ejecutar 234
10.4. Reglas de acreditación para proponentes individuales y plurales 235
10.5. Documentos y procedimiento de verificación 236
11 Formato y evaluación de la oferta económica 236
11.1 Conciliación con las reglas económicas previstas en el estudio previo 237
11.2 Formato de oferta con los cinco porcentajes 237
11.3 Instrucciones de diligenciamiento y documentos de soporte 239

11.4 Parámetros comunes y metodología de comparación económica 240
Contraprestación de referencia 240
Recaudo y flujo neto departamental 241
Valor económico comparable 241
Conversión a puntaje 242
11.5 Verificación de consistencia y sostenibilidad de los compromisos ofertados 243
Condición sobre valores negativos 243
Sustento del valor negativo de 2027 244
Consistencia y prevención de ajustes artificiales 244
11.6 Tratamiento de errores aclaraciones y condiciones de admisibilidad 244
11.7 Correspondencia entre oferta económica compromisos técnicos y contrato 245
12. Seguimiento financiero y conclusiones 247
12.1. Reportes de ingresos y soportes por grupo 247
12.2. Conciliación de boletería, facturación, contabilidad y movimientos bancarios 247
12.3. Verificación de la liquidación y del pago de la contraprestación 248
12.4. Seguimiento de inversiones, mantenimiento y reposiciones 249
12.5. Indicadores, alertas y auditoría de ingresos 249
12.6. Cierre económico, obligaciones pendientes y entrega final 250

I. ANALISIS DE MERCADO

El análisis de mercado tiene por finalidad establecer si las actividades económicas autorizadas en el Centro de Eventos del Oriente Colombiano cuentan con una base comercial identificable y bajo qué condiciones podrían generar ingresos suficientes para sostener su operación, atender las obligaciones a cargo del concesionario y producir una contraprestación a favor del Departamento.

Su importancia radica en que los ingresos de una concesión de esta naturaleza dependen de decisiones de contratación y consumo que se producen fuera del control directo de la entidad. Los promotores seleccionan escenarios, las empresas asignan presupuestos para eventos y publicidad, los comerciantes evalúan la rentabilidad de los espacios y los asistentes deciden cuánto están dispuestos a pagar. La disponibilidad del inmueble permite ofrecer esos servicios, pero la conversión de dicha disponibilidad en ingresos requiere una operación comercial competitiva.

Por esta razón, el estudio debe examinar la relación entre demanda, capacidad instalada, precios, condiciones de contratación y costos de prestación. Una proyección basada exclusivamente en aforo, número de eventos y tarifas presupone que existe un mercado capaz de absorber toda la oferta proyectada. Esa premisa debe demostrarse mediante antecedentes y verificaciones concretas.

La Guía para la Elaboración de Estudios del Sector de Colombia Compra Eficiente, versión 2025, establece que el alcance del análisis debe guardar proporción con el objeto, la complejidad y los riesgos del proceso Asimismo, la guía exige valorar la comparabilidad de los antecedentes y explicar los mecanismos utilizados para determinar precios y condiciones económicas. La aplicación de estas orientaciones al presente proyecto comprende dos dimensiones.

La primera corresponde al mercado de operadores de la concesión. Interesa establecer qué organizaciones podrían administrar y mantener el escenario, comercializar sus derechos, financiar las necesidades iniciales y asumir los riesgos previstos.

La segunda corresponde al mercado que generará los ingresos de la operación. Incluye asistentes, promotores, organizadores empresariales, anunciantes, patrocinadores, arrendatarios y consumidores de alimentos y bebidas. Esta dimensión es determinante para justificar las bases económicas sobre las cuales se calculará la participación del Departamento.

Ambas dimensiones están relacionadas, aunque deben examinarse separadamente. Una empresa puede tener experiencia en organizar conciertos y carecer de capacidad para sostener el mantenimiento de una infraestructura durante varios años. A su vez, un administrador de inmuebles puede contar con capacidad patrimonial y requerir alianzas especializadas para atraer programación y comercializar publicidad.

El presente análisis utiliza el informe técnico existente como antecedente y lo contrasta con información oficial, resultados de escenarios comparables, ofertas comerciales publicadas y documentos de contratación. Los datos consultados se emplean según su naturaleza: un registro administrativo acredita actividad registrada; un informe de gestión permite conocer resultados reportados; una oferta comercial identifica productos disponibles; y un contrato permite examinar derechos, obligaciones y mecanismos de remuneración.

1. Mercado geográfico y procedencia de la demanda

Para efectos de la estructuración, el mercado primario comprende Bucaramanga, Girón, Floridablanca y Piedecuesta. Esta delimitación permite examinar conjuntamente los escenarios, organizadores y públicos del entorno metropolitano inmediato.

Se trata de una delimitación operativa para el análisis financiero. Su alcance comercial definitivo deberá contrastarse con información de procedencia del público, localización de compradores, desplazamientos y comportamiento de contratación.

La cercanía geográfica no significa que todos los habitantes constituyan demanda efectiva. El mercado de cada espectáculo depende del contenido, el precio, la fecha, el público objetivo y el costo total de asistencia. Para una persona, ese costo puede comprender entrada, transporte, alimentación y tiempo de desplazamiento. En consecuencia, una mejora de infraestructura no elimina por sí sola las restricciones de acceso económico.

La captación de asistentes de otros municipios de Santander o de departamentos cercanos debe tratarse como un componente adicional. Su incorporación será más sólida cuando existan antecedentes de venta por lugar de residencia o eventos comparables que acrediten capacidad de convocatoria regional.

Los recintos de Bogotá, Cali y Antioquia se consideran referentes funcionales y comerciales. Permiten estudiar productos y modelos de operación, pero no representan mercados intercambiables con el área metropolitana de Bucaramanga. Las diferencias en conectividad, población, programación, inversión y trayectoria afectan la posibilidad de trasladar sus resultados.

2. Segmentación por necesidad comercial

En los conciertos y espectáculos con boletería, la decisión comercial depende de la capacidad de convocatoria del contenido y de la relación entre precio, asistencia y costos de producción.

En los eventos empresariales y académicos, el comprador suele ser una organización que contrata un servicio con especificaciones determinadas. La calidad técnica, la adaptación del espacio, los servicios y la confiabilidad operativa pueden tener mayor incidencia que el aforo máximo.

En las ferias y exposiciones, la viabilidad puede depender del número de expositores, el área comercializable, el tráfico de visitantes y la capacidad de generar negocios.

En publicidad, locales y palcos, la demanda se relaciona con el aprovechamiento de una audiencia, una ubicación o una experiencia durante un periodo. Su valoración requiere conocer los derechos incluidos y la estabilidad de la programación.

Esta segmentación evita aplicar una misma ocupación, tarifa o tasa de crecimiento a actividades con determinantes diferentes.

3. Actividad registrada en el mercado metropolitano

Los anexos del Anuario Estadístico de la Ley de Espectáculos Públicos 2024 presentan los siguientes registros:

Municipio	2022	2023	2024
Bucaramanga	191	207	235
Girón	22	25	28
Floridablanca	5	6	7
Piedecuesta	13	104	111

Municipio	2022	2023	2024
Total metropolitano calculado	**231**	**342**	**381**

El total aumentó 48,1 % entre 2022 y 2023 y 11,4 % entre 2023 y 2024, según cálculos sobre los registros publicados. Son eventos registrados en PULEP; las cifras no equivalen a conciertos masivos ejecutados, compradores de entradas o eventos disponibles para CEO.

La primera conclusión es la existencia de actividad de espectáculos en los cuatro municipios. La segunda es que la evolución no presenta una tasa uniforme. Por ello, utilizar automáticamente el crecimiento de un año como incremento constante durante toda la concesión carecería de suficiente sustento.

Para convertir esta información en una estimación comercial se requiere identificar la composición de los eventos: formato, tamaño, recurrencia, escenario utilizado, carácter gratuito o remunerado y posibilidad de contratarse en la infraestructura proyectada.

La unidad de observación también debe definirse. Un festival, una función y un contrato de alquiler no son necesariamente equivalentes. Un contrato puede cubrir varias funciones; una feria puede permanecer varios días; y un evento registrado puede requerir varios días de ocupación por montaje y desmontaje.

El número de eventos del modelo debe corresponder a la unidad que efectivamente genera ingresos y costos. De lo contrario, la proyección podría multiplicar ingresos por funciones y contabilizar costos como si existiera un solo evento, o realizar el error inverso.

4. Demanda existente, demanda transferida y demanda adicional

El primer paso fue la realización de un inventario de eventos que se llevan a cabo actualmente en los principales recintos de Bucaramanga y su área metropolitana: Neomundo, CENFER y el Estadio Américo Montanini. Para este análisis, se recopilaron datos sobre la frecuencia, tipo y magnitud de los eventos organizados en cada uno de estos espacios. Esta información permitió identificar las limitaciones y oportunidades de la infraestructura actual en términos de capacidad y versatilidad, así como las categorías de eventos más comunes en la región. La revisión de estos recintos estableció una base para comprender el panorama de la oferta actual de eventos y evaluar la demanda insatisfecha para grandes espectáculos.

4.1. Centro de convenciones neomundo

El Centro de Convenciones Neomundo se ha posicionado como un espacio clave en Bucaramanga para el desarrollo de eventos del sector MICE (Meetings, Incentives, Conferences, and Exhibitions) y otros eventos privados de alto impacto. Con un enfoque en atraer reuniones empresariales, convenciones y congresos, Neomundo ha logrado consolidarse en el mercado gracias a una combinación de infraestructura avanzada, gestión operativa integral y alianzas estratégicas.

Vocación del Centro de Convenciones Neomundo

Neomundo está diseñado para servir como un epicentro de actividades culturales, académicas y corporativas, fomentando el turismo de negocios en Santander. En 2023, el centro albergó 241 eventos, con una cobertura de asistencia que superó los 395,700 asistentes, generando ingresos significativos y atrayendo eventos de alcance nacional e internacional.

Éxitos en el Sector MICE

El centro ha desempeñado un papel destacado en la captación de eventos de gran escala, como el Congreso de Derecho Procesal y otros congresos nacionales y ferias comerciales, demostrando su capacidad para atraer a

empresas e instituciones de todo el país. Asimismo, la gerencia de Neomundo participa activamente en ferias de turismo y eventos internacionales, como IMEX América y el Congreso Internacional de la Industria MICE, para fortalecer su posicionamiento y establecer contactos clave que consolidan a Bucaramanga como un destino atractivo para el turismo de reuniones.

Eventos Privados y Alianzas Estratégicas

Además de su orientación hacia el sector MICE, Neomundo se destaca en la realización de eventos privados y culturales. Alianzas con organizaciones locales y nacionales, como la Fundación Cardiovascular de Colombia, le permiten apoyar y albergar eventos de diversa índole, como la Media Maratón de Bucaramanga y la Feria del Café, logrando así una diversificación en su oferta de servicios.

Infraestructura y Servicios Especializados

Neomundo ofrece un portafolio de servicios completo que incluye no solo el alquiler de espacios sino también la operación logística integral para sus eventos. La distribución de sus espacios está cuidadosamente diseñada para satisfacer las necesidades de diferentes tipos de eventos: el Gran Salón (20% de uso), el Auditorio y la Sala de Prensa (13% cada uno), y otros espacios adaptados para encuentros y ferias.

Durante los últimos tres años, Neomundo a albergado 560 eventos de diferentes tipos. Como se puede observar en el siguiente cuadro,

TIPO DE EVENTO	NÚMERO DE EVENTOS	AFORO PROMEDIO DIARIO	DÍAS PROMEDIO EVENTO	% PARTICIPACIÓN POR TIPO DE EVENTO
CORPORATIVO	118	267	2	21,07%
RELIGIOSO	98	795	3	17,50%
EDUCACIÓN	90	664	1	16,07%
FERIA	62	1.085	3	11,07%
EVENTO PRIVADO	56	614	1	10,00%
CONGRESOS, FOROS	54	515	3	9,64%
ENTRETENIMIENTO	35	1.276	1	6,25%
INSTITUCIONAL	31	640	2	5,54%
POLITICO	9	571	1	1,61%
EMPRENDIMIENTO	2	650	5	0,36%
GASTRONOMÍA	2	1.200	1	0,36%
CULTURAL	1	1.290	31	0,18%
TECNOLOGÍA	1	800	1	0,18%
ESTETICA	1	600	3	0,18%
TOTAL	**560**			

Como se puede observar, la vocación de este centro de convenciones tiene como foco principal el desarrollo de eventos corporativos, ferias, eventos privados, congresos, foros y eventos académicos. En el caso de los eventos

de Entretenimiento, enconramos que solo el 6,25% de los eventos que se realizan en Neomundo corresponden a esta categoría y que el aforo promedio no supera los 1.500 asistentes. Esto nos permite concluir que, aunque cuenta con unas instalaciones adecuadas para la organización de eventos de entretenimiento, tiene una capacidad limitada para atender eventos masivos.

4.2. Centro de eventos y exposiciones de bucaramanga (cenfer)

CENFER es uno de los recintos más importantes de Bucaramanga, conocido por su enfoque en el desarrollo de ferias comerciales y exposiciones. Su vocación se centra en fomentar el intercambio comercial y el fortalecimiento de sectores económicos estratégicos, ofreciendo un espacio ideal para la realización de ferias industriales, agropecuarias y comerciales de gran escala. Gracias a su amplia infraestructura y servicios especializados, CENFER ha sido el epicentro de eventos que dinamizan la economía regional y posicionan a Bucaramanga como un destino para el turismo de negocios.

Vocación de CENFER

La vocación de CENFER está orientada hacia la realización de eventos feriales y comerciales de diferentes sectores, incluyendo el agroindustrial, corporativo y de entretenimiento. Entre sus eventos emblemáticos se encuentra la Feria Ganadera, uno de los eventos agroindustriales más relevantes de la región, con un aforo de hasta 58,265 asistentes en la edición de 2024. Además, CENFER organiza otros eventos sectoriales, como Agroferia y Expoboda, que contribuyen al fortalecimiento del ecosistema empresarial y comercial en Santander.

Capacidad para Eventos de Entretenimiento

Aunque CENFER cuenta con espacios que pueden adaptarse a conciertos y espectáculos de entretenimiento, sus instalaciones no están diseñadas para albergar eventos masivos de más de 10,000 personas. En 2024, CENFER acogió una variedad de eventos musicales y de entretenimiento, incluyendo conciertos de artistas de renombre como Juanes y Kany García, con

aforos que oscilaron entre los 2,000 y 4,000 asistentes. Este enfoque en eventos de mediana escala le permite a CENFER ofrecer experiencias de entretenimiento de alta calidad, aunque su infraestructura limita la posibilidad de atender eventos masivos de gran envergadura.

Infraestructura y Servicios Especializados

CENFER dispone de una infraestructura versátil y de grandes dimensiones, con áreas adaptables que permiten la organización de eventos corporativos y de entretenimiento, además de su vocación principal en el sector ferial. Con espacios equipados para exposiciones, zonas de montaje para stands comerciales y servicios de apoyo logístico, CENFER facilita la realización de eventos empresariales y sectoriales de amplio alcance. Sin embargo, sus limitaciones en capacidad de aforo representan un desafío para eventos de entretenimiento masivo, lo cual es un factor clave a considerar en su planificación futura.

4.3. Estadio américo montanini

El Estadio Américo Montanini es una infraestructura emblemática en el Área Metropolitana de Bucaramanga, dedicada principalmente a la realización de eventos deportivos, especialmente partidos de fútbol organizados por el Club Atlético Bucaramanga, con una capacidad que permite albergar hasta 25,000 espectadores. Su vocación principal está enfocada en actividades deportivas, y, como tal, es administrado por el Instituto Departamental de Recreación y Deporte (INDERSANTANDER) para asegurar su disponibilidad y mantenimiento en condiciones óptimas para competencias de alto nivel.

Vocación del Estadio para Eventos Deportivos y Masivos

El Estadio Américo Montanini se destaca por su papel fundamental en el deporte regional, siendo el escenario principal de los partidos de fútbol de la liga profesional. Sin embargo, su infraestructura también le permite ser utilizado como el único espacio de Bucaramanga con capacidad suficiente para realizar eventos culturales y de entretenimiento de gran escala, especialmente aquellos que superan los 10,000 asistentes. Esta característica lo

convierte en un lugar estratégico para albergar conciertos, festivales y celebraciones multitudinarias que requieren grandes aforos(RTA SECRETARIA DE CULTU...).

Capacidad y Limitaciones para Eventos de Entretenimiento

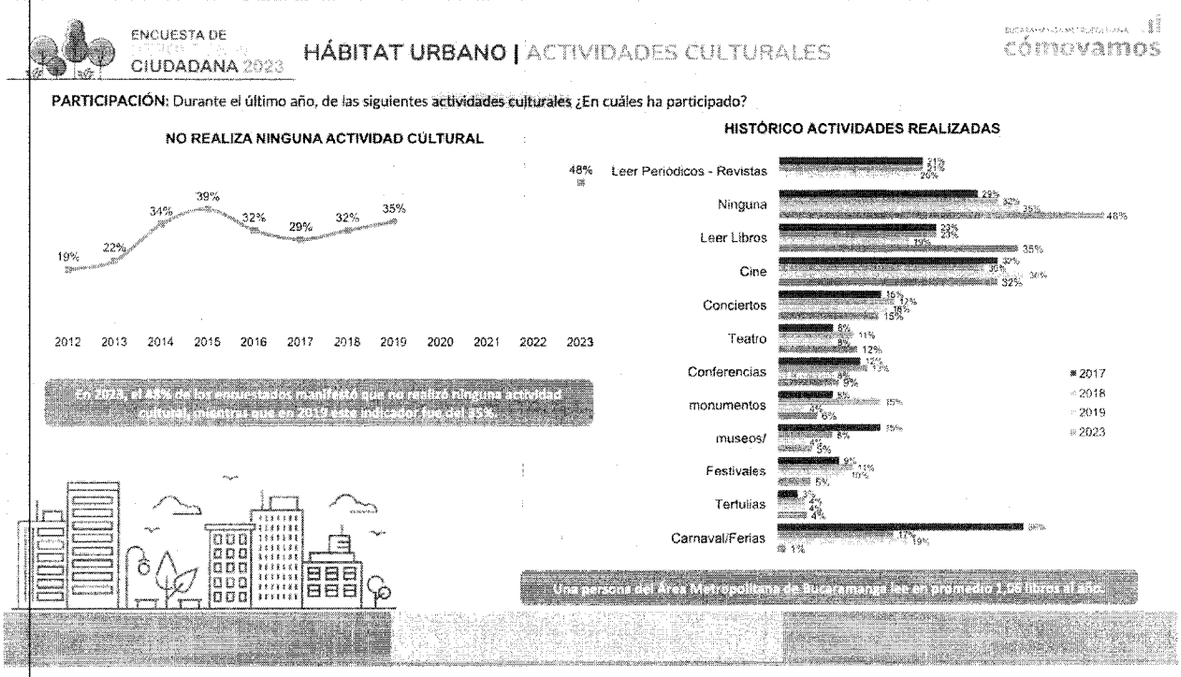
Dado que el estadio es el único recinto en el área con aforo suficiente para espectáculos masivos, se ha convertido en el escenario principal para conciertos de alta demanda. En 2024, el estadio acogió importantes eventos como el concierto de Ana Gabriel y Silvestre Dangond, y el Pola Fest (Festival de la Cerveza), eventos que registraron una asistencia significativa y aprovecharon la infraestructura disponible para garantizar una experiencia de gran escala. Sin embargo, el uso del estadio para entretenimiento conlleva desafíos debido a su enfoque principal en el deporte; las adaptaciones necesarias para la logística de conciertos y eventos culturales masivos pueden ser limitadas en comparación con un centro de eventos diseñado específicamente para estos fines.

Infraestructura y Servicios Especializados

El estadio cuenta con espacios adaptables que facilitan su conversión para eventos no deportivos, aunque con limitaciones en comparación con un recinto dedicado al entretenimiento. Si bien ofrece una gran capacidad de aforo, la infraestructura del estadio no siempre proporciona la experiencia completa deseada para eventos de entretenimiento, como áreas VIP especializadas, accesos diferenciados, y una infraestructura de soporte adecuada para artistas y producción. Estos aspectos son claves para mejorar la funcionalidad del estadio como un recinto de entretenimiento masivo, además de su rol principal en el deporte.

Analisis de satisfaccion

Como segundo paso, se utilizaron las referencias de satisfacción de actividades culturales y musicales obtenidas en el Estudio de Percepción Ciudadana (EPC) de 2023. Este estudio proporcionó información sobre la percepción del público respecto a la calidad y la experiencia en eventos culturales y de entretenimiento pasados. Las calificaciones y observaciones del EPC fueron claves para identificar las expectativas y necesidades del público en Bucaramanga, y cómo estas podrían ser mejor atendidas con una infraestructura moderna y adecuada para eventos de gran escala. Los resultados del EPC ayudaron a definir los estándares de calidad necesarios para un nuevo recinto en Girón.



El análisis del EPC 2023 revela una significativa oportunidad para expandir la oferta de eventos culturales y conciertos en el departamento. Los datos de la página 60 destacan que:

1. **Baja participación en eventos culturales**: Un 48% de los encuestados indicó que no asistió a actividades

culturales en el último año, una cifra que se ha incrementado en comparación con años previos, como en 2019 cuando este porcentaje fue del 35%.

2. **Baja participación en conciertos:** En el año 2023 tan solo un 15% de los encuestados asistieron a conciertos. Esta tendencia sugiere que hay un potencial desaprovechado debido a la falta de oferta de conciertos de talla internacional y a factores limitantes, siendo la falta de infraestructura adecuada uno de los más prominentes.

3. **Preferencias por ubicaciones fuera del área metropolitana**: Las limitaciones en instalaciones locales de gran escala obligan a que muchos eventos culturales y conciertos de renombre se lleven a cabo en ciudades como Bogotá y Medellín. Esto obliga a los residentes de Bucaramanga y sus alrededores a desplazarse, lo cual implica un costo y esfuerzo adicional que desalienta la participación en actividades culturales.

Para complementar el análisis, se llevaron a cabo entrevistas a profundidad con operadores de eventos en la región, quienes aportaron una visión experta sobre la operatividad y viabilidad de un nuevo recinto. Las entrevistas fueron diseñadas para abordar temas específicos como la apertura del mercado local a más recintos, la demanda potencial de eventos de gran escala y las principales necesidades en términos de infraestructura. La información proporcionada por los expertos permitió validar la necesidad de un espacio adicional en Bucaramanga, y aportó recomendaciones detalladas sobre los elementos clave que debe considerar la modernización de la Plaza de Toros para garantizar su competitividad y atractivo en el mercado regional de entretenimiento.

BLOQUE 1: Percepción Actual del Sector de Eventos en Bucaramanga

Retos y Oportunidades

Los expertos coinciden en que Bucaramanga enfrenta limitaciones significativas en cuanto a infraestructura y servicios complementarios para eventos de gran escala. A pesar de estas limitaciones, también se identifican oportunidades relevantes:

- **Retos**: Existen pocos recintos adecuados y, en su mayoría, estos son de baja capacidad o presentan limitaciones en términos de experiencia para el espectador (como el estadio y la Plaza de Toros). Adicionalmente, la ciudad carece de variedad en espacios adaptables para eventos de diferentes magnitudes, lo cual afecta la competitividad de Bucaramanga en relación con otras ciudades como Medellín o Bogotá.

- **Oportunidades**: Bucaramanga tiene una ubicación geográfica estratégica y ofrece una buena oferta de actividades complementarias, como restaurantes y zonas turísticas cercanas, que pueden resultar atractivas para los asistentes de otros lugares del país.Además, la ciudad tiene un potencial de desarrollo en el segmento de eventos familiares y culturales, aunque se requiere mejorar la infraestructura y la conectividad.

Limitaciones de Infraestructura

Los recintos actuales son considerados insuficientes y carecen de adaptabilidad para eventos de gran escala. Neo Mundo y Cenfer son los principales espacios para eventos en la ciudad, pero presentan limitaciones en cuanto a capacidad y versatilidad. La Plaza de Toros, uno de los pocos espacios amplios, se encuentra en condiciones deterioradas. La falta de un espacio cubierto y adecuado para grandes audiencias es un obstáculo para atraer eventos de entretenimiento de alto perfil.

BLOQUE 2: Capacidad de Bucaramanga para Eventos de Gran Escala

Infraestructura y Conectividad

Bucaramanga no cuenta con la infraestructura ni la conectividad necesarias para atraer de manera efectiva a un público masivo de otras regiones. Las limitaciones en vuelos directos y la dependencia de conexiones a través de Bogotá representan una barrera significativa. Los expertos señalan que la falta de accesibilidad aérea afecta

directamente la demanda de eventos de gran escala, limitando las opciones de asistencia de público de otras ciudades y países.

Capacidad Hotelera

La capacidad hotelera es adecuada para eventos medianos, pero insuficiente para eventos de gran escala. Según uno de los expertos, Bucaramanga sufrió recientemente una saturación hotelera durante un evento académico de gran magnitud. Para soportar eventos de 10,000 a 15,000 asistentes, se requeriría una expansión en la oferta de hospedaje, especialmente en el segmento de hoteles de lujo.

BLOQUE 3: Viabilidad y Proyecciones de un Nuevo Recinto

Demanda y Sostenibilidad

La creación de un nuevo recinto podría ser viable si se plantea una oferta de eventos variada y de alta calidad que incluya entretenimiento familiar, conciertos de artistas nacionales e internacionales, y eventos culturales. Los expertos sugieren que la construcción de un espacio de entretenimiento similar al Movistar Arena en Bogotá generaría un atractivo significativo y permitiría captar eventos que actualmente evitan Bucaramanga debido a la falta de infraestructura adecuada. Sin embargo, también enfatizan que la demanda debería construirse a través de una oferta consistente y una estrategia de marketing para consolidar a Bucaramanga como un destino atractivo para grandes eventos.

Fuentes de Ingresos

Para asegurar la viabilidad económica de un nuevo recinto, los ingresos no deben depender únicamente de la taquilla. Se sugiere un modelo de negocio que incluya patrocinios de grandes marcas, concesiones de alimentos y bebidas, alquileres de espacios comerciales, y la venta de experiencias VIP. La diversificación de usos, como actividades de entretenimiento familiar, ferias, y eventos deportivos, también es clave para garantizar ingresos constantes durante todo el año.

BLOQUE 4: Tendencias en el Mercado de Eventos y Conciertos en Latinoamérica

Tendencias Actuales

A nivel latinoamericano, se observa una tendencia hacia los eventos de experiencia, que combinan entretenimiento con diversas actividades culturales y gastronómicas. Festivales como Estéreo Picnic en Colombia y Coachella en Estados Unidos se mencionan como modelos exitosos que integran múltiples escenarios y áreas de experiencia. Bucaramanga podría aprovechar esta tendencia mediante la organización de festivales con múltiples artistas, ofreciendo una variedad de géneros y experiencias para captar diferentes segmentos de audiencia.

Experiencias y Tecnología

La incorporación de tecnología y experiencias diferenciadas es fundamental para el éxito de los eventos en el contexto actual. Los expertos sugieren implementar elementos como zonas VIP interactivas, pulseras inteligentes que se sincronizan con el espectáculo, y opciones de entretenimiento digital que enriquezcan la experiencia del asistente. Esta integración no solo mejora la satisfacción del público, sino que también eleva el perfil del recinto y de la ciudad como destinos modernos y atractivos.

BLOQUE 5: Evaluación Cuantitativa de Aspectos Clave

A continuación se presenta una tabla con las respuestas cuantitativas de cada experto sobre aspectos clave de la infraestructura y demanda de eventos en Bucaramanga. Cada respuesta está acompañada de observaciones y recomendaciones.

VARIABLE EVALUADA	EXPERTO	CALIFICACIÓN (1-5)	OBSERVACIONES	RECOMENDACIONES
Satisfacción con los recintos actuales	LEVEL PRODUCCIONES	3	Los recintos actuales son pocos y presentan limitaciones de capacidad y calidad para la realización de eventos de gran escala. La Plaza de Toros y el estadio no cumplen actualmente con los estándares requeridos para este tipo de eventos.	Renovar o adecuar los espacios de la Plaza de Toros y el estadio bajo estándares técnicos y de calidad que permitan mejorar la experiencia del público, incorporando cobertura, mejores accesos y servicios complementarios para eventos de alto perfil.
Satisfacción con los recintos actuales	SONAR	3	Los recintos existentes carecen de algunas comodidades y de una experiencia integral para el asistente. Neo Mundo y Cenfer son identificados como los espacios que actualmente presentan mejores condiciones.	Considerar la consolidación de un recinto especializado que pueda atender diferentes tipologías de eventos, con características comparables a escenarios multipropósito, incorporando zonas VIP, servicios complementarios y tecnología avanzada.
Satisfacción con los recintos actuales	SONOTEC	4	Neo Mundo y Cenfer resultan adecuados para eventos de tamaño mediano, pero presentan limitaciones para eventos de gran escala. La Plaza de Toros tiene potencial si se adapta con una orientación específica hacia actividades de entretenimiento.	Optimizar Neo Mundo y Cenfer para ampliar su capacidad funcional y utilizar la Plaza de Toros como un centro de entretenimiento diversificado, con instalaciones mejoradas que permitan responder a las expectativas técnicas de artistas, productores y asistentes.
Demanda de eventos de gran escala en Bucaramanga	LEVEL PRODUCCIONES	2	La demanda se percibe limitada, en parte, por la insuficiencia de espacios adecuados y por la tendencia de parte del público santandereano a desplazarse hacia ciudades como Medellín o Bogotá para consumir entretenimiento de gran formato.	Implementar estrategias de promoción orientadas a fortalecer el consumo local de entretenimiento y posicionar la oferta cultural de Bucaramanga. Articular el sector de eventos con turismo, comercio y servicios para atraer también públicos provenientes de otras regiones.

VARIABLE EVALUADA	EXPERTO	CALIFICACIÓN (1-5)	OBSERVACIONES	RECOMENDACIONES
Demanda de eventos de gran escala en Bucaramanga	SONAR	2	La falta de recintos adecuados restringe la llegada de eventos y, consecuentemente, limita la consolidación de una demanda sostenida. Se identifica la necesidad de desarrollar progresivamente el mercado mediante una programación constante.	Construir demanda mediante una programación diversificada y periódica que combine conciertos, entretenimiento familiar, eventos deportivos y otros formatos. Aprovechar el potencial turístico de la ciudad para captar asistentes provenientes de otros municipios y departamentos.
Demanda de eventos de gran escala en Bucaramanga	SONOTEC	3	Existe interés en el mercado; sin embargo, la demanda se encuentra condicionada por factores como la conectividad aérea y la competencia con ciudades que cuentan con infraestructura más desarrollada para eventos.	Fortalecer la conectividad y promover eventos emblemáticos que contribuyan al posicionamiento de Bucaramanga como destino cultural y de entretenimiento. Incentivar la realización de eventos de alto perfil para generar una demanda progresiva y sostenible.
Infraestructura complementaria: hotelería y conectividad	LEVEL PRODUCCIONES	3	La infraestructura general es aceptable, pero resulta insuficiente para atender eventos de gran escala. Se identifica una oferta limitada de alojamiento de alta categoría y oportunidades de mejora en la conectividad aérea y terrestre.	Promover el fortalecimiento de la oferta hotelera de mayor categoría y mejorar la conectividad aérea y terrestre. Evaluar incentivos para inversiones hoteleras y mecanismos que faciliten nuevas rutas o vuelos directos desde ciudades estratégicas.
Infraestructura complementaria: hotelería y conectividad	SONAR	2	La capacidad hotelera y la conectividad aérea son percibidas como insuficientes frente a eventos de alta asistencia, pudiendo generar presión sobre la infraestructura disponible durante jornadas de gran afluencia.	Incentivar el desarrollo de nueva infraestructura hotelera y formular una estrategia dirigida a ampliar los vuelos directos hacia Bucaramanga. Fortalecer la coordinación entre autoridades territoriales, sector turístico, operadores y aerolíneas.

VARIABLE EVALUADA	EXPERTO	CALIFICACIÓN (1-5)	OBSERVACIONES	RECOMENDACIONES
Infraestructura complementaria: hotelería y conectividad	SONOTEC	3	La oferta hotelera permite atender eventos medianos, pero podría resultar limitada para eventos masivos. La conectividad terrestre es considerada aceptable, mientras que la conectividad aérea presenta mayores restricciones.	Ampliar progresivamente la capacidad hotelera y fortalecer las frecuencias aéreas. Desarrollar una planeación integral de infraestructura y servicios que permita absorber mayores flujos de visitantes sin afectar la calidad de la experiencia en la ciudad.

5. Demanda empresarial y ferial

El Informe de Gestión 2024 de Neomundo reporta 192 eventos ejecutados, más de 296.000 asistencias, 23 eventos nacionales y aproximadamente $2.378 .000.000 de facturación por alquiler de espacios para eventos.

Este antecedente tiene valor para la estructuración porque acredita contratación efectiva de espacios en el mercado regional. También evidencia que la demanda incluye actividades empresariales, académicas, religiosas y feriales.

La consecuencia comercial para CEO es que su programación puede estudiarse con una composición diversificada. Sin embargo, esa diversificación exige capacidades concretas. Un recinto adecuado para conciertos puede necesitar inversiones adicionales para prestar servicios de conferencias, exposiciones o reuniones simultáneas.

La adaptación del espacio debe evaluarse en términos económicos. Atender un evento pequeño dentro de una infraestructura de gran tamaño puede requerir cerramientos, climatización parcial, personal mínimo o montajes que eleven el costo por usuario. La flexibilidad resulta valiosa cuando permite ajustar el costo de operación al tamaño del contrato.

Otro antecedente es Ulibro 2025. La UNAB informó más de 55.000 visitantes, más de 460 actividades y una inversión organizativa superior a $1.500.000.000. Estas cifras corresponden al conjunto de una feria y no deben interpretarse como asistentes simultáneos, compradores de entradas o alquileres independientes.

El caso demuestra capacidad regional para organizar una programación cultural compleja y movilizar recursos. Para el escenario, la oportunidad económica dependerá de qué servicios contrate el organizador y de cuáles ingresos pertenezcan realmente al operador del recinto.

5.1. Referentes nacionales y competencia por programación

Live Nation anunció en mayo de 2025 la operación de Arena Cañaveralejo, en Cali, mediante OCESA y Grupo Páramo, describiendo un escenario con capacidad aproximada para **15.000 personas**. El antecedente resulta pertinente por la adaptación de una antigua plaza de toros y por la integración entre promoción y operación.

La integración comercial puede facilitar el acceso a contenidos, pero también implica que parte de la programación nacional se organiza dentro de redes empresariales. Para CEO, este aspecto refuerza la importancia de evaluar la capacidad comercial del operador y sus mecanismos de acceso a promotores.

Movistar Arena anuncia configuraciones entre **50 y 13.000 personas**. El referente muestra la utilidad comercial de ajustar la infraestructura a diferentes formatos, aunque sus capacidades y resultados no pueden trasladarse automáticamente al mercado santandereano.

El posicionamiento de CEO deberá apoyarse en una combinación verificable de funcionalidad, costos, atención al público, disponibilidad y gestión comercial. La comparación de aforos, por sí sola, es insuficiente para explicar la preferencia de los organizadores.

6. Capacidad de contratación de promotores y organizadores

La capacidad de contratación debe analizarse desde la posibilidad real de desarrollar el evento y cumplir sus obligaciones económicas.

El registro de una empresa, su reconocimiento comercial o su participación en una entrevista son elementos de identificación. Para sustentar ingresos relevantes del proyecto se necesita conocer experiencia comparable, acceso al contenido, fuentes de financiación y comportamiento de pago.

El Ministerio de las Culturas reportó para 2025 **4.074 productores registrados y 50 operadores de boletería autorizados**. Estas cifras permiten dimensionar actores de la industria, pero no acreditan que todos tengan capacidad o interés para contratar con CEO.

El informe exploratorio aportado incluye opiniones de promotores regionales. Su utilidad consiste en identificar necesidades y percepciones que orientan el estudio. Las entrevistas no equivalen a compromisos de programación ni a una evaluación de solvencia.

7. Análisis de antecedentes contractuales comparables

Movistar Arena

El proceso IDRD-APP-IP-001-2015 constituye un antecedente de transformación y explotación de un escenario público mediante participación privada.

La auditoría de la vigencia 2022 reporta una contraprestación liquidada del 2 %, equivalente a $769.209.601 durante ese año. El documento diferencia los valores reportados por interventoría y su reconocimiento contable, por lo que la cifra liquidada no debe presentarse como recaudo efectivo demostrado por el mismo valor.

El aporte del antecedente es doble: muestra una remuneración pública vinculada a la explotación y evidencia la necesidad de conciliar base, liquidación, contabilidad y pago.

El porcentaje solo adquiere significado económico cuando se conoce qué ingresos integra su base, qué inversiones asumió el privado, qué costos conserva la entidad y durante cuánto tiempo se desarrolla la operación.

Complejo El Campín

El informe de seguimiento al Contrato IDRD-CTO-2772-2024, celebrado con SENCIA S. A. S., registra un plazo inicial de 350 meses y una contraprestación monetaria del 1 % de los ingresos brutos causados.

El documento señala una distribución de ese componente en tres subcuentas: 0,7 % para Mecanismo Líquido, 0,1 % para MASC y 0,2 % para Contraprestación IDRD, además de prestaciones en especie y otras condiciones. También registra una modificación de julio de 2025 relacionada con el reconocimiento de la contraprestación desde el inicio contractual.

La existencia de destinaciones específicas muestra por qué una tasa contractual agregada no equivale necesariamente a recursos de libre disponibilidad para la entidad. La comparación exige revisar titularidad, utilización y condiciones de cada flujo.

Aplicación de los antecedentes a CEO

Los porcentajes identificados no conforman un intervalo que deba adoptarse para Santander. Corresponden a negocios con mercados, inversiones, plazos y paquetes de obligaciones diferentes.

La comparación deberá centrarse en la estructura económica: derechos entregados, obligaciones privadas, costos públicos retenidos, bases de liquidación, riesgos, plazos y mecanismos de control.

Los antecedentes de arrendamiento de INDERBU resultan pertinentes para los espacios del Grupo 4, pero no sustituyen la comparación de una operación integral. Del mismo modo, el anuncio de operación de un recinto privado aporta información comercial sin acreditar necesariamente un procedimiento de concesión pública equivalente.

II. ANALISIS DEL SECTOR

1. Indicadores económicos nacionales

El análisis de los indicadores económicos nacionales constituye un insumo fundamental para comprender el contexto macroeconómico en el cual se desarrollan las actividades del Estado, las decisiones de política pública y los procesos contractuales. Estos indicadores permiten evaluar el comportamiento general de la economía, proyectar tendencias, identificar riesgos y orientar la asignación eficiente de los recursos públicos.

Variables como el Producto Interno Bruto (PIB), la inflación medida a través del Índice de Precios al Consumidor (IPC), la tasa de desempleo, el comportamiento del salario mínimo, la tasa representativa del mercado (TRM) y los niveles de inversión pública y privada, ofrecen una visión integral de la estabilidad y capacidad adquisitiva del país. A su vez, influyen directamente en los precios de los bienes y servicios, en la planeación presupuestal y en los costos de ejecución de proyectos estatales.

Este análisis cobra especial relevancia en el marco de la contratación pública, ya que permite ajustar proyecciones financieras, comparar ofertas con condiciones reales de mercado, sustentar actualizaciones de precios y garantizar que los procesos administrativos respondan a las condiciones económicas vigentes. De esta manera, se promueve una contratación transparente, eficiente y ajustada al contexto socioeconómico del país.

Análisis del sector terciario en colombia.

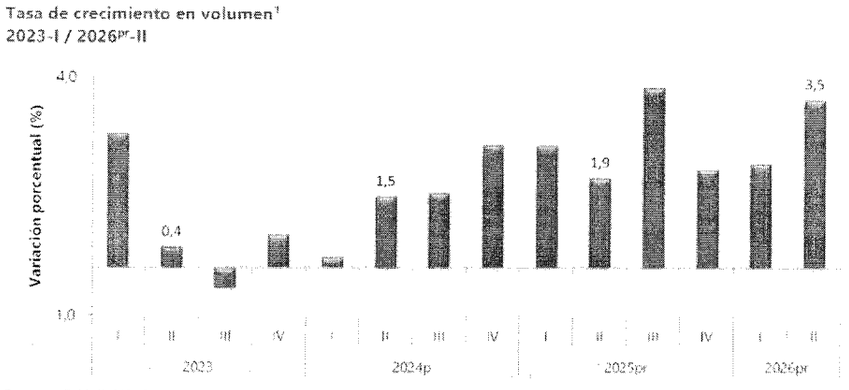
La Encuesta Mensual de Servicios es una operación estadística por medio de la cual el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) obtiene la información de las variables principales del sector servicios para el análisis de su evolución en el corto plazo.

A continuación, se presentan los tres subsectores de servicios con las variaciones de ingresos nominales positivas más altas y el subsector con la variación negativa

De acuerdo con el Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas de Colombia (DANE), el sector terciario aloja más del 80 % de la fuerza laboral del país. En economía, el sector terciario es aquel que se encarga de las actividades de comercio, servicios y transporte. A diferencia de los sectores primario y secundario, el sector terciario no se encarga de producir sino de ofrecer y distribuir productos. En Colombia, según el DANE (Departamento Administrativo Nacional de Estadística), del total de establecimientos económicos que existen en el país, el 48% corresponde al comercio, el 40% a prestación de servicios y el 12% a la industria.

También refiere que, del total nacional de empleos en el sector económico, el 51% se encuentran en establecimientos de servicios, mientras que el 30% en comercio y el 19% en la industria.

1.1. Participación del sector en el pib nacional



Fuente: DANE, PIB_T
[1]Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015
[p]preliminar

El Producto Interno Bruto (PIB), es uno de los indicadores más importantes para analizar el comportamiento de la economía, dado que representa el valor total de los bienes y servicios finales producidos por el país, para encontrar la evolución, la tendencia y las transformaciones estructurales de la economía, a partir de datos comparables entre sí y con aquellos calculados para el año base.

El PIB, se mide desde el punto de vista del valor agregado (diferencia entre la producción y el consumo intermedio), de la demanda final o las utilizaciones finales de los bienes y servicios (PIB = Exportaciones + Consumo final + Formación bruta de capital Importaciones) y de los ingresos primarios distribuidos por las unidades de producción residentes (PIB = Remuneración de los asalariados + impuestos menos subvenciones a la producción y las importaciones + Excedente bruto de explotación + Ingreso mixto).

El comportamiento del Producto Interno Bruto (PIB) colombiano en los últimos años refleja una dinámica económica marcada por una profunda crisis, una recuperación acelerada y una posterior desaceleración, lo cual plantea desafíos importantes para la formulación de políticas públicas, la ejecución presupuestal y la planificación del gasto estatal.

Con corte al segundo trimestre de 2026, la economía colombiana presentó un crecimiento real del PIB de 3,5% frente al mismo trimestre de 2025. Durante el primer semestre de 2026, el crecimiento acumulado fue de 2,9%, y frente al trimestre inmediatamente anterior la economía aumentó 1,3% en la serie ajustada por efectos estacionales y de calendario. Esto muestra un contexto macroeconómico de expansión durante 2026.

Para la concesión del CEO, el análisis debe distinguir la actividad de espectáculos y organización de eventos de los servicios complementarios de alojamiento, transporte y alimentación. Estos últimos aportan contexto sobre el gasto del visitante y las condiciones de atención, sin describir por sí solos la demanda del recinto. El DANE agrupa en una misma rama las actividades de comercio, transporte, almacenamiento, alojamiento y servicios de comida. En conjunto, esta rama creció 2,2% anual en el segundo trimestre de 2026 y aportó aproximadamente 0,5 puntos porcentuales al crecimiento del valor agregado nacional. No obstante, al desagregarla se evidencia un comportamiento diferente: el comercio creció 5,9%, el transporte y almacenamiento disminuyó 0,1%, mientras que específicamente "Alojamiento y servicios de comida" registró una contracción real del 4,0% frente al segundo trimestre de 2025.

El comportamiento de alojamiento y servicios de comida no corresponde únicamente a una comparación puntual. En el acumulado del primer semestre de 2026, alojamiento y servicios de comida registró una reducción del 3,0% frente al mismo periodo de 2025. Además, en la comparación entre el segundo y el primer trimestre de 2026, la serie ajustada estacionalmente disminuyó 1,7%. Por lo tanto, los tres indicadores disponibles —anual, año corrido y trimestral— reflejan una desaceleración consistente de la actividad durante el periodo analizado.

La diferencia entre el crecimiento del PIB nacional de 3,5% y la disminución de 4,0% de alojamiento y servicios de comida muestra que las actividades complementarias no evolucionan de manera uniforme. Para el CEO, estos resultados sirven para examinar el entorno de gasto y los servicios utilizados por visitantes. No permiten

inferir directamente número de eventos, ocupación de boletería ni ventas de alimentos y bebidas del recinto. Tales variables requieren información específica de programación, compradores y comportamiento de consumo.

La información desde el enfoque del gasto confirma esta situación. Aunque el gasto de consumo final de los hogares creció 2,8% anual durante el segundo trimestre de 2026, el componente específico denominado "Restaurantes y hoteles" disminuyó 2,3% frente al mismo trimestre de 2025, cayó 1,6% durante el acumulado del primer semestre y presentó una variación trimestral de -0,1%. En contraste, otros componentes del consumo como recreación y cultura aumentaron 9,5%.

La disminución del valor agregado de alojamiento y servicios de comida y del gasto de los hogares en restaurantes y hoteles describe una moderación de esas actividades durante 2026. Su incidencia en el CEO debe analizarse como condición del entorno comercial. No demuestra menores tarifas del recinto ni determina automáticamente el consumo dentro de los eventos. El análisis financiero contrastará disponibilidad de servicios complementarios, costos de visita y capacidad de gasto con los antecedentes propios de conciertos, eventos empresariales, arrendamientos y ventas de alimentos y bebidas. El PIB aporta contexto de actividad; las cantidades y los precios de la concesión requieren soportes específicos.

El gasto de consumo final del Gobierno General creció 12,2% anual durante el segundo trimestre de 2026 y 12,6% en el acumulado del semestre. Esta información describe el contexto macroeconómico de demanda pública. No constituye evidencia de contratación de eventos en el CEO ni una fuente garantizada de ingresos para el concesionario. El esquema no reserva jornadas institucionales ni supone pagos directos del Departamento por operar el recinto; la proyección comercial debe sustentarse en la explotación autorizada y la demanda que pueda atenderse.

De acuerdo con el Boletín Técnico del Producto Interno Bruto correspondiente al segundo trimestre de 2026 publicado por el DANE, la economía colombiana presentó un crecimiento real del 3,5% frente al mismo periodo de 2025 y del 2,9% durante el primer semestre del año. El subsector de alojamiento y servicios de comida registró una variación anual de -4,0%, una disminución acumulada de -3,0% durante el primer semestre y una variación de -1,7% frente al trimestre inmediatamente anterior. De manera concordante, el gasto de consumo final de los hogares destinado a restaurantes y hoteles disminuyó 2,3% anual. Para esta concesión, esos antecedentes describen actividades complementarias y no reemplazan el análisis de entretenimiento y eventos. La demanda del CEO deberá contrastarse con contratación de promotores, programación, asistencia, precios de acceso, ocupación de espacios y consumo durante eventos propios. La evaluación integrará este contexto sin aplicar mecánicamente sus tasas de crecimiento a los cinco grupos de ingresos. El potencial comercial dependerá de las prestaciones autorizadas, la capacidad disponible y la gestión del concesionario, no de que una rama agregada registre determinado crecimiento nacional.

1.2. Indices del precio al consumidor(ipc)

El Índice de Precios al Consumidor (IPC) informado por el DANE constituye una referencia para analizar la evolución general de precios y los ajustes del esquema financiero. Su incidencia sobre los ingresos y egresos del CEO depende de cada componente: no demuestra que todos los costos aumenten igual ni que el concesionario pueda trasladar íntegramente ese incremento a sus tarifas comerciales.

ecios al Consumidor (IPC)

Variación mensual, año corrido y anual
Total nacional
2025 - 2026 (julio)

IPC	Julio					
	Variación mensual		Variación año corrido		Variación anual	
	2025	2026	2025	2026	2025	2026
IPC total	0,28	0,17	4,02	4,94	4,90	6,03

Fuente: DANE, IPC

Fuente: DANE

En julio de 2026 la variación mensual del IPC fue 0,17%, la variación año corrido fue 4,94% y la anual 6,03%.

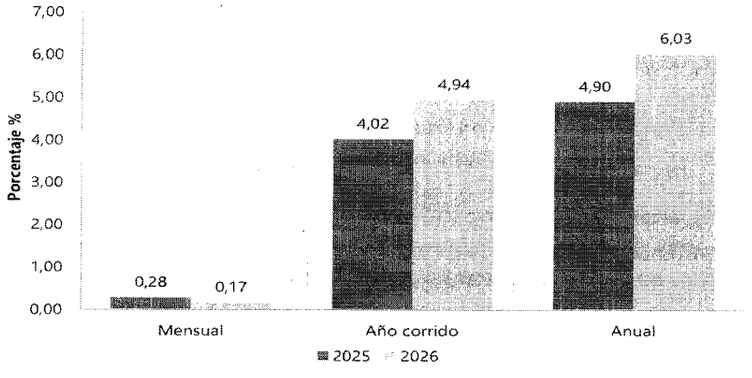
En julio de 2026 la variación anual del IPC fue 6,03%, es decir, 1,13 puntos porcentuales mayor que la reportada en el mismo periodo del año anterior, cuando fue de 4,90%.

El comportamiento mensual del IPC total en julio de 2026 (0,17%) se explicó principalmente por la variación mensual de las divisiones Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles y Restaurantes y hoteles. Las mayores variaciones se presentaron en las divisiones Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (0,55%) y Salud (0,38%).

Índice de Precios al Consumidor (IPC)

Julio 2026

Gráfico 1. IPC Variaciones
Total Nacional
Julio 2025 - 2026



Fuente: DANE, IPC.

En el mes de julio de 2026, el IPC registró una variación de 0,17% en comparación con junio de 2026, seis divisiones se ubicaron por encima del promedio nacional (0,17%): Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (0,55%), Salud (0,38%), Prendas de vestir y calzado (0,31%), Restaurantes y hoteles (0,30%), Bebidas alcohólicas y tabaco (0,25%) y por último, Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (0,24%). Por debajo se ubicaron: Información y comunicación (0,04%), Educación (0,00%), Bienes y servicios diversos (-0,11%), Recreación y cultura (-0,13%), Alimentos y bebidas no alcohólicas (-0,13%) y por último, Transporte (-0,24%).

IPC AÑO CORRIDO.

En lo corrido del año, (enero - marzo), cuatro divisiones de bienes y servicios se ubicaron por encima del promedio nacional (2,62%): Educación (5,65%), Transporte (3,74%), Restaurantes y hoteles (3,33%) y, por último, Alimentos y bebidas no alcohólicas (3,11%). El resto de las divisiones se ubicaron por debajo del promedio: Salud (2,61%), Bebidas alcohólicas y tabaco (2,20%), Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (2,12%), Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (1,78%), Bienes y servicios diversos (1,71%), Recreación y cultura (0,94%), Prendas de vestir y calzado (0,58%) y por último, Información y comunicación (-0,42%).

IPC Variación y contribución mensual Según divisiones de gasto.

Los mayores aportes a la variación mensual del IPC (0,17%), se ubicaron en la división de: Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles, la cual aportó 0,17 puntos porcentuales a la variación total.

Julio 2025 - 2026

		2025		2026	
Divisiones de Gasto	Peso (%)	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales
Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles	33,12	0,19	0,06	0,55	0,17
Salud	1,71	0,39	0,01	0,38	0,01
Prendas de vestir y calzado	3,98	-0,08	0,00	0,31	0,01
Restaurantes y hoteles	9,43	0,35	0,04	0,30	0,03
Bebidas alcohólicas y tabaco	1,70	0,14	0,00	0,25	0,00
Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar	4,19	0,15	0,01	0,24	0,01
TOTAL	100,00	0,28	0,28	0,17	0,17
Información y comunicación	4,33	0,22	0,01	0,04	0,00
Educación	4,41	0,00	0,00	0,00	0,00
Bienes y servicios diversos	5,36	0,04	0,00	-0,11	-0,01
Alimentos y bebidas no alcohólicas	15,05	0,82	0,15	-0,13	-0,03
Recreación y cultura	3,79	0,05	0,00	-0,13	0,00
Transporte	12,93	0,01	0,00	-0,24	-0,03

Fuente: DANE, IPC
Nota: La diferencia en la suma de las variables obedece al sistema de aproximación en el nivel de dígitos trabajados en el índice.

Variaciones y contribuciones de las subclases en el mes.

En julio de 2026 en comparación con junio de 2026, la variación de las subclases que más aportaron al índice total fueron: electricidad (2,29%), servicios relacionados con la copropiedad (2,86%), arriendo imputado (0,23%), comidas en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio (0,33%), carne de res y derivados (0,84%), arriendo efectivo (0,23%), cebolla (5,33%), comidas preparadas fuera del hogar

para consumo inmediato (0,26%), hortalizas y legumbres frescas (1,17%) y productos farmacéuticos y dermatológicos (0,50%). Las subclases con aportes negativos a la variación fueron: plátanos (-6,82%), frutas frescas (-1,30%), vehículo particular nuevo o usado (-0,68%), tomate (-3,89%) y transporte de pasajeros y equipaje en avión (-4,95%).

Julio 2026

Subclase	Variación (%)	Contribución Puntos porcentuales
Electricidad	2,29	0,08
Servicios relacionados con la copropiedad	2,86	0,04
Arriendo imputado	0,23	0,03
Comidas en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio	0,33	0,03
Carne de res y derivados	0,84	0,02
Arriendo efectivo	0,23	0,02
Cebolla	5,33	0,02
Comidas preparadas fuera del hogar para consumo inmediato	0,26	0,01
Hortalizas y legumbres frescas	1,17	0,01
Productos farmacéuticos y dermatológicos	0,50	0,01

Fuente: DANE, IPC.

IPC Variación y contribución mensual Por principales subclases.

Subclase	Variación (%)	Contribución Puntos porcentuales
Electricidad	2,29	0,08
Servicios relacionados con la copropiedad	2,86	0,04
Arriendo imputado	0,23	0,03
Comidas en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio	0,33	0,03
Carne de res y derivados	0,84	0,02
Arriendo efectivo	0,23	0,02
Cebolla	5,33	0,02
Comidas preparadas fuera del hogar para consumo inmediato	0,26	0,01
Hortalizas y legumbres frescas	1,17	0,01
Productos farmacéuticos y dermatológicos	0,50	0,01

Fuente: DANE, IPC.

Variación y contribución año corrido por divisiones de gasto.

En lo corrido del año, (enero - julio), cinco divisiones de bienes y servicios se ubicaron por encima del promedio nacional (4,94%): Restaurantes y hoteles (6,75%), Alimentos y bebidas no alcohólicas (6,41%), Educación (5,90%), Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (5,84%) y por último, Salud (5,31%). El resto de las divisiones se ubicaron por debajo del promedio: Transporte (4,25%), Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (4,23%), Bebidas alcohólicas y tabaco (4,17%), Bienes y servicios diversos (3,86%), Información y comunicación (3,26%), Recreación y cultura (2,80%) y por último, Prendas de vestir y calzado (2,71%).

Variación y contribución de las subclases en el año corrido.

En julio de 2026 en comparación con diciembre de 2025, la variación de las subclases que más aportaron al acumulado del año fueron: comidas en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio (7,08%), transporte urbano (10,39%), arriendo imputado (3,24%), arriendo efectivo (3,34%), frutas frescas (22,02%), carne de res y derivados (10,04%), servicios relacionados con la copropiedad (16,12%), electricidad (4,90%), papas (49,85%) y comidas preparadas fuera del hogar para consumo inmediato (6,18%). Con contribución negativa a la variación se ubicó: vehículo particular nuevo o usado (-2,09%), plátanos (-11,91%), dulces, confites, caramelos, bombones, chocolatinas, chicles, masmelos, cocadas para consumo en el hogar (-18,44%), carne de cerdo y derivados (-4,06%) y legumbres secas (-7,60%).

Julio 2026

Subclases	Variación (%)	Contribución Puntos porcentuales
Comidas en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio	7,08	0,54
Transporte urbano	10,39	0,50
Arriendo imputado	3,24	0,41
Arriendo efectivo	3,34	0,31
Frutas frescas	22,02	0,28
Carne de res y derivados	10,04	0,25
Servicios relacionados con la copropiedad	16,12	0,20
Electricidad	4,90	0,17
Papas	49,85	0,16
Comidas preparadas fuera del hogar para consumo inmediato	6,18	0,15

Fuente: DANE, IPC.

Variación y contribución anual por divisiones de gasto.

En el mes de julio de 2026, el IPC registró una variación de 6,03% en comparación con julio de 2025. En el último año, las divisiones Restaurantes y hoteles (9,53%), Salud (8,37%), Educación (7,57%), Bebidas

alcohólicas y tabaco (7,14%) y por último, Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (6,30%) se ubicaron por encima del promedio nacional (6,03%). Entre tanto, las divisiones Bienes y servicios diversos (5,97%), Alimentos y bebidas no alcohólicas (5,82%), Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (5,40%), Transporte (5,21%), Información y comunicación (4,97%), Recreación y cultura (3,74%) y por último, Prendas de vestir y calzado (3,38%) se ubicaron por debajo del promedio nacional.

Julio 2025 - 2026

		2025		2026	
Divisiones de Gasto	Peso (%)	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales
Restaurantes y hoteles	9,43	7,59	0,83	9,53	1,06
Salud	1,71	5,36	0,09	8,37	0,14
Educación	4,41	7,56	0,30	7,57	0,31
Bebidas alcohólicas y tabaco	1,70	4,95	0,08	7,14	0,12
Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar	4,19	3,15	0,13	6,30	0,25
TOTAL	100,00	4,90	4,90	6,03	6,03
Bienes y servicios diversos	5,36	3,55	0,19	5,97	0,31
Alimentos y bebidas no alcohólicas	15,05	4,94	0,94	5,82	1,11
Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles	33,12	4,95	1,54	5,40	1,68
Transporte	12,93	5,36	0,72	5,21	0,70
Información y comunicación	4,33	-1,10	-0,03	4,97	0,13
Recreación y cultura	3,79	1,72	0,05	3,74	0,12
Prendas de vestir y calzado	3,98	2,10	0,07	3,38	0,10

Fuente: DANE, IPC.

1.3. Analisis monetario

En el marco del presente estudio del sector, y con el fin de garantizar la idoneidad técnica y económica de los análisis realizados, se incorpora a continuación un componente de análisis monetario actualizado. Este componente tiene como objetivo contextualizar las condiciones económicas actuales que inciden directamente en la estructuración de precios, costos y tarifas relacionados con la prestación de servicios.

La evaluación considera variables clave como la Tasa Representativa del Mercado (TRM), el Salario Mínimo Legal Vigente (SMLV) y los precios promedio observados tanto a nivel nacional como en el departamento de Santander, permitiendo así establecer rangos de referencia coherentes con la realidad económica vigente.

Este enfoque garantiza que las decisiones contractuales y presupuestales estén soportadas en criterios técnicos actuales, ajustados a las dinámicas reales del mercado y alineados con los principios de eficiencia, economía y razonabilidad del gasto público.

TRM (tasa representación del mercado)

La tasa de cambio representativa del mercado (TRM) es la cantidad de pesos colombianos por un dólar de los Estados Unidos. La TRM se calcula con base en las operaciones de compra y venta de divisas entre intermediarios financieros que transan en el mercado cambiario colombiano, con cumplimiento el mismo día cuando se realiza la negociación de las divisas.

Para efectos del análisis económico y de la estructuración presupuestal del proceso, se revisó el comportamiento reciente de la Tasa Representativa del Mercado – TRM, teniendo en cuenta su incidencia sobre aquellos bienes, componentes, licencias, equipos, servicios tecnológicos, repuestos o demás elementos cuyo precio pueda encontrarse directa o indirectamente asociado al dólar estadounidense.

Con corte al 2 de octubre de 2026, la TRM se ubica en $3.307,73 COP por dólar estadounidense, frente a $3.312,84 COP/USD registrada el 1 de octubre de 2026 y $3.341,23 COP/USD registrada el 30 de septiembre de 2026. En consecuencia, entre el 30 de septiembre y el 2 de octubre se evidencia una reducción aproximada del 1,00 %, equivalente a $33,50 por dólar.

Al analizar el comportamiento durante septiembre de 2026 se observa una recuperación del dólar frente al peso colombiano. La TRM pasó de $3.213,97 COP/USD el 1 de septiembre a $3.341,23 COP/USD el 30 de septiembre, lo que representa un incremento aproximado del 3,96 % durante el mes. Dentro del mismo periodo

se registró un mínimo de $3.072,27 COP/USD, el 12 de septiembre, mientras que uno de los niveles más altos se presentó el 29 de septiembre, con $3.349,63 COP/USD.

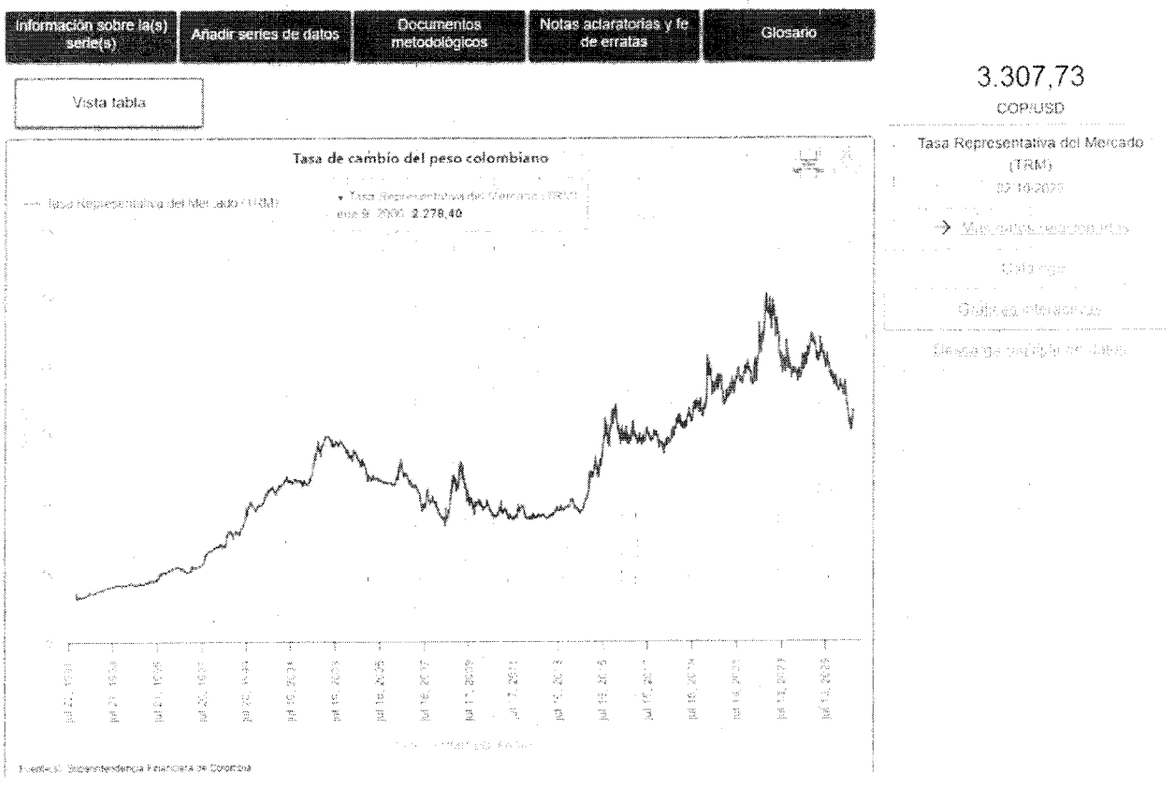
Lo anterior evidencia que, pese a la apreciación acumulada del peso colombiano durante 2026, durante septiembre se presentó una corrección importante de la tasa de cambio, con una recuperación cercana al 7,66 % entre el mínimo registrado el 12 de septiembre y la TRM vigente al 2 de octubre de 2026.

Tomando como referencia la TRM de cierre de 2025, correspondiente a $3.757,08 COP/USD, la tasa vigente al 2 de octubre de 2026 es inferior en aproximadamente $449,35 por dólar, equivalente a una variación de -11,96 %. Esto refleja una apreciación significativa del peso colombiano durante lo corrido del año, aunque acompañada de episodios recientes de volatilidad cambiaria.

Desde el punto de vista de la estructuración económica del proceso, el comportamiento observado permite concluir que no resulta técnicamente conveniente utilizar exclusivamente la TRM de un único día como referencia para determinar precios de bienes o servicios expuestos al riesgo cambiario. La variación presentada incluso dentro de periodos relativamente cortos evidencia que la tasa de cambio constituye una variable susceptible de fluctuaciones que pueden modificar los costos de importación, reposición, licenciamiento y comercialización.

En consecuencia, cuando existan componentes dolarizados, se recomienda contrastar las cotizaciones obtenidas en el estudio de mercado con el comportamiento histórico reciente de la TRM y evaluar un rango razonable de sensibilidad cambiaria. Para efectos presupuestales, la TRM del día debe entenderse como una referencia de mercado y no necesariamente como una tasa fija proyectada para toda la ejecución contractual.

Asimismo, deberá tenerse en cuenta que el precio final ofrecido por proveedores nacionales no depende únicamente de la TRM vigente en la fecha de presentación de la oferta. Puede incorporar inventarios adquiridos a tasas de cambio anteriores, costos logísticos, seguros, nacionalización, aranceles, almacenamiento, condiciones comerciales, plazos de pago y mecanismos internos de cobertura cambiaria. Por esta razón, la validación económica debe realizarse principalmente sobre precios efectivos de mercado, utilizando la TRM como una variable explicativa y de contraste.

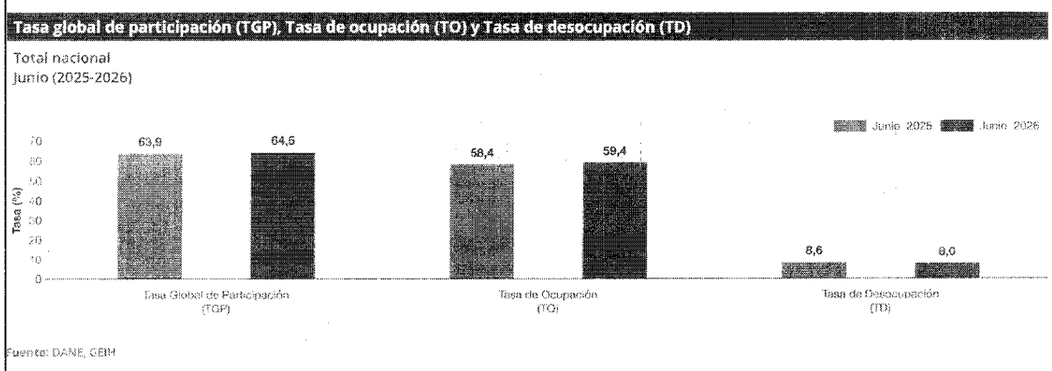


Fuente: Superintendencia Financiera de Colombia

1.4. Mercado laboral

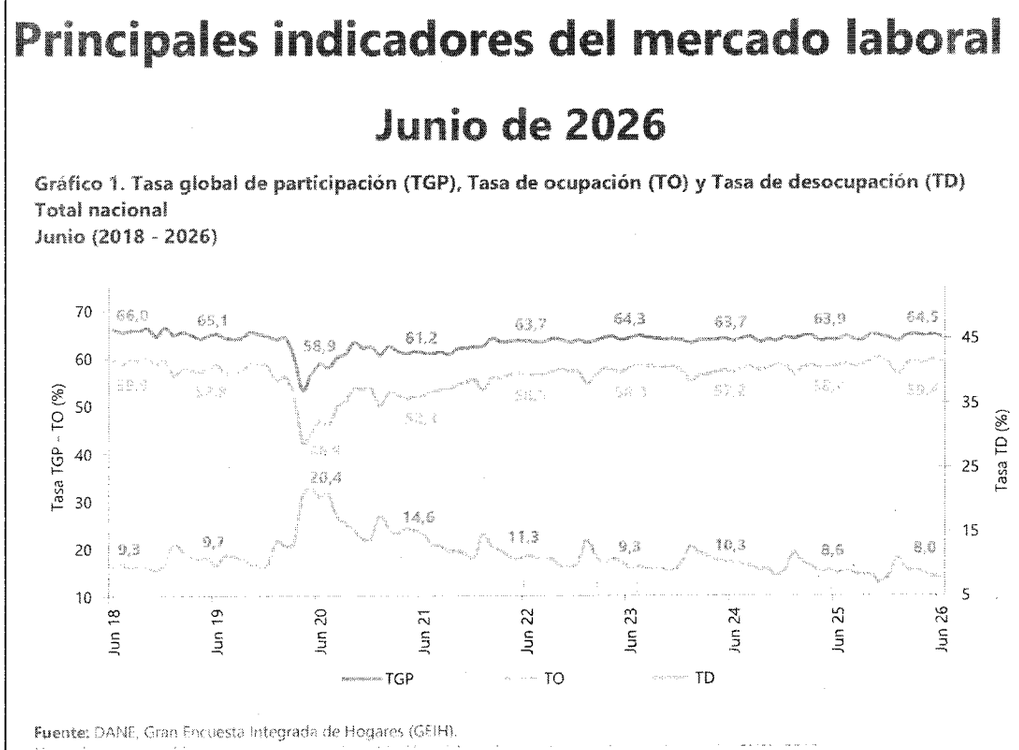
Indicadores de mercado laboral mes, trimestre y año para el total nacional y total 13 ciudades y áreas metropolitanas.

Para junio de 2026, la tasa de desocupación del total nacional fue 8,0%, mientras que en el mismo mes de 2025 fue 8,6%. La tasa global de participación se ubicó en 64,5%, en contraste con junio de 2025 donde fue 63,9%. Finalmente, la tasa de ocupación fue 59,4%, lo que representó un aumento de 0,9 puntos porcentuales respecto al mismo mes del año anterior (58,4%).



Fuente: DANE

En junio de 2026, la tasa de desocupación en el total de las 13 ciudades y áreas metropolitanas fue 8,0%, mientras que en el mismo mes de 2025 fue 8,3%. La tasa global de participación se ubicó en 65,9%, en tanto que en junio de 2025 fue 66,4%. Finalmente, la tasa de ocupación fue 60,6%, en contraste con el mismo mes del año anterior donde fue 60,9%.

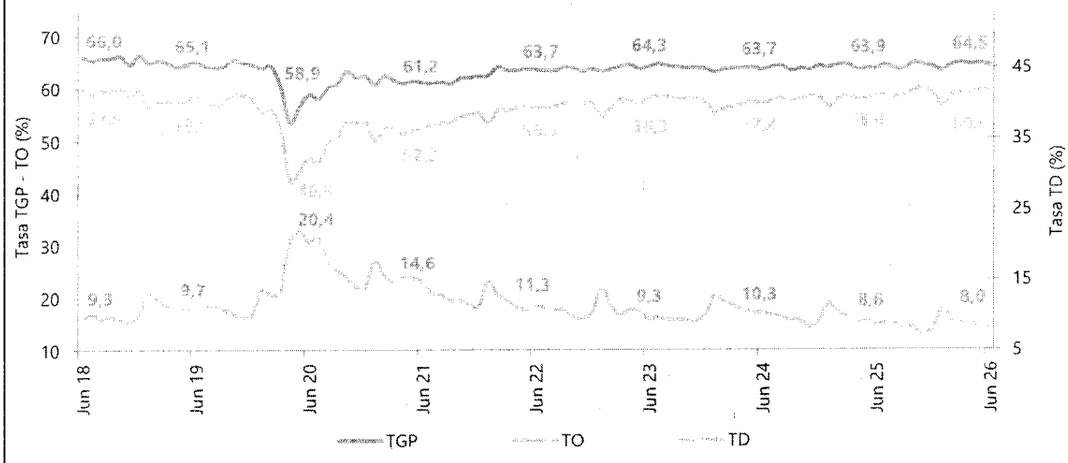


Fuente: DANE

Para junio de 2026, la tasa de desocupación del total nacional fue 8,0%, mientras que en el mismo mes de 2025 fue 8,6%. La tasa global de participación se ubicó en 64,5%, en contraste con junio de 2025 donde fue 63,9%. Finalmente, la tasa de ocupación fue 59,4%, lo que representó un aumento de 0,9 puntos porcentuales respecto al mismo mes del año anterior (58,4%).

Tasa global de participación (TGP), Tasa de ocupación (TO) y Tasa de desocupación (TD) Total nacional

Junio (2018 - 2026)

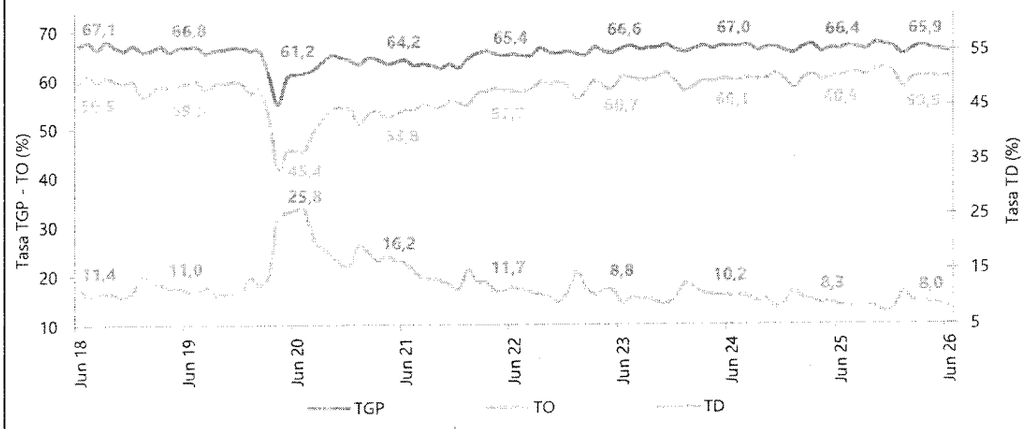


Fuente: DANE, GEIH.

Total 13 ciudades y áreas metropolitanas mensual

En junio de 2026, la tasa de desocupación en el total de las 13 ciudades y áreas metropolitanas fue 8,0%, mientras que en el mismo mes de 2025 fue 8,3%. La tasa global de participación se ubicó en 65,9%, en tanto que en junio de 2025 fue 66,4%. Finalmente, la tasa de ocupación fue 60,6%, en contraste con el mismo mes del año anterior donde fue 60,9%.

Tasa global de participación (TGP), Tasa de ocupación (TO) y Tasa de desocupación (TD) Total 13 ciudades y áreas metropolitanas



Fuente: DANE, GEIH.

En el total nacional, la tasa de desocupación del trimestre abril - junio 2026 fue 8,3%, lo que representó una disminución de 0,5 puntos porcentuales respecto al trimestre abril - junio 2025 (8,8%). La tasa global de participación se ubicó en 64,7%, lo que significó un aumento de 0,9 puntos porcentuales frente al mismo periodo de 2025 (63,9%). Finalmente, la tasa de ocupación fue 59,4%, lo que representó un aumento de 1,1 puntos porcentuales respecto al trimestre abril - junio 2025 (58,2%).

Población ocupada según rama de actividad, mes junio 2026

En junio de 2026, el número de personas ocupadas en el total nacional fue 24.459 mil personas. Las ramas que más aportaron positivamente a la variación de la población ocupada fueron Alojamiento y servicios de comida (1,2 puntos porcentuales); Construcción (0,6 puntos porcentuales) y Transporte y almacenamiento (0,6 puntos porcentuales).

Distribución porcentual, variación absoluta y contribución a la variación de la población ocupada según rama de actividad

Junio (2025 - 2026)

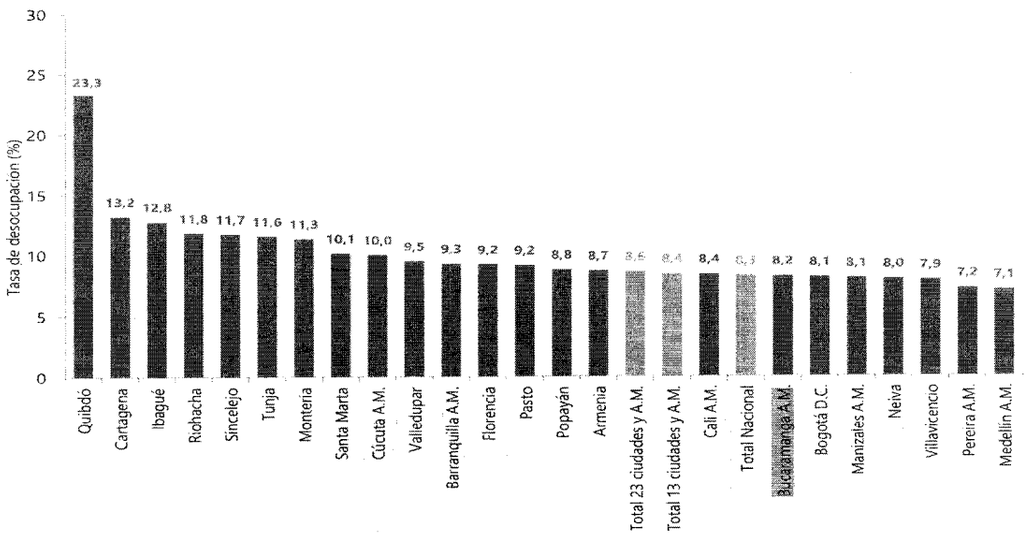
Rama de actividad	Total nacional				
	Junio 2025	Junio 2026	Distribución % 2026	Variación absoluta	Contribución en p.p.
Población ocupada	**23.753**	**24.459**	**100**	**706**	
Alojamiento y servicios de comida	1.768	2.057	8,4	289	1,2
Construcción	1.532	1.678	6,9	146	0,6
Transporte y almacenamiento	1.722	1.867	7,6	145	0,6
Actividades artísticas, entretenimiento, recreación y otras actividades de servicios	1.859	1.969	8,0	110	0,5
Actividades profesionales, científicas, técnicas y servicios administrativos	1.822	1.906	7,8	84	0,4
Administración pública y defensa, educación y atención de la salud humana	2.922	3.005	12,3	82	0,3
Actividades financieras y de seguros	435	481	2,0	47	0,2
Información y comunicaciones	367	386	1,6	20	0,1
Actividades inmobiliarias	306	303	1,2	-3	0,0
Comercio y reparación de vehículos	4.131	4.109	16,8	-23	-0,1
Suministro de electricidad, gas, agua y gestión de desechos^	782	755	3,1	-27	-0,1
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	3.321	3.281	13,4	-40	-0,2
Industrias manufactureras	2.785	2.661	10,9	-125	-0,5

Fuente: DANE, GEIH.

MERCADO LABORAL EN SANTANDER

Para el trimestre abril - junio 2026, de las 23 ciudades y áreas metropolitanas, las que presentaron mayores tasas de desocupación fueron: Quibdó (23,3%), Cartagena (13,2%) e Ibagué (12,8%). Las ciudades con menor tasa de desocupación fueron: Villavicencio (7,9%), Pereira A.M. (7,2%) y Medellín

Total nacional y 23 ciudades y áreas metropolitanas
Abril - junio 2026



A.M. (7,1%). **Fuente:** DANE, GEIH.

Fuente: DANE

Para el trimestre abril - junio 2026, el número de personas ocupadas en el total nacional fue 23.393 miles de personas. Las ramas que más aportaron positivamente a la variación de la población ocupada fueron Comercio y reparación de vehículos (1,3 puntos porcentuales); Industrias manufactureras (1,2 puntos porcentuales) y Construcción (0,3 puntos porcentuales).

Distribución porcentual, variación absoluta y contribución a la variación de la población ocupada según rama de actividad
Total nacional
Octubre (2023 - 2024)

Rama de actividad	Total nacional				
	Octubre 2023	Octubre 2024	Distribución % 2024	Variación absoluta	Contribución en p.p.
Población ocupada	23.082	23.393	100	311	
Comercio y reparación de vehículos	3.970	4.259	18,2	289	1,3
Industrias manufactureras	2.336	2.611	11,2	275	1,2
Construcción	1.514	1.593	6,8	79	0,3
Actividades artísticas, entretenimiento, recreación y otras actividades de servicios	1.938	2.001	8,6	63	0,3
Suministro de electricidad, gas, agua y gestión de desechos	246	271	1,2	26	0,1
Actividades financieras y de seguros	409	404	1,7	-4	0,0
Actividades inmobiliarias	309	302	1,3	-7	0,0
Transporte y almacenamiento	1.693	1.677	7,2	-16	-0,1
Información y comunicaciones	393	349	1,5	-44	-0,2
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	3.403	3.349	14,3	-53	-0,2
Alojamiento y servicios de comida	1.774	1.681	7,2	-93	-0,4
Actividades profesionales, científicas, técnicas y servicios administrativos	1.771	1.673	7,2	-97	-0,4
Administración pública y defensa; educación y atención de la salud humana	2.828	2.722	11,6	-106	-0,5

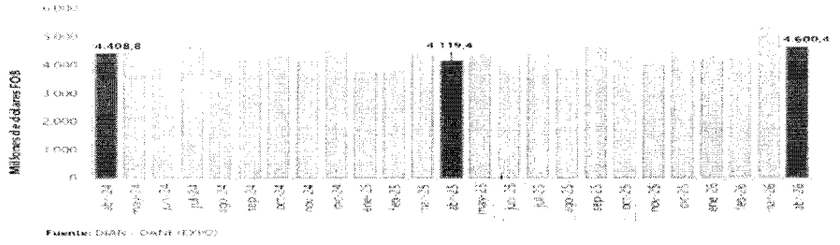
Fuente: DANE, GEIH.

Para el trimestre móvil agosto - octubre 2024, de las 23 ciudades y áreas metropolitanas, las que presentaron mayores tasas de desocupación fueron: Quibdó (26,2%), Riohacha (15,3%) y Florencia (12,9%). Las ciudades con menor tasa de desocupación fueron: Neiva (8,5%), Bucaramanga A.M. (8,3%) y Medellín A.M. (7,7%).

1.5. Exportaciones en colombia y santander

Exportaciones (EXPO)
Abril 2026

Gráfico 1. Valor FOB de las exportaciones (Millones de dólares FOB)
Total Nacional
Abril (2024-2026)p



Fuente: DANE - DIAN (EXPO)

De acuerdo con el Boletín Técnico de Exportaciones del DANE, en abril de 2026 las ventas externas del país fueron de US$4.600,4 000.000 FOB, lo que representó un crecimiento de 11,7% frente a abril de 2025, cuando se registraron US$4.119,4 000.000 FOB. Este crecimiento estuvo explicado principalmente por el aumento de 46,2% en las exportaciones del grupo de combustibles y productos de industrias extractivas.

La composición de las exportaciones de abril de 2026 evidencia una alta concentración en bienes primarios y extractivos. El grupo de Combustibles y productos de industrias extractivas participó con 45,4% del valor FOB total exportado; le siguieron Agropecuarios, alimentos y bebidas con 22,2%, Manufacturas con 18,7% y Otros sectores con 13,7%. Esta estructura permite concluir que el crecimiento exportador del mes no estuvo soportado principalmente en bienes manufacturados de mayor complejidad tecnológica, sino en combustibles, productos extractivos y oro no monetario.

Para el presente proceso, el comportamiento del grupo de Manufacturas resulta relevante de manera indirecta, en tanto este grupo incluye productos químicos, maquinaria, equipo de transporte, artículos manufacturados y otros bienes industriales. En abril de 2026, las exportaciones manufactureras fueron de US$859,3 000.000 FOB, con una disminución de 8,3% frente a abril de 2025. Esta reducción se explicó principalmente por menores ventas externas de maquinaria y equipo de transporte, que disminuyeron 24,8%, y de artículos manufacturados clasificados principalmente según el material, que disminuyeron 10,4%.

La caída de las exportaciones manufactureras debe interpretarse con cautela. No acredita una reducción de la disponibilidad de equipos para el CEO ni una variación equivalente en sus precios. Su utilidad consiste en describir el entorno industrial y comercial. Para sustentar inversión inicial, reposición y mantenimiento, la Entidad deberá contrastar condiciones de suministro de sonido, iluminación, video y estructuras con cotizaciones, distribuidores, garantías, repuestos y tiempos de entrega pertinentes. Los ingresos por explotación del recinto requieren además evidencia de demanda, independiente del comportamiento exportador.

En el acumulado enero-abril de 2026, las exportaciones colombianas alcanzaron US$18.403,2 000.000 FOB, con un incremento de 14,5% frente al mismo periodo de 2025. Durante este periodo, las exportaciones de Combustibles y productos de industrias extractivas fueron de US$7.181,5 000.000 FOB, con aumento de 14,6%; las de Agropecuarios, alimentos y bebidas fueron de US$5.002,5 000.000 FOB, con disminución de 1,6%; las de Manufacturas fueron de US$3.272,3 000.000 FOB, con disminución de 3,1%; y las de Otros sectores fueron de US$2.946,8 000.000 FOB, con aumento de 118,7%.

Este comportamiento acumulado confirma que la dinámica positiva de las exportaciones nacionales durante los primeros cuatro meses de 2026 estuvo asociada principalmente a combustibles, productos extractivos y oro no monetario, mientras que las manufacturas presentaron una contracción. Desde la perspectiva del estudio del sector, esta información cumple una función de contexto y no permite determinar directamente la demanda comercial ni la capacidad de operación del recinto.

En cuanto a destinos, Estados Unidos fue el principal país receptor de las exportaciones colombianas en abril de 2026, con una participación de 31,3% del valor FOB total exportado. Le siguieron Panamá con 9,1%, Canadá con 5,7%, Italia con 5,2%, India con 5,0%, Perú con 3,9% y México con 3,7%. Esta información muestra una

concentración relevante en pocos destinos, lo cual es útil como contexto general del comercio exterior, pero no permite cuantificar directamente la demanda de eventos ni seleccionar los valores comerciales de la concesión.

Desde el punto de vista metodológico, el DANE precisa que las estadísticas de exportaciones corresponden a registros administrativos derivados de declaraciones de exportación definitiva y reportes de exportaciones de petróleo y derivados. Así mismo, el valor se expresa en términos FOB, es decir, corresponde al precio de venta de los bienes embarcados, sin incluir seguros ni fletes. Esta precisión es importante porque el indicador no mide exportaciones de servicios, por lo que no debe utilizarse como fuente directa para estimar la oferta de operadores de recintos, la capacidad de contratación de promotores ni la venta de entradas o espacios del CEO.

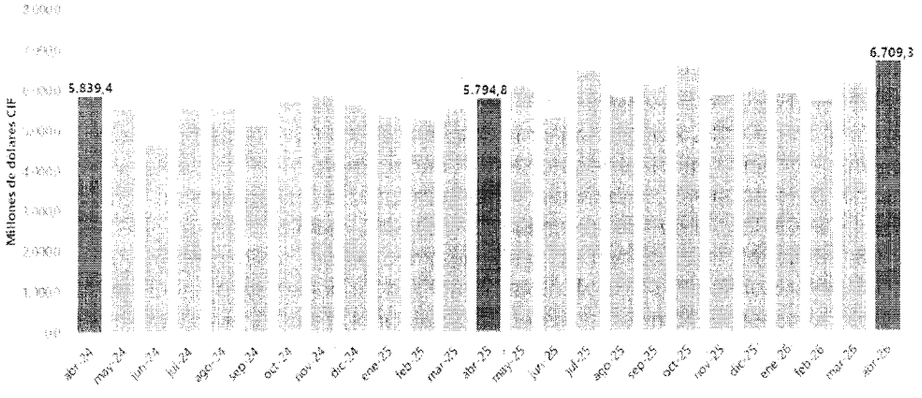
Para el presente estudio, las exportaciones cumplen una función de contexto económico y no constituyen la variable principal para delimitar el mercado de operadores. El objeto comprende administración, operación, mantenimiento, conservación y explotación comercial de un recinto para eventos. El análisis deberá complementarse con indicadores de servicios, mercado laboral y precios, así como con antecedentes de escenarios comparables, contratación de organizadores, comercialización de espacios y capacidad de ejecución de los posibles concesionarios. La adquisición de equipos es un componente de esa operación integral y no redefine el objeto como suministro tecnológico.

SANTANDER

Para el componente territorial, el antecedente incorporado al estudio corresponde a las exportaciones por departamento de origen. En el acumulado de 2026, Santander registró US$121,719 miles FOB en exportaciones con una variación nominal de -23,8% frente al mismo periodo de 2025 y una participación de 1,9% dentro del total nacional de este tipo de exportaciones. Este comportamiento evidencia una reducción en el dinamismo exportador no minero-energético del departamento, ubicándolo por debajo de departamentos como Risaralda, Huila, Caldas, Magdalena, Bolívar, Atlántico, Cundinamarca, Valle del Cauca, Bogotá y Antioquia. Para el estudio, esta información debe leerse como un dato de contexto territorial: Santander tiene una participación moderada dentro de las exportaciones, por lo que el análisis del mercado proveedor del servicio requerido debe centrarse principalmente en la capacidad de operadores de recintos, organizadores de eventos y prestadores de servicios de apoyo, y no en la capacidad exportadora de bienes del departamento.

IMPORTACIONES

Gráfico 1. Valor CIF de las importaciones (Millones de dólares CIF)
Total Nacional
Abril (2024-2026)p



Fuente: DIAN – DANE (IMPO)
p Cifras provisionales

De acuerdo con el Boletín Técnico de Importaciones del DANE y la DIAN, en abril de 2026 las importaciones colombianas fueron de US$6.709,3 000.000 CIF, presentando un crecimiento de 15,8% frente al mismo mes de 2025, cuando alcanzaron US$5.794,8 000.000 CIF. Este comportamiento se explicó principalmente por el aumento de las importaciones del grupo de Manufacturas, el cual registró una variación de 16,8% y aportó 12,3 puntos porcentuales a la variación total.

La composición de las importaciones evidencia que el país mantiene una alta dependencia de bienes manufacturados. En abril de 2026, el grupo de Manufacturas participó con 73,5% del valor CIF total importado, seguido por Agropecuarios, alimentos y bebidas con 15,6%, Combustibles y productos de industrias extractivas con 10,8% y Otros sectores con 0,1%. Esta estructura resulta relevante para el presente análisis porque la dotación de sonido, iluminación, video, estructuras y sus componentes puede involucrar bienes manufacturados o equipos importados. La composición agregada no permite determinar su participación específica ni sustituye los soportes del anexo de inversión.

En el grupo de manufacturas, las importaciones alcanzaron US$4.934,2 000.000 CIF en abril de 2026. Su crecimiento de 16,8% frente a abril de 2025 estuvo explicado principalmente por las mayores compras externas de Maquinaria y equipo de transporte, que aumentaron 24,9%, y de Productos químicos y productos conexos, que crecieron 9,6%. En conjunto, estos subgrupos aportaron 13,7 puntos porcentuales a la variación del grupo.

Para esta concesión, el comportamiento del grupo de maquinaria y equipo aporta contexto sobre bienes que pueden participar en la dotación y reposición del escenario. Los equipos de sonido, iluminación y video deberán analizarse por sus especificaciones, disponibilidad, costos completos de instalación y condiciones de mantenimiento. Un aumento agregado de importaciones no demuestra existencia de inventario o entrega oportuna para cada componente. El objeto principal es la explotación integral del CEO; la inversión en equipos constituye una obligación dentro de ese alcance y no convierte el proceso en una adquisición exclusiva de bienes importados.

El boletín también muestra que, en abril de 2026, las importaciones de Agropecuarios, alimentos y bebidas fueron de US$1.043,3 000.000 CIF, con un crecimiento de 19,9%, explicado principalmente por el aumento de 28,7% en productos alimenticios y animales vivos. Por su parte, las importaciones de Combustibles y productos de industrias extractivas fueron de US$726,8 000.000 CIF, con crecimiento de 5,2%. Estas cifras describen el abastecimiento nacional agregado. Para las ventas de alimentos y bebidas en eventos propios, su relevancia dependerá de la mezcla de productos y de los proveedores efectivamente utilizados; no determinan por sí solas precios de compra, consumo promedio ni margen comercial.

En el acumulado enero-abril de 2026, las importaciones colombianas alcanzaron US$24.514,7 000.000 CIF, con un crecimiento de 11,2% frente al mismo periodo de 2025. En ese acumulado, las importaciones de manufacturas fueron de US$18.627,6 000.000 CIF, con una variación de 15,2% y una participación de 76,0% dentro del total importado. Este resultado confirma que la estructura importadora nacional se concentra principalmente en bienes manufacturados, dentro de los cuales se encuentran insumos, equipos y componentes relevantes para sectores tecnológicos, productivos y de servicios.

En el periodo enero-abril de 2026, el subgrupo de Maquinaria y equipo de transporte registró importaciones por US$8.656,1 000.000 CIF, con una variación de 26,2% frente al mismo periodo de 2025. Este subgrupo fue el principal impulsor del crecimiento de las manufacturas, al aportar 11,1 puntos porcentuales a la variación del grupo y 8,1 puntos porcentuales a la variación total de las importaciones.

En cuanto al origen de las importaciones, en abril de 2026 China fue el principal país proveedor, con una participación de 25,7% del total importado, seguido de Estados Unidos con 23,0%, Brasil con 6,2%, México con 4,7%, Alemania con 3,8%, Japón con 3,1% e India con 2,7%. Esta concentración aporta contexto para examinar el abastecimiento de dotaciones y repuestos del recinto. La dependencia efectiva deberá verificarse por equipo, fabricante y distribuidor; no se inferirá del país de origen predominante en el agregado nacional.

El aumento de las importaciones originarias de China en abril de 2026 se explicó, entre otros factores, por mayores compras de computadores portátiles, que crecieron 71,0%, así como vehículos, motocicletas y maquinaria. El dato de computadores portátiles conserva carácter de contexto y no es una medida directa del mercado de equipos para espectáculos. La inversión del CEO debe sustentarse con referencias de las dotaciones exigidas, verificando su función, disponibilidad y costo dentro de la operación del escenario.

Desde la perspectiva de riesgo sectorial, los equipos importados que efectivamente se incorporen al CEO pueden estar expuestos a tasa de cambio, fletes, tiempos de nacionalización, inventarios, garantías y disponibilidad de repuestos. El análisis técnico verificará estas condiciones para sonido, iluminación, video y demás dotaciones exigidas. El anexo establecerá prestaciones, equivalencias funcionales, plazos de instalación y obligaciones de soporte compatibles con la operación. Su costo y reposición se reflejarán en el esquema financiero conforme a la asignación contractual de responsabilidades, sin asumir que el crecimiento agregado de importaciones elimina riesgos de suministro.

La balanza comercial también muestra un elemento relevante de contexto. En abril de 2026 se registró un déficit comercial de US$1.760,8 000.000 FOB, superior al déficit de abril de 2025, que fue de US$1.355,0 000.000 FOB.

En el acumulado enero-abril de 2026, el déficit fue de US$4.829,3 000.000 FOB, frente a US$4.712,2 000.000 FOB en el mismo periodo de 2025. Esta información confirma que el país importa más bienes de los que exporta, lo cual refuerza la importancia de considerar la dependencia externa en bienes manufacturados y tecnológicos.

Desde el punto de vista metodológico, el DANE precisa que las estadísticas de importaciones corresponden a registros administrativos de la DIAN, basados en declaraciones de importación definitivas. Así mismo, el valor CIF incluye el costo de la mercancía, el seguro y el flete hasta la frontera del país importador. Esta precisión es importante porque el valor CIF incorpora costos logísticos internacionales, lo cual puede tener incidencia en el costo de las dotaciones importadas del recinto. Su presupuesto deberá verificar qué componentes ya están incluidos para evitar duplicar seguro, flete u otros cargos.

Análisis territorial: Santander

Para el caso de Santander, el análisis de importaciones debe incorporarse como un complemento territorial y no como la variable principal del mercado proveedor. Los perfiles económicos y comerciales departamentales del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo incluyen información de comercio exterior por departamento y se actualizan con periodicidad mensual, lo que permite revisar importaciones totales, principales productos, países de origen y grupos de producto para el departamento.

El mercado pertinente para Santander incluye operadores capaces de administrar y explotar escenarios, organizar su conservación y acceder a promotores, anunciantes y arrendatarios. El suministro de dotaciones puede apoyarse en distribuidores e importadores de alcance regional o nacional. La ubicación de las importaciones no identifica por sí sola a los posibles concesionarios ni acredita su capacidad comercial o financiera. Por ello, la disponibilidad local de bienes se examinará como un componente de abastecimiento y mantenimiento, sin restringir la participación a importadores establecidos en el departamento.

No obstante, el dato departamental es útil para identificar la capacidad territorial de abastecimiento de bienes físicos necesarios para la dotación, operación y conservación del recinto. En estudios departamentales previos del MinCIT, Santander ha mostrado una estructura importadora concentrada principalmente en bienes no minero-energéticos, con peso relevante de productos agropecuarios, maquinaria y equipo, industria básica, agroindustria e industria liviana. Esta composición evidencia que el departamento participa en cadenas de abastecimiento de insumos y bienes manufacturados, sin que ello demuestre por sí solo la existencia de operadores especializados en gestión integral de recintos para eventos. Las capacidades de suministro y de explotación comercial deberán examinarse separadamente.

Para la concesión, la disponibilidad de equipos, accesorios y repuestos debe verificarse mediante referencias de fabricantes y distribuidores con capacidad de atención en el territorio. Su suministro puede provenir de otras regiones, sin que ello implique limitar la competencia a un mercado exclusivamente local. Las condiciones técnicas deberán atender instalación, garantía, mantenimiento y continuidad de la operación. La capacidad del proponente para gestionar esa cadena de suministro se examinará junto con su organización operativa, experiencia y recursos, conforme a requisitos pertinentes y proporcionales al alcance de la concesión.

La dependencia de bienes importados puede afectar entrega, reposición, garantía, repuestos y costos por tasa de cambio, fletes o nacionalización. El anexo técnico deberá precisar las obligaciones de disponibilidad operativa, mantenimiento y sustitución de componentes críticos. El concesionario sustentará cómo financiará y ejecutará esas obligaciones durante el calendario contractual. La revisión de este riesgo no supone pagos automáticos del Departamento ni altera la distribución contractual de responsabilidades por abastecimiento, conservación y continuidad del servicio del recinto.

1.6. Variación del salario mínimo legal mensual vigente (SMLMV).

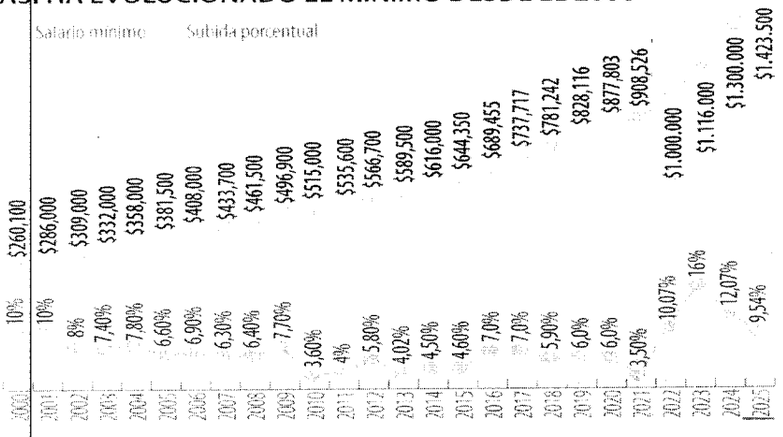
Para la vigencia 2026, el salario mínimo presenta una variación porcentual extraordinaria cercana al 23 %, constituyéndose en uno de los choques macroeconómicos más relevantes de los últimos años y en un determinante central del comportamiento de la economía.

Este incremento se ubica muy por encima de la inflación observada en 2025 (≈ 5,1 %), de la inflación proyectada para 2026 (≈ 4 %–5 %) y del crecimiento de la productividad laboral (≈ 0 %–1 %), lo que evidencia una desconexión significativa entre el ajuste salarial y los fundamentos económicos tradicionales. Desde el punto de vista macroeconómico, el salario mínimo opera como un indexador transversal: impacta de manera directa e

inmediata los costos laborales formales, eleva los precios de servicios intensivos en mano de obra (aseo, vigilancia, mantenimiento, administración, transporte), presiona al alza tarifas y contratos indexados y genera efectos de segunda ronda que se trasladan gradualmente al IPC.

Adicionalmente, incrementa el gasto público asociado a nómina, pensiones y transferencias referenciadas al mínimo, con efectos sobre el déficit fiscal y las expectativas de política monetaria, lo que puede prolongar un entorno de tasas de interés elevadas. En el mercado laboral, un aumento real de esta magnitud encarece la contratación formal, elevando riesgos de informalidad y ajustes en empleo, especialmente en sectores de baja productividad. En conjunto, el incremento del salario mínimo en 2026 altera sustancialmente la estructura de costos de la economía, con un impacto superior al del IPC y otros indicadores, razón por la cual resulta técnicamente justificado incorporarlo de forma explícita y ponderada en los análisis de precios, presupuestos y estudios sectoriales, a fin de reflejar las condiciones reales del mercado, anticipar presiones inflacionarias y preservar la sostenibilidad financiera de contratos y operaciones.

ASÍ HA EVOLUCIONADO EL MÍNIMO DESDE EL 2000



Salario Mínimo en Colombia - Histórico		
Año	Salario Mínimo	Variación vs año anterior
2026	$1,750,905.00	23%

Fuente propia con datos recopilados de salariominimocolombia.

Desde 1984 hasta el año 2000 incluido, el salario mínimo se decretaba por el valor diario. El valor mensual mostrado en la tabla es el resultado de multiplicar el valor diario por 30 días. El proceso de concertación tripartito inició con el salario mínimo de 1997, amparado en la Ley 278 de 1996.

1.7. Stock de empresas en santander

La información del Registro Mercantil es un insumo importante que permite hacer un seguimiento estadístico del número de empresas que se consolidan y que operan de manera formal en el territorio local, su tamaño, ubicación, las actividades potenciales de la región, empleos directos generados, entre otros. En ese sentido, conocer y analizar la dinámica del tejido empresarial es importante, considerando que éste constituye la base del entramado económico de cualquier sociedad moderna, condicionando el crecimiento económico y el bienestar de los ciudadanos. El stock de las empresas con matrícula mercantil activa y renovada al cierre de cada año de referencia constituye un indicador importante para evidenciar la estructura empresarial de la región.

La economía del territorio evidencia un comportamiento favorable y sostenido del tejido empresarial al cierre de 2025. Con un total de 91.293 empresas activas y un crecimiento anual del 4,6 %, se confirma una dinámica de recuperación y consolidación económica, en un contexto nacional aún marcado por ajustes macroeconómicos y retos en materia de consumo, financiamiento y productividad.

Desde la perspectiva estructural, la economía regional continúa sustentándose principalmente en microempresas, que representan el 96,4 % del total y registraron un crecimiento del 4,8 %. Este resultado demuestra una base emprendedora amplia y activa, que dinamiza el comercio local, los servicios y la generación de ingresos familiares. Sin embargo, también plantea el desafío estratégico de promover procesos de escalamiento empresarial que permitan aumentar la productividad, formalización laboral y generación de empleo de mayor calidad.

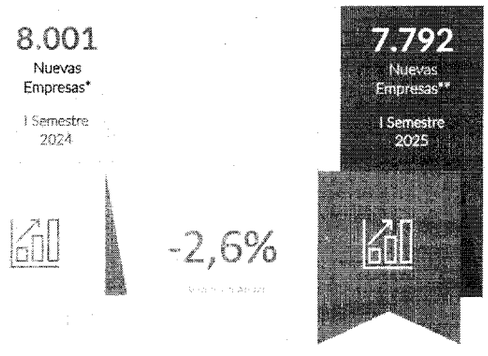
Un elemento particularmente relevante es el crecimiento del 7,4 % en el número de sociedades, lo que refleja una transición progresiva hacia esquemas empresariales más formales y estructurados. Este comportamiento es un indicador positivo en términos de fortalecimiento institucional del sector privado, mayor acceso a crédito, posibilidades de inversión y consolidación de alianzas estratégicas. En términos económicos, esta tendencia contribuye a mejorar la estabilidad financiera del territorio y ampliar la base tributaria.

Sectorialmente, el comercio mantiene el liderazgo con el 43,8 % del total de empresas y con ingresos superiores a $21,5 billones, consolidándose como el principal dinamizador de la actividad económica regional. Le siguen la industria manufacturera y los servicios de alojamiento y comida, sectores que en conjunto representan más del 67 % del tejido empresarial. Esta concentración sectorial muestra una economía con fuerte orientación hacia actividades de circulación de bienes, transformación productiva y servicios, lo cual puede fortalecer la cadena de valor regional, pero también invita a diversificar hacia sectores de mayor valor agregado.

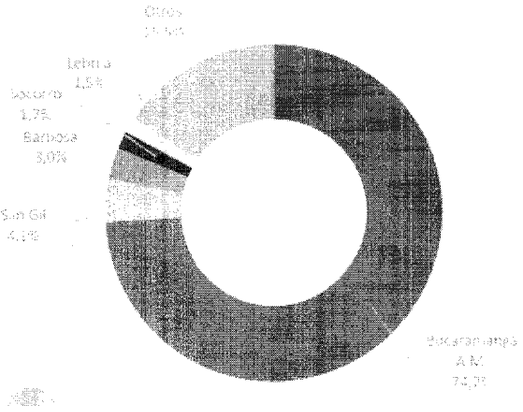
En materia de emprendimiento, la creación de 13.674 nuevas empresas durante 2025 con un crecimiento del 3,4 % frente al año anterior confirma que el entorno empresarial mantiene condiciones favorables para iniciar negocios, pese a las condiciones económicas desafiantes. Este comportamiento evidencia confianza empresarial, capacidad de adaptación y dinamismo en la generación de iniciativas productivas.

En síntesis, el comportamiento económico del territorio refleja resiliencia, dinamismo

De los datos aportados por la cámara de comercio de Bucaramanga en el primer semestre de la vigencia 2025, el número de empresas nuevas tuvo un leve ajuste de 2,6% en el primer semestre 2025 con respecto al mismo periodo del año anterior. De estos emprendimientos, el 80,1% correspondió a personal natural y el 19,9% a sociedades



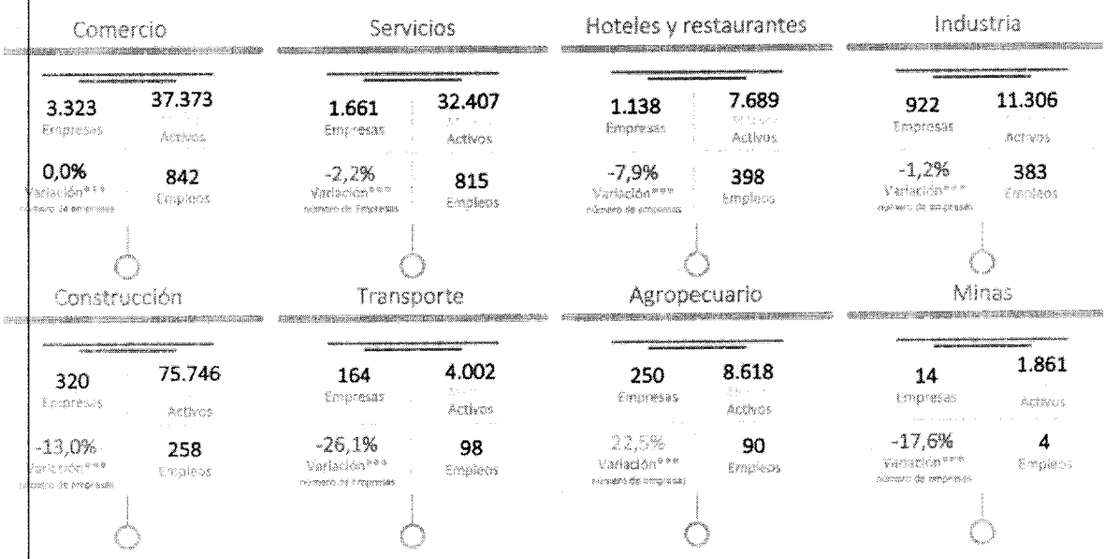
DISTRIBUCIÓN DE EMPRESAS NUEVAS POR MUNICIPIOS.



En el primer semestre de 2025, Bucaramanga y su área metropolitana registraron la creación de 5.778 nuevas empresas, lo que supone un descenso del 2,9% respecto al mismo periodo del año pasado.

Fuente: Camara de Comercio

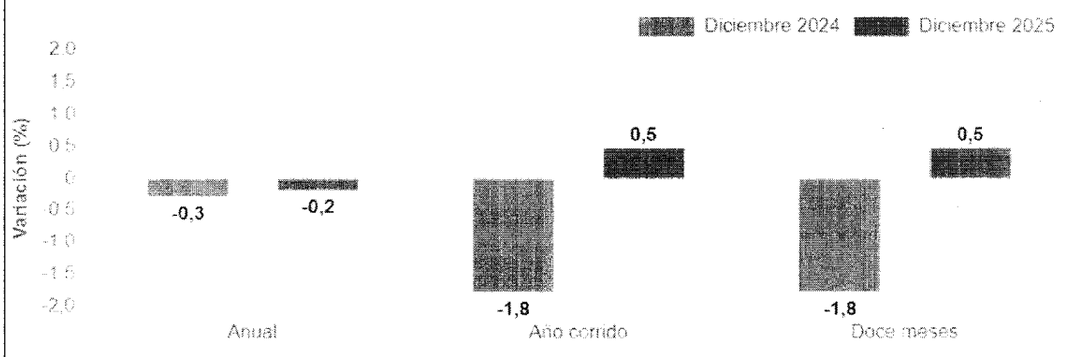
CLASIFICACIÓN POR SECTOR ECONOMICO



Fuente: Camara de comercio.

Stock anual de empresas del sector industrial.

Variación anual, año corrido y doce meses del Índice de Producción Industrial Total nacional

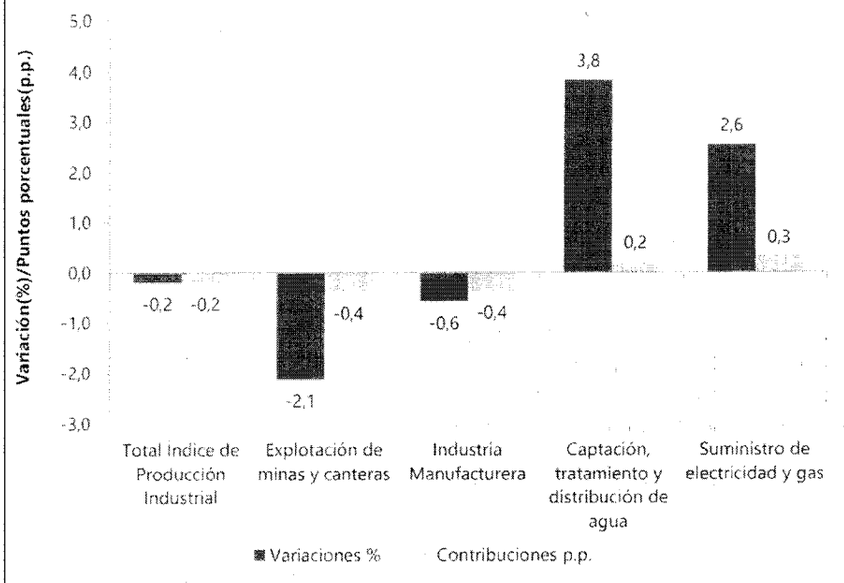


Fuente: DANE, DANE, Índice de Producción Industrial: con información de EMMET; Gestor del Mercado del Gas en Colombia BEC más el reporte directo de ocho fuentes de servicio público domiciliario de distribución y comercialización de gas natural; XM y veintitrés fuentes de servicio público de acueducto.
pr : Cifras preliminares

En diciembre de 2025, frente a diciembre de 2024, dos de los cuatro sectores registraron variaciones negativas: la explotación de minas y canteras presentó una disminución de 2,1 %, y la industria manufacturera, de 0,6 %. En contraste, los sectores que registraron variaciones positivas fueron la captación, tratamiento y distribución de agua, con un crecimiento de 3,8 %, y el suministro de electricidad y gas, con un aumento de 2,6 %.

Variación y contribución anual del Índice de Producción Industrial por sectores industriales Total nacional

Gráfico 3. Variación y contribución anual del Índice de Producción Industrial por sectores industriales Total nacional
Diciembre (2025 / 2024)pr



Resultados anuales por actividades industriales

En diciembre de 2025 frente a diciembre de 2024, de las 26 actividades industriales 14 presentaron variaciones negativas restando 1,7 puntos porcentuales a la variación anual y 12 actividades presentaron variaciones positivas sumando 1,4 puntos porcentuales a la variación anual.

Total nacional

Diciembre (2025 / 2024)[Pr]

Clase	Descripción	Variación %	Contribución p.p.
T IPI	**Total Índice de Producción Industrial**	**-0,2**	
1100	Elaboración de bebidas	3,5	-0,3
0500	Extracción de petróleo crudo y gas natural	-2,3	0,3
2500	Fabricación de productos elaborados de metal, excepto maquinaria y equipo	-12,0	0,2
2400	Fabricación de productos metalúrgicos básicos	-8,9	-0,2
1900	Coquización, refinación de petróleo y mezcla de combustibles	-3,5	-0,2
3200	Otras industrias manufactureras	-9,8	0,1
1800	Actividades de impresión y de producción de copias	-9,1	-0,1
0510	Extracción de hulla (carbón de piedra)	1,7	-0,1
3520	Distribución de combustibles gaseosos por tuberías	2,5	-0,1
1700	Fabricación de papel, cartón y productos de papel y cartón	1,8	0,0
1400	Confección de prendas de vestir	-1,4	0,0
2800	Fabricación de maquinaria y equipo n.c.p.	-4,4	0,0
2700	Fabricación de aparatos y equipo eléctrico	-0,9	0,0
1400	Fabricación de productos textiles	-0,3	0,0
2000	Fabricación de sustancias y productos químicos	0,0	0,0
2300	Fabricación de otros productos minerales no metálicos	0,6	0,0
2900	Fabricación de vehículos automotores, remolques y semirremolques	4,6	0,0
1600	Transformación de la madera y fabricación de productos de madera	16,6	0,0
1500	Curtido y recurtido de cueros y productos de cuero	14,9	0,1
3100	Fabricación de muebles, colchones y somieres	11,6	0,1
2200	Fabricación de productos de caucho y de plástico	4,2	0,1
2100	Fabricación de productos farmacéuticos, sustancias químicas medicinales y productos botánicos de uso farmacéutico	4,5	0,1
1000	Elaboración de productos alimenticios	1,0	0,2
3600	Captación, tratamiento y distribución de agua	3,8	0,2
3000	Fabricación de otros tipos de equipo de transporte	33,8	0,2
3510	Generación, distribución y comercialización de energía eléctrica	3,6	0,4

Fuente: DANE, Índice de Producción Industrial: con información de EMMET-DANE; Gestor del Mercado del Gas en Colombia-BEC más el reporte de ocho fuentes de servicio público domiciliario de distribución y comercialización de gas natural; XM; reporte veintitres fuentes de servicio público de acueducto; producción de carbón- DANE y la Agencia Nacional de Hidrocarburos-ANH.
Pr cifras preliminares.
Nota: La diferencia en la suma se da por aproximaciones decimales.
Actualización de año base (de 2016 a 2018).

2. CLASIFICACIÓN SEGÚN EL CATÁLOGO DE BIENES Y SERVICIOS DE NACIONES UNIDAS, CÓDIGO UNSPSC

Según el clasificador de Bienes y Servicios de las Naciones Unidas contenido en la dirección http://www.colombiacompra.gov.co/Clasificación, el objeto contractual se enmarca el siguiente código de clasificador de Bienes y Servicios

Descripción de la clase UNSPSC	Código de segmento	Código de familia	Código de clase
Eventos deportivos profesionales	90000000	90140000	90141500
Deportes amateur y recreativos	90000000	90140000	90141700
Servicios de Gestión, Servicios Profesionales de Empresa y Servicios Administrativos Servicios inmobiliarios Arrendamiento o alquiler de bienes inmuebles o edificaciones	80000000	80130000	80131500

Iluminación y accesorios de escenarios y estudios	39000000	39110000	39112300
Atriles, sistemas de sonido y accesorios	45000000	45110000	45111500
Equipo de composición y presentación de sonido, hardware y controladores	45000000	45110000	45111700
Equipo de presentación de video y de mezcla de video y sonido, hardware y controladores	45000000	45110000	45111800
Tarimas y graderías	95000000	95130000	95131500

2. ANÁLISIS DE LA DEMANDA.

Se realiza un análisis de los contratos suscritos en la GOBERNACIÓN DE SANTADER, en los últimos años y no se encontraron relacionado con el objeto o modalidad contractual

Se revisaron en el secop otros contratos de otras entiddesy no se encontraron unos directamente relacionado scon el objeto pero se encontraron los siguiente con la tipología requerida

Entidad	MUNICIPIO DE VILLAPINZON	ALCALDÍA NEMOCON	AEROCIVIL	CORPORACIÓN AUTÓNOMA REGIONAL DE LOS VALLES DEL SINÚ Y DEL SAN JORGE - CVS	ALCALDIA MUNICIPAL DE FACATATIVA
Nit Entidad	899999445	899999366	899999059	891000627	899999328
Departamento Entidad	Cundinamarca	Cundinamarca	Distrito Capital de Bogotá	Córdoba	Cundinamarca
Referencia del Proceso	MC-058-2026	SAMC-004-2026 (Manifestación de interés (Menor Cuantía)) (Presentación de oferta)	26001261 H3	CONVENIO DE COOPERACION No. 013 DE 2026	FACATATIVA-SA-006-2026 (Manifestación de interés (Menor Cuantía)) (Presentación de oferta)
Nombre del Procedimiento	CONCESIONAR LA ADMINISTRACION; OPERACION Y EXPLOTACION DE LA PLAZA DE FERIAS DEL MUNICIPIO DE VILLAPINZON; CON EL FIN DE ASEGURAR SU FUNCIONAMIENTO EFICIENTE; SU MANTENIMIENTO ADECUADO Y EL DESARROLLO	SAMC-004-2026 (Manifestación de interés (Menor Cuantía)) (Presentación de oferta)	REALIZAR EL MANTENIMIENTO DE LAS ÁREAS NO CONCESIONADAS Y EQUIPOS DEL AEROPUERTO DE CARTAGENA	OPTIMIZAR Y MEJORAR EL DESEMPEÑO MISIONAL DE LA CVS EN SU ROL DE AUTORIDAD AMBIENTAL EN EL TERRITORIO DE CÓRDOBA; MEDIANTE EL FORTALECIMIENTO TÉCNICO DE LOS PROCESOS DE LICENCIAMIENTO; CONCESIONES Y P	CONTRATAR EL SUMINISTRO PARA LA ELABORACION Y EXPEDICIÓN DE LICENCIAS DE CONDUCCIÓN; LICENCIAS DE TRÁNSITO; TARJETAS DE REGISTRO Y EL SUMINISTRO DE PLACA ÚNICA NACIONAL (Manifestación de interés (Me
Descripción del Procedi	CONCESIONAR LA ADMINISTRACIO	MEJORAMIENTO DE LA VÍA QUE COMUNICA DE	REALIZAR EL MANTENIMIENTO DE LAS	OPTIMIZAR Y MEJORAR EL DESEMPEÑO	CONTRATAR EL SUMINISTRO PARA LA

Entidad	MUNICIPIO DE VILLAPINZON	ALCALDÍA NEMOCON	AEROCIVIL	CORPORACIÓN AUTÓNOMA REGIONAL DE LOS VALLES DEL SINÚ Y DEL SAN JORGE - CVS	ALCALDIA MUNICIPAL DE FACATATIVA
miento	N, OPERACION Y EXPLOTACION DE LA PLAZA DE FERIAS DEL MUNICIPIO DE VILLAPINZON, CON EL FIN DE ASEGURAR SU FUNCIONAMIENTO EFICIENTE, SU MANTENIMIENTO ADECUADO Y EL DESARROLLO SOSTENIBLE DE LAS ACTIVIDADES ECONOMICAS Y COMERCIALES QUE ALLI SE REALIZAN	LA VÍA NEMOCÓN - SUESCA CON LA VEREDA ASTORGA SECTOR SAN ISIDRO PARTE ALTA DEL MUNICIPIO DE NEMOCÓN, CUNDINAMARCA EN MARCO DEL CONVENIO INTERADMINISTRATIVO SUSCRITO ENTRE EL INSTITUTO DE INFRAESTRUCTURA Y CONCESIONES DE CUNDINAMARCA -ICCU Y EL MUNICIPIO DE NEMOCÓN No. ICCU 1163 DE 2025	ÁREAS NO CONCESIONADAS Y EQUIPOS DEL AEROPUERTO DE CARTAGENA	MISIONAL DE LA CVS EN SU ROL DE AUTORIDAD AMBIENTAL EN EL TERRITORIO DE CÓRDOBA, MEDIANTE EL FORTALECIMIENTO TÉCNICO DE LOS PROCESOS DE LICENCIAMIENTO, CONCESIONES Y PERMISOS AMBIENTALES EN SUS FASES DE EVALUACIÓN, SEGUIMIENTO Y CONTROL AMBIENTAL Y LA IMPLEMENTACIÓN DE ESTRATEGIAS DE CONTROL Y VIGILANCIA DIRIGIDAS A CONTRARRESTAR CONDUCTAS ANTRÓPICAS ILEGALES QUE VULNEREN LOS ECOSISTEMAS.	ELABORACION Y EXPEDICIÓN DE LICENCIAS DE CONDUCCIÓN, LICENCIAS DE TRÁNSITO, TARJETAS DE REGISTRO Y EL SUMINISTRO DE PLACA ÚNICA NACIONAL, QUE CUMPLAN CON LOS ESTÁNDARES EXIGIDOS POR EL MINISTERIO DE TRANSPORTE Y LA CONCESION RUNT, PARA EL SERVICIO QUE PRESTA LA SECRETARIA DE TRANSITO Y TRANSPORTE DE FACATATIVA
Fase	Presentación de oferta	Presentación de oferta	Presentación de oferta	Presentación de oferta	Presentación de oferta
Fecha de Publicacion del Proceso	08/11/2026	04/29/2026	05/28/2026	09/14/2026	05/28/2026
Fecha de Ultima Publicación	08/11/2026	04/29/2026	05/28/2026	09/14/2026	05/28/2026
Fecha de Publicacion (Fase Seleccion)	08/11/2026	04/29/2026	05/28/2026	09/14/2026	05/28/2026
Precio Base	$30.115.000,	$107.632.108,	$170.000.000,	$1.120.926.000,	$302.500.000,
Modalidad de Contratacion	Mínima cuantía	Selección Abreviada de Menor Cuantía	Mínima cuantía	Contratación Directa (con ofertas)	Selección Abreviada de Menor Cuantía
Justificación Modalidad de Contrata	Presupuesto inferior al 10% de la menor cuantía	Presupuesto menor al 10% de la Menor Cuantía	Presupuesto inferior al 10% de la menor cuantía	Contratos o convenios Interadministrativos (con valor)	Presupuesto menor al 10% de la Menor Cuantía

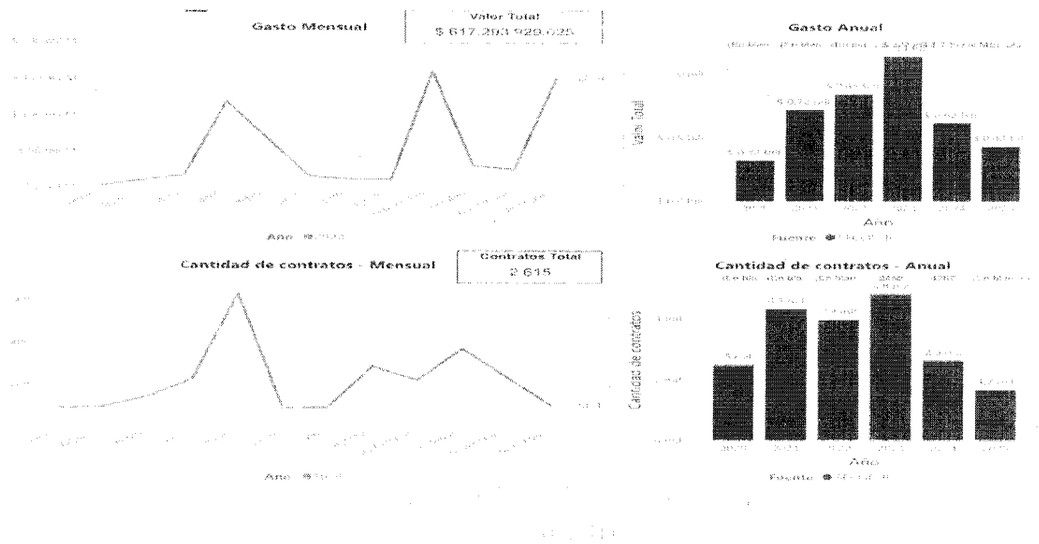
Entidad	MUNICIPIO DE VILLAPINZON	ALCALDÍA NEMOCON	AEROCIVIL	CORPORACIÓN AUTÓNOMA REGIONAL DE LOS VALLES DEL SINÚ Y DEL SAN JORGE - CVS	ALCALDIA MUNICIPAL DE FACATATIVA
ción					
Duracion	0,	3,	180,	105,	0,
Unidad de Duracion	día(s)	Mes(es)	día(s)	día(s)	día(s)
Fecha de Recepcion de Respuestas	08/13/2026	04/30/2026	06/05/2026	09/15/2026	06/03/2026
Fecha de Apertura de Respuesta	08/13/2026	04/30/2026	06/05/2026		06/03/2026
Fecha de Apertura Efectiva	08/13/2026	04/30/2026	06/05/2026	09/14/2026	06/03/2026
Ciudad de la Unidad de Contratación	Villapinzón	Nemocón	Barranquilla	Montería	Facatativá
Nombre de la Unidad de Contratación	MUNICIPIO DE VILLAPINZON	PLANEACION	REGIONAL NORTE	DIRECCION GENERAL	Oficina jurídica
Proveedores Invitados	0,	10,	0,	1,	3,
Proveedores con Invitacion Directa	0,	10,	0,	1,	3,
Visualizaciones del Procedimiento	2,	36,	27,	1,	11,
Proveedores que Manifestaron Interes	0,	0,	0,	0,	0,
Respuestas al Procedimiento	1,	2,	6,	1,	1,
Proveedores Unicos con Respuestas	1,	2,	6,	1,	1,
ID Estado	70,	70,	70,	70,	70,

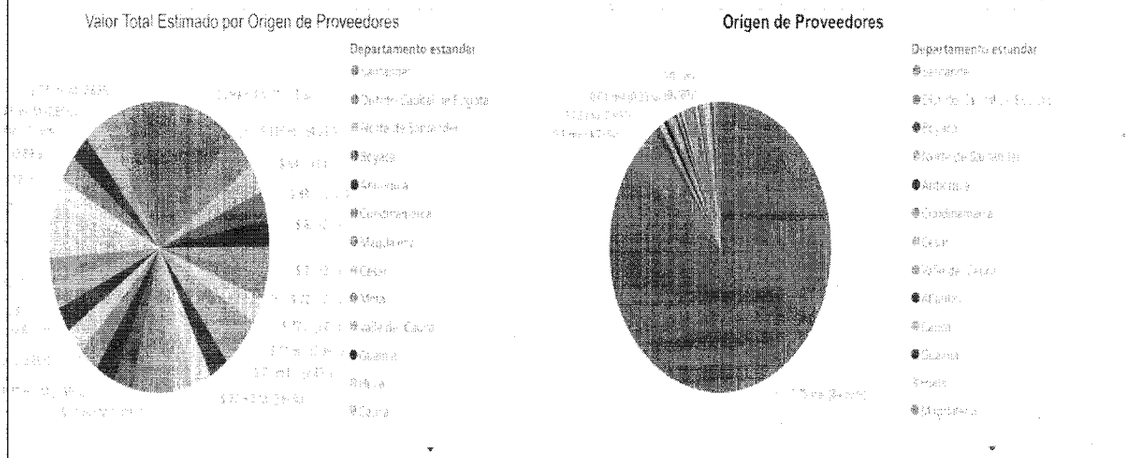
Entidad	MUNICIPIO DE VILLAPINZON	ALCALDÍA NEMOCON	AEROCIVIL	CORPORACIÓN AUTÓNOMA REGIONAL DE LOS VALLES DEL SINÚ Y DEL SAN JORGE - CVS	ALCALDIA MUNICIPAL DE FACATATIVA
del Procedimiento					
Adjudicado	Si	Si	Si	Si	Si
ID Adjudicacion	CO1.AWD.2673351	CO1.AWD.2587551	CO1.AWD.2619305	CO1.AWD.2700957	CO1.AWD.2613678
CodigoProveedor	720685767	707002101	736476300	701798407	702231416
Departamento Proveedor	Cundinamarca	No Definido	No Definido	Distrito Capital de Bogotá	No Definido
Fecha Adjudicacion	08/20/2026	05/14/2026	06/22/2026	09/15/2026	07/02/2026
Valor Total Adjudicacion	$30.115.000,	$107.503.779,	$148.922.001,	$1.233.018.600,	$302.500.000,
Nombre del Adjudicador	CLAUDIA YANETH VALERO AREVALO	YULI ROCIO SCARPETA SCARPETA	Daniela Rocio Gutierrez Alcala	ANDERSSON SALAZAR ACOSTA	GUILLERMO JUAN CARLOS GOMEZ GUTIERREZ
Nombre del Proveedor Adjudicado	NELSON JAVIEER LOPEZ TORRES	ESTRUCTURAR INGENIERIA Y PROYECTOS SAS	CONSORCIO DEL SOL 11	UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSE DE CALDAS	Inversion Comercial y Servicios S.A.S.
Tipo de Contrato	Otro	Obra	Prestación de servicios	Otro	Suministros
URLProceso	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.10686937	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.10251484	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.10337739	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.10888042	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.10335626
Codigo Entidad	703.949.917,	704.061.829,	701.110.272,	704.483.114,	704.060.383,
Estado Resumen	Adjudicado	Adjudicado	Adjudicado	Adjudicado	Adjudicado

Fuente: Propia , recopilado de Datos Abiertos.

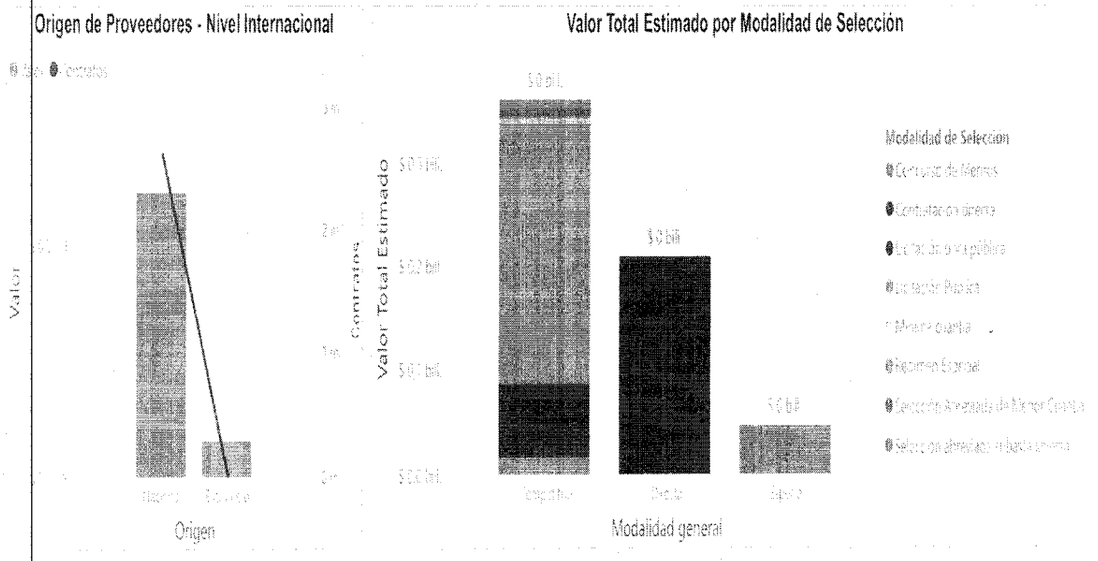
ABASTECIMIENTO ESTRATEGICO- ANALISIS DE LA DEMANDA

Al analizar la demanda en la plataforma de Colombia compra eficiente en el modelo de abastecimiento estratégico se encuentra que esta entidad ha suscrito desde el 2024 al 19 de febrero de 2026, a contratado por un valor aproximado de $617.293.929.000, como se muestra a continuación.





Al analizar con los mismos criterios a nivel de Santander se evidencia que durante el tiempo analizado, se han suscritos 2.615 contratos por un valor aproximado de $ 617 mil 000.000, donde el 85% de proveedores en esos contratos se encuentran ubicados en Santander y el 15% se realizaron de forma competitiva.



Fuente: SECOP II

III. ANÁLISIS DE LA OFERTA.

Al analizar el mercado sobre el servicio a implementar se determina que existe pluralidad de empresas que dedican a esta actividad, dichas empresas según la Clasificación Industrial Internacional Uniforme de todas las actividades económicas Revisión 4 adaptada para Colombia CIIU Rev. 4 A.C, expedido por Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), que existe pluralidad de empresas que ofrece Actividades CIIU . actividades de espectáculos musicales en vivo —9007— y la organización de convenciones y eventos comerciales —8230—.:

De acuerdo con la información Financiera y Organizacional de las empresas que tiene los datos publicados por el sistema integrado de información societaria de la superintendencia de Sociedades en el link https://siis.ia.supersociedades.gov.co/#/ , a corte 2025, última información publicada y al código CIIU identificado se enuncian en la siguiente tabla las empresas que se dedican a esta actividad.

NIT	Razón social de la sociedad	Clasificación Industrial Internacional Uniforme Versión 4 A.C (CIIU)	Ciudad de la dirección del domicilio
900813982	SOLUCIONES DLP S.A.S	N8230 - Organización de convenciones y eventos comerciales	MEDELLIN-ANTIOQUIA
901165436	ALLARTE LOGISTICA EMPRESARIL S.A.S	N8230 - Organización de convenciones y eventos comerciales	BOGOTA D.C.
900057442	EVENTS PRODUCCIONES S.A.S	N8230 - Organización de convenciones y eventos comerciales	CALI-VALLE
901565562	TTEC CX SOLUTIONS COLOMBIA S.A.S.	N8230 - Organización de convenciones y eventos comerciales	BOGOTA D.C.
901306573	COLISEO LIVE SAS	R9007 - Actividades de espectáculos musicales en vivo	COTA-CUNDINAMARCA
900925777	MTA INTERNACIONAL SAS	N8230 - Organización de convenciones y eventos comerciales	BOGOTA D.C.
900731276	ALCUBO PRODUCCIONES SAS BIC	N8230 - Organización de convenciones y eventos comerciales	MEDELLIN-ANTIOQUIA
800060945	ARTESONIDO S.A.S.	R9007 - Actividades de espectáculos musicales en vivo	MEDELLIN-ANTIOQUIA
900508373	ENLACE 7 SAS	N8230 - Organización de convenciones y eventos comerciales	MEDELLIN-ANTIOQUIA
900454188	SOTAVENTO GROUP SAS	N8230 - Organización de convenciones y eventos comerciales	BOGOTA D.C.

NIT	Razón social de la sociedad	Clasificación Industrial Internacional Uniforme Versión 4 A.C (CIIU)	Ciudad de la dirección del domicilio
900420627	LINK MARKETING	N8230 - Organización de convenciones y eventos comerciales	BARRANQUILLA-ATLANTICO
900365212	4E SAS	N8230 - Organización de convenciones y eventos comerciales	MEDELLIN-ANTIOQUIA
900360261	GRUPO HEROICA SAS	N8230 - Organización de convenciones y eventos comerciales	CARTAGENA-BOLIVAR
802016653	PERFORMA SAS	R9007 - Actividades de espectáculos musicales en vivo	BARRANQUILLA-ATLANTICO
900343131	QUACK DE COLOMBIA SAS	N8230 - Organización de convenciones y eventos comerciales	CALI-VALLE
811037910	DAYNIGHT GROUP SAS	R9007 - Actividades de espectáculos musicales en vivo	MEDELLIN-ANTIOQUIA
900285489	GRUPO COMETA S.A.S	N8230 - Organización de convenciones y eventos comerciales	MEDELLIN-ANTIOQUIA
900275221	P73 GROUP SAS	N8230 - Organización de convenciones y eventos comerciales	BOGOTA D.C.
900237865	ORBIT EVENTOS SAS	N8230 - Organización de convenciones y eventos comerciales	CALI-VALLE
900215666	EVENTOS EXTREMO PRODUCCIONES S.A.S	N8230 - Organización de convenciones y eventos comerciales	ITAGUI-ANTIOQUIA
900209622	BANCA DE PROYECTOS SAS	N8230 - Organización de convenciones y eventos comerciales	BOGOTA D.C.
900188352	RED LOGISTICA Y GESTION SAS	N8230 - Organización de convenciones y eventos comerciales	MEDELLIN-ANTIOQUIA
900163046	MARATHON DISTRIBUCIONES SAS	N8230 - Organización de convenciones y eventos comerciales	BOGOTA D.C.
900152485	SHOCK PRODUCCIONES AS	N8230 - Organización de convenciones y eventos comerciales	BOGOTA D.C.
900084158	SMART INVERSIONES SAS	N8230 - Organización de convenciones y eventos comerciales	BOGOTA D.C.
900075108	IMAGROUP COLOMBIA S.A.S	N8230 - Organización de	MEDELLIN-

NIT	Razón social de la sociedad	Clasificación Industrial Internacional Uniforme Versión 4 A.C (CIIU)	Ciudad de la dirección del domicilio
		convenciones y eventos comerciales	ANTIOQUIA
900072392	FIERA S.A.S.	N8230 - Organización de convenciones y eventos comerciales	MEDELLIN-ANTIOQUIA
900011345	G12 CONGRESOS Y CONVENCIONES SAS	N8230 - Organización de convenciones y eventos comerciales	BOGOTA D.C.
900127315	CONECTION MEDIA S.A.S.	R9007 - Actividades de espectáculos musicales en vivo	CALI-VALLE
830076044	PIDAMOS MARKETING TOTAL SAS	N8230 - Organización de convenciones y eventos comerciales	BOGOTA D.C.
900219437	STAGE EVENTOS Y PRODUCCIONES SAS	R9007 - Actividades de espectáculos musicales en vivo	GIRON-SANTANDER
900227354	A&C LOGISTICA & PRODUCCION DE EVENTOS LTDA	R9007 - Actividades de espectáculos musicales en vivo	BOGOTA D.C.
811027597	PANELCO SAS	N8230 - Organización de convenciones y eventos comerciales	MEDELLIN-ANTIOQUIA
811009785	Martinez Pineda Casa Martinez socidad por acciones simplificada	N8230 - Organización de convenciones y eventos comerciales	MEDELLIN-ANTIOQUIA
804003785	SONIDO TECNICO SONOTEC SAS	N8230 - Organización de convenciones y eventos comerciales	GIRON-SANTANDER
900350733	EVENPRO ENTRETENIMIENTO S.A.S.	R9007 - Actividades de espectáculos musicales en vivo	BOGOTA D.C.
900366788	OCESA COLOMBIA S.A.S.	R9007 - Actividades de espectáculos musicales en vivo	BOGOTA D.C.
900384043	CG PRODUCCIONES Y EVENTOS SAS	R9007 - Actividades de espectáculos musicales en vivo	BOGOTA D.C.
900412241	MEKANUS PRODUCCIONES SAS	R9007 - Actividades de espectáculos musicales en vivo	ENVIGADO-ANTIOQUIA
900490882	MUSIC DREAMS SAS	R9007 - Actividades de espectáculos musicales en vivo	BOGOTA D.C.
900563173	PLANETA RICA PRODUCCIONES S A S	R9007 - Actividades de espectáculos musicales en vivo	BOGOTA D.C.

NIT	Razón social de la sociedad	Clasificación Industrial Internacional Uniforme Versión 4 A.C (CIIU)	Ciudad de la dirección del domicilio
900692909	IMPACTA PRODUCCIONES S.A.S.	R9007 - Actividades de espectáculos musicales en vivo	SANTA-MARTA-MAGDALENA
900702472	MALTA MUSIC SAS	R9007 - Actividades de espectáculos musicales en vivo	BOGOTA D.C.
900782394	SIETE ENTERTAIMENT SAS	R9007 - Actividades de espectáculos musicales en vivo	MEDELLIN-ANTIOQUIA
901023766	LA INDUSTRIA INC S.A.S.	R9007 - Actividades de espectáculos musicales en vivo	MEDELLIN-ANTIOQUIA
901292095	SONAR EVENTOS & PRODUCCIOINES SAS	R9007 - Actividades de espectáculos musicales en vivo	BUCARAMANGA-SANTANDER
901322986	BIZARRO COLOMBIA SAS	R9007 - Actividades de espectáculos musicales en vivo	BOGOTA D.C.
890802221	EXCURSIONES AMISTAD S.A.S. Y/O ADESCUBRIR TRAVEL & ADVENTURE S.A.S.	N8230 - Organización de convenciones y eventos comerciales	MANIZALES-CALDAS
900554030	GPS GRUPO PROFESIONAL DE SERVICIOS EN CONSULTORIA, LOGISTICA Y EVENTOS S.A.S	N8230 - Organización de convenciones y eventos comerciales	PEREIRA-RISARALDA
900391059	QUINTA GENERACION SAS	N8230 - Organización de convenciones y eventos comerciales	MEDELLIN-ANTIOQUIA
901164531	COMPAÑIA DE ENTRETENIMIENTO COLOMBIA S A S	R9007 - Actividades de espectáculos musicales en vivo	BOGOTA D.C.
901164545	Promotora Colombia SAS	R9007 - Actividades de espectáculos musicales en vivo	BOGOTA D.C.

3. ANALISIS DE FACTORES DIFERENCIALES

6.2. EMPRENDIMIENTO Y EMPRESAS DE MUJERES - DECRETO 1860 DE 2021.

En virtud de lo establecido en el Decreto 1860 de 2021, expedido por el Gobierno Nacional, por medio del cual se impulsa el emprendimiento en Colombia y se establece un marco regulatorio que propicia el crecimiento, consolidación y sostenibilidad de las empresas, con el fin de aumentar el bienestar social y generar equidad, la Entidad considerará para el presente proceso incluir lo establecido en el mencionado Decreto, tanto para los requisitos de participación y como para la asignación de puntaje, respecto este primero (aspectos habilitantes), es importante precisar que:

El Articulo 2.2.1.2.4.2.15. Criterios diferenciales para emprendimientos y empresas de mujeres en el sistema de compras públicas., del mencionado Decreto, establece cinco (5) variables que pueden incluirse en los diferentes

procesos de contratación. Sin embargo, para la contratación del objeto del presente proceso, se considera que solo una de estas es la más apropiada para incluir y dar cumplimiento a los criterios normativos, según se resume a continuación:

Tiempo de experiencia: Respecto este criterio, que las empresas que pueden presentarse al proceso, cuentan con una amplia trayectoria en la ejecución de contratos, el tiempo de experiencia no se considera un factor relevante a calificar.

Número de contratos para la acreditación de la experiencia: Evaluados los demás criterios, se considera que, en caso de acogerse a los factores establecidos por la norma, se puede acreditar el cumplimiento de la experiencia exigida con un número de contratos superior a los requeridos para quienes no cumplen con los factores del decreto., en caso de que requiera acreditar más experiencias similares a la que es objeto el presente proceso. Por tanto, en los aspectos incluidos en el pliego del proceso, se evidencia el cumplimiento de la norma al contener este factor diferencial.

Índices de capacidad financiera: En consideración al análisis financiero realizado, incluido en los documentos del proceso, se puede constatar que los posibles proponentes cuentan con amplía solidez económica y amplio respaldo financiero. Así mismo, se busca contar con la mayor cantidad de proponentes, por lo que, no se considera relevante incluir este factor diferencial en los documentos del proceso.

Índices de capacidad organizacional: De la misma manera que se destaca en el numeral anterior, considerando que los proponentes cuentan con solidez económica y financiera, este criterio diferencial no se tiene en cuenta para incluir en el proceso.

Valor de la garantía de seriedad de la oferta: En razón a que, el valor de la garantía va estrictamente relacionado con el valor del presupuesto del Lote o Lotes, garantizando el cumplimiento de la etapa pre contractual y contractual (Al mantener las mismas condiciones); se considera que este factor no representa relevancia en la evaluación de los criterios y aspectos habilitantes. Por tal motivo, no es tenido en cuenta.

6.3. PROMOCION DEL ACCESO DE LAS MIPYMES AL MERCADO

El artículo 2.2.1.2.4.2.2. del Decreto 1082 de 2015 establece los requisitos que se deben acreditar en las "convocatorias limitadas a Mipymes". El primer elemento delimitador del ámbito de aplicación de esta norma deriva del primer inciso en donde se estable que la "Las Entidades Estatales independientemente de su régimen de contratación, los patrimonios autónomos constituidos por Entidades Estatales y los particulares que ejecuten recursos públicos, deben limitar la convocatoria de los Procesos de Contratación con pluralidad de oferentes a las Mipyme colombianas con mínimo un (1) año de existencia (...)". Esta redacción obedece a un cambio introducido por el Decreto 1860 de 2021, el cual solo permitía la limitación a mipymes nacionales en los procedimientos de licitación pública, selección abreviada y concurso de méritos.

El numeral primero limita cuantitativamente los procesos contractuales en los que se puede hacer esa "convocatoria limitada a Mipymes", en la medida en que el valor del proceso de contratación tendrá que ser "menor a ciento veinticinco mil dólares de los Estados Unidos de América**".**

(...)

El numeral segundo establece dos exigencias: por un lado, que al menos dos (2) Mipymes nacionales presenten a la entidad la solicitud formal de limitar el proceso contractual; y por el otro, que hagan la solicitud por lo menos un (1) día hábil antes de la expedición del acto administrativo de apertura, o el que haga sus veces de acuerdo con la normativa aplicable a cada Proceso de Contratación. Adicionalmente, el segundo inciso del numeral 2 de la norma indica que, tratándose de personas jurídicas, las solicitudes solo podrán realizar solicitudes las "(...) Mipyme, cuyo objeto social les permita ejecutar el contrato relacionado con el proceso contractual".

En cumplimiento de lo anterior la entidad analiza la información empresarial de la Promoción del Acceso de las Mipymes al mercado de Compras Públicas, el tamaño empresarial se mide por los ingresos ordinarios anuales así:

Cuadro clasificación 2026 1 UVT = $52.374 pesos

Clasificación	Manufactura	Servicios	Comercio
Microempresas	Hasta $1.234.088.562	Hasta $1.727.713.512	Hasta $2.344.731.606
Pequeñas empresas	Superior a $1.234.088.562 y hasta $10.736.408.130	Superior a $1.727.713.512 y hasta $6.910.801.674	Superior a $2.344.731.606 y hasta $22.583.459.304
Medianas empresas	Superior a $10.736.408.130 y hasta $90.950.855.310	Superior a $6.910.801.674 y hasta $25.298.422.716	Superior a $22.583.459.304 y hasta $113.164.082.808
Grandes empresas	Superior a $90.950.855.310	Superior a $25.298.422.716	Superior a $113.164.082.808

Fuente: https://www.bancoldex.com/

Se realiza un análisis de las empresas Pymes de acuerdo con la información Financiera y Organizacional de las empresas clasificadas fueron obtenidos de los datos publicados por el sistema integrado de información societaria de la Superintendencia de Sociedades en el siguiente link https://siis.ia.supersociedades.gov.co/#/ , a corte 2025, vigencia actual, última información publicada.

Departamento	Plenas-Individuales	Plenas-Separados	Pymes-Individuales	Pymes-Separados	Total general
AMAZONAS			24		24
ANTIOQUIA	1162	484	8184	950	10780
ARAUCA			44	10	54
ATLANTICO	242	98	2778	262	3380
BOGOTA D.C.	3092	1290	18002	2054	24438
BOLIVAR	106	28	998	152	1284
BOYACA	4		308	20	332
CALDAS	46	24	582	28	680
CAQUETA			72		72
CASANARE	4		208	8	220
CAUCA	72	20	200	12	304
CESAR	12	2	258	24	296
CHOCO			34	2	36
CORDOBA	12		328	50	390
CUNDINAMARCA	514	150	2580	190	3434
GUAVIARE			12	2	14
HUILA	4	4	348	24	380
LA GUAJIRA	2		78	2	82
MAGDALENA	108	12	472	56	648
META	14	2	560	44	620
NARINO	2	2	372	18	394
NORTE DE SANTANDER	22	14	700	56	792
PUTUMAYO	2		34	2	38
QUINDIO	44	2	302	26	374

Departamento	Plenas-Individuales	Plenas-Separados	Pymes-Individuales	Pymes-Separados	Total general
RISARALDA	124	26	814	74	1038
SAN ANDRES Y PROVIDENCIA	4		138	6	148
SANTANDER	122	80	1780	188	2170
SUCRE	2		168	8	178
TOLIMA	10	8	464	38	520
VALLE	580	282	4556	324	5742
VICHADA	2		6		8
Total general	**6308**	**2528**	**45404**	**4630**	**58870**

Lo que permite evidenciar que en Santander existe 2170 empresas pymes lo que equivale a un 3.68%, del total de empresas del país.

De acuerdo con el análisis efectuado, para la vigencia 2026 el umbral aplicable para la limitación de procesos de contratación a MiPymes corresponde a QUINIENTOS ONCE 000.000 SETECIENTOS OCHO MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y SIETE PESOS ($511.708.497).

En consecuencia, el presente proceso no cumple la condición cuantitativa requerida para limitar la convocatoria a MiPymes, por cuanto su valor es superior al umbral vigente establecido para este mecanismo. Por lo tanto, aun cuando durante el análisis de la oferta se identificó la existencia de MiPymes que desarrollan actividades económicas relacionadas con el objeto contractual, no resulta procedente limitar territorial o nacionalmente el proceso exclusivamente a este segmento empresarial.

Lo anterior no impide que las MiPymes participen en igualdad de condiciones dentro del proceso ni que la Entidad aplique los criterios diferenciales, incentivos y demás medidas de promoción previstas en la normativa vigente, cuando resulten procedentes de acuerdo con la modalidad de selección y las condiciones particulares del proceso.

De esta manera, la Entidad garantiza la libre concurrencia, pluralidad de oferentes y selección objetiva, sin desconocer las medidas establecidas para promover la participación de las MiPymes en el Sistema de Compra Pública.

6.4. APOYO A LA INDUSTRIA NACIONAL

En los contratos que deban cumplirse en Colombia, el servicio es nacional cuando además de ser ofertado por una persona natural colombiana o por un residente en Colombia, por una persona jurídica constituida de conformidad con la legislación colombiana o por un proponente plural conformado por estos o por estos y un extranjero con trato nacional, (i) usa el o los bienes nacionales relevantes definidos por la Entidad Estatal para el desarrollo del objeto contractual (ii) vincula el porcentaje mínimo de personal colombiano, según corresponda.

En los contratos que no deban cumplirse en Colombia, que sean prestados en el extranjero y estén sometidos a la legislación colombiana, un servicio es colombiano si es prestado por una persona natural colombiana o por un residente en Colombia, por una persona jurídica constituida de conformidad con la legislación colombiana o un proponente plural conformado por estos, sin que sea necesario el uso de bienes colombianos o la vinculación de personal colombiano.

Para determinar el o los bienes nacionales relevantes la Entidad Estatal debe aplicar los criterios establecidos en el artículo 2.2.1.2.4.2.9. del Decreto 1082 de 2015, dejando constancia de ello en el análisis del sector económico. Para ello la entidad podrá tener en cuenta los bienes enlistados, de manera enunciativa, en la Matriz de bienes nacionales relevantes requeridos en este proceso Teniendo en cuenta los anteriores preceptos, se procede a determinar la condición por medio de la cual los proponentes acreditarán el puntaje establecido por apoyo a la Industria nacional.

Es por ello que la Entidad realizó la consulta el 02 de julio de 2026 en la página web del Ministerio de Industria y Comercio https://www.vuce.gov.co/servicios/registro-de-productores-y-bieneshttps://www.vuce.gov.co/servicios/registro-de-productores-y-bienes-nacionalesnacionales así, en lo relacionado con el objeto del proceso

Se concluye que, si bien existen bienes representativos, estos no se encuentran en el registro de Productores de Bienes nacionales.

De conformidad con consulta del Registro de Productores de Bienes Nacionales, se determinó que los bienes de mayor relevancia para la prestación de servicio de relacionados con el objeto contractual, no se encuentran incluidos en dicho registro, de conformidad con el numeral 3 del artículo 2.2.1.2.4.2.9 del Decreto 1082 de 2015. Por tal motivo, se otorgará el puntaje de apoyo a la industria nacional a los proponentes que se comprometan a vincular al desarrollo del objeto contractual un porcentaje de empleados o contratistas por prestación de servicios colombianos, de al menos el cuarenta por ciento (40%) del personal requerido para el cumplimiento del contrato Los puntajes para estimular a la industria nacional se relacionan en la siguiente tabla

Los puntajes para estimular a la industria nacional se relacionan en la siguiente tabla

CONCEPTO	PUNTAJE
Promocion de servicios nacionales o con trato nacional	10
Incorporacion de componente nacional en servicios extranjeros	5

Además de la incorporación del bien nacional relevante o la mano de obra nacional, tratándose de proponentes plurales, su composición deberá estar acorde con lo exigido por la noción de Servicios Nacionales prevista en el artículo 2.2.1.1.1.3.1 del Decreto 1082 de 2015, de lo que dependerá la franja del puntaje aplicable en lo referente al apoyo de la industria nacional. A tales efectos en la siguiente tabla se indican las posibles composiciones de proponentes plurales, la regla de origen que les aplica en virtud de dicha conformación, así como la franja de puntaje correspondiente:

ITEM	COMPOSICIÓN DEL PROPONENTE PLURAL	REGLA DE ORIGEN APLICABLE	PUNTAJE APLICABLE
1	Únicamente integrantes colombianos	Decreto 1082 de 2015	Promoción de servicios nacionales o con trato nacional
2	Colombianos en asocio con extranjeros con trato nacional	Decreto 1082 de 2015	Promoción de servicios nacionales o con trato nacional
3	Únicamente extranjeros con trato nacional	La regla de origen del país con el que se tenga acuerdo comercial o la del decreto 1082 de 2015. Si el proponente plural no especifica a cuál regla se acoge, se aplicará la del decreto 1082 de 2015.	Promoción de servicios nacionales o con trato nacional
4	Proponente plural en el que al menos uno de los integrantes es extranjero sin trato nacional.	No aplica a regla de origen del decreto 1082 de 2015, ni la de los países de origen.	Incorporación de componente nacional en servicios extranjeros

CRITERIOS DIFERENCIALES Y PUNTAJE ADICIONAL EN FAVOR DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD

En cumplimiento de lo establecido en el Decreto 287 de 2026, mediante el cual se modificaron disposiciones del Decreto 1082 de 2015 y se desarrolló el Sistema de Preferencias en Favor de las Personas con Discapacidad dentro del Sistema de Compras y Contratación Pública, la Entidad analizó la incorporación de medidas afirmativas aplicables al presente proceso de selección.

El Sistema de Preferencias tiene como finalidad promover condiciones efectivas de igualdad, eliminar barreras de acceso a la contratación pública y fomentar la participación de las personas con discapacidad como proponentes, contratistas o integrantes de la cadena de valor. Para su implementación, la normativa contempla herramientas de planeación, requisitos habilitantes diferenciales, puntajes adicionales en las modalidades en que procedan, condiciones especiales de ejecución contractual y otras medidas de inclusión.

Por tratarse de una licitación pública, se incorporan medidas de planeación inclusiva, requisitos habilitantes diferenciales, el puntaje adicional legalmente previsto y condiciones especiales de ejecución contractual. Cada medida conserva sus beneficiarios, requisitos de acreditación y efectos propios; su aplicación deberá ser consistente en el estudio previo, el pliego y los instrumentos de evaluación.

La naturaleza del servicio permite incorporar medidas diferenciales en favor de emprendimientos y empresas de personas con discapacidad sin afectar las condiciones esenciales requeridas para garantizar la adecuada ejecución contractual. No obstante, dichas medidas deben mantener relación con el alcance, complejidad, valor y riesgos del contrato y no podrán traducirse en la eliminación de condiciones mínimas necesarias para asegurar la prestación integral, oportuna y segura del servicio.

La Entidad establece un requisito habilitante diferencial de capacidad financiera conforme al artículo 2.2.1.2.4.2.7.3 del Decreto 1082 de 2015, modificado por el Decreto 287 de 2026. Esta medida no sustituye el puntaje adicional regulado en el artículo 2.2.1.2.4.2.7.4 del mismo decreto, cuyo reconocimiento se desarrolla al final de este apartado.

Criterio habilitante diferencial en indicadores económicos

Para los proponentes con domicilio en el territorio nacional que acrediten la condición de emprendimiento o empresa de personas con discapacidad, conforme al artículo 2.2.1.2.4.2.6 del Decreto 1082 de 2015, la Entidad establecerá un requisito diferencial de capacidad financiera, en aplicación del artículo 2.2.1.2.4.2.7.3 del mismo decreto, incorporado por el Decreto 0287 de 2026.

El tratamiento diferencial consistirá en exigir una **razón de cobertura de intereses mayor o igual a uno (1,00)**, calculada de la siguiente manera:

Razón de cobertura de intereses = Utilidad operacional / Gastos de intereses

Condición de cumplimiento: RCI ≥ 1,00

La fórmula se aplicará cuando los gastos de intereses sean superiores a cero. Tanto la utilidad operacional como los gastos de intereses deberán corresponder al mismo periodo contable y verificarse con la información financiera y los documentos de acreditación exigidos en el proceso. La definición del indicador corresponde a la prevista en el artículo 2.2.1.1.1.5.3 del Decreto 1082 de 2015.

Desde el punto de vista financiero, un resultado de 1,00 significa que, durante el periodo evaluado, el proponente generó un peso de utilidad operacional por cada peso de gasto por intereses. Por tanto, el umbral establece como condición mínima que el resultado operacional alcance a cubrir la totalidad de los intereses reconocidos en dicho periodo.

Cuando el indicador sea exactamente igual a 1,00, esta cobertura no presenta un margen adicional frente a incrementos de los intereses o reducciones de la utilidad operacional. Por esta razón, su evaluación se complementará con los demás requisitos financieros establecidos en el proceso, particularmente aquellos relacionados con liquidez, endeudamiento y disponibilidad de recursos para atender las obligaciones contractuales.

La medida busca facilitar la participación de los proponentes beneficiarios mediante la flexibilización del umbral de este indicador. Su justificación deberá considerar las características financieras de los posibles oferentes, el valor y plazo del contrato, la forma de pago, las necesidades de financiación y los riesgos identificados en el estudio del sector.

El ajuste se circunscribe al valor mínimo exigido para la razón de cobertura de intereses. Los proponentes beneficiarios deberán acreditar los demás requisitos habilitantes aplicables, incluidos los de experiencia, capacidad jurídica, capacidad organizacional y los restantes indicadores financieros, sin perjuicio de otros tratamientos diferenciales que legalmente correspondan.

Cuando los gastos de intereses sean iguales a cero (0), el indicador no se calculará mediante división. Para efectos de este proceso, se considerará cumplido este requisito si la utilidad operacional es igual o superior a cero (0). Si la utilidad operacional es negativa, se considerará que el proponente no cumple. Esta regla deberá quedar expresamente incorporada en el pliego de condiciones.

Tratándose de consorcios o uniones temporales, el beneficio procederá cuando al menos un integrante acredite la condición exigida, participe como mínimo en un diez por ciento (10 %) y aporte experiencia requerida en proporción no inferior a su participación. El indicador del proponente plural se calculará conforme a la metodología financiera definida en el pliego, aplicando el umbral diferencial de 1,00.

Adicionalmente, como condición especial de ejecución, cuando el contrato requiera conformar un equipo de trabajo, el contratista priorizará la vinculación de personas con discapacidad que acrediten la idoneidad requerida, considerando los ajustes razonables aplicables y las garantías de igualdad, dignidad y estabilidad laboral u ocupacional reforzada.

El supervisor o interventor verificará esta obligación mediante los informes periódicos de ejecución y los soportes correspondientes. Cuando procedan solicitudes de pago, se adjuntarán también a estas. Las circunstancias de fuerza mayor o caso fortuito que impidan su cumplimiento deberán acreditarse conforme al artículo 2.2.1.2.4.2.7.5 del Decreto 1082 de 2015.

Puntaje adicional por inclusión de personas con discapacidad

La evaluación asignará el dos por ciento (2 %) del puntaje total a los proponentes que acrediten alguna de las condiciones previstas en el artículo 2.2.1.2.4.2.7.4 del Decreto 1082 de 2015, modificado por el Decreto 287 de 2026. En una escala de cien (100) puntos, este incentivo equivale a dos (2) puntos. Conforme a la Circular Externa 003 de 2026 de Colombia Compra Eficiente, se otorgará una sola vez, aun si el proponente acredita simultáneamente la condición de empresa de personas con discapacidad y de empleador de personas con discapacidad; no será inferior ni superior a ese porcentaje.

El pliego precisará los documentos y las condiciones de acreditación que correspondan a cada beneficiario, incluidas las reglas aplicables a proponentes plurales y la verificación durante la ejecución. La matriz consolidada reservará dos (2) puntos para este incentivo dentro de los cien (100) puntos totales y mantendrá diferenciados los demás factores. La falta de acreditación del incentivo impedirá obtener estos puntos, sin convertirse por sí sola en causal de rechazo ni modificar los requisitos habilitantes generales.

ANÁLISIS DE INDICADORES ECONÓMICOS.

La capacidad financiera a exigir guarda relación con el valor del contrato a celebrar, siendo esta adecuada y proporcional, teniendo como objetivo la consecución de un contratista que disponga de los recursos financieros suficientes para ejecutar el contrato dentro del plazo previsto. Con el fin de verificar la solidez financiera, el Proponente deberá cumplir con los indicadores financieros establecidos en este documento.

Por tratarse de un contrato de concesión, resulta aplicable la excepción de inscripción en el Registro Único de Proponentes prevista en el artículo 6 de la Ley 1150 de 2007. La Entidad verificará directamente la capacidad jurídica, la experiencia y las condiciones financieras y organizacionales mediante los documentos, periodos y procedimientos definidos en el pliego. No se exigirá RUP vigente y en firme como requisito obligatorio ni como medio exclusivo de acreditación. Cuando el interesado aporte un certificado del RUP, este podrá examinarse como fuente documental complementaria, dentro de su alcance legal y en concordancia con los demás soportes. Su ausencia no impedirá participar; la verificación directa deberá permitir reconstruir las cifras y condiciones evaluadas con criterios uniformes para todos los oferentes.

La información financiera se verificará en pesos colombianos y en idioma español, identificando moneda de origen, unidad de presentación, marco contable aplicable y fecha de corte. Se atenderán las normas de

información financiera vigentes que correspondan a cada proponente y las reglas de traducción y conversión previstas en el pliego.

PARA LAS PERSONAS NATURALES O JURÍDICAS NACIONALES Y EXTRANJERAS CON DOMICILIO O SUCURSAL EN COLOMBIA, la evaluación financiera y organizacional se realizará directamente sobre los estados financieros y sus notas, certificados y dictaminados cuando legalmente corresponda, junto con los anexos que permitan identificar cada cuenta utilizada. El pliego señalará una regla común y expresa de periodo y fecha de corte, coherente con el numeral 10.2 de este estudio. No se seleccionará automáticamente el mejor año registrado en el RUP ni se combinarán cifras de diferentes ejercicios para mejorar un indicador. Los soportes deberán corresponder al proponente individual o al integrante del proponente plural cuya capacidad se incorpora al cálculo.

PARA LOS PROPONENTES EXTRANJEROS SIN DOMICILIO O SUCURSAL EN COLOMBIA, la verificación también será directa, conforme a la excepción aplicable a la concesión. Presentarán la información financiera exigida, preparada y suscrita de acuerdo con la legislación de origen, con identificación de su periodo fiscal y marco contable. Los valores se aportarán en moneda de origen y en pesos colombianos, con memoria de conversión que identifique la tasa y su fuente a la fecha de corte de los estados financieros. Se aplicarán las reglas de traducción, equivalencia de cuentas y autenticidad documental previstas en el pliego.

Se aportarán el estado de situación financiera y el estado de resultados, o el estado del resultado integral según la presentación exigida por el marco contable aplicable, con sus notas y el informe de auditoría cuando corresponda conforme a la legislación de origen. La presentación permitirá identificar separadamente resultado operacional, resultado neto y otros componentes del resultado integral. La traducción al castellano atenderá las reglas documentales del proceso. La fecha de cierre fiscal se acreditará conforme a la legislación o los estatutos aplicables.

Copia de la tarjeta profesional del Contador Público o Revisor Fiscal y certificado de antecedentes disciplinarios vigente expedido por la Junta Central de Contadores de quien realiza la conversión.

Los oferentes presentarán los estados financieros en su moneda de origen y la correspondiente conversión a pesos colombianos. Para esta conversión se utilizará la tasa de cambio de la fecha de corte de los estados, identificando la fuente oficial y la operación aplicada. La memoria de conversión permitirá reproducir cada importe y, cuando exista una moneda intermedia, explicará la equivalencia empleada. La fecha de expedición de una certificación o de presentación de la oferta no sustituirá la fecha de corte como referencia del tipo de cambio.

Para aquellas sociedades extranjeras cuyas prácticas contables difieran de lo establecido en las normas colombianas, se deberá aportar junto con la información financiera de la persona jurídica extranjera, certificación suscrita por el contador público o revisor fiscal de la sociedad extranjera o en su defecto el revisor fiscal de la sucursal en Colombia, en la que se indiquen los rubros que correspondan a las cuentas, que se entenderá prestada bajo la gravedad del juramento.

El Proponente tiene que alcanzar todos los indicadores financieros requeridos para su propuesta sea considerada hábil.

Los documentos y los indicadores deberán corresponder al mismo sujeto, periodo y perímetro contable: el proponente individual o cada integrante cuya capacidad se evalúe. Los estados financieros del concedente, de una matriz no proponente o de otra sociedad del grupo no sustituirán los del sujeto evaluado. Tampoco se mezclarán resultados de un contrato anterior con cuentas empresariales sin una conciliación expresa y pertinente.

En el caso de proponentes plurales se reconoce que existen dos métodos válidos para la evaluación de indicadores financieros y organizacionales de proponentes plurales: la suma de los componentes y la ponderación de los componentes, como se establece en el Manual para Determinar y Habilitar los Requisitos Habilitantes en los Procesos de Contratación (M-DVRHPC-04) de Colombia Compra Eficiente, específicamente en su Capítulo VII. Tras un análisis técnico y conforme al principio de planeación, la entidad ha optado por aplicar únicamente la opción de ponderación.

$$Indicador = \frac{Numerador_1 * Participación_1 + \cdots + Numerador_n * Participación_n}{Denominador_1 * Participación_1 + \cdots + Denominador_n * Participación_n} = \frac{\sum_{i=1}^{n} Numerador_i * Participación_i}{\sum_{i=1}^{n} Denominador_i * Participación_i}$$

Este método permite que cada integrante del proponente plural aporte al valor total del indicador proporcionalmente a su participación dentro de la figura contractual (consorcio o unión temporal). Esto se realiza mediante la aplicación de la fórmula técnica establecida, que calcula el indicador global como el cociente entre la suma de los numeradores ponderados y la suma de los denominadores ponderados, en función del porcentaje de participación de cada integrante.

La decisión de utilizar esta metodología se fundamenta en varias razones de orden técnico. En primer lugar, la ponderación refleja de manera más justa y precisa la realidad económica y operativa del proponente plural, ya que evita que un socio minoritario con indicadores débiles o excesivamente favorables distorsione el resultado global del consorcio o unión temporal.

En segundo lugar, esta opción incentiva que el integrante con mayor solidez financiera y organizacional tenga una participación proporcionalmente significativa, promoviendo mayor capacidad de ejecución, cumplimiento y sostenibilidad durante el desarrollo del contrato. Esto resulta especialmente relevante para procesos que, como el presente, requieren capacidad operativa permanente y cumplimiento riguroso de obligaciones contractuales.

Es importante resaltar que la metodología de ponderación es recomendada en la Guía de Colombia Compra Eficiente y ampliamente aceptada en la práctica contractual, al ofrecer una herramienta objetiva, trazable y verificable, que fortalece la evaluación técnica y disminuye los riesgos contractuales.

Por todo lo anterior, la entidad confirma que en el pliego de condiciones se incorporará de manera explícita el uso del método de ponderación de los componentes para la acreditación de indicadores por parte de proponentes plurales, incluyendo la fórmula respectiva y los ejemplos que faciliten su correcta aplicación. En consecuencia, no se incluirá el método de suma de los componentes en este proceso.

En atención a la naturaleza del contrato a suscribir y de su valor, el Departamento de Santander hace uso de los siguientes indicadores, los cuales considera adecuados respecto al objeto del Proceso de Contratación.

ANÁLISIS DE LA CAPACIDAD FINANCIERA Y ORGANIZACIONAL DEL SECTOR

Con el propósito de determinar condiciones de capacidad financiera y organizacional acordes con el comportamiento de los potenciales proveedores, la Entidad realizó el análisis de la información financiera correspondiente a cincuenta y dos (52) empresas identificadas dentro del sector objeto de estudio.

Para el tratamiento de la información se aplicó estadística descriptiva, metodología contemplada dentro de las recomendaciones para el manejo y análisis de datos desarrolladas por la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente en la *Guía para la Elaboración de Estudios del Sector.* Este enfoque permite organizar, sintetizar y caracterizar cuantitativamente la información financiera disponible y utilizar medidas estadísticas para soportar la determinación de los indicadores asociados a los requisitos habilitantes.

Dentro de las medidas de tendencia central se adoptó como referente principal la media aritmética o promedio, calculada a partir de los registros válidos disponibles para cada indicador. La utilización de esta medida permite obtener un valor representativo del comportamiento agregado de las empresas analizadas, de manera que el parámetro financiero no se determine a partir de la situación particular de una sola empresa ni mediante la selección aislada del valor mínimo o máximo encontrado en la base de información.

Para cada indicador se analizaron el número de observaciones, el valor mínimo, el valor máximo y el promedio aritmético. Los valores mínimos y máximos permiten identificar el rango y la heterogeneidad existente en el sector, mientras que el promedio constituye el principal referente cuantitativo para la definición del parámetro propuesto.

La metodología aplicada corresponde, por tanto, a una herramienta de análisis estadístico reconocida dentro de los lineamientos metodológicos de Colombia Compra Eficiente para la elaboración de estudios del sector. Su

aplicación en el presente ejercicio tiene como finalidad sustentar cuantitativamente los requisitos de capacidad financiera y organizacional a partir de información correspondiente al mercado analizado.

Los resultados consolidados son los siguientes:

INDICADOR	REGISTROS ANALIZADOS	MÍNIMO	MÁXIMO	PROMEDIO
Índice de liquidez	52	0,1003	24,5148	**3,83**
Índice de endeudamiento	52	0,0480	3,6124	**0,60**
Razón de cobertura de intereses	Registros con información disponible	-8,20	9,75	**3,63**
Rentabilidad del patrimonio – ROE	52	-0,2811	0,5825	**0,22**
Rentabilidad del activo – ROA	52	-0,3795	0,3246	**0,08**

A continuación, se presenta el análisis particular de cada indicador.

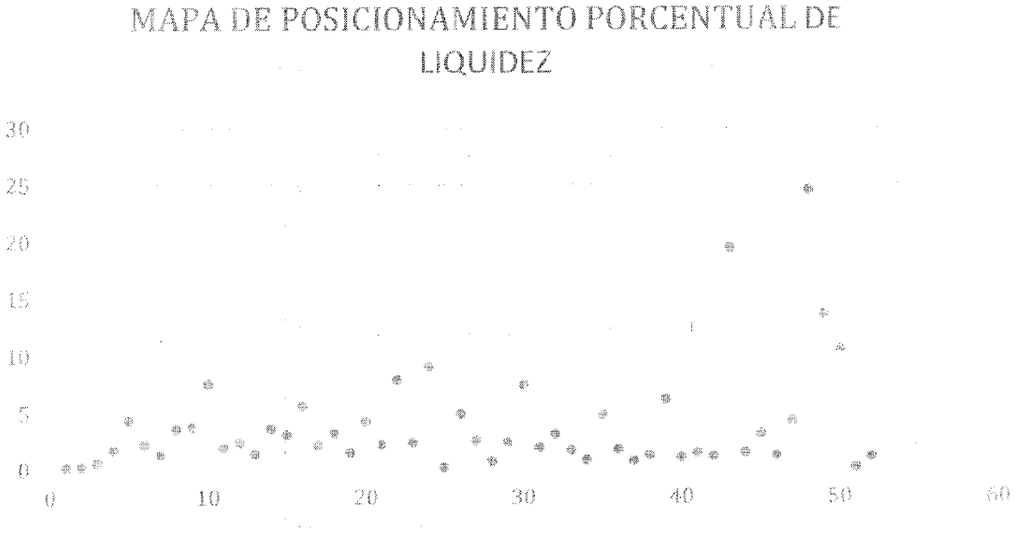
1. ÍNDICE DE LIQUIDEZ

Fórmula:Índice de Liquidez = Activo Corriente / Pasivo Corriente

El índice de liquidez permite establecer la capacidad de una empresa para atender las obligaciones exigibles en el corto plazo con los recursos que igualmente espera convertir en efectivo o realizar dentro del mismo horizonte temporal. En consecuencia, cuanto mayor sea el indicador, mayor será, en términos relativos, la disponibilidad de activos corrientes frente al pasivo corriente.

Los resultados obtenidos para las empresas analizadas son los siguientes:

VARIABLE ESTADÍSTICA	RESULTADO
Número de observaciones	52
Valor mínimo	0,1003
Valor máximo	24,5148
Promedio	**3,83**



Nota metodológica: el gráfico presenta las 52 observaciones calculadas como activos corrientes divididos entre pasivos corrientes, a partir de la tabla financiera de empresas incluida en este estudio. La media resultante, redondeada a dos decimales, es 3,83. El eje horizontal identifica el orden de las empresas en dicha tabla.

La información evidencia una amplitud importante entre los niveles de liquidez de las empresas que conforman el sector. El valor mínimo corresponde a 0,1003, mientras que el máximo alcanza 24,5148, lo cual refleja la existencia de diferentes estructuras de capital de trabajo y políticas de administración de activos y pasivos corrientes entre los agentes económicos analizados.

No obstante esta heterogeneidad, al consolidar las cincuenta y dos (52) observaciones se obtiene un índice promedio de liquidez de 3,83, resultado que constituye el referente agregado del comportamiento financiero observado.

Desde el punto de vista financiero, un indicador de 3,83 significa que, en promedio, las empresas analizadas cuentan aproximadamente con $3,83 de activo corriente por cada $1,00 de pasivo corriente. El resultado evidencia una posición agregada favorable frente al cumplimiento de obligaciones de corto plazo y permite identificar que el sector dispone, en promedio, de recursos corrientes superiores a sus compromisos corrientes.

Para la Entidad resulta relevante que el futuro contratista cuente con capacidad suficiente para atender las obligaciones de corto plazo derivadas de su operación sin comprometer la continuidad en la ejecución contractual. Por esta razón, y tomando como referente el comportamiento promedio identificado en la información financiera del sector, se considera técnicamente sustentable establecer el siguiente requisito:

ÍNDICE DE LIQUIDEZ: MAYOR O IGUAL A 3,83.

El valor establecido no corresponde a una cifra determinada de manera aislada, sino al resultado del análisis estadístico de la información financiera disponible, utilizando como referente la media aritmética de las empresas analizadas.

2. ÍNDICE DE ENDEUDAMIENTO

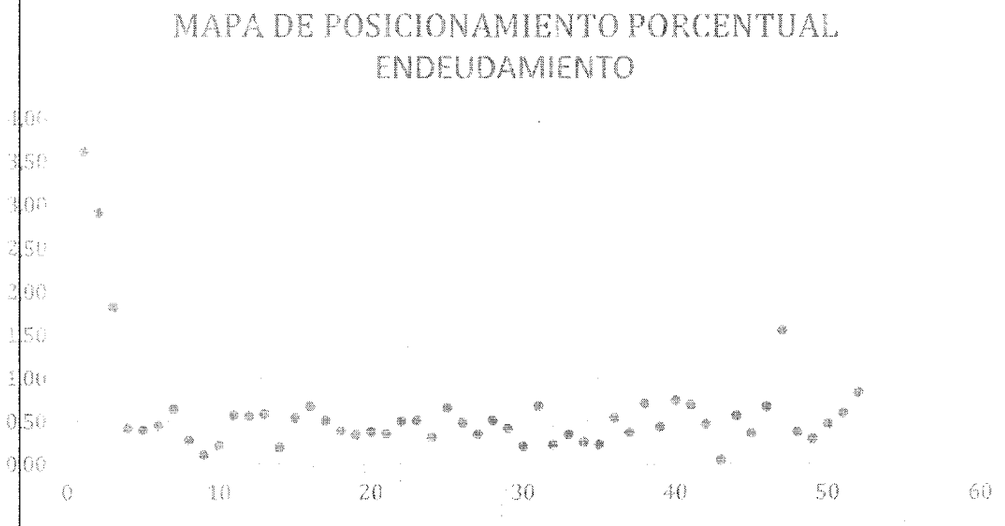
Fórmula: Índice de Endeudamiento = Pasivo Total / Activo Total

El índice de endeudamiento determina la proporción de los activos de una organización que se encuentra financiada mediante obligaciones con terceros y permite analizar el nivel de dependencia de recursos externos dentro de su estructura financiera.

A diferencia de la liquidez, en este indicador una menor relación representa, en términos generales, una menor participación del pasivo respecto de los activos. Por esta razón, el requisito se estructura como un límite máximo.

Los resultados estadísticos obtenidos fueron los siguientes:

Variable estadística	Resultado
Número de observaciones	52
Valor mínimo	0,0480
Valor máximo	3,6124
Promedio	**0,60**



La muestra presenta diferencias importantes entre las estructuras de financiación de las empresas. Se observan organizaciones con niveles reducidos de obligaciones frente a sus activos y otras con una participación significativamente superior de recursos provenientes de terceros.

Al analizar conjuntamente la información disponible se obtiene un índice promedio de endeudamiento de 0,60, equivalente aproximadamente al 60 %.

El resultado permite establecer que, en términos agregados, por cada $1,00 registrado en activos, las empresas analizadas presentan aproximadamente $0,60 asociados a pasivos. Este nivel constituye el referente promedio encontrado en el sector y refleja la estructura financiera conjunta de las empresas consideradas.

La Entidad considera pertinente controlar este indicador debido a que niveles excesivamente elevados de endeudamiento pueden representar una mayor presión financiera sobre el contratista y, dependiendo de las características particulares del contrato, afectar su capacidad para absorber obligaciones adicionales asociadas con su ejecución.

En consecuencia, tomando como referencia el promedio obtenido del análisis sectorial, se establece:

ÍNDICE DE ENDEUDAMIENTO: MENOR O IGUAL A 0,60.

El parámetro propuesto busca que el potencial contratista presente una estructura de endeudamiento que no supere el comportamiento promedio determinado para las empresas analizadas, constituyéndose en una condición objetiva derivada de la información financiera disponible.

3. RAZÓN DE COBERTURA DE INTERESES

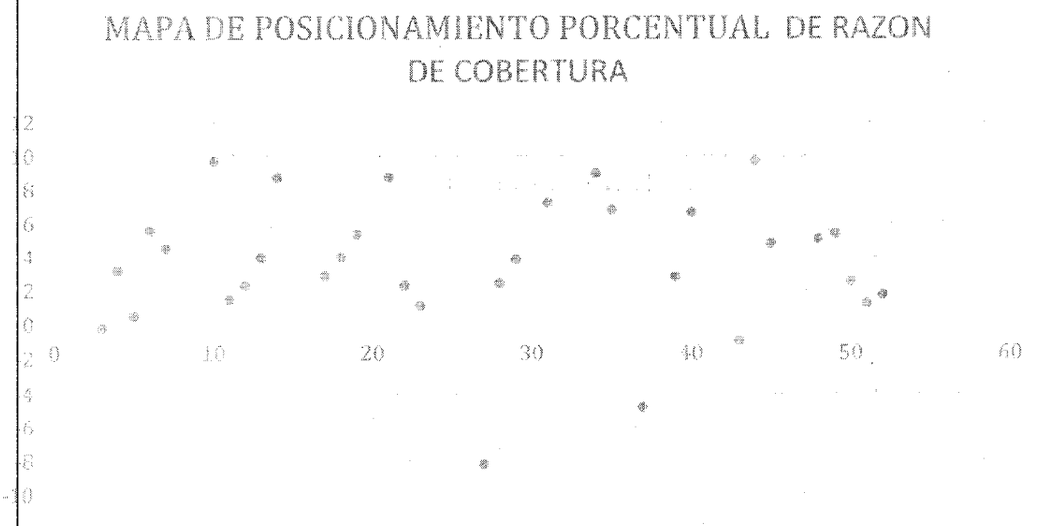
Fórmula: Razón de Cobertura de Intereses = Utilidad Operacional / Gastos de Intereses

La razón de cobertura de intereses permite establecer la capacidad de una organización para atender los costos financieros derivados de sus obligaciones utilizando los resultados generados por su operación.

Este indicador resulta relevante porque permite evaluar la relación existente entre el desempeño operacional de una empresa y los compromisos derivados del servicio de su deuda. Un indicador positivo y superior a una unidad evidencia, en términos generales, que la utilidad operacional supera el valor correspondiente a los gastos por intereses.

La información analizada presenta los siguientes resultados:

Variable estadística	Resultado
Base general analizada	52 empresas
Valor mínimo observado	-8,20
Valor máximo observado	9,75
Promedio de los registros calculables	**3,63**



Nota metodológica: el gráfico presenta las 33 razones de cobertura calculables. Las 19 empresas con gastos de intereses iguales a cero no se representan como coberturas de cero. La media de las observaciones calculables es 3,63 y el eje horizontal conserva el orden de las empresas en la tabla financiera de soporte.

Para este indicador se evidencia que algunos registros no presentan un resultado calculable o información reportada, situación que puede originarse en la inexistencia de gastos por intereses o en las características particulares de la información financiera de cada empresa. En consecuencia, el promedio corresponde a los registros para los cuales fue posible obtener un resultado numérico.

Los valores calculables presentan una amplitud considerable, desde resultados negativos hasta niveles superiores a nueve veces los gastos financieros. Los resultados negativos identifican situaciones particulares en las cuales la utilidad operacional no presenta una relación favorable frente a la carga financiera, mientras que los resultados positivos superiores a una unidad representan una mayor capacidad de cobertura.

Al consolidar las observaciones disponibles se obtiene una razón de cobertura promedio de 3,63.

Este resultado significa que, en términos promedio, las empresas con información calculable presentan una utilidad operacional equivalente aproximadamente a 3,63 veces sus gastos por intereses, reflejando una capacidad agregada favorable para atender las obligaciones financieras derivadas de su endeudamiento.

Considerando que la ejecución contractual requiere organizaciones con capacidad para mantener sus compromisos financieros sin afectar las obligaciones propias del contrato, y teniendo en cuenta el comportamiento promedio identificado en el sector, se establece: **RAZÓN DE COBERTURA DE INTERESES: MAYOR O IGUAL A 3,63.**

Para aquellos casos en los cuales el indicador no pueda determinarse por ausencia de gastos de intereses, su verificación deberá efectuarse conforme con las reglas aplicables establecidas en los documentos del proceso.

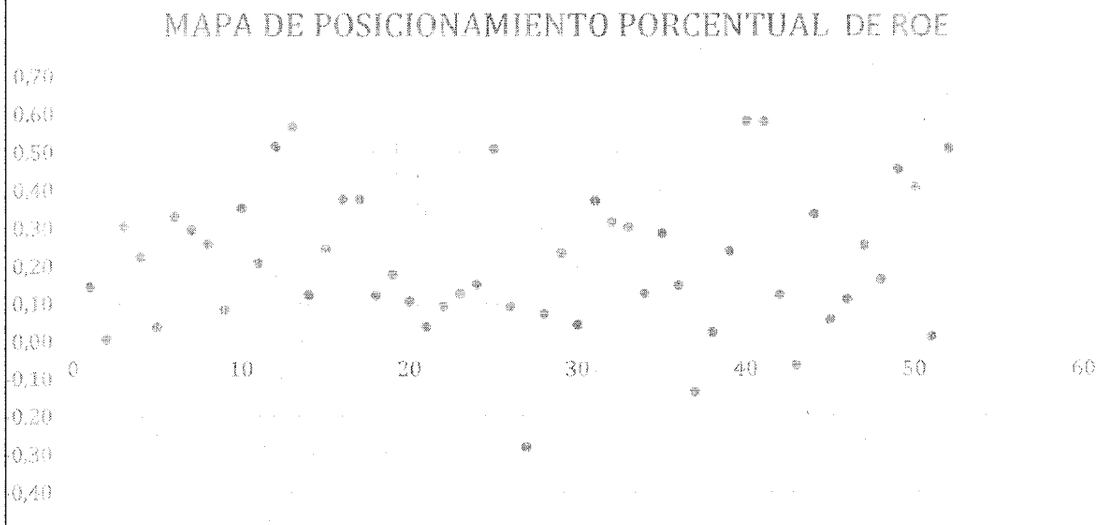
4. RENTABILIDAD DEL PATRIMONIO – ROE

Fórmula:Rentabilidad del Patrimonio (ROE) = Utilidad Operacional / Patrimonio

La rentabilidad del patrimonio permite analizar la capacidad de una organización para generar resultados operacionales a partir de los recursos patrimoniales disponibles. Este indicador forma parte del análisis de capacidad organizacional y permite evaluar la relación existente entre el resultado de la operación y los recursos propios de la empresa.

Los resultados obtenidos son:

Variable estadística	Resultado
Número de observaciones	52
Valor mínimo	-0,2811
Valor máximo	0,5825
Promedio	**0,22**



La muestra presenta valores comprendidos entre -0,2811 y 0,5825, lo cual demuestra que existen empresas con resultados operacionales negativos respecto de su patrimonio y otras con niveles significativamente positivos.

Sin perjuicio de las diferencias individuales identificadas, el análisis conjunto de las cincuenta y dos (52) observaciones determina una rentabilidad promedio del patrimonio de 0,22, equivalente aproximadamente al 22 %.

Este resultado permite concluir que, en términos agregados, las empresas analizadas presentan una relación positiva entre la utilidad operacional y los recursos patrimoniales utilizados para desarrollar su actividad económica.

Desde la perspectiva de capacidad organizacional, la obtención de una rentabilidad positiva evidencia la capacidad de la empresa para generar resultados mediante la utilización de sus recursos propios. Para la estructuración del proceso resulta razonable que el potencial contratista presente un comportamiento acorde con las condiciones identificadas en el sector.

Por lo anterior, tomando como referencia el promedio sectorial obtenido mediante la metodología descrita, se establece:

RENTABILIDAD DEL PATRIMONIO – ROE: MAYOR O IGUAL A 0,22.

El valor corresponde aproximadamente a una rentabilidad patrimonial del **22 %** y constituye el resultado promedio de las empresas incluidas en el análisis.

5. RENTABILIDAD DEL ACTIVO – ROA

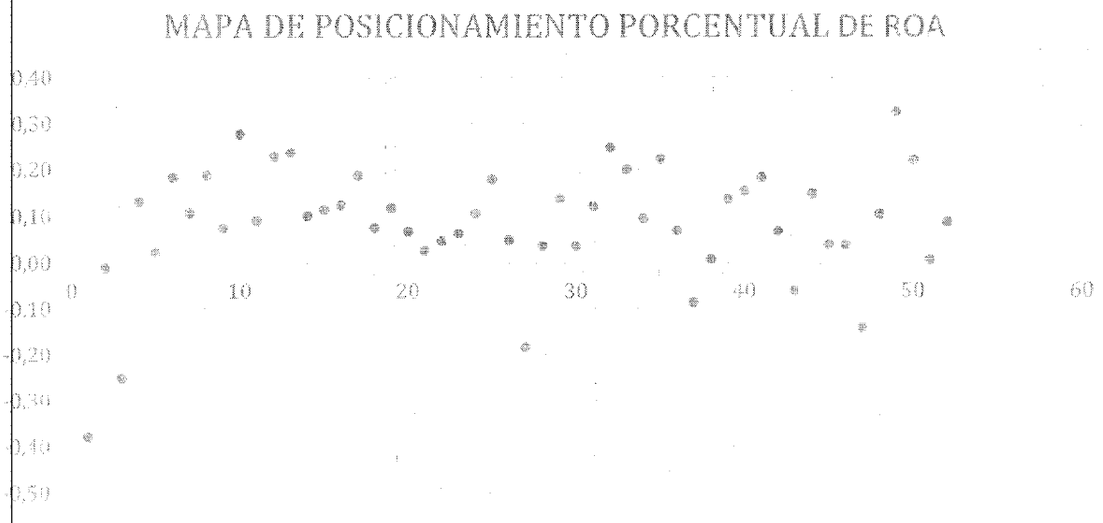
Fórmula:Rentabilidad del Activo (ROA) = Utilidad Operacional / Activo Total

La rentabilidad del activo permite evaluar la capacidad de una organización para generar resultados operacionales mediante la utilización de los recursos económicos representados en sus activos.

Este indicador permite analizar la eficiencia operacional de la organización con independencia de la composición particular de sus fuentes de financiación, relacionando directamente el resultado de la operación con los activos utilizados para desarrollarla.

Los resultados estadísticos obtenidos fueron:

Variable estadística	Resultado
Número de observaciones	52
Valor mínimo	-0,3795
Valor máximo	0,3246
Promedio	**0,08**



Los resultados presentan una variación entre -0,3795 y 0,3246. Se identifican empresas con rentabilidades negativas y empresas con resultados positivos superiores al 30 %, situación que refleja diferentes niveles de eficiencia operacional dentro del conjunto analizado.

Una vez consolidados los cincuenta y dos (52) registros, el promedio de rentabilidad del activo corresponde a 0,08, equivalente aproximadamente al 8 %.

El resultado positivo permite concluir que, en términos agregados, las empresas estudiadas presentan capacidad para generar resultados operacionales mediante los activos incorporados al desarrollo de sus actividades.

La rentabilidad positiva del activo constituye una referencia de capacidad organizacional, debido a que evidencia que los recursos económicos administrados por las empresas producen resultados operacionales positivos.

En consecuencia, tomando como referente el comportamiento promedio determinado para el sector, se establece:

RENTABILIDAD DEL ACTIVO – ROA: MAYOR O IGUAL A 0,08.

Este valor equivale aproximadamente a una rentabilidad operacional del activo del **8 %** y corresponde al promedio obtenido de la información financiera de las empresas objeto del análisis.

CONSOLIDACIÓN DE LOS REQUISITOS DE CAPACIDAD FINANCIERA Y ORGANIZACIONAL

Como resultado del análisis estadístico efectuado sobre la información financiera disponible de las empresas identificadas en el sector, y utilizando como principal referente la media aritmética de cada indicador, se obtienen los siguientes parámetros:

TIPO DE CAPACIDAD	INDICADOR	PROMEDIO OBTENIDO	REQUISITO PROPUESTO
Financiera	Índice de liquidez	3,83	**≥ 3,83**
Financiera	Índice de endeudamiento	0,60	**≤ 0,60**
Financiera	Razón de cobertura de intereses	3,63	**≥ 3,63**
Organizacional	Rentabilidad del patrimonio – ROE	0,22	**≥ 0,22**
Organizacional	Rentabilidad del activo – ROA	0,08	**≥ 0,08**

La información financiera analizada permite caracterizar cuantitativamente el comportamiento de las empresas identificadas dentro del sector y establecer referentes objetivos para la determinación de los requisitos de capacidad financiera y organizacional.

Para este propósito se utilizó estadística descriptiva y, específicamente, la media aritmética como medida principal de tendencia central, metodología contemplada dentro de las herramientas de análisis estadístico desarrolladas por Colombia Compra Eficiente para la elaboración de estudios del sector. El promedio permite sintetizar el conjunto de observaciones disponibles y obtener un referente cuantitativo derivado del comportamiento agregado de las empresas estudiadas.

El análisis no se limitó a la identificación aislada del promedio, sino que consideró igualmente el número de observaciones y los valores mínimos y máximos obtenidos, con el propósito de conocer la amplitud de los datos y contextualizar adecuadamente los resultados. A partir de este ejercicio se determinó un promedio de liquidez de 3,83; endeudamiento de 0,60; razón de cobertura de intereses de 3,63; rentabilidad del patrimonio de 0,22 y rentabilidad del activo de 0,08.

En términos financieros, los resultados evidencian que el conjunto de empresas analizadas presenta, en promedio, activos corrientes suficientes frente a sus obligaciones de corto plazo, una estructura de endeudamiento identificable respecto del total de activos y capacidad operacional para atender los gastos financieros. Desde la perspectiva organizacional, los promedios positivos de ROE y ROA evidencian generación de resultados operacionales respecto del patrimonio y de los activos administrados.

En consecuencia, los parámetros definidos encuentran sustento cuantitativo en la información financiera disponible del sector y en la aplicación de una metodología estadística objetiva, permitiendo relacionar los requisitos habilitantes con las características observadas en los potenciales proveedores.

Finalmente, estos indicadores deberán ser considerados conjuntamente con las características particulares del proceso, especialmente su naturaleza, cuantía, plazo de ejecución, forma de pago, complejidad y riesgos asociados, procurando que las condiciones financieras y organizacionales exigidas sean coherentes con la capacidad requerida para la adecuada ejecución del futuro contrato.

Nota: Cuando el indicador razón de cobertura de intereses analizado de la empresa es INDETERMINADO cumple con lo requerido.

Información societaria

NIT	Activos corrientes totales	Total de activos	Pasivos corrientes totales	Total pasivos	Patrimonio total	UTILIDAD OPERACIONAL	GASTOS DE INTERES
900813982	$ 167.818	$ 412.628	$ 809.678	$ 1.490.593	-$ 1.077.965	-$ 156.588	$ 0
901165436	$ 169.601	$ 218.384	$ 634.889	$ 634.889	-$ 416.505	-$ 2.520	$ 0
900057442	$ 1.079.089	$ 1.946.664	$ 1.717.338	$ 3.550.232	-$ 1.603.568	-$ 489.815	$ 2.565.465
901565562	$ 29.632.905	$ 51.299.046	$ 16.899.217	$ 21.295.833	$ 30.003.213	$ 6.755.620	$ 2.099.084
901306573	$ 38.592.921	$ 107.157.526	$ 8.866.359	$ 42.680.079	$ 64.477.447	$ 2.497.037	$ 4.879.381
900925777	$ 16.045.277	$ 19.564.668	$ 7.167.751	$ 8.733.634	$ 10.831.034	$ 3.587.465	$ 642.719
900731276	$ 17.768.149	$ 23.816.902	$ 13.777.985	$ 15.247.367	$ 8.569.535	$ 2.545.206	$ 562.751
800060945	$ 2.070.363	$ 4.838.158	$ 581.879	$ 1.352.808	$ 3.485.350	$ 906.661	$ 0
900508373	$ 945.172	$ 2.334.912	$ 252.216	$ 252.216	$ 2.082.696	$ 174.853	$ 0
900454188	$ 34.235.137	$ 34.994.387	$ 4.520.364	$ 7.602.775	$ 27.391.612	$ 9.677.912	$ 998.515
900420627	$ 8.204.874	$ 13.107.238	$ 4.298.786	$ 7.450.023	$ 5.657.215	$ 1.183.376	$ 787.486
900365212	$ 32.675.279	$ 40.334.702	$ 13.717.751	$ 22.523.708	$ 17.810.994	$ 9.172.876	$ 3.936.275
900360261	$ 26.785.827	$ 33.652.468	$ 19.407.608	$ 19.643.212	$ 14.009.256	$ 7.951.902	$ 2.002.933
802016653	$ 4.269.851	$ 12.544.485	$ 1.180.536	$ 2.436.591	$ 10.107.894	$ 1.258.954	$ 143.778
900343131	$ 12.427.885	$ 16.796.705	$ 4.008.118	$ 9.014.689	$ 7.782.016	$ 1.908.942	$ 0
811037910	$ 1.037.545	$ 2.181.189	$ 183.706	$ 1.464.054	$ 717.135	$ 269.794	$ 0
900285489	$ 4.245.957	$ 5.488.230	$ 2.008.780	$ 2.771.200	$ 2.717.030	$ 1.024.748	$ 353.981
900275221	$ 42.689.313	$ 45.755.939	$ 13.244.600	$ 17.629.889	$ 28.126.050	$ 3.461.132	$ 864.868
900237865	$ 4.859.010	$ 18.193.218	$ 3.261.386	$ 6.195.581	$ 11.997.637	$ 2.143.520	$ 400.793
900215666	$ 4.102.051	$ 5.649.742	$ 972.071	$ 2.112.544	$ 3.537.198	$ 378.947	$ 0
900209622	$ 4.475.516	$ 8.360.986	$ 2.032.749	$ 2.930.708	$ 5.430.278	$ 214.656	$ 24.565
900188352	$ 8.839.979	$ 8.903.682	$ 1.118.154	$ 4.433.855	$ 4.469.827	$ 421.012	$ 181.533
900163046	$ 7.707.216	$ 9.915.219	$ 3.248.128	$ 5.048.690	$ 4.866.529	$ 621.366	$ 551.805
900152485	$ 15.684.413	$ 16.285.104	$ 1.731.154	$ 4.975.304	$ 11.309.800	$ 1.716.493	$ 0
900084158	$ 410.001	$ 3.193.680	$ 2.075.403	$ 2.075.403	$ 1.118.277	$ 569.616	$ 0
900075108	$ 31.216.262	$ 43.145.443	$ 6.374.309	$ 20.743.828	$ 22.401.615	$ 2.098.998	$ 0

NIT	Activos corrientes totales	Total de activos	Pasivos corrientes totales	Total pasivos	Patrimonio total	UTILIDAD OPERACIONAL	GASTOS DE INTERES
900072392	$ 3.097.107	$ 3.565.948	$ 1.213.657	$ 1.223.061	$ 2.342.887	-$ 658.500	$ 80.349
900011345	$ 846.529	$ 3.915.088	$ 1.251.362	$ 1.988.645	$ 1.926.443	$ 142.625	$ 57.684
900127315	$ 1.715.344	$ 1.759.974	$ 726.377	$ 726.377	$ 1.033.597	$ 243.305	$ 62.880
830076044	$ 7.195.889	$ 10.215.937	$ 964.632	$ 2.064.831	$ 8.151.106	$ 367.078	$ 0
900219437	$ 20.447.365	$ 36.634.468	$ 10.605.231	$ 24.723.576	$ 11.910.892	$ 4.450.585	$ 614.942
900227354	$ 3.765.810	$ 5.439.962	$ 1.202.702	$ 1.208.977	$ 4.230.985	$ 1.344.002	$ 0
811027597	$ 1.719.713	$ 2.982.471	$ 1.019.361	$ 1.019.361	$ 1.963.110	$ 596.502	$ 0
811009785	$ 219.558	$ 1.084.029	$ 275.167	$ 275.167	$ 808.862	$ 103.349	$ 11.462
804003785	$ 4.959.746	$ 8.146.408	$ 1.040.613	$ 1.842.903	$ 6.303.505	$ 1.812.432	$ 266.307
900350733	$ 6.631.922	$ 7.259.309	$ 3.744.135	$ 3.867.453	$ 3.391.856	$ 507.379	$ 0
900366788	$ 48.874.324	$ 181.726.628	$ 66.373.018	$ 66.373.018	$ 115.353.610	-$ 15.647.506	$ 3.252.243
900384043	$ 6.004.692	$ 6.994.168	$ 4.928.819	$ 4.936.171	$ 2.057.997	$ 49.705	$ 0
900412241	$ 5.243.478	$ 8.588.243	$ 852.422	$ 3.702.239	$ 4.886.004	$ 1.173.381	$ 412.252
900490882	$ 11.023.405	$ 20.372.052	$ 10.495.624	$ 15.001.525	$ 5.370.527	$ 3.128.374	$ 469.457
900563173	$ 22.467.442	$ 26.286.328	$ 16.039.451	$ 18.009.810	$ 8.276.518	$ 4.803.893	$ 0
900692909	$ 296.799	$ 2.392.946	$ 271.443	$ 1.101.038	$ 1.291.908	$ 161.872	$ 0
900702472	$ 50.590.533	$ 54.185.696	$ 2.602.784	$ 2.602.784	$ 51.582.912	-$ 3.311.035	$ 3.521.326
900782394	$ 29.179.203	$ 36.571.418	$ 20.528.745	$ 20.537.160	$ 16.034.258	$ 5.410.693	$ 555.037
901023766	$ 7.780.142	$ 7.793.053	$ 2.542.333	$ 2.768.868	$ 5.024.185	$ 297.594	$ 61.957
901292095	$ 2.104.446	$ 4.878.258	$ 1.816.225	$ 3.238.001	$ 1.640.257	$ 181.385	$ 0
901322986	$ 4.563.294	$ 9.160.285	$ 1.082.589	$ 14.207.363	-$ 5.047.078	-$ 1.290.611	$ 0
890802221	$ 16.352.699	$ 27.821.334	$ 667.054	$ 10.356.939	$ 17.464.395	$ 2.891.954	$ 571.552
900554030	$ 17.853.096	$ 20.669.727	$ 1.313.029	$ 5.967.271	$ 14.702.456	$ 6.708.492	$ 1.246.176
900391059	$ 13.104.557	$ 13.527.939	$ 1.244.270	$ 6.262.798	$ 7.265.141	$ 2.963.432	$ 1.147.755
901164531	$ 9.898.718	$ 167.803.573	$ 98.736.379	$ 98.736.379	$ 69.067.194	$ 837.774	$ 666.824
901164545	$ 192.067.907	$ 223.724.688	$ 185.818.915	$ 185.952.482	$ 37.772.206	$ 19.293.658	$ 10.934.030

ACUERDOS INTERNACIONALES

Nota 1: La información contenida en este documento fue elaborada por el Ministerio de Comercio Industria y Turismo – MINCIT y la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente la pública por su importancia para las entidades públicas y los participantes en la contratación.

Nota 2: Según el Ministerio de Comercio Industria y Turismo – MINCIT el valor de los umbrales tendrá vigencia del 1 de enero del 2024 hasta el 31 de diciembre de 2025, para los Acuerdos Comerciales suscritos con: (i) Canadá, (ii) Reino Unido de Gran Bretaña e Irlanda del Norte, (iii) Estados Unidos, (iv) Chile, (v) Costa Rica, (vi) Alianza del Pacífico y(vii) Corea.

Nota 3: Según el MINCIT el valor de los umbrales tendrá vigencia del 1 de enero del 2023 hasta el 31 de diciembre de 2024, para los Acuerdos Comerciales suscritos con: (i) México, (ii) países EFTA, (iii) países de la Unión Europea.

Nota 4: En cuanto al acuerdo comercial vigente con Israel los umbrales establecidos en DEG se calcularán y convertirán a pesos colombianos utilizando la Tasa Representativa del Mercado (TRM) del Banco de la República de Colombia del día anterior a la fecha de publicación del aviso de convocatoria del respectivo proceso de compra.

Nota 5: Sin perjuicio de las particulares de la cobertura dispuesta por cada Acuerdo Comercial, por regla general, las entidades del nivel central corresponden a las entidades del sector nacional y las entidades del nivel subcentral corresponden a las entidades del sector territorial. En todo caso, se recuerda que las entidades estatales tienen la obligación de identificar los Acuerdos Comerciales aplicables a sus procesos de contratación.

Nota 6: De conformidad con lo previsto en el artículo 5 del Decreto 1860 de 2021, que modifica el artículo 2.2.1.2.4.2.2. del Decreto 1082 de 2015, y el anexo 4 del manual para el manejo de los acuerdos comerciales en Procesos de Contratación, las convocatorias limitadas a MiPymes se encuentran excluidas de la aplicación de los acuerdos comerciales. El umbral para la limitación de MiPymes será el previsto por la norma equivalente a ciento veinticinco mil dólares de los Estados Unidos de América (US$125.000).

UMBRAL MIPYMES 2026	
US $	125.000
COL $	511.708.497

ACUERDOS COMERCIALES PLAZOS

	PLAZO GENERAL	PLAZO BIENES Y SERVICIOS DE CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS UNIFORMES	PLAZO CUANDO HAY PUBLICIDAD EN EL PLAN ANUAL DE ADQUISICIONES
ALIANZA PACIFICO	30 DÍAS	10 DÍAS	10 DÍAS
CANADÁ	30 DÍAS	10 DÍAS	10 DÍAS
CHILE	10 DÍAS	10 DÍAS	10 DÍAS
COREA	30 DÍAS	13 DÍAS	10 DÍAS
COSTA RICA	30 DÍAS	10 DÍAS	10 DÍAS
ESTADOS AELC	10 DÍAS	10 DÍAS	10 DÍAS
ESTADOS UNIDOS	30 DÍAS	10 DÍAS	10 DÍAS
UNIÓN EUROPEA	30 DÍAS	10 DÍAS	10 DÍAS
ISRAEL	40 DIAS	10 DIAS	10 DIAS
MEXICO	40 DIAS	N/A	25 DIAS

ENTIDADES DEL NIVEL SUBCENTRAL DEL GOBIERNO

Se incluyen todos los DEPARTAMENTOS

MUNICIPIOS

ACUERDO DE LIBRE COMERCIO ENTRE CANADÁ Y COLOMBIA

SUBCENTRAL BIENES Y SERVICIOS	N/A
SUBCENTRAL SERVICIOS DE CONSTRUCCION	N/A

ACUERDO DE LIBRE COMERCIO ENTRE COREA Y COLOMBIA

SUBCENTRAL BIENES Y SERVICIOS	$ 1.147.000.000
SUBCENTRAL SERVICIOS DE CONSTRUCCION	$ 86.020.000.000

ACUERDO DE LIBRE COMERCIO ENTRE COSTA RICA Y COLOMBIA

SUBCENTRAL BIENES Y SERVICIOS	$ 2.030.722.904
SUBCENTRAL SERVICIOS DE CONSTRUCCION	$ 28.617.834.543

ACUERDO DE LIBRE COMERCIO ENTRE CHILE Y COLOMBIA

SUBCENTRAL BIENES Y SERVICIOS	$ 1.148.221.780
SUBCENTRAL SERVICIOS DE CONSTRUCCION	$ 28.705.544.496

ACUERDO MARCO DE LA ALIANZA DEL PÁCIFICO

SECCION B CHILE BIENES Y SERVICIOS	$ 1.147.016.154
SECCION B CHILE SERVICIOS DE CONSTRUCCION	$ 28.675.403.847

SECCION B PERU BIENES Y SERVICIOS	$ 1.147.016.154
SECCION B PERU SERVICIOS DE CONSTRUCCION	$ 28.675.403.847

SECCION B MEXICO BIENES Y SERVICIOS	N/A
SECCION B MEXICO SERVICIOS DE CONSTRUCCION	N/A

ACUERDO DE LIBRE COMERCIO ENTRE COLOMBIA Y LOS ESTADOS AELC (EFTA - SUIZA, LIECHTENSTEIN, NORUEGA E ISLANDIA)

SUBCENTRAL BIENES Y SERVICIOS	$ 1.071.354.018
SUBCENTRAL SERVICIOS DE CONSTRUCCION	$ 26.783.850.461

ACUERDO DE LIBRE COMERCIO ENTRE LA UNION EUROPEA Y COLOMBIA

SUBCENTRAL BIENES Y SERVICIOS	$ 1.071.354.018
SUBCENTRAL SERVICIOS DE CONSTRUCCION	$ 26.783.850.461

APLICACIÓN DE LOS ACUERDOS COMERCIALES PARA ENTIDADES ESTATALES DEL NIVEL MUNICIPAL

ACUERDO MUNICIPAL		VALOR A PARTIR DEL CUAL EL ACUERDO COMERCIAL ES APLICABLE	EXCEPCIONES
ALIANZA DEL PACIFICO	CHILE	BIENES Y SERVICIOS $1.147.016.154 BIENES Y SERVICIOS CONSTRUCCION $ 28.675.403.847	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 12, 14, 15, 16, 17, 19, 28, 29, 32, 35, 37, 55, 61
	PERU	BIENES Y SERVICIOS $1.147.016.154 BIENES Y SERVICIOS CONSTRUCCION $ 28.675.403.847	
	MEXICO	N/A	
CHILE		BIENES Y SERVICIOS $ 1.148.221.780 BIENES Y SERVICIOS CONSTRUCCION $ 28.705.544.496	1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 28, 29, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 47
COREA		BIENES Y SERVICIOS $ 1.147.000.000 BIENES Y SERVICIOS CONSTRUCCION $ 86.020.000.000	1, 3, 4, 5, 6, 7, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 19, 28, 29, 32, 34, 35, 37, 57, 58
COSTA RICA		BIENES Y SERVICIOS $ 2.030.722.904 BIENES Y SERVICIOS CONSTRUCCION $ 28.617.834.543	1, 3, 4, 5, 6 ,7, 9, 12, 14, 15, 16, 17, 19, 28, 29, 32, 35, 37, 57, 58
CANADA		N/A	
ESTADOS AELC (EFTA - SUIZA, LIECHTENSTEIN, NORUEGA E ISLANDIA)		BIENES Y SERVICIOS $ 1.071.354.018 BIENES Y SERVICIOS CONSTRUCCION $ 26.783.850.461	1, 4, 5, 6, 7, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 19, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37
TRIANGULO DEL NORTE	EL SALVADOR	ES APLICABLE A LOS PROCESOS DE CONTRATACIÓN A PARTIR DEL LÍMITE INFERIOR DE LA MENOR CUANTÍA	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 14, 20, 38, 48, 49, 59
	GUATEMALA		1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 14, 20, 21, 50, 51, 52, 53, 59
UNION EUROPEA – REINO UNIDO		BIENES Y SERVICIOS $ 1.071.354.018 BIENES Y SERVICIOS CONSTRUCCION $ 26.783.850.461	1, 4, 5, 6, 7, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 19, 23, 28, 29, 31, 32, 35, 37, 49, 57, 61
LA DECISIÓN 439 DE 1998 DE LA SECRETARÍA DE LA CAN ES APLICABLE A TODOS LOS PROCESOS DE CONTRATACIÓN DE LAS ENTIDADES ESTATALES DE NIVEL DEPARTAMENTAL OBLIGADAS, INDEPENDIENTEMENTE DEL VALOR DEL PROCESO DE CONTRATACIÓN			

FUENTE COLOMBIA COMPRA EFICIENTE

En los casos en que exista Trato Nacional por reciprocidad, la Entidad Estatal debe otorgar a los bienes, servicios y/o proveedores extranjeros, el mismo trato que da a los bienes, servicios y/o proveedores nacionales y en consecuencia dar a esas ofertas el puntaje adicional de que trata la Ley 816 de 2003 y las preferencias en caso de empates de acuerdo con el numeral 1 del artículo 35 de la Ley 2069 de 2020, así como las demás prerrogativas en cabeza de la industria colombiana. Lo anterior, siempre que el oferente del bien o servicio acredite que cumple con la regla de origen del país al que se certificó el Trato Nacional por reciprocidad.

La tabla muestra los plazos previstos en los Acuerdos Comerciales, incluyendo los plazos para los Procesos de Contratación de Bienes y Servicios de Características Técnicas Uniformes y de los Procesos de Contratación cuya información ha sido publicada en el Plan Anual de adquisiciones.

TABLA DE VERIFICACION DE TRATADOS INTERNACIONALES

ACUERDO COMERCIAL	ENTIDAD ESTATAL INCLUIDA	PRESUPUESTO DEL PROCESO DE CONTRATACIÓN SUPERIOR AL VALOR DEL ACUERDO COMERCIAL	EXCEPCIÓN APLICABLE AL PROCESO DE CONTRATACIÓN	PROCESO DE CONTRATACIÓN CUBIERTO POR EL ACUERDO COMERCIAL
ALIANZA DEL PACIFICO CHILE – PERÚ	SI	NO	NO	NO
CHILE	SI	NO	NO	NO
COSTA RICA	SI	NO	NO	NO
ESTADOS AELC	SI	NO	NO	NO
TRIÁNGULO DEL NORTE GUATEMALA - SALVADOR	SI	SI	NO	SI
UNIÓN EUROPEA	SI	NO	NO	NO

FUENTE COLOMBIA COMPRA EFICIENTE

De acuerdo a la tabla de verificación de tratados internacionales, el presupuesto del proceso de contratación SI es superior al valor del acuerdo comercial, con TRIANGULO DEL NORTE (GUATEMALA Y EL SALVADOR) Y LA CAN.

El proceso NO ostenta excepciones

Se concluye que el presente proceso, SI está cubierto por los acuerdos comerciales, con TRIANGULO DEL NORTE (GUATEMALA Y EL SALVADOR) Y LA CAN.

IV. ESQUEMA FINANCIERO

1 Objeto y alcance

1.1 Objetivo

Estructurar el esquema financiero para proyectar y evaluar la concesión de operación, administración, mantenimiento, conservación y explotación económica del Centro de Eventos del Oriente Colombiano —CEO—. La evaluación comprenderá ingresos, inversión privada, costos, gastos, tributos, capital de trabajo y recursos

requeridos, mediante una proyección única y memorias complementarias para los aspectos no desarrollados en los formatos.

El modelo tendrá como finalidad determinar bajo qué condiciones la actividad económica del recinto puede generar recursos suficientes para atender las obligaciones de operación, preservar la infraestructura, financiar las inversiones requeridas y producir beneficios económicos para el Departamento de Santander. Esta evaluación deberá identificar la relación entre la capacidad de generación de ingresos, los recursos comprometidos y los riesgos asumidos, de manera que las decisiones sobre la estructura económica de la concesión se sustenten en resultados verificables.

La necesidad de esta modelación se fundamenta en las características de la actividad: los ingresos dependen de la programación de eventos, la asistencia, la comercialización de espacios y el comportamiento de la demanda, mientras que determinadas obligaciones de administración, conservación y funcionamiento se mantienen incluso durante periodos de menor utilización. Por ello, la evaluación debe examinar tanto la rentabilidad proyectada como la disponibilidad de efectivo en cada etapa. La obtención de una utilidad contable no demuestra, por sí sola, que existan recursos oportunos para cumplir las obligaciones del proyecto.

En consecuencia, el modelo permitirá analizar la sostenibilidad financiera de la concesión, establecer sus necesidades de recursos, identificar los factores que condicionan su desempeño y sustentar las decisiones sobre inversión, financiación y horizonte de explotación. Estas condiciones deberán derivarse del análisis y de la evidencia disponible. La viabilidad del proyecto será una conclusión por determinar y no un supuesto incorporado anticipadamente en los cálculos.

La metodología seguirá la secuencia de las hojas del esquema financiero: Valores, Inversión del Concesionario, Ingresos, Costos de Evento, Nómina, Gastos Operativos, Contraprestación, Estado de Resultados, Flujo de Caja, Ingresos del Concedente e Indicadores. La versión diligenciada se utiliza para reconocer estas relaciones de cálculo; sus cifras comerciales y sus resultados no se adoptan como condiciones del proceso. El documento explica las operaciones, sus soportes y sus límites, sin atribuir al archivo módulos no implementados.

1.2. Alcance

El alcance comprenderá preparación, puesta en funcionamiento, operación, conservación, reposición y terminación, mediante entradas, relaciones de cálculo y resultados verificables. El formato presenta una proyección anual única; el detalle por fechas, financiación y cierre se sustentará mediante conciliaciones complementarias. El horizonte corresponderá al calendario contractual efectivo, sin ampliarse por el número de columnas de la hoja de cálculo.

La modelación comprenderá eventos propios, eventos de terceros, publicidad, arrendamiento y ventas propias de alimentos y bebidas durante eventos propios. Conservará las nueve líneas de ingresos de la herramienta y su agrupación en cinco bases de participación. La programación y los parámetros comerciales se contrastarán con la disponibilidad efectiva del recinto y sus restricciones. No se reservarán espacios ni jornadas para uso institucional. Los recursos de terceros se identificarán y las ventas de una actividad no se repetirán en otra.

La estimación de costos y gastos comprenderá los recursos necesarios para desarrollar las actividades comerciales y mantener disponible el recinto. Se identificarán costos directos por actividad, nómina, servicios, seguros, conservación y administración. La comisión mensual de fiducia y la interventoría se incluirán dentro del TOTAL GASTOS OPERATIVOS FIJOS a cargo de la explotación concesionada. La clasificación entre componentes fijos, variables y escalonados permitirá reconocer las obligaciones que permanecen durante periodos de baja utilización, sin reducir por estos gastos las bases brutas de participación del Departamento.

El componente de inversión reconocerá la obligación inicial de cuatro mil 000.000 de pesos ($4.000.000.000), de acuerdo con el alcance y la distribución que establezca el anexo técnico, así como las reposiciones e intervenciones exigibles. Los bienes entregados por el Departamento se diferenciarán de los desembolsos privados. El calendario, las vidas útiles y la renovación de equipos deberán guardar correspondencia con sus soportes técnicos. La salida de efectivo por inversión y su reconocimiento contable mediante depreciación o amortización se presentarán separadamente para evitar duplicaciones en el flujo.

El modelo incorporará el tratamiento tributario aplicable a las actividades y operaciones consideradas, diferenciando los conceptos que constituyen un costo o gasto de aquellos que representan recaudos, anticipos, retenciones o saldos recuperables. La estimación deberá atender a la naturaleza de cada actividad, su

localización y el momento de cumplimiento de las obligaciones, puesto que el efecto tributario sobre el resultado contable puede diferir de su efecto sobre la disponibilidad de efectivo.

El capital de trabajo se calculará aplicando a los ingresos brutos el factor porcentual definido y sustentado por el proponente. Su variación entre periodos afectará el flujo conforme al capítulo 6; no se fijará un porcentaje por reproducir el archivo diligenciado. La cartera, los inventarios, los anticipos y los plazos de pago servirán para justificar la suficiencia de dicho factor. Los días de recaudo y pago tienen alcance informativo en el formato y su desagregación no se adicionará nuevamente al capital de trabajo agregado.

La herramienta de referencia presenta un flujo antes de financiación explícita. Los aportes de capital y el endeudamiento se examinarán como fuentes para cubrir los recursos requeridos. Si se prevé deuda, su monto, disponibilidad y servicio se sustentarán en un cuadro complementario. El flujo del inversionista y los indicadores de cobertura se calcularán únicamente cuando exista información suficiente para representar esa financiación, sin presumir que el archivo ya dispone de esos módulos.

La evaluación principal utilizará los resultados efectivamente calculados: utilidad, EBITDA, flujo de caja, valor presente neto, tasa interna de retorno y recuperación de la inversión. Los puntos de equilibrio, el análisis de liquidez y el resultado neto del Departamento complementarán la interpretación cuando se sustenten sus componentes. La tasa, las fechas y el alcance de cada indicador deberán identificarse; una denominación dentro de la hoja no reemplaza su justificación económica.

El alcance incluirá pruebas de sensibilidad sobre demanda, utilización, tarifas, costos, inversiones, fechas y recursos requeridos. Estas pruebas se documentarán como memorias complementarias de riesgos, identificando los valores modificados y sus efectos. No constituyen tres ofertas simultáneas ni conservan opciones automáticas optimista y pesimista dentro del formato. La sensibilidad a la tasa de descuento se interpretará por separado: modifica la valoración de un mismo flujo y no equivale a variar la programación o los costos operativos.

La construcción del esquema permitirá reconstruir cada resultado desde los datos consignados, sus unidades y las fórmulas descritas. Para ello se identificarán fuentes, fechas, indexadores y criterios de validación; se separarán parámetros comunes, valores por diligenciar y resultados calculados. La Entidad entregará los formatos y las reglas necesarias en PDF. Este soporte no ejecuta fórmulas: el proponente elaborará su archivo de trabajo y presentará la información requerida de manera legible y comprobable, conforme a las condiciones del proceso.

El producto será una metodología financiera explicada y un conjunto de formatos para una proyección única, acompañados de los soportes necesarios para interpretar resultados y restricciones. La adopción de condiciones económicas se sustentará en evidencia y en verificaciones de suficiencia, sin convertir la versión diligenciada en una oferta aceptada ni en una conclusión anticipada de viabilidad. Los campos pendientes conservarán esa condición hasta que cuenten con información válida y completa.

2 Consolidación de parámetros del modelo financiero

2.1 Matriz de parámetros fuentes fechas y estado de validación

El Departamento de Santander establecerá una matriz de parámetros como instrumento de organización, trazabilidad y control de la información utilizada en la estructuración financiera de la concesión del Centro de Eventos del Oriente Colombiano. Esta matriz permitirá documentar los fundamentos técnicos y económicos de las proyecciones y verificar la correspondencia entre las condiciones de aprovechamiento del escenario, las obligaciones asociadas a su operación y los resultados del modelo financiero.

Su finalidad consiste en asegurar que cada variable incorporada al esquema tenga una definición precisa, una fuente identificable, una referencia temporal y un tratamiento financiero justificable. La Entidad distinguirá los parámetros comunes que cuentan con soporte, los valores particulares que debe diligenciar el proponente y las estimaciones sujetas a validación. Las pruebas de sensibilidad se identificarán en memorias separadas, para conservar una única proyección económica de oferta y una trazabilidad inequívoca de cada dato.

La consistencia de esta información resulta determinante para la calidad de la evaluación. Una fórmula correctamente construida puede producir resultados inadecuados cuando utiliza datos que no corresponden a las condiciones del proyecto. Por ejemplo, la capacidad física del recinto no equivale necesariamente al aforo disponible para cada configuración, ni el número de asistentes representa automáticamente la cantidad de personas que generan ingresos. Estas diferencias deberán quedar expresamente definidas antes de incorporar los parámetros a las proyecciones.

La matriz será memoria de las entradas del archivo y no una segunda fuente de cifras independientes. Cada registro señalará la hoja y el concepto; la versión de trabajo podrá identificar adicionalmente su celda, sin convertir esa dirección en una regla contractual. La clasificación distinguirá condiciones contractuales, parámetros comunes de comparación, estimaciones particulares del proponente y resultados calculados. La presencia de un valor en el archivo diligenciado no acredita su adopción por el Departamento ni su validación técnica, comercial o normativa.

Estructura de la información

La matriz se organizará mediante registros individuales para cada parámetro. Cuando una variable presente condiciones diferentes por actividad, configuración del recinto, etapa contractual o periodo de operación, se registrará de forma desagregada.

Cada registro contendrá los siguientes elementos:

ELEMENTO	CONTENIDO Y FINALIDAD
Identificación del parámetro	Código único, denominación y componente del modelo al que pertenece. Permitirá localizar el dato y mantener una referencia uniforme en los cálculos.
Definición y alcance	Descripción del concepto, actividades comprendidas y exclusiones. Evitará utilizar una misma denominación para magnitudes económicamente diferentes.
Naturaleza de la información	Identificación como condición contractual, parámetro común, dato observado, estimación particular o resultado calculado. Precisará quién define el valor y si puede diligenciarlo el proponente.
Valor y unidad de medida	Valor original y unidad: personas, eventos, días, meses, áreas, unidades físicas o valores monetarios. Para estos últimos se precisarán moneda, fecha de precios y tratamiento de impuestos.
Fuente y soporte	Documento, entidad emisora o responsable de la información, versión y localización exacta del dato. Se conservará la evidencia que permita comprobar su procedencia.
Referencia temporal	Fecha de emisión del soporte, periodo al que corresponde la información, fecha de revisión y periodo de aplicación en el modelo.
Tratamiento aplicado	Operaciones de actualización, conversión, homologación o cálculo necesarias para utilizar la información. Se conservarán el dato original y la explicación del ajuste.

ELEMENTO	CONTENIDO Y FINALIDAD
Valor adoptado para modelación	Valor adoptado por la Entidad como parámetro común o informado por el proponente en un campo habilitado. Se identificarán responsable, justificación y condiciones de uso; el ejemplo diligenciado no equivale a adopción.
Estado de validación	Situación de la revisión, comprobaciones realizadas, observaciones y requisitos pendientes para su utilización.
Responsable y versión	Identificación de quien aporta o revisa el soporte, fecha de la actuación y registro de modificaciones, conforme a las competencias asignadas.

La separación entre referencia observada, valor común adoptado y valor particular presentado permitirá explicar las decisiones de estructuración y evaluación. Si una referencia requiere ajustes por capacidad, alcance, localización o periodo, se conservarán la transformación y su fundamento. La inversión mínima y los factores operativos expresamente establecidos mantendrán su condición común; las cifras comerciales ilustrativas no se trasladarán a los campos que debe completar cada proponente.

Los parámetros de entrada se distinguirán de las variables calculadas. Los ingresos consolidados, los costos totales, la contraprestación y los resultados financieros conservarán su dependencia de las operaciones correspondientes. Un campo de resultado no se completará con una cifra elegida para obtener determinada utilidad o rentabilidad. Cuando falte una entrada necesaria, el resultado se identificará como pendiente, evitando interpretar una operación incompleta como un valor económico igual a cero.

Componentes sujetos a control

La matriz comprenderá las familias de parámetros necesarias para representar el funcionamiento económico de la concesión. Para su diligenciamiento se establece la siguiente estructura de control:

COMPONENTE	PARÁMETROS QUE DEBEN INDIVIDUALIZARSE	SOPORTES REQUERIDOS	CRITERIO DE VALIDACIÓN
Calendario del proyecto	Año cero, vigencias 2027–2046, cuatro meses iniciales, etapas, hitos y cierre. Un único parámetro de meses para operación, fiducia e interventoría.	Cronogramas, programación de entrega y definiciones temporales del proyecto.	Conciliar las veinte vigencias con 231 meses operativos y el plazo contractual efectivo, sin inferir automáticamente 240 meses de explotación.
Capacidad y espacios aprovechables	Aforos por configuración, áreas, locales, palcos y espacios comerciales.	Planos, inventarios, documentos técnicos y condiciones de habilitación aplicables.	Diferenciación entre capacidad física, capacidad utilizable y capacidad comercializable.
Actividad y demanda	Número y tipo de eventos, asistencia, ocupación y estacionalidad.	Antecedentes documentados de mercado, programación y memorias particulares; distinguir registros observados, intenciones y estimaciones de oferta.	Compatibilidad con el mercado relevante, la programación y las restricciones operativas.
Precios e ingresos unitarios	Tarifas por actividad, ingresos por uso de espacios y consumo promedio.	Referencias comerciales documentadas y antecedentes comparables.	Homogeneidad de unidades, servicios incluidos, condiciones comerciales, impuestos y fecha de precios.

COMPONENTE	PARÁMETROS QUE DEBEN INDIVIDUALIZARSE	SOPORTES REQUERIDOS	CRITERIO DE VALIDACIÓN
Inversión y reposiciones	Inversión inicial exigida, alcance técnico, cronograma, vidas útiles y reposiciones. La distribución seguirá el anexo técnico, sin adoptar importes del ejemplo como soporte suficiente.	Inventarios, especificaciones, presupuestos y soportes de precios.	Correspondencia con las necesidades operativas y diferenciación frente a los bienes aportados por el Departamento.
Personal y operación	Personal, turnos, servicios, insumos y costos por evento. Comisión de fiducia e interventoría como gastos operativos fijos, con factores mensuales e indexadores separados.	Dimensionamiento operativo, memorias de cantidades y soportes de costos.	Dimensionamiento según actividad y reconocimiento único. Fiducia e interventoría a cargo de la explotación privada, sin deducirlas de las bases brutas departamentales.
Mantenimiento y conservación	Frecuencias, intervenciones, mantenimiento mayor y obligaciones de entrega final.	Condiciones técnicas de los activos, planes de mantenimiento y estimaciones de intervención.	Cobertura del ciclo de conservación y asignación temporal de los desembolsos.
Tributos y demás cargas	Hechos generadores, bases, tratamientos y momentos de pago.	Disposiciones aplicables y análisis de su incidencia sobre las actividades previstas.	Correspondencia con la actividad, jurisdicción, sujeto obligado y periodo de aplicación.
Variables macroeconómicas	IPC general, senda laboral / SMLMV y tasas pertinentes. Identificar el salario mínimo de referencia y evitar su reajuste simultáneo por dos mecanismos.	Publicaciones oficiales y series identificadas.	Separación entre información observada, expectativas y supuestos de proyección.
Capital de trabajo y financiación	Factor porcentual de capital de trabajo sobre ingresos brutos y su variación; plazos de cobro y pago informativos. Financiación en memoria complementaria.	Ciclos operativos, condiciones comerciales y referencias financieras documentadas.	Sustentar el factor del proponente y evitar duplicar caja mínima, partidas operativas o financiación que el formato no calcula explícitamente.
Evaluación y cierre	Tasas de descuento, recuperación de capital de trabajo y valores finales, cuando procedan.	Memorias de cálculo y condiciones económicas y técnicas del proyecto.	Separar valoración privada y pública, periodos anuales y fechas exactas. Cierre y recuperación solo cuando se acrediten en memoria; no presumir módulos inexistentes.
Efectos económicos para el Departamento	Aporte por los cinco grupos, obligaciones públicas efectivamente retenidas y contingencias atribuibles. Diferenciar contraprestación bruta y beneficio fiscal neto.	Distribución de responsabilidades y estimaciones sustentadas.	No contabilizar como costo público la misma fiducia o interventoría ya reconocida en el flujo privado. No confundir recursos fiduciarios administrados con ingresos departamentales.

Las fuentes relacionadas corresponden a los soportes que deberán identificarse y verificarse para cada registro. La suficiencia de la información se evaluará respecto del parámetro concreto y de la decisión que deba sustentar.

Tratamiento de las fechas y actualización de valores

La Entidad distinguirá la fecha de elaboración de un documento del periodo al que pertenecen sus datos. La incorporación de información histórica en un documento reciente no modifica su antigüedad ni demuestra que conserve las mismas condiciones de aplicación.

Para los valores monetarios se identificarán fecha de precios, importe de origen, periodo, índice y actualización aplicada. Se distinguirán el IPC general y la senda laboral: la fiducia seguirá el primero y la interventoría la segunda, desde la segunda anualidad. Sus factores mensuales iniciales se aplicarán sobre un único salario mínimo de referencia consignado en Valores, sin duplicar reajustes.

La actualización monetaria de una referencia y el descuento financiero de los flujos se registrarán como operaciones distintas: la primera permitirá expresar precios en una base temporal comparable; la segunda permitirá evaluar flujos que se producen en diferentes momentos del proyecto.

Estados y procedimiento de validación

La validación comprenderá la comprobación del soporte, su pertinencia para el recinto, la vigencia temporal, la consistencia de unidades y la correcta incorporación al modelo. Para controlar este procedimiento se utilizarán los siguientes estados:

ESTADO	CONDICIÓN DEL REGISTRO
Pendiente de soporte	El parámetro está identificado, pero requiere evidencia suficiente para determinar su valor o justificar su aplicación.
En revisión	Existe información disponible y se están comprobando su pertinencia, actualidad y tratamiento financiero.
En conciliación	Se identificaron diferencias entre referencias, definiciones o periodos que requieren una decisión sustentada.
Verificado técnicamente	Las comprobaciones fueron realizadas y sus resultados quedaron documentados.
Adoptado para modelación	Se documentó el parámetro común seleccionado para una versión controlada, con condiciones y limitaciones. La estimación particular diligenciada por un proponente no adquiere por ello la condición de valor institucional adoptado.

Estos estados constituyen controles metodológicos del estudio. La adopción de una estimación permitirá utilizarla bajo condiciones explícitas, conservando su carácter de proyección y la incertidumbre que le corresponda.

Cuando existan diferencias entre referencias, la Entidad verificará primero su comparabilidad. La selección de un valor deberá sustentarse en la calidad, actualidad y pertinencia de la información. No se aplicarán promedios entre cifras que representen condiciones técnicas o económicas diferentes sin realizar previamente los ajustes necesarios.

Los campos propios del proponente se publicarán sin valores predeterminados. Comprenden los cinco porcentajes de participación, el factor de capital de trabajo, ocupaciones, proporción de consumidores, costo directo de alimentos y bebidas, cantidades, tarifas y demás estimaciones habilitadas. Las condiciones contractuales, el inventario de referencia, el calendario, los factores mensuales de fiducia e interventoría y los parámetros comunes conservarán su identificación. Expresarse como porcentaje no convierte un tributo o parámetro común en una decisión libre. Un campo vacío significa información pendiente; no equivale a cero.

La falta de información se registrará expresamente y no se reemplazará automáticamente por cero. De igual manera, la condición "no aplica" requerirá una explicación que permita verificar por qué el concepto se excluye del modelo.

Los parámetros cuya incertidumbre pueda alterar sustancialmente ingresos, inversión, caja o conservación tendrán prioridad de revisión. Mientras se completa su soporte, sus efectos se analizarán en pruebas complementarias con hipótesis explícitas y trazables. El formato mantendrá una única proyección de oferta; no

se utilizarán factores generales de aumento o reducción para reproducir automáticamente versiones optimistas o pesimistas, ni se presentarán resultados de prueba como compromisos garantizados de explotación.

Cada cambio conservará el valor anterior, el nuevo valor, su justificación, la fecha y el soporte correspondiente. Este control permitirá reproducir las versiones del modelo y mantener evidencia de las decisiones mediante las cuales el Departamento de Santander consolide la estructura financiera de la concesión.

2.2 Calendario contractual y etapas de preoperación operación y cierre

El calendario contractual constituye la base temporal del modelo financiero de la concesión, dado que determina cuándo deben realizarse las inversiones, en qué momento pueden comenzar las actividades de explotación económica y durante cuánto tiempo se generan los ingresos y las obligaciones del proyecto.

Para el Departamento de Santander, esta delimitación permite evaluar la correspondencia entre el plazo previsto, la disponibilidad efectiva del Centro de Eventos del Oriente Colombiano, las necesidades de alistamiento y los recursos requeridos para conservar y entregar la infraestructura al finalizar la concesión.

La programación financiera distinguirá el inicio de la ejecución contractual, la entrega o habilitación de la infraestructura, el comienzo efectivo de la operación y la terminación del derecho de explotación. Estos momentos pueden producirse en fechas diferentes y generar efectos económicos distintos. Por ello, cada hito tendrá una definición expresa y un soporte que permita identificar su ocurrencia.

Plazo contractual y periodo efectivo de explotación

El horizonte contractual previsto de veinte (20) años requiere conciliarse con los hitos reales de ejecución, preoperación y explotación. Su suficiencia económica se examinará con las inversiones, la conservación y los flujos correspondientes a ese calendario. El formato incorpora veinte vigencias operativas identificadas de 2027 a 2046, con un primer periodo parcial; esta presentación no equivale automáticamente a veinte años completos de operación ni sustituye la fecha de terminación que se establezca contractualmente.

Cuando el plazo se contabilice desde el inicio de ejecución, la etapa preoperativa estará comprendida dentro de este. En consecuencia, el periodo efectivo de explotación corresponderá al tiempo disponible entre la habilitación para operar y la fecha de terminación, considerando las condiciones particulares de cada actividad o área.

Esta precisión impide que el modelo incorpore implícitamente veinte años completos de ingresos adicionales al tiempo destinado al alistamiento. También permite evaluar cómo una variación en la fecha de entrega puede modificar la capacidad de recuperación de las inversiones y las necesidades de financiación.

La apertura se referencia en septiembre de 2027 y, por ello, la primera vigencia incorpora cuatro meses de operación. Esta previsión constituye una condición común de programación que deberá concordar con el cronograma de entrega y los requisitos de habilitación antes de publicar el formato definitivo. La proyección no certifica la terminación de las obras ni reemplaza la comprobación de disponibilidad técnica, documental y operativa para abrir el recinto al público.

La proyección de referencia distingue un periodo inicial de inversión en 2026 y columnas operativas desde 2027 hasta 2046. Para 2027 utiliza cuatro meses; las diecinueve columnas siguientes representan anualidades completas. En consecuencia, esa combinación contiene 231 meses de operación. Su equivalencia con el plazo contractual de veinte años depende del hito de inicio y del tiempo preoperativo efectivamente comprendido en el contrato. Veinte columnas identificadas por año no acreditan, por sí solas, veinte anualidades completas de explotación.

$$M_{\text{op}} = m_{2027} + \sum_{t=2028}^{2046} m_t = 4 + 19 \times 12 = 231 \text{ meses}$$

En esta expresión, M_op representa los meses operativos y m_t los meses incluidos en cada vigencia. El año cero, representado como 2026, es una convención para ubicar la inversión inicial y debe conciliarse con los desembolsos contractualmente posibles. Antes de adoptar el calendario se verificarán inicio, entrega, apertura y terminación. Si el contrato exige un tiempo efectivo distinto, se ajustarán las fechas y los formatos de manera coordinada; la corrección no surge de una prórroga supuesta ni de agregar ingresos sin soporte.

Calendario financiero

CLASES	CONDICIÓN QUE DEBE IDENTIFICARSE	EFECTO SOBRE EL MODELO FINANCIERO
Inicio de ejecución contractual	Fecha determinada conforme al contrato y al cumplimiento de los requisitos de ejecución.	Inicio del cómputo del plazo y de las obligaciones exigibles desde ese momento.
Inicio del alistamiento preoperativo	Activación de las actividades de preparación conforme a la programación contractual.	Ubicación de inversión y gastos de preparación. La memoria complementaria sustentará fechas de desembolso y fuentes, que el formato anual no desagrega automáticamente.
Entrega o habilitación de infraestructura	Entrega documentada, con identificación de bienes, áreas, condiciones y restricciones.	Determinación de los componentes disponibles y de las obligaciones asociadas a su recepción.
Inicio efectivo de operación	Disponibilidad del componente y cumplimiento de las condiciones necesarias para desarrollar la actividad correspondiente.	Activación de ingresos y costos conforme a la disponibilidad. Los gastos mensuales recurrentes se vinculan al único número de meses del periodo aplicable.
Preparación de la entrega final	Inicio de las verificaciones e intervenciones necesarias para cumplir las condiciones de terminación.	Programación de mantenimiento final, reposiciones exigibles y costos de transición.
Terminación de la explotación y entrega final	Vencimiento del plazo o terminación conforme a las condiciones aplicables.	Cese de la generación de nuevos ingresos por explotación y reconocimiento de obligaciones de entrega.
Liquidación y atención de saldos pendientes	Conciliación de cuentas y cumplimiento de obligaciones posteriores que correspondan.	Conciliación complementaria de cartera, obligaciones y recursos recuperables. No reconocer automáticamente liberación total del capital de trabajo ni valor de venta de bienes de entrega obligatoria.

La memoria temporal registrará, para cada hito, su fecha prevista, soporte, condición de cumplimiento y relación con los demás. El esquema anual utilizará una sola entrada de cuatro meses para el primer periodo, vinculada a los componentes recurrentes correspondientes. No existirán valores separados de cuatro meses para operación, fiducia e interventoría. Cualquier ajuste del calendario deberá trasladarse coordinadamente a ingresos, costos e inversión, sin anticipar actividad mientras se mantienen los egresos en fechas incompatibles.

Etapa de preoperación

La preoperación comprenderá las actividades necesarias para preparar el funcionamiento técnico, administrativo, comercial y financiero del escenario. Su duración deberá corresponder al tiempo requerido para ejecutar el alistamiento y a la programación de entrega de la infraestructura.

Esta etapa podrá desarrollarse simultáneamente con la culminación de las obras en aquellas actividades que no requieran ocupación o intervención material de áreas pendientes de entrega. Comprenderá, entre otras, la preparación de los planes de operación y mantenimiento, la organización administrativa, la programación comercial, la vinculación de recursos humanos, la adquisición de equipos y la elaboración de protocolos.

Las actividades de instalación, pruebas o intervención sobre el recinto deberán asociarse a la disponibilidad y autorización de acceso a las áreas correspondientes. La iniciación del contrato o de la gestión comercial no se interpretará como habilitación general para abrir el escenario al público.

Financieramente, la preoperación concentra desembolsos anteriores a la prestación efectiva de servicios. El formato los representa dentro de la inversión y los gastos preoperativos previstos, mientras la memoria de

ejecución sustentará su oportunidad y fuente de recursos. Se diferenciarán adquisiciones capitalizables, gastos, anticipos y capital de trabajo. La existencia de una columna inicial no acredita que todos los pagos ocurran en una misma fecha ni que el esquema contenga un cronograma mensual de financiación.

Cuando existan recaudos anticipados por actividades futuras, se registrarán separadamente de los ingresos devengados por servicios ya prestados. También se reconocerán los compromisos asociados a esos recursos, incluidos los eventuales reintegros, para evitar que se consideren caja libre sin obligaciones pendientes.

Los desembolsos se justificarán con el cronograma de alistamiento. Su presentación agregada en el año cero responde a la estructura anual del formato y deberá interpretarse como una convención de evaluación. Cuando la dispersión de pagos afecte materialmente la liquidez o la rentabilidad, se acompañará una memoria por fechas y se explicará la diferencia frente a esa agregación, sin alterar silenciosamente los parámetros comunes utilizados para comparar ofertas.

Etapa de operación

La operación comenzará para cada componente cuando se encuentre entregado o habilitado y se cumplan las condiciones necesarias para desarrollar las actividades autorizadas. La fecha de recepción física y la fecha del primer evento o servicio deberán registrarse por separado cuando no coincidan.

Durante la operación se proyectarán los ingresos de explotación, los costos directos, la nómina, los gastos administrativos y operativos, las obligaciones tributarias, el capital de trabajo y las reposiciones. La comisión de fiducia y la interventoría se causarán como gastos operativos fijos por los meses aplicables. Se atenderán con cargo a la remuneración obtenida mediante la explotación del CEO y se reconocerán una sola vez, conservando íntegras las bases brutas sobre las que se liquida la participación departamental.

El calendario considerará una posible incorporación gradual de actividades. La habilitación parcial de un área no supondrá que todo el recinto genere ingresos desde esa misma fecha. En estos casos, se identificarán las actividades disponibles, sus restricciones y los costos que deban asumirse aun cuando parte de la infraestructura permanezca sin operar.

La proyección principal conservará columnas anuales, con tratamiento diferenciado del periodo parcial de 2027. Una memoria mensual podrá sustentar estacionalidad, pagos concentrados y suficiencia de caja cuando resulte necesaria; no se afirmará que el formato anual ya ejecuta esas funciones. El primer y el último periodo se conciliarán con el calendario contractual, evitando que la lectura de una anualidad como periodo completo agregue meses de explotación inexistentes.

El tratamiento de periodos parciales atenderá a la naturaleza de cada concepto. Los ingresos por eventos se calcularán con base en la programación prevista; los arrendamientos, conforme al tiempo de disponibilidad y ocupación; y los gastos, según su exigibilidad y comportamiento. No se aplicará un mismo factor de proporcionalidad a todos los ingresos y egresos.

Cada obligación económica conservará su propio momento de causación, exigibilidad y pago. Esta distinción permitirá que el calendario represente correctamente las diferencias entre actividad realizada, ingreso reconocido, facturación y movimiento de efectivo.

Etapa de cierre y entrega final

El cierre se preparará antes de la terminación del periodo de explotación. Comprenderá las actuaciones necesarias para verificar el estado de los bienes, atender las intervenciones exigibles y organizar la entrega técnica, administrativa y financiera del escenario.

Estas actividades podrán coexistir con la operación durante el tramo final del contrato. Su programación deberá prevenir que las obligaciones de conservación se concentren en los últimos días o que se omitan desembolsos necesarios para cumplir las condiciones de entrega.

Las obligaciones de entrega se identificarán con el inventario, las intervenciones exigibles, las verificaciones técnicas y los saldos pendientes. La herramienta anual contiene inversión, amortización y reposiciones, pero no un módulo autónomo de liquidación contractual. Los desembolsos finales y sus eventuales restricciones operativas se justificarán mediante una conciliación de cierre. Esta memoria permitirá comprobar su cobertura y evitar que un saldo calculado se interprete como efectivo libre sin obligaciones.

La terminación del derecho de explotación se distinguirá de los recaudos y pagos posteriores originados en operaciones realizadas durante la vigencia contractual. La existencia de cartera pendiente, obligaciones tributarias o compromisos de pago no supondrá una prolongación del periodo autorizado para generar nuevos ingresos operacionales.

La eventual recuperación del capital de trabajo requerirá comprobar cartera realizable, inventarios recuperables y obligaciones asociadas. El formato no incorpora por sí solo una liberación integral de ese saldo al cierre; por ello, la memoria complementaria explicará el valor recuperable y su fecha. Tampoco se reconocerá automáticamente un precio de venta por equipos que deban revertir o entregarse al Departamento. El valor contable remanente no demuestra un ingreso disponible para el concesionario.

La liquidación se programará conforme al término establecido y a las reglas del artículo 11 de la Ley 1150 de 2007. Su tratamiento financiero comprenderá la conciliación y atención de saldos, diferenciadas del periodo de explotación económica.

Tratamiento de variaciones del calendario

Las variaciones de entrega, habilitación parcial, apertura y restricciones temporales se examinarán como pruebas complementarias de riesgo. Cada ejercicio modificará de forma coherente los ingresos, los gastos que continúen causándose y los desembolsos realmente aplazables. La fiducia y la interventoría se evaluarán según la duración de sus obligaciones, evitando reducirlas solo porque disminuya la programación. Estos análisis no reintroducirán hojas automáticas optimista o pesimista dentro de la proyección única de oferta.

La variación de una fecha no producirá por sí misma una ampliación automática del plazo dentro del modelo. Los efectos sobre la terminación contractual se representarán conforme a las reglas que se establezcan y a los mecanismos jurídicos que resulten aplicables. De igual manera, una simulación financiera no constituirá reconocimiento de compensaciones ni determinación de responsabilidades.

El control del calendario verificará que no se proyecten actividades antes de su habilitación, que se reconozcan costos durante periodos sin ingresos y que existan recursos para cumplir la entrega. La suficiencia del plazo se evaluará con los meses efectivos y sus restricciones. Los indicadores calculados por periodos anuales regulares se identificarán como tales; no se presentarán como valoraciones por fechas exactas cuando la fórmula utilizada no incorpora dichas fechas.

2.3 Aforo autorizado configuraciones y áreas comercializables

La estructuración financiera de la concesión requiere delimitar la capacidad de utilización del Centro de Eventos del Oriente Colombiano y los espacios susceptibles de aprovechamiento económico. Estos parámetros determinan los límites físicos y funcionales de las proyecciones de ingresos y permiten dimensionar los recursos necesarios para operar, mantener y conservar el escenario.

El Departamento de Santander establecerá esta delimitación a partir de las condiciones de la infraestructura, los diseños y planos definitivos, los inventarios de entrega y los soportes de habilitación correspondientes. La estimación financiera deberá representar las actividades que puedan desarrollarse en espacios disponibles y bajo condiciones verificables de uso.

La relación entre capacidad y resultado económico exige un tratamiento diferenciado. Un mayor aforo de referencia no supone, por sí mismo, mayor asistencia ni ingresos equivalentes; también puede incrementar las necesidades de seguridad, logística, aseo, servicios y mantenimiento. Por ello, cada configuración deberá evaluarse conjuntamente con sus posibilidades de aprovechamiento y sus costos de operación.

Determinación del aforo aplicable al modelo

El inventario de referencia conserva un aforo de dieciocho mil (18.000) espectadores, sujeto a la configuración y al soporte técnico definitivo del escenario. Su presencia como parámetro común no permite sobrepasar la capacidad habilitada para un evento concreto. La Entidad verificará la correspondencia entre planos, áreas entregadas y condiciones de seguridad; las proyecciones comerciales aplicarán ocupaciones sustentadas sobre la capacidad pertinente y no considerarán garantizada su venta total.

La Entidad distinguirá los siguientes conceptos:

Concepto	Alcance para la estructuración financiera
Capacidad de diseño	Capacidad prevista en los documentos técnicos bajo una distribución y unas condiciones determinadas. Constituye una referencia que debe contrastarse con la infraestructura ejecutada.
Aforo autorizado o habilitado	Límite de ocupación admisible conforme a los soportes técnicos y autorizaciones exigibles para la configuración correspondiente. Se precisará si comprende espectadores o la totalidad de ocupantes.
Localidades disponibles para comercialización	Cupos para venta dentro de la configuración habilitada, descontando solo restricciones y derechos de acceso comprometidos no incorporados antes. No se incluyen reservas de uso institucional.
Asistencia proyectada	Estimación de público para una actividad, sustentada en el análisis de demanda. Se mantendrá dentro de la capacidad aplicable.
Asistentes que generan ingreso por acceso	Entradas pagadas atribuibles a eventos propios, separadas de cortesías y de accesos incluidos en palcos anuales. La conciliación sustentará el aforo, ocupación y precio promedio usados por el formato.

El aforo deberá considerar las condiciones de ocupación, distribución, circulación, evacuación y seguridad aplicables. Los espacios utilizados para tarimas, equipos, producción, barreras, zonas de protección o instalaciones temporales se incorporarán en la configuración técnica correspondiente antes de determinar la capacidad disponible.

Cuando dichas restricciones ya estén incluidas en el aforo certificado, el modelo evitará descontarlas nuevamente. De igual manera, las personas ubicadas en palcos o localidades especiales deberán quedar comprendidas dentro del control de ocupación que les corresponda, sin adicionarse automáticamente al aforo general.

Se distinguirá, además, el aforo simultáneo de la asistencia acumulada. En actividades con circulación y rotación de visitantes, el número de ingresos durante una jornada puede diferir de la ocupación máxima en un momento determinado. Esta distinción deberá reflejarse tanto en la estimación de ingresos como en los costos de atención y control.

Configuraciones de utilización del escenario

La condición multipropósito del recinto exige identificar configuraciones diferenciadas. Cada una tendrá una distribución de espacios, capacidad, servicios incluidos y restricciones operativas propias.

La Entidad verificará las siguientes modalidades de utilización, según su viabilidad técnica y habilitación. Estas configuraciones describen posibilidades de uso y restricciones; no crean por sí solas líneas adicionales de ingreso ni mínimos de programación. El formato consolida tipologías de eventos propios y alquileres completos o parciales, por lo que cualquier desagregación operativa deberá conciliarse con esas entradas y sus respectivos costos:

Configuración	Delimitación necesaria	Incidencia financiera
Frontal para espectáculos	Ubicación de escenario, graderías y zonas de público; áreas de producción; restricciones de visibilidad y circulación.	Determina las localidades comercializables, la distribución de ingresos y los costos de producción y atención.
Parcial o de aforo reducido	Sectores habilitados, accesos disponibles, servicios requeridos y áreas que permanecerán cerradas.	Permite evaluar eventos de menor escala y reconocer cuáles costos disminuyen y cuáles permanecen.
Ferial o de exhibición	Superficie útil para módulos o expositores, corredores, servicios, zonas de carga y ocupación simultánea.	La capacidad comercial se expresa en unidades o superficie aprovechable, además del control de asistentes.
Deportiva	Área de competencia, zonas de seguridad, espacios de participantes y capacidad de espectadores.	Exige identificar costos de adecuación y protección de superficies, montaje y restitución de la configuración.

Configuración	Delimitación necesaria	Incidencia financiera
Empresarial, académica o de convenciones	Distribución de asistentes, mobiliario, equipos, espacios de apoyo y servicios disponibles.	Dimensiona ingresos y costos según duración, escala y alcance comercial. No representa una reserva de jornadas o espacios para la Entidad.

La suma de las capacidades de configuraciones alternativas no representará capacidad adicional del recinto. Cuando dos actividades requieran la misma superficie o infraestructura, su aprovechamiento deberá evaluarse como alternativo durante el periodo de coincidencia.

La operación simultánea de actividades solo se incorporará cuando resulte compatible con los accesos, la evacuación, los servicios y el funcionamiento conjunto del escenario. La separación física de espacios no demostrará, por sí sola, que puedan utilizarse simultáneamente a su máxima capacidad.

Delimitación de las áreas comercializables

La Entidad identificará las superficies y unidades que puedan destinarse a explotación económica, diferenciándolas de las áreas necesarias para circulación, seguridad, administración, servicios técnicos y conservación.

El área total del predio y el área construida constituyen magnitudes de identificación física. La superficie comercializable deberá determinarse mediante delimitación arquitectónica y funcional, considerando la destinación permitida, la disponibilidad efectiva y las restricciones existentes.

El aprovechamiento comercial deberá ser compatible con la destinación del escenario, los derechos entregados al concesionario y las obligaciones de conservación. La relación entre actividad cultural y explotación comercial no autoriza a incorporar ingresos sobre áreas ajenas o prestaciones no comprendidas en el contrato. La memoria identificará los espacios, servicios y derechos autorizados que sustentan las cinco bases de participación, sin equiparar disponibilidad física con autorización automática para explotar cualquier actividad.

La clasificación de espacios comprenderá, según su existencia, habilitación y autorización:

Espacio o componente	Unidad de control	Condiciones para su incorporación al modelo
Recinto principal o sectores para eventos	Evento, jornada o periodo de utilización.	Delimitar áreas incluidas, configuración, servicios y tiempos de montaje, actividad y desmontaje.
Palcos fijos anuales y localidades vinculadas	Unidad, capacidad y periodo de aprovechamiento.	El canon anual pertenece al grupo de arrendamiento. Delimitar accesos incluidos y evitar otra venta de boletería por el mismo derecho; no crear abonos en eventos propios.
Locales comerciales permanentes	Local o superficie útil.	Verificar identificación, área, uso permitido, servicios, disponibilidad y condiciones de entrega.
Espacios comerciales temporales	Módulo, punto o superficie por evento.	Determinar ubicación, dimensiones, duración y compatibilidad con circulación, evacuación y operación.
Puntos de alimentos y bebidas	Punto de atención o área habilitada.	Diferenciar canon por espacio y ventas propias brutas de alcohol, bebidas no alcohólicas y comidas en eventos propios. Las ventas pertenecientes a terceros no integran automáticamente el grupo 5.
Superficies y dispositivos publicitarios	Espacio, soporte, cara o periodo de exhibición.	Distinguir publicidad fija y temporal; conciliar inventario con importes anuales consolidados y pauta por evento. Los derechos de denominación se delimitan separadamente.

Espacio o componente	Unidad de control	Condiciones para su incorporación al modelo
Estacionamientos	Cupo y periodo de utilización.	Su existencia no crea una línea ya implementada. Solo considerar explotación autorizada, disponibilidad jurídica y clasificación económica expresa, sin presumir ingresos adicionales del formato.
Otros espacios complementarios	Unidad definida según el uso autorizado.	Sustentar su existencia, delimitación, compatibilidad y posibilidad efectiva de aprovechamiento.

Los espacios de circulación, evacuación, atención de emergencias y soporte técnico cumplirán su función operativa. No se incorporarán como superficie comercial disponible cuando ello comprometa las condiciones de habilitación del recinto.

Asimismo, la proximidad de terrenos, estacionamientos o instalaciones de terceros no acreditará su disponibilidad para la concesión. Su eventual utilización requerirá un soporte específico que establezca alcance, condiciones, duración y costos.

Los derechos de denominación, patrocinio o asociación comercial se identificarán separadamente del inventario físico. Su eventual explotación dependerá de la autorización y delimitación que establezca el Departamento, sin convertirlos en metros cuadrados adicionales ni presumir derechos sobre la imagen institucional.

Inventario técnico y comercial

Cada espacio o configuración tendrá una ficha de identificación vinculada con el inventario de entrega. Esta contendrá, como mínimo:

- Código, denominación y ubicación en plano.
- Superficie útil, capacidad o número de unidades, según corresponda.
- Uso permitido y actividades compatibles.
- Aforo aplicable y soporte de su determinación.
- Servicios, equipos e instalaciones disponibles.
- Restricciones de acceso, ocupación, horario y utilización simultánea.
- Fecha de habilitación y periodos de disponibilidad.
- Obligaciones de adecuación, mantenimiento y restitución.
- Modalidad y unidad de aprovechamiento económico.

El inventario común del formato identifica locales permanentes, palcos anuales y espacios publicitarios fijos y temporales, cuya cantidad se conservará conforme a los anexos técnicos. El proponente estimará su ocupación y sus tarifas en los campos habilitados; no modificará el inventario para incrementar artificialmente el potencial de ingresos. Las cantidades definitivas deberán conciliarse con la infraestructura y los soportes de entrega, manteniendo identificadas las restricciones que afecten su comercialización.

Aplicación y controles en el modelo financiero

La proyección se vinculará con las configuraciones y espacios disponibles, manteniendo separados capacidad, disponibilidad y utilización esperada. La hoja Ingresos trabaja con aforo, porcentaje de ocupación, número de eventos y precio promedio; no contiene un inventario detallado por localidad. Los cuadros complementarios de capacidad y acceso sustentarán esas entradas cuando sean necesarios, sin atribuir al formato un nivel de desagregación que no presenta.

Los controles impedirán asignar simultáneamente usos incompatibles o cobrar dos veces un mismo derecho. Los palcos fijos de aprovechamiento anual pertenecen al grupo de arrendamiento; no se incorporarán abonos en eventos propios. Si su canon incluye accesos, se precisarán los cupos y eventos cubiertos en una conciliación complementaria, para determinar qué entradas permanecen disponibles para boletería independiente. El acceso de una persona al palco no origina automáticamente una segunda venta de entrada.

También se distinguirán las operaciones compatibles que puedan concurrir en un mismo espacio. La realización de un evento, la exhibición de publicidad y una actividad de alimentos y bebidas pueden generar ingresos diferentes cuando existan derechos y prestaciones diferenciados; su reconocimiento deberá responder al contenido económico de cada operación.

La asistencia usada para proyectar consumos conservará la aproximación compacta del formato: eventos propios por aforo y ocupación, multiplicados después por la proporción de consumidores y su consumo promedio. Esta aproximación no acredita que entradas pagadas y personas asistentes coincidan en todos los casos. Cortesías, inasistencias y accesos incluidos en palcos se conciliarán en un soporte complementario cuando su efecto sea material, sin duplicar asistentes ni ingresos por acceso.

Las modificaciones de aforo, configuración o áreas disponibles actualizarán conjuntamente los ingresos y los costos afectados. Una reducción de capacidad puede disminuir la boletería y el consumo, mientras que ciertos gastos de administración, seguridad o mantenimiento permanecen. La evaluación deberá recoger ambos efectos.

Las capacidades sujetas a certificación conservarán esa identificación y sus variaciones se examinarán mediante memorias de sensibilidad. La versión de oferta mantendrá un inventario común, mientras que la adopción definitiva de aforos y áreas se sustentará en habilitación, delimitación y disponibilidad. La ausencia de evidencia no se suplirá aumentando ocupaciones o agregando espacios. El resultado financiero debe representar posibilidades de explotación verificables dentro de las condiciones de seguridad del recinto.

2.4 Programación comercial y periodos parciales

La programación comercial vincula la capacidad física del CEO con los ingresos de su explotación. El inmueble se encuentra a cargo de la Administración Departamental, a través de la Secretaría Administrativa, y su operación y aprovechamiento económico se entregarán al concesionario conforme al contrato. No se reservan espacios ni jornadas para usos institucionales. El beneficio económico departamental se materializará mediante los cinco porcentajes ofrecidos y las bases contractuales de ingresos, sin que la administración del bien implique garantía pública de demanda.

Bajo este esquema, el calendario del modelo debe representar el tiempo efectivamente disponible para desarrollar las actividades comerciales autorizadas. La entrega del inmueble no significa que todos los días del año puedan destinarse a eventos. La operación exige labores de preparación, mantenimiento, limpieza y recuperación de espacios; también enfrenta periodos sin contratación. Cada circunstancia tiene un efecto distinto sobre las proyecciones y debe tratarse de acuerdo con su naturaleza.

La disponibilidad operativa representa una posibilidad de uso. Su aprovechamiento comercial depende de la demanda, de la capacidad de gestión del concesionario y de las condiciones del mercado. Por ello, el modelo distinguirá entre el tiempo en que el escenario puede recibir actividades y el tiempo que razonablemente se espera comercializar. Esta separación evita proyectar ingresos a partir de una ocupación completa que no cuente con soporte.

Construcción del calendario de explotación

La programación partirá de las fechas de entrega y habilitación. El cálculo principal conservará la periodicidad anual del modelo de referencia y una programación específica para 2027. Las distribuciones mensuales servirán como soporte de estacionalidad y liquidez cuando sean necesarias; no se presentarán como una funcionalidad ya contenida en las hojas anuales. La memoria deberá explicar qué actividades se ejecutan durante los meses disponibles y cómo se traducen en las cantidades ingresadas al modelo.

Cada evento ocupará una ventana operativa completa. Además de las jornadas de atención al público, se considerarán el montaje, las pruebas técnicas, el desmontaje y la restitución de las condiciones necesarias para recibir la siguiente actividad. Un espectáculo de una sola noche puede comprometer el escenario durante varios días. Si la proyección contabiliza únicamente la jornada de presentación, la capacidad comercial resultante quedaría sobreestimada.

La duración de estas ventanas dependerá del formato del evento y de sus exigencias de producción. Las configuraciones de mayor complejidad pueden requerir tiempos de preparación diferentes a los de una actividad empresarial o una presentación con menor infraestructura temporal. En consecuencia, el calendario utilizará tiempos sustentados por tipología, sujetos a revisión cuando se disponga de información operativa más precisa.

También se examinará la posibilidad de desarrollar actividades simultáneas. Esta alternativa será incorporada únicamente cuando la distribución de las áreas, los accesos, las rutas de evacuación, los servicios y los recursos operativos permitan atenderlas de manera compatible. La existencia de dos espacios físicamente separados no demuestra, por sí sola, que puedan comercializarse al mismo tiempo: pueden depender de una misma zona de carga, de equipos compartidos o de circulaciones que impidan su uso concurrente.

Las restricciones se contabilizarán sobre el espacio y el periodo que realmente afecten. Un mantenimiento localizado puede limitar una zona sin suspender toda la explotación del inmueble. Del mismo modo, cuando varias restricciones coincidan sobre una misma área y durante las mismas fechas, su efecto se reconocerá una sola vez. Así se evita tanto exagerar la disponibilidad como reducirla mediante descuentos duplicados.

El calendario resultante servirá para comprobar la factibilidad de las proyecciones. La suma de eventos, jornadas de preparación y demás ocupaciones debe caber dentro del tiempo disponible y respetar las condiciones de funcionamiento del escenario. Las metas comerciales que excedan esa capacidad requerirán ajustar la programación o revisar los supuestos que las originaron.

Relación entre la programación y las fuentes de ingreso

La programación tendrá efectos diferentes sobre cada actividad económica. Los eventos propios y los eventos de terceros consumirán ventanas específicas de uso del escenario. Los ingresos por alimentos y bebidas de eventos propios se vincularán a esos mismos eventos, a su asistencia esperada y a las condiciones de comercialización que se analicen en el componente correspondiente. Esta actividad complementaria no representa una jornada adicional de ocupación.

La publicidad y el arrendamiento pueden tener una relación temporal distinta. Algunos contratos podrían generar ingresos durante periodos continuos, incluso en jornadas sin espectáculos; otros dependerán de la realización de un evento, de una exposición determinada o de la disponibilidad efectiva del espacio contratado. El modelo reconocerá esas diferencias y evitará aplicar a todas las fuentes de ingreso un único factor de ocupación.

Esta distinción también resulta relevante durante las interrupciones. La suspensión temporal de eventos no implica necesariamente la suspensión de todos los ingresos publicitarios o de arrendamiento. Su efecto dependerá de los derechos concedidos, de la continuidad de las prestaciones y de las condiciones económicas de cada relación comercial. En sentido contrario, tampoco se presumirá que esos ingresos permanecen intactos cuando la restricción impida cumplir lo contratado.

Las proyecciones de programación conservan carácter estimativo. Una fecha disponible, una manifestación de interés y una contratación confirmada tienen distinto grado de certeza. La proyección única se sustentará en evidencia comercial y en valores explícitos de eventos y ocupación; las desviaciones relevantes se analizarán en memorias de sensibilidad. Los resultados de la versión diligenciada no acreditan contratos celebrados ni un ingreso cierto para el concesionario o el Departamento.

Tratamiento de los periodos parciales

Los periodos de inicio y terminación requieren una programación específica. Su estimación se construirá a partir de las fechas previstas de habilitación, de las actividades que puedan ejecutarse y del tiempo necesario para preparar o cerrar la operación. Dividir automáticamente una proyección anual entre doce meses puede producir resultados poco representativos, especialmente cuando la actividad presenta estacionalidad o depende de eventos que se concentran en determinadas fechas.

El formato deriva de un único número de meses la fracción anual aplicable a conceptos recurrentes, incluida la comisión fiduciaria y la interventoría. Las actividades por evento utilizan las cantidades previstas para ese periodo, sin una reducción adicional por meses. Se distinguirán precios mensuales, rentas anuales y tarifas por evento.

$$f_t = \frac{m_t}{12}, \qquad m_{2027} = 4, \qquad m_t = 12 \quad (2028 \leq t \leq 2046)$$

En la expresión, f_t es la fracción operativa y m_t los meses del periodo. Los cánones mensuales de locales se multiplican por m_t; los cánones anuales de palcos y los importes anuales de publicidad fija y denominación, por f_t. Boletería, alquiler a terceros, locales temporales, pauta temporal y alimentos y bebidas utilizan los eventos

proyectados para la respectiva columna. La fiducia y la interventoría mensuales se multiplican por m_t, sin un segundo factor de reducción.

Durante el primer periodo puede coexistir disponibilidad física con una agenda comercial en formación. También pueden existir pagos antes del primer evento por vinculación de personal, preparación comercial y servicios. La proyección anual incorporará los gastos recurrentes por el periodo definido y las cantidades específicas de eventos. Si el orden mensual de pagos y cobros produce déficits que el agregado anual no muestra, la memoria de liquidez identificará su cobertura oportuna.

Si se contempla una habilitación por etapas, cada área y actividad se incorporará desde la fecha en que pueda utilizarse conforme a las condiciones de entrega y funcionamiento aplicables. La apertura parcial no se traducirá automáticamente en una reducción proporcional de todos los costos. Algunos gastos dependen del volumen de actividad; otros son necesarios para mantener disponible el inmueble, aun cuando su utilización inicial sea limitada.

En el periodo final, la programación será compatible con las obligaciones de entrega y cierre. Se reconocerá el tiempo necesario para retirar instalaciones temporales, efectuar las intervenciones previstas y restituir las condiciones exigidas para la devolución del bien. Estas actividades pueden reducir la disponibilidad comercial antes de la terminación, según su alcance. El calendario financiero no supondrá una extensión del plazo de explotación para completar las proyecciones de ingresos.

Efectos sobre la caja y la contraprestación del Departamento

Un evento puede involucrar anticipos, pagos previos, facturación posterior y devoluciones. La memoria comercial distinguirá prestación, reconocimiento del ingreso y movimiento de caja; un anticipo no será nuevamente ingreso al ejecutarse la actividad. El formato anual aproxima estas necesidades mediante el factor de capital de trabajo y su variación. No desarrolla automáticamente una programación individual de cada recaudo o pago, por lo que los desfases materiales se explicarán en la conciliación complementaria de liquidez.

La contraprestación departamental se proyectará sobre las bases brutas de cada grupo y los porcentajes ofrecidos, según las reglas de causación, liquidación y pago. La comisión fiduciaria y la interventoría constituyen gastos del concesionario cubiertos con su remuneración por explotación; no se deducen previamente de esas bases. Que el recaudo circule por un mecanismo fiduciario no convierte la totalidad de los recursos administrados en ingreso del Departamento ni altera la titularidad de los recursos de terceros.

El tratamiento de los periodos parciales mantendrá esa misma lógica. Cuando la base de liquidación ya recoja únicamente los ingresos correspondientes al periodo, aplicar además una reducción por el número de meses operados podría disminuir dos veces el valor proyectado. Cualquier ajuste temporal deberá responder a la fórmula contractual y preservar la correspondencia entre la actividad realizada, la base liquidable y el aporte económico al Departamento.

De esta manera, la programación comercial permitirá verificar si los ingresos previstos pueden generarse dentro del calendario disponible, qué recursos exige su ejecución y cuándo se producirían los flujos para el concesionario y la entidad. Su consistencia será determinante para evaluar la sostenibilidad de la operación y sustentar la contraprestación esperada durante el plazo de la concesión.

2.5 Demanda ocupación y tarifas con soporte en los antecedentes de mercado

La estimación de ingresos de la concesión requiere establecer qué actividades pueden comercializarse, con qué frecuencia, a qué precios y bajo qué condiciones de utilización del inmueble. La capacidad del Centro de Eventos fija un límite operativo, pero no determina, por sí sola, el volumen de ventas. La proyección financiera debe sustentarse en la demanda que razonablemente pueda atender el escenario y en los ingresos atribuibles a su explotación.

Este análisis resulta determinante para la entidad. Una sobreestimación de eventos, asistencia o tarifas incrementaría artificialmente tanto la rentabilidad esperada de la operación como la contraprestación proyectada a favor del Departamento. Una estimación insuficiente también distorsionaría la estructuración, al subvalorar el potencial económico del bien. El propósito es construir supuestos verificables y coherentes entre sí, reconociendo las limitaciones de la información disponible.

Segmentación de la demanda

La demanda se analizará por actividad, cliente, servicio y unidad de comercialización. El estudio de mercado de la Entidad sustentará las referencias comunes y cada proponente justificará sus estimaciones particulares. La demanda no quedará definida exclusivamente por las cifras que se diligencien en una oferta, pues estas deben contrastarse con capacidad, programación y evidencia comercial. Los cinco grupos responden a decisiones económicas distintas y requieren soportes acordes con su naturaleza.

En los eventos propios, la demanda se relaciona con la venta de entradas a los espectáculos organizados por el concesionario. El formato calcula cada tipología mediante eventos, aforo, ocupación y precio promedio; su soporte explicará el público objetivo, la distribución comercial y la competencia en fechas comparables. No se trasladará la asistencia excepcional de un espectáculo al promedio de toda la programación ni se incluirán como abonos los palcos de arrendamiento anual.

Para los eventos de terceros, el cliente directo es el organizador o promotor que contrata el uso del escenario y los servicios correspondientes. La demanda relevante se expresa en contrataciones y condiciones de utilización. La venta de boletería del promotor puede contribuir a evaluar su capacidad de pago y el atractivo del recinto, pero no equivale automáticamente a un ingreso del concesionario. Cualquier participación de este último en la taquilla dependerá del esquema comercial aplicable.

La publicidad responde a la disposición de anunciantes a pagar por exposición o asociación comercial. Su análisis separará los derechos de denominación, la publicidad fija y la temporal por evento. El formato utiliza importes anuales consolidados para los dos primeros componentes y una relación de espacios, eventos y tarifa para el tercero. El inventario y las exclusividades servirán para sustentar los valores, sin multiplicar nuevamente un total anual que ya comprende los soportes contratados.

En arrendamiento, la demanda depende de la viabilidad de los negocios y de los derechos efectivamente disponibles. Los locales permanentes se proyectan por unidades, ocupación, canon mensual y meses; los palcos fijos, por unidades, ocupación, canon anual y fracción operativa. Los módulos temporales dependen de la cantidad prevista por evento y de su tarifa. Accesos, dotaciones, flujo de público y periodos de vacancia explicarán estas estimaciones sin crear ingresos adicionales por el mismo derecho.

Los alimentos y bebidas de eventos propios comprenden las ventas propias brutas de bebidas alcohólicas, bebidas no alcohólicas y comidas. Su demanda se aproxima con asistentes a eventos propios, proporción de compradores y consumo promedio por comprador. El aforo no equivale a ventas aseguradas, y la proporción de consumidores se diligenciará como porcentaje sustentado por el proponente. Se verificarán capacidad de atención, mezcla de productos y restricciones comerciales, sin incorporar ventas pertenecientes a operadores terceros.

Medición de la ocupación y conversión en ventas

El modelo distinguirá la ocupación del calendario, la utilización del aforo y la comercialización de los espacios. Son magnitudes diferentes. Un recinto puede tener pocas jornadas contratadas y alta asistencia en ellas, o una programación frecuente con eventos de menor tamaño.

Para justificar los agregados de boletería se distinguirán entradas vendidas, anulaciones, devoluciones, cortesías y asistentes efectivos. El formato no incorpora campos separados para todos estos componentes; cuando resulten relevantes, se presentará una conciliación que explique su incidencia en ocupación y precio promedio. Una entrada puede generar ingreso sin asistencia, mientras un acceso gratuito puede generar consumo. La aproximación anual no elimina esa diferencia ni permite adicionar ventas por derechos ya incluidos en otro grupo.

La formulación compacta de boletería aplicará una sola vez aforo por ocupación y por precio promedio a los eventos propios del periodo. Su memoria sustentará que la combinación representa entradas pagadas compatibles con la configuración, las restricciones y los derechos de acceso previamente comprometidos. Si tales exclusiones ya se reflejan en el aforo o en la ocupación adoptada, no se descontarán otra vez mediante un factor adicional que reduzca duplicadamente la base.

Para arrendamientos y publicidad se utilizarán unidades compatibles con cada negocio: espacio contratado por mes, superficie por periodo, soporte publicitario, campaña o derecho comercial. La unidad elegida debe permitir identificar qué se está vendiendo y durante cuánto tiempo. Los periodos de vacancia, instalación o ausencia de contratación se reconocerán donde corresponda, sin acumular descuentos que representen una misma circunstancia.

El crecimiento de estas variables estará limitado por la capacidad operativa y comercial del proyecto. Una proyección de largo plazo no puede mantener aumentos indefinidos de eventos o entradas cuando ya se haya alcanzado la disponibilidad del calendario o el inventario comercializable.

Determinación de tarifas de referencia

Las tarifas utilizadas en el modelo serán parámetros de estimación económica sustentados en información comparable. Su incorporación no equivale, por sí misma, a establecer precios obligatorios para la gestión comercial del concesionario. Si la estructuración contempla condiciones contractuales sobre determinadas tarifas, estas deberán definirse expresamente y evaluarse por sus efectos financieros.

La comparación de precios exige identificar el contenido de cada servicio. En el alquiler de un escenario, por ejemplo, el valor puede incluir únicamente el espacio o comprender equipos, personal, limpieza, seguridad y jornadas de montaje. Dos precios con alcances distintos no son directamente equivalentes, aunque correspondan a recintos de capacidad similar.

También se examinarán la fecha del precio, la ubicación, la duración del servicio, los impuestos incluidos, las condiciones de pago y los descuentos.

La revisión de precios históricos y las consultas de mercado pueden complementarse. Colombia Compra Eficiente señala que las diferencias entre ambos mecanismos deben analizarse atendiendo a las características del objeto y pueden requerir aclaraciones adicionales; por ello, la selección de una tarifa de referencia exige valorar la comparabilidad de la información y justificar el tratamiento de las discrepancias.

En boletería, el precio promedio se calculará considerando la distribución esperada de ventas entre localidades y etapas de comercialización. Un promedio simple de las tarifas publicadas puede resultar poco representativo cuando las localidades tienen capacidades distintas o cuando una parte relevante de las ventas se realiza con descuentos.

Para arrendamientos y publicidad, las referencias deberán corresponder a condiciones de explotación semejantes. Un local con acceso permanente al público tiene características económicas diferentes a un punto cuya actividad depende exclusivamente de las jornadas de eventos. De manera similar, una campaña temporal y un acuerdo de exclusividad anual no pueden compararse únicamente por su valor total.

La existencia de antecedentes comerciales no permite adoptar automáticamente las tarifas de las cinco actividades. Cada referencia deberá contar con alcance, fecha, unidad y evidencia de comparabilidad suficientes. Los valores que aparecen diligenciados en el archivo no sustituyen esa comprobación ni se convierten en precios oficiales. Las variables sin soporte adecuado mantendrán su estado de validación pendiente y se atenderán mediante las verificaciones cuantitativas del numeral siguiente.

Coherencia entre demanda, precios e ingresos

Las estimaciones de demanda y tarifas se evaluarán conjuntamente. Aumentar precios no demuestra mayor asistencia, mayor programación ni plena ocupación comercial. Esa combinación exige evidencia específica. Cuando no pueda estimarse una respuesta cuantitativa del mercado, la incertidumbre se examinará mediante sensibilidades documentadas; no se aplicarán factores automáticos que mejoren simultáneamente todos los ingresos. La oferta conservará un único conjunto de valores y sus relaciones deberán resultar comercialmente justificables.

También se reconocerá la dependencia entre las fuentes de ingreso. Una menor asistencia puede reducir simultáneamente el consumo de alimentos y bebidas y el atractivo de determinados productos publicitarios. La diversificación comercial amplía las posibilidades de explotación, pero no elimina los factores comunes que afectan a varias actividades.

La estimación de ingresos conservará la separación entre los valores atribuibles al concesionario, los recursos administrados por cuenta de terceros y las bases que se definan para liquidar la contraprestación del Departamento. El precio pagado por un usuario, el ingreso de la actividad y la base contractual de participación pueden diferir. Su conciliación deberá quedar explícita en las fórmulas del modelo.

Cada valor adoptado identificará unidad, periodo, soporte y justificación. La información insuficiente no adquirirá validez por producir una fórmula numérica o una utilidad positiva. Los datos particulares explicarán la sostenibilidad de la oferta; los parámetros comunes permitirán comparar los cinco porcentajes en condiciones homogéneas. La conclusión sobre viabilidad y contraprestación esperada dependerá de resolver las

incertidumbres materiales y de verificar inversión, gastos recurrentes, capital de trabajo y obligaciones contractuales.

2.6 Actualización de la información cuantitativa necesaria para las proyecciones

La estructuración financiera requiere que las cantidades, precios, costos y condiciones económicas utilizados representen razonablemente la explotación prevista del Centro de Eventos. Los antecedentes disponibles constituyen el punto de partida, pero sus datos corresponden a distintos periodos, alcances y grados de definición. Por ello, su incorporación al modelo exige verificar cuáles conservan utilidad, cuáles necesitan ajustes y cuáles requieren información complementaria.

Esta actualización se concentrará en las variables que determinan los ingresos, las obligaciones económicas y las necesidades de recursos durante la concesión. Su propósito es obtener una base cuantitativa consistente con las características del inmueble, el calendario de explotación y las responsabilidades contractuales que se establezcan. La revisión no supone rehacer los estudios existentes: permite utilizar sus resultados dentro de las condiciones específicas del modelo financiero.

Fecha de corte y correspondencia temporal de la información

La versión del modelo que sustente las decisiones de estructuración identificará una fecha de corte de la información. Esta referencia permitirá establecer qué datos estaban disponibles al realizar la evaluación y diferenciar los valores observados de las estimaciones utilizadas para periodos posteriores.

Las fuentes pueden tener fechas de publicación diferentes. Lo relevante es identificar el periodo al que corresponde cada dato y determinar si continúa representando la variable analizada. Una cifra publicada recientemente puede describir una operación antigua; una cotización vigente puede referirse a especificaciones que ya no coincidan con las necesidades del proyecto.

La información se organizará sobre tres referencias temporales: el periodo observado, la fecha base de valoración y el momento previsto de aplicación. Esta distinción permitirá evitar que un precio histórico se utilice como si correspondiera a la apertura del escenario o que una expectativa de crecimiento se presente como un resultado efectivamente observado.

También se diferenciará la actualización monetaria de la revisión de cantidades. La aplicación de un índice puede expresar un precio histórico en términos de otro periodo, pero no demuestra que permanezcan iguales la frecuencia de eventos, los consumos, la productividad del personal o la demanda comercial. Cada variable requiere el tratamiento que corresponda a su naturaleza.

Información que requiere actualización o confirmación

La revisión cuantitativa se organizará según su incidencia en el modelo. El siguiente cuadro identifica los soportes que deben reunirse o verificarse, sin asignarles anticipadamente la condición de información validada.

Bloque de información	Actualización o verificación requerida	Incidencia en la proyección
Infraestructura y disponibilidad	Diseños aprobados, inventario previsto de entrega, configuraciones, áreas utilizables, dotaciones incluidas y fechas de habilitación sustentadas.	Delimita la capacidad de explotación, el inicio de ingresos y las necesidades adicionales de inversión.
Demanda y condiciones comerciales	Registros comparables de contratación, ventas, asistencia, precios, descuentos, duración de los acuerdos y ocupación de espacios.	Sustenta los volúmenes comercializables y los ingresos unitarios de las actividades previstas.

Bloque de información	Actualización o verificación requerida	Incidencia en la proyección
Inversión y reposición	Alcance del anexo de inversión inicial, dotación entregada, cantidades, especificaciones, costos completos, vidas útiles y reposición. No trasladar el desglose ilustrativo sin soporte.	Determina los desembolsos iniciales y las necesidades de recursos durante la operación.
Operación y conservación	Personal, turnos, consumos y conservación. Factores mensuales de fiducia e interventoría, salario mínimo de referencia, meses comunes y sendas de indexación diferenciadas.	Permite estimar costos permanentes, costos asociados a eventos y gastos periódicos.
Tributos y otras cargas económicas	Aplicabilidad, sujeto obligado, base de cálculo, tarifa, momento de causación y pago, conforme al régimen correspondiente.	Evita aplicar cargas improcedentes, omitir obligaciones o duplicar su reconocimiento.
Capital de trabajo y financiación	Factor de capital de trabajo del proponente y memoria de su suficiencia; plazos, anticipos e inventarios como soporte. Fuentes y deuda, cuando procedan, en cuadro complementario.	Explica necesidades de caja sin atribuir al archivo una simulación mensual de cartera o deuda. Permite revisar cobertura de déficits y disponibilidad oportuna.
Contraprestación y flujo del Departamento	Cinco bases y porcentajes, liquidación, pago y obligaciones públicas efectivamente retenidas. La fiducia e interventoría privadas no se descuentan otra vez del flujo público.	Permite proyectar los recursos que recibiría el Departamento y el momento de su disponibilidad.

La confirmación de estos datos dependerá del estado de desarrollo del proyecto. Cuando la entrega del inmueble sea futura, la proyección utilizará los soportes técnicos disponibles y distinguirá las condiciones previstas de aquellas que solo puedan verificarse durante el recibo. Esa incertidumbre tendrá que reflejarse en los supuestos y en la evaluación de sus efectos.

Revisión de inversiones, costos y obligaciones de conservación

La actualización de inversiones partirá de la correspondencia entre las necesidades de operación y los bienes que serán entregados. Este contraste es necesario para identificar las dotaciones adicionales que efectivamente requerirá la concesión y evitar que elementos incluidos en la intervención pública vuelvan a contabilizarse como inversión privada.

Cada componente de inversión precisará su alcance: adquisición, transporte, instalación, pruebas y puesta en funcionamiento, cuando correspondan. El valor contractual inicial de cuatro mil 000.000 de pesos se mantendrá conforme al anexo técnico; la distribución detallada no se sustentará únicamente en los importes de un archivo diligenciado. Se verificarán cantidades, especificaciones e inclusión de costos asociados, evitando contabilizar como inversión privada elementos entregados por el Departamento o gastos ya reconocidos en otra partida.

La revisión también abarcará la conservación del inmueble durante el plazo contractual. Los antecedentes contemplan mantenimiento preventivo, correctivo y mayor, así como reposición de componentes y equipos. Estas obligaciones requieren una estimación vinculada al inventario, las condiciones de uso, las recomendaciones técnicas y la vida útil esperada.

Un gasto uniforme no representa necesariamente intervenciones concentradas en determinados años. La proyección distinguirá conservación recurrente, reposiciones y desembolsos finales, conciliándolos con el cronograma técnico. La fila de reposición del formato no sustituye el deber de verificar la suficiencia de los equipos durante el plazo. Una reserva contable o de caja no se adicionará como gasto a la ejecución que financia, y su mera identificación no demostrará que exista dinero efectivamente disponible.

Los costos operativos se revisarán separando cantidades y precios. Energía depende de consumo y tarifa; personal, de turnos, dedicación y cargas aplicables. La fiducia y la interventoría tienen factores mensuales definidos y sendas de actualización diferenciadas, por lo que su importe inicial se reconstruirá desde Valores. No se adicionarán comisión de constitución ni recargos simulados. La revisión de indexadores no sustituye la comprobación del alcance de cada servicio y de sus meses de ejecución.

Homogeneidad de precios y condiciones económicas

Antes de comparar valores se comprobará que correspondan a unidades, alcances y condiciones semejantes. Una diferencia de precio puede explicarse por servicios incluidos, calidad, duración, garantías o condiciones de pago. Promediar observaciones sin revisar estas características podría producir una cifra que no represente ninguna de las alternativas efectivamente disponibles.

Cuando una nueva referencia difiera de manera relevante de los antecedentes, se examinará su causa y se conservará la explicación del tratamiento adoptado. Colombia Compra Eficiente reconoce que el contraste entre consultas de mercado y precios históricos puede revelar discrepancias que requieren aclaraciones adicionales para comprender las condiciones económicas del objeto analizado.

Los ajustes monetarios se efectuarán con el índice pertinente y con identificación del periodo de origen y destino. La selección de moneda, año base e indexadores se desarrollará en el numeral siguiente, de manera que exista un criterio común para toda la proyección.

Las variables tributarias y laborales tendrán una verificación específica de aplicabilidad y vigencia. En materia territorial, el análisis considerará la ubicación del inmueble en Girón y las condiciones de realización de cada actividad económica. Las referencias de otros municipios no se trasladarán automáticamente al modelo.

Por su parte, las condiciones financieras indicativas se identificarán como tales. Una referencia de tasa, plazo o costo de crédito sirve para construir escenarios, pero no acredita la existencia de financiación comprometida para la concesión.

Priorización y suficiencia de la información

La profundidad de la actualización será proporcional a la incidencia de cada variable. Tendrán prioridad los datos cuya variación pueda modificar significativamente los ingresos, las necesidades máximas de financiación, el cumplimiento de las obligaciones de conservación o la contraprestación esperada por el Departamento.

La priorización concentrará soportes en las incertidumbres que puedan cambiar decisiones de estructuración. Las pruebas complementarias de sensibilidad ayudarán a reconocerlas, sin reemplazar la validación documental ni crear varias ofertas. Una variable con escaso efecto monetario puede resultar indispensable para acreditar una obligación contractual. A su vez, una variación de la tasa de descuento puede afectar el VPN sin modificar la caja disponible; ambos resultados requieren interpretaciones distintas.

Cuando una referencia conserve un rango de incertidumbre, se documentarán los valores plausibles y su fundamento. La utilización de escenarios permitirá examinar sus consecuencias. No obstante, si la incertidumbre puede alterar la conclusión de viabilidad o las condiciones económicas esenciales, será necesario fortalecer el soporte antes de adoptar una conclusión definitiva.

La incorporación de información actualizada conservará el vínculo con la matriz del numeral 2.1. Para cada modificación quedarán identificados el dato sustituido, el nuevo valor, su fuente, la razón del cambio y sus efectos sobre los resultados. Una actualización relevante también exigirá revisar las variables relacionadas: un cambio de configuración puede afectar simultáneamente la capacidad de venta, los tiempos de preparación y los costos de atención.

La versión consolidada del modelo distinguirá los parámetros sustentados, las estimaciones adoptadas para proyección y las verificaciones pendientes. Esta separación permitirá conocer sobre qué información se construyen los resultados y qué condiciones podrían modificarlos durante el avance de la estructuración.

2.7 Moneda año base precios e indexadores

El modelo financiero utilizará una referencia monetaria y temporal común para estimar los ingresos, las inversiones, los costos y los demás movimientos económicos de la concesión. Esta definición permitirá comparar información proveniente de distintos periodos y establecer qué parte de las variaciones proyectadas corresponde a cambios de precios y cuál obedece a modificaciones en la actividad comercial o en las necesidades operativas.

La consistencia es determinante. Un ingreso expresado en precios futuros no puede compararse directamente con un costo mantenido en precios históricos, pues esa diferencia de tratamiento puede aumentar artificialmente el margen de operación. Del mismo modo, una proyección que incorpora inflación requiere tasas de descuento compatibles con esa condición.

La proyección utiliza 2027 como primer periodo operativo con factor general de actualización igual a uno. Desde 2028 acumula el indexador correspondiente. Los precios comerciales ingresados deberán expresar el nivel utilizado para ese primer periodo; una referencia anterior se homologará una sola vez y conservará la memoria del ajuste. Esta convención se distingue del salario mínimo de referencia que define los importes iniciales de fiducia e interventoría y del año cero utilizado para ubicar la inversión.

$$F_{G,t} = (1 + \pi_G)^{t-2027}, \qquad F_{L,t} = (1 + \pi_L)^{t-2027}$$

F_G,t es el factor general y F_L,t el factor laboral acumulado; π_G y π_L son las tasas anuales adoptadas como parámetros comunes. Ambos factores valen uno en 2027 y se actualizan desde la segunda anualidad. La expresión reproduce la capitalización de una tasa constante del formato; no adopta los porcentajes de la versión diligenciada como decisión definitiva. Los índices, las fuentes y su pertinencia deberán quedar validados. Un precio que ya incluye la actualización no recibirá de nuevo el mismo incremento.

Moneda de presentación y referencia temporal

La moneda de cálculo y presentación será el peso colombiano (COP). Los reportes podrán expresarse en pesos, miles o 000.000 de pesos, siempre que indiquen la escala utilizada y mantengan la correspondencia con las cifras del modelo. Los cálculos conservarán su precisión, salvo los redondeos expresamente previstos en las fórmulas del salario de referencia, la nómina y los pagos contractuales. El redondeo de presentación no modificará los valores utilizados en operaciones posteriores.

Se distinguirán tres referencias: 2026 como año cero representativo de la inversión inicial; 2027 como primera vigencia de operación; y la fecha de cada precio o variable normativa incorporada. La hoja Valores identificará el periodo del salario mínimo, del auxilio de transporte y de la UVT utilizados. Estos datos no convierten automáticamente todas las tarifas comerciales en pesos de 2026 ni autorizan trasladar una obligación tributaria a otra vigencia sin verificar su aplicación.

El periodo base de precios se distinguirá de la fecha de inicio contractual, del comienzo de la operación y de la fecha elegida para valorar los flujos. Cada referencia cumple una función diferente. Su coincidencia, cuando exista, deberá ser explícita.

Los valores originados en moneda extranjera conservarán su denominación y fecha de referencia antes de convertirse a COP. La conversión utilizará una tasa expresada en pesos por unidad de la respectiva moneda, identificando si corresponde a un dato observado, una condición pactada o un supuesto de proyección. También se verificará si el precio incorpora impuestos y otros cargos, para mantenerlos separados cuando su tratamiento financiero lo requiera.

Actualización de precios históricos

Los precios históricos que sean técnicamente comparables podrán trasladarse al periodo base mediante la relación entre los niveles de un índice pertinente. La fórmula conserva la unidad del precio de origen y permite expresarlo en el nivel de precios del periodo de referencia.

$$P_{j,b} = P_{j,s} \times \frac{I_{j,b}}{I_{j,s}}$$

$P_{j,b}$: precio del concepto j actualizado al periodo base b. Unidad: COP por unidad del bien o servicio.

$P_{j,s}$: precio observado del mismo concepto j en el periodo de origen s. Unidad: COP por la misma unidad del bien o servicio.

$I_{j,b}$: nivel del índice aplicable al concepto j en el periodo base b. Se utiliza el nivel del índice, no su variación porcentual.

$I_{j,s}$: nivel de ese mismo índice en el periodo de origen s. Debe pertenecer a una serie comparable con el índice del periodo base.

Los subíndices identifican el concepto analizado (j), el periodo de origen (s) y el periodo base (b). Un precio puede estar expresado, por ejemplo, por mes de servicio, por jornada o por unidad de equipo; la unidad elegida se conserva después de actualizarlo.

Proyección de precios e identificación de indexadores

La evolución de precios se construirá con parámetros identificables por concepto o grupo homogéneo. El IPC general servirá como indexador de los componentes expresamente asociados a él. La denominada senda laboral / SMLMV es una hipótesis de crecimiento de nómina e interventoría; el costo agregado por evento conserva el IPC general del formato y su componente laboral se contrasta mediante memoria complementaria. Esta senda no se presentará como un índice oficial autónomo. La memoria justificará las tasas y sus fuentes, sin adoptar automáticamente las cifras consignadas en la versión diligenciada.

Los datos observados y las proyecciones se identificarán por fuente, fecha y horizonte. Una variación legal del salario mínimo y una senda esperada de crecimiento cumplen funciones distintas. Para los dos gastos de seguimiento previstos se mantendrá un único salario mínimo de referencia y se aplicará posteriormente el indexador pactado. No se multiplicará cada anualidad por un nuevo salario mínimo y, además, por la senda acumulada, pues esa operación duplicaría el reajuste de la misma base.

Cuando el plazo exceda el horizonte de las fuentes disponibles, la trayectoria posterior se identificará como una hipótesis de estructuración y requerirá justificación. Su sensibilidad se examinará en una memoria separada. La hoja Valores concentra las tasas de la proyección única; no contiene por ese hecho una serie macroeconómica anual completa. Si se adoptan tasas variables por vigencia, deberán definirse expresamente su serie y su tratamiento común antes de utilizarlas para evaluar ofertas.

Fórmula 2 Proyección de un precio con variaciones por periodo

$$P_{j,t} = P_{j,b} \times \prod_{k=b+1}^{t} (1 + g_{j,k})$$

$P_{j,t}$: precio nominal proyectado del concepto j en el periodo t. Unidad: COP por unidad del bien o servicio.

$P_{j,b}$: precio del concepto j en el periodo base b, expresado en la misma unidad de medida.

g_j,k: variación nominal del precio del concepto j durante el periodo k, expresada como tasa decimal. La formulación permite tasas distintas; cuando se usa una tasa constante, como en la estructura del formato, el producto equivale a elevar el factor correspondiente al número de periodos transcurridos.

k: contador de los periodos consecutivos comprendidos desde b + 1 hasta t. Todos tendrán la misma periodicidad, mensual o anual.

$\prod$: operador de producto. Indica que se multiplican todos los factores de variación comprendidos entre el primer periodo posterior a la base y el periodo proyectado.

CONCEPTO	CRITERIO PARA PROYECTAR SU PRECIO O COSTO UNITARIO
Tarifas de eventos, publicidad y arrendamiento	Considerar las condiciones de mercado y las reglas de revisión comercial aplicables. La inflación no demuestra, por sí sola, que el incremento pueda trasladarse íntegramente al cliente.

CONCEPTO	CRITERIO PARA PROYECTAR SU PRECIO O COSTO UNITARIO
Personal	Diferenciar salarios, turnos y cargas según aplicabilidad. La senda laboral / SMLMV es un parámetro de proyección, no un índice oficial autónomo; también actualiza la interventoría desde la segunda anualidad.
Servicios públicos	Separar consumos, cargos fijos y componentes tarifarios. Utilizar información del servicio correspondiente y justificar cualquier aproximación mediante un índice general.
Insumos y mantenimiento	Seleccionar referencias acordes con los materiales y servicios requeridos, manteniendo separadas las cantidades y frecuencias de intervención.
Equipos o servicios en moneda extranjera	Proyectar el precio en su moneda de origen y aplicar la trayectoria cambiaria correspondiente, evitando duplicar ajustes ya incluidos en la cotización.
Obligaciones con precio fijo o revisión pactada	Fiducia: 1,5 veces el salario mínimo de referencia por mes, actualizada con IPC general. Interventoría: 10 veces ese mismo salario por mes, actualizada con la senda laboral. Aplicar un solo reajuste y los meses del periodo.

Este tratamiento distingue la actualización general de la laboral y evita ocultar presiones de costos. En particular, la comisión mensual inicial de fiducia equivale a 1,5 veces el salario mínimo de referencia y la interventoría a 10 veces ese mismo valor. Cada importe se actualiza desde 2028 con su factor propio y se multiplica por los meses aplicables. Los factores se conservan como condiciones comunes; las cifras resultantes son operaciones calculadas, no nuevos valores libres del proponente.

$$G_{\text{fid},t} = m_t \times 1{,}5 \times S_{\text{ref}} \times F_{G,t}$$

$$G_{\text{int},t} = m_t \times 10 \times \text{REDONDEAR}\left(S_{\text{ref}} \times F_{L,t}; 0\right)$$

S_ref corresponde al salario mínimo de referencia identificado en Valores; m_t, a los meses aplicables; G_fid,t y G_int,t, a los gastos del periodo. En 2027 se utilizan cuatro meses y factores acumulados iguales a uno. No se incorpora comisión inicial de constitución, recargo ni porcentaje adicional. Ambos importes forman parte del TOTAL GASTOS OPERATIVOS FIJOS del concesionario y no se reconocen nuevamente como egreso departamental.

Periodicidad y momento de aplicación

La proyección principal es anual y debe distinguirse de la frecuencia de reajuste o pago. Una comisión se causa mensualmente aunque se consolide en una columna anual; una tarifa puede permanecer fija hasta su fecha contractual de revisión. Las memorias mensuales, cuando se requieran, respetarán esas condiciones y no aplicarán automáticamente una inflación mensual a precios cuyo ajuste se haya definido por anualidades.

Únicamente para una memoria complementaria que requiera desagregación mensual podrá utilizarse la tasa equivalente derivada de una variación anual, siempre que se justifique una distribución uniforme. Esta conversión no modifica el mecanismo anual de actualización de fiducia e interventoría ni impone reajustes mensuales al formato. La equivalencia matemática se expresa así:

$$g_m = (1 + g_a)^{1/12} - 1$$

g_a: variación anual efectiva, incorporada como tasa decimal. Resume el cambio acumulado en doce meses.

g_m: variación mensual equivalente, también en formato decimal. Su aplicación compuesta durante doce meses reproduce la variación anual.

Precios corrientes y precios constantes

La proyección principal se elaborará en precios corrientes, es decir, en los valores nominales previstos para cada periodo. Esta presentación permitirá estimar pagos, recaudos y necesidades de financiación en la moneda en que se producirían.

Como lectura complementaria, los flujos podrán expresarse en precios constantes del periodo base, retirando el efecto de la inflación general mediante un deflactor común:

$$FC_t^{\text{base}} = FC_t^{\text{corriente}} \times \frac{I_b^G}{I_t^G}$$

$FC_t^{\text{corriente}}$: flujo de caja del periodo t expresado en pesos corrientes de ese periodo. Unidad: COP del periodo t.

FC_t^{base}: el mismo flujo expresado en poder adquisitivo del periodo base. Unidad: COP constantes del periodo base.

I_b^G: nivel del índice general de precios en el periodo base b.

I_t^G: nivel del mismo índice general en el periodo t, observado o proyectado según corresponda. La letra G identifica el deflactor general, común a los flujos que se comparan.

Consistencia con el descuento financiero

Para la evaluación financiera, los flujos nominales se descontarán con tasas nominales y los flujos en precios constantes con tasas reales. Bajo una misma hipótesis de inflación y para igual periodicidad, la equivalencia es:

Equivalencia entre tasas nominales y reales

$$1 + r_N = (1 + r_R)(1 + \pi)$$

r_N: tasa efectiva en términos nominales. Incorpora el efecto de inflación y se expresa como tasa decimal para el periodo considerado.

r_R: tasa efectiva real, expresada como tasa decimal para ese mismo periodo.

π: inflación correspondiente al mismo periodo y a la misma hipótesis utilizada para expresar los flujos en precios constantes. Se incorpora como tasa decimal.

Tratamiento de la contraprestación y aplicación de los parámetros

Cuando la contraprestación del Departamento se calcule mediante porcentajes sobre bases de ingresos nominales, la evolución de los precios ya estará incorporada en dichas bases. Por tanto, no se aplicará un incremento adicional por inflación al resultado de esa misma liquidación.

El porcentaje ofrecido es una variable contractual distinta del nivel de precios y mantendrá el alcance establecido para su exigibilidad. La actualización de ingresos no implica aumentar ese porcentaje. La comisión fiduciaria y la interventoría seguirán sus propias reglas dentro de los gastos privados, sin restarse de los ingresos brutos que integran las bases del aporte. Con ello se evitan tanto duplicaciones de inflación como reducciones de participación no previstas contractualmente.

Valores concentrará indexadores generales y laborales, meses operativos y factores mensuales de fiducia e interventoría. Las demás hojas conservarán su dependencia de esa fuente. Los soportes documentarán series, fechas y justificaciones adicionales. La evaluación distinguirá la tasa del flujo privado de la tasa común para valorar aportes departamentales; denominar una tasa WACC no la convierte en tasa pública oficial.

2.8 Variables contractuales, valores de oferta y parámetros de sensibilidad

El modelo financiero distinguirá las condiciones que definen la concesión, los compromisos económicos que podrán presentar los participantes y las estimaciones utilizadas para analizar su comportamiento. Cada categoría cumple una función diferente y requiere un tratamiento específico.

Esta separación establece qué fija la Entidad, qué debe diligenciar el proponente y qué se modifica exclusivamente en pruebas complementarias de sensibilidad. Evita interpretar una estimación de ingresos como

garantía de recaudo o tratar una obligación de conservación como gasto prescindible. También permite publicar formatos sin cifras comerciales predeterminadas y conservar, al mismo tiempo, los valores comunes indispensables para formular, reconstruir y comparar las ofertas bajo condiciones uniformes.

La definición de estas categorías contribuye a formular condiciones comparables. El artículo 24, numeral 5, de la Ley 80 de 1993 exige que los pliegos establezcan reglas objetivas, claras y completas y precisen las condiciones económicas y técnicas necesarias para ejecutar el objeto contractual.

Variables contractuales

Las variables contractuales corresponden a las condiciones que la entidad defina para delimitar los derechos, las obligaciones y el funcionamiento económico de la concesión. Una vez incorporadas en los documentos que rijan el proceso, constituirán el marco común para la formulación de los ofrecimientos y la ejecución del contrato.

Esta categoría comprende plazo e hitos, alcance de la explotación, inversión inicial exigida, conservación, entrega y devolución, responsabilidades económicas y liquidación de la contraprestación. Incluye además los factores mensuales de 1,5 salarios mínimos de referencia para fiducia y 10 para interventoría, sus indexadores diferenciados y el criterio único de meses. La denominación de estas condiciones no autoriza a modificar su monto por conveniencia de la proyección ni a deducirlas de las bases brutas de participación.

Para el esquema previsto, la explotación del bien estará a cargo del concesionario y el beneficio económico del Departamento se obtendrá mediante su participación en las bases de ingresos definidas para las actividades autorizadas. No se incorporarán reservas de espacios o jornadas para usos institucionales dentro de la estructura económica.

La definición de cada base de liquidación tendrá carácter contractual. Será necesario precisar qué operaciones la integran, cómo se clasifican los ingresos, qué tratamientos proceden frente a anulaciones, devoluciones o recursos de terceros y en qué momento se reconoce la obligación. Estas reglas serán comunes para todos los participantes y permitirán verificar posteriormente el aporte económico al Departamento.

Debe distinguirse, además, una obligación contractual de su costo estimado. La obligación de mantener determinados equipos en condiciones de funcionamiento puede estar definida contractualmente, mientras que su costo se proyecta con información de mercado. Que ese costo cambie no elimina la obligación. Esta diferencia resulta especialmente relevante para el mantenimiento mayor, la reposición y las condiciones de devolución del inmueble.

Las alternativas de plazo, inversión u otras condiciones se analizarán mediante memorias identificadas, sin que su estudio equivalga a adopción contractual. Definidos los parámetros comunes, los participantes elaborarán una única proyección; no podrán escoger calendarios o gastos obligatorios alternativos para mejorar sus resultados. Las sensibilidades explican riesgos, pero no reemplazan compromisos verificables al cierre.

Variables de oferta

Las variables de oferta serán aquellas respecto de las cuales la entidad permita un ofrecimiento económico diferenciado. Para el esquema que se está construyendo, se consideran los porcentajes de participación a favor del Departamento correspondientes a los cinco grupos de ingresos.

Estos porcentajes se identificarán como p1, p2, p3, p4 y p5. Cada uno representará el porcentaje total de participación aplicable a su respectiva base. Esta definición evita confundir el valor ofrecido con un incremento adicional sobre otro porcentaje.

Los valores mínimos y demás condiciones de admisibilidad que resulten procedentes se sustentarán en los resultados del modelo. Su determinación deberá considerar las inversiones, los costos de operación, la conservación del bien, las necesidades de financiación y la capacidad de atender el aporte económico en escenarios razonables de explotación.

No se adoptan en este documento porcentajes particulares por estar consignados en la versión diligenciada. Cada participante definirá sus cinco valores dentro de las condiciones publicadas y los expresará con la precisión establecida. Las referencias ensayadas por la Entidad conservarán su función de análisis hasta su adopción expresa. Un porcentaje vacío no se interpretará como cero ni se completará tomando el de otro grupo.

Los cinco porcentajes se aplicarán sobre bases distintas. No representan partes de una misma distribución y, por tanto, no tienen que sumar cien por ciento. Tampoco puede establecerse su conveniencia económica mediante una suma o un promedio simple: un porcentaje determinado produce efectos diferentes según la magnitud de la base sobre la cual se aplica.

La oferta económica no podrá redefinir unilateralmente las bases de liquidación, excluir actividades que deban integrarlas o alterar las obligaciones comunes del contrato. La comparación perdería consistencia si un participante ofreciera un porcentaje elevado sobre una base restringida y otro un porcentaje menor sobre una base más amplia.

Los valores particulares de demanda, consumo, ocupación, costos y capital de trabajo permiten explicar la sostenibilidad de la operación; no constituyen porcentajes adicionales de contraprestación. La financiación, cuando se requiera, se sustentará en una memoria porque el formato no contiene un módulo de deuda. Los cinco porcentajes alimentarán la comparación sobre bases comunes. Declarar menos capital de trabajo o mayores ventas no dará, por sí mismo, una mejor calificación económica.

Estimaciones de la proyección y parámetros de sensibilidad

Las estimaciones particulares representan programación, ocupaciones, tarifas, consumo, costos y personal. El calendario y los indexadores definidos por la Entidad conservarán su carácter común. Plazos de recaudo, inventarios y financiación podrán sustentar memorias complementarias; sus campos informativos no alimentan automáticamente los cálculos agregados del esquema.

Su incorporación permite construir proyecciones, pero no convierte los resultados estimados en hechos ciertos ni en compromisos de la entidad. Una previsión de asistencia, por ejemplo, sustenta el cálculo de ingresos; no acredita una cantidad asegurada de compradores.

La sensibilidad se realizará sobre una copia o memoria identificada de la proyección, explicando cada variación y sus relaciones económicas. Una menor asistencia afecta boletería y consumo; menos eventos reduce determinados costos directos, pero no en igual proporción nómina, fiducia e interventoría. El ejercicio no se resolverá con un multiplicador general de ingresos y gastos ni mantendrá opciones automáticas optimista o pesimista como parte de la oferta única.

También se distinguirán los valores de referencia de los compromisos expresos. Una tarifa utilizada para proyectar ingresos será un supuesto, salvo que los documentos del proceso establezcan una condición contractual sobre ella. De igual manera, una rentabilidad calculada será un resultado del modelo y no una rentabilidad garantizada.

La clasificación debe conservar trazabilidad durante la estructuración. Un porcentaje ensayado es una referencia de análisis; un mínimo sustentado y publicado constituye una condición del proceso; y el porcentaje ofrecido por el adjudicatario integra sus compromisos contractuales. La cifra de una simulación no transita entre esas categorías por aparecer en una hoja. La adopción exige identificación expresa de la decisión, su soporte y su aplicación a todos los participantes.

Fórmula general de participación económica del Departamento

La relación entre las bases de liquidación y los porcentajes aplicables se expresará mediante la siguiente fórmula general:

$$C_t = B_{1,t}p_1 + B_{2,t}p_2 + B_{3,t}p_3 + B_{4,t}p_4 + B_{5,t}p_5$$

En la expresión, C_t representa la contraprestación o aporte del periodo. Las bases corresponden a cada grupo y los porcentajes se convierten a tasa decimal antes de multiplicarlos. No se suman porcentajes para determinar el aporte; se suman los cinco importes monetarios resultantes.

C_t: contraprestación económica correspondiente al Departamento en el periodo t, expresada en pesos colombianos. Es un ingreso bruto departamental derivado de la participación; el resultado fiscal neto requiere conciliar separadamente las obligaciones que efectivamente retenga la Entidad.

B1(t) a B5(t): bases de liquidación de cada grupo durante el mismo periodo. Se expresan en pesos colombianos y se determinan conforme a las reglas previstas para cada actividad.

p_1 a p_5: porcentajes ofrecidos para las cinco bases. Si se registran en expresión porcentual, se dividen entre cien para operar; si la herramienta ya almacena la tasa decimal con formato de porcentaje, no se repite esa división.

t: periodo de análisis o liquidación. Se identificará su duración, incluidos los cuatro meses del primer periodo; una base que ya corresponde a ese lapso no se reducirá otra vez por la fracción anual.

La correspondencia entre las variables y los grupos será la siguiente:

Grupo de ingresos	Base de liquidación del periodo	Porcentaje aplicable
Grupo 1. Eventos propios	B_1,t: boletería pagada propia; sin abonos ni ingresos de palcos anuales.	p1
Grupo 2. Eventos de terceros	B_2,t: alquiler y prestaciones propias frente a terceros; excluye su taquilla.	p2
Grupo 3. Publicidad	B_3,t: denominación, publicidad fija y temporal autorizadas.	p3
Grupo 4. Arrendamiento	B_4,t: locales permanentes y temporales, y palcos fijos anuales.	p4
Grupo 5. Alimentos y bebidas de eventos propios	B_5,t: ventas brutas propias de alcohol, otras bebidas y comidas en eventos propios.	p5

Se multiplica la base de cada grupo por su porcentaje de participación. Después se suman los cinco resultados para obtener el aporte correspondiente al periodo.

La expresión establece la estructura general del cálculo. La conformación detallada de cada base se desarrollará en el componente de contraprestación. Por ello, la letra **B** no equivale automáticamente a la totalidad del dinero recibido, a la utilidad del negocio o al saldo disponible en caja: representa los ingresos que deban integrar la base según las reglas definidas para cada grupo.

Una misma operación económica no se incorporará dos veces por aparecer en diferentes reportes o mecanismos de recaudo. Cuando un acuerdo comercial reúna prestaciones de varios grupos, su tratamiento deberá permitir identificar los componentes correspondientes y evitar traslados arbitrarios hacia actividades con porcentajes distintos.

La fórmula tendrá aplicaciones diferenciadas según el momento del análisis:

Durante la estructuración, las bases sustentadas y los porcentajes de prueba permitirán examinar la capacidad de contribución de la operación, sin convertir sus resultados en compromisos del futuro concesionario.

Para la comparación económica se emplearán bases comunes, calendario y tasa de valoración iguales para todos, junto con los cinco porcentajes de cada oferta. La oferta admisible con el mayor valor monetario comparable positivo recibirá el máximo previsto, según el capítulo 11.

Durante la ejecución, se utilizarán las bases verificadas del periodo y los porcentajes contractualmente aplicables.

El aporte causado y su recaudo pueden ocurrir en fechas diferentes. El formato anual permite estimar importes agregados; la memoria de liquidación y pago identificará los desfases relevantes. La administración fiduciaria de recursos no elimina esta separación ni autoriza a presentar como disponible para el Departamento dinero que todavía corresponda al concesionario o a terceros.

Comparabilidad y control de los cambios

Para comparar los porcentajes, la Entidad mantendrá constantes bases, calendario y parámetros comunes de valoración. Así determinará el mayor aporte monetario comparable, sin sumar o promediar tasas. La sostenibilidad se revisará adicionalmente con la proyección particular y los gastos obligatorios, incluida fiducia e interventoría. Ambas verificaciones responden a propósitos distintos: una expectativa comercial elevada no sustituye el compromiso porcentual ni acredita por sí sola caja suficiente.

No se aumentarán las proyecciones de ingresos para hacer financieramente viable un porcentaje previamente elegido. La capacidad de la operación para soportarlo debe resultar del análisis de sus ingresos, inversiones, costos y riesgos.

La comparación tampoco utilizará las expectativas particulares de cada interesado como si fueran una base económica común. Una proyección comercial más optimista no constituye, por sí sola, un mayor compromiso de pago. Los eventuales compromisos adicionales deberán estar expresamente previstos y contar con reglas que permitan medirlos y exigirlos.

El esquema identificará valores contractuales, porcentajes ofertados, estimaciones particulares y resultados. El formato para diligenciamiento dejará vacíos los campos del proponente y conservará los valores comunes. Cada modificación de estructuración tendrá justificación y control de versión. Las pruebas de riesgo se documentarán por separado; no modificarán la oferta presentada ni sus obligaciones. La publicación en PDF exige que las operaciones y sus datos puedan reconstruirse sin depender de un archivo editable entregado por la Entidad.

La adopción de condiciones económicas deberá apoyarse en la capacidad de atender inversión, operación, conservación, capital de trabajo y aporte departamental durante el calendario efectivo. La regla de utilidad neta no negativa desde 2028 se verificará conforme al capítulo 11; la excepción de 2027 exige sustentar la cobertura del arranque y no confunde utilidad con caja. Ninguna conclusión de sostenibilidad se deducirá de los resultados de la versión diligenciada tomada como referencia metodológica.

3. Formulación de ingresos por los cinco grupos

3.1. Criterios generales de clasificación y reconocimiento de ingresos

La Entidad estructurará la proyección de ingresos a partir de las actividades económicas autorizadas para la explotación del Centro de Eventos del Oriente Colombiano. Cada ingreso deberá corresponder a una operación identificable, tener una regla de cuantificación y asignarse al periodo en que se genere. El formato de oferta contendrá una sola proyección; las cifras de ejercicios diligenciados no constituyen demanda asegurada, tarifas obligatorias ni ingresos mínimos garantizados por el Departamento.

La hoja de ingresos contiene nueve líneas de consolidación: boletería, alquiler a terceros, derechos de denominación, publicidad permanente, publicidad temporal, palcos anuales, locales fijos, locales temporales y alimentos y bebidas de eventos propios. Estas líneas se agrupan en las cinco bases económicas del proceso. La explicación por localidades, contratos o productos sustentará cantidades y tarifas agregadas o permitirá verificar operaciones reales; no generará ingresos adicionales a los incluidos en aquellas nueve líneas.

El análisis distinguirá los ingresos de la operación concesionada de los recursos que corresponden al Departamento por concepto de contraprestación. Los primeros permiten evaluar el funcionamiento económico del proyecto; los segundos resultarán de aplicar las condiciones de participación que se definan sobre las respectivas bases de liquidación. Ambos flujos están relacionados, pero no representan una misma magnitud.

Clasificación según la operación que genera el ingreso

La asignación se realizará atendiendo al bien, servicio o derecho comercializado, al papel que desempeñe el concesionario y a las obligaciones asumidas frente al cliente. La denominación utilizada en una factura o contrato será un soporte, pero deberá ser consistente con la operación efectivamente realizada.

Un mismo evento puede generar ingresos de varios grupos. Esto ocurre, por ejemplo, cuando concurren venta de entradas, publicidad y alimentos y bebidas. La clasificación separará esas prestaciones, de manera que cada valor se registre una sola vez.

GRUPO	CRITERIO GENERAL DE CLASIFICACIÓN
Grupo 1. Eventos propios	Boletería pagada y derechos de acceso de eventos propios, proyectados por tipología, aforo común, ocupación comercial equivalente y precio promedio. Sin cánones de palcos anuales, publicidad ni alimentos y bebidas.
Grupo 2. Eventos de terceros	Remuneración propia por alquiler completo o parcial del recinto a organizadores externos. Servicios y participaciones autorizadas requieren conciliación con la tarifa agregada. La taquilla ajena y los recursos administrados para terceros no son ingreso propio.
Grupo 3. Publicidad	Tres líneas: derechos de denominación, publicidad fija y publicidad temporal por evento. Patrocinios y activaciones se asignan según sus prestaciones, sin agregar de nuevo el precio del paquete.
Grupo 4. Arrendamiento	Cánones de locales fijos, espacios temporales por evento y palcos fijos anuales. Se diferencia del alquiler del recinto para realizar un evento de terceros.
Grupo 5. Alimentos y bebidas de eventos propios	Ventas brutas propias de bebidas alcohólicas, bebidas no alcohólicas y alimentos en eventos propios. No comprende ventas de arrendatarios ni taquilla o ingresos de terceros.

El alquiler del escenario para un concierto organizado por un tercero se clasificará en el grupo 2, aunque comercialmente se denomine “arrendamiento”. El aprovechamiento independiente de un local corresponderá al grupo 4. Esta delimitación evita que operaciones equivalentes cambien de grupo únicamente por la forma de nombrarlas.

Los palcos fijos se explotan mediante arrendamientos anuales y se clasifican en el Grupo 4. Sus derechos de acceso deberán distinguirse de la boletería pagada del Grupo 1. Cuando se combinen accesos, publicidad y otros servicios, la memoria identificará sus componentes y conciliará el precio total, sin registrar nuevamente las entradas ni las prestaciones remuneradas por el canon anual.

El Grupo 5 se limita a las ventas propias de bebidas alcohólicas, bebidas no alcohólicas y alimentos en eventos propios. En eventos de terceros, un servicio o participación gastronómica atribuible al concesionario sólo integrará el Grupo 2 cuando se encuentre comprendido en sus derechos contractuales y se concilie con la tarifa de uso; no se incorporará como venta automática en el formato. El canon de un local explotado por un operador gastronómico pertenece al Grupo 4, sin adicionar las ventas del arrendatario.

Identificación del ingreso atribuible al concesionario

La proyección incorporará los ingresos que correspondan económicamente a la operación del concesionario. El movimiento de recursos a través de una cuenta bancaria, una plataforma de boletería o un sistema de pagos no demuestra, por sí solo, que la totalidad del recaudo constituya ingreso propio.

Cuando intervengan promotores, comercializadores, operadores gastronómicos u otros participantes, se determinará si el concesionario suministra el bien o servicio por cuenta propia o si únicamente facilita una operación por cuenta de otro. Como referencia técnica, la NIIF 15 diferencia el reconocimiento del principal y del agente a partir del control sobre la prestación antes de transferirla al cliente; esta evaluación incide en la presentación del ingreso por su importe bruto o por la remuneración de intermediación, cuando dicha norma resulte aplicable.

Esta distinción deberá sustentarse en las obligaciones, responsabilidades y derechos de cada operación. La contratación de un tercero para ejecutar parte de un servicio no convierte automáticamente al concesionario en intermediario.

Si una plataforma recauda la boletería de un evento propio y descuenta su comisión antes de transferir el saldo, el valor recibido en el banco no será necesariamente el ingreso de la venta. La conciliación identificará el ingreso atribuible al concesionario, el costo de intermediación y el recaudo neto. Así se evita disminuir dos veces el resultado, primero al registrar únicamente el saldo transferido y después al reconocer nuevamente la comisión como gasto.

En los eventos de terceros, los recursos recaudados por cuenta del organizador se mantendrán separados de los ingresos por uso del escenario, servicios y participaciones que correspondan al concesionario. Las coproducciones también exigirán examinar los acuerdos específicos, sin registrar simultáneamente la totalidad de la taquilla y una participación sobre esa misma taquilla como si fueran ingresos adicionales.

Reconocimiento temporal y separación del recaudo

Para organizar las proyecciones y su posterior verificación se distinguirán cuatro conceptos:

Ingreso reconocido: valor atribuible a las prestaciones ejecutadas o a los derechos generados durante el periodo, conforme al tratamiento aplicable.

Facturación: documento de cobro o soporte equivalente emitido por la operación.

Recaudo: entrada efectiva de recursos, que puede producirse antes, durante o después de la prestación.

Base de liquidación: valor sobre el que se calcula la participación del Departamento, según las reglas contractuales.

La fecha de facturación o de pago no determinará automáticamente el periodo del ingreso. Como referencia para las operaciones comprendidas en su alcance, la NIIF 15 relaciona el reconocimiento con el cumplimiento de las prestaciones comprometidas frente al cliente, que puede producirse en un momento determinado o durante un periodo. Su aplicación concreta dependerá del marco contable correspondiente al operador y de la naturaleza del contrato.

Para la modelación, las entradas a un evento se vincularán con la realización del espectáculo; los alimentos y bebidas, con su entrega al consumidor; y la publicidad, con la ejecución de las prestaciones contratadas. Los arrendamientos tendrán el tratamiento específico que corresponda a su naturaleza y marco aplicable, sin extenderles automáticamente las reglas de los contratos de servicios.

Cuando una prestación se desarrolle durante varios periodos, el ingreso se distribuirá de acuerdo con su ejecución. La distribución uniforme será pertinente cuando represente razonablemente ese comportamiento. No se utilizará únicamente porque facilite dividir el valor contratado entre varios meses.

Anticipos y depósitos reembolsables se separarán en las memorias de soporte: generan caja y obligaciones pendientes. El formato anual aproxima capital de trabajo, sin un módulo individual de anticipos. La memoria evitará contar nuevamente un cobro al realizarse el evento.

En caso de aplazamiento, cancelación o devolución, el ajuste atenderá al estado de la operación. Reintegrar un anticipo de un evento no realizado tiene efectos distintos de devolver recursos por una venta cuyo ingreso ya se había reconocido. Las penalidades o cobros por cancelación requerirán soporte propio y no se incorporarán como ingresos ordinarios asegurados de la programación.

Paquetes comerciales y operaciones con varias prestaciones

Los acuerdos que combinen entradas, publicidad, uso de espacios, alimentos u otros servicios se descompondrán en sus prestaciones identificables. Registrar el valor completo en cada grupo produciría una duplicación; asignarlo íntegramente a uno solo podría distorsionar tanto la proyección como la participación del Departamento.

La distribución del precio del paquete tendrá un soporte verificable. Cuando corresponda, podrán utilizarse precios de venta independientes comparables y una asignación proporcional, considerando el tratamiento específico de descuentos o componentes variables. La asignación por precios de venta independientes relativos es una referencia prevista en la NIIF 15 para las prestaciones diferenciadas comprendidas en su alcance.

Para el control contractual, la metodología de separación deberá estar definida y aplicarse consistentemente. La distribución conservará el valor total de la operación y no dependerá de los porcentajes de participación de los grupos.

En un paquete de entrada y consumo para un evento propio, por ejemplo, se identificarán los componentes correspondientes a los grupos 1 y 5. El consumo incluido no se registrará nuevamente como una venta adicional al momento de entregarlo. Solo las compras adicionales generarían nuevos ingresos.

Los patrocinios en especie y los canjes requerirán identificar las prestaciones, su valoración sustentada y el efecto sobre costos o inversiones. Cuando proceda su reconocimiento, se distinguirán de los recaudos en dinero: un ingreso no monetario no genera por sí mismo caja para atender pagos.

Descuentos, tributos y otras diferencias de conciliación

Los descuentos, anulaciones y devoluciones se identificarán por operación y periodo, con sus soportes correspondientes. No se descontarán nuevamente cuando el precio utilizado en la proyección ya los incorpore.

Los valores recaudados por cuenta de terceros o del Estado se separarán cuando así corresponda a la naturaleza de la operación y al tratamiento aplicable. Esta separación no autoriza a deducir de los ingresos cualquier impuesto, contribución o derecho a cargo del concesionario. Las cargas propias de la operación se analizarán en el componente de costos y tributos, y su eventual incidencia en la base de participación requerirá una definición expresa.

También se distinguirán las retenciones practicadas por los clientes de los descuentos comerciales. Una diferencia entre lo facturado y lo recibido puede corresponder a un mecanismo de recaudo tributario y no a una reducción del precio.

La falta de pago se examinará separadamente de la anulación de una venta. La evaluación del deterioro o recuperación de cartera no modificará automáticamente la base de la contraprestación; su efecto dependerá de las reglas contractuales establecidas.

Integración de los ingresos y control de duplicidades

Una vez clasificados y reconocidos los valores correspondientes a cada periodo, el total de los cinco grupos se obtendrá mediante la siguiente identidad:

$$I_t = \sum_{g=1}^{5} I_{g,t} = I_{1,t} + I_{2,t} + I_{3,t} + I_{4,t} + I_{5,t}$$

Donde **I1(t) a I5(t)** representan los ingresos de cada grupo reconocidos en el periodo **t**, expresados en pesos colombianos y bajo criterios homogéneos.

La herramienta traslada subtotales de ingresos a bases de contraprestación; los valores diligenciados deben respetar sus delimitaciones contractuales. En ejecución, diferencias contables o de recaudo requieren conciliación. Ni una diferencia bancaria ni los gastos de fiducia e interventoría autorizan una reducción de la base bruta.

La integración observará las siguientes reglas:

Una misma venta no se registrará nuevamente al facturarse, recaudarse o trasladarse entre cuentas.

Los cobros internos entre actividades del mismo concesionario no se considerarán ventas a clientes. El uso del escenario para un evento propio, por ejemplo, no generará un ingreso adicional por alquiler a sí mismo.

Los recursos recibidos por cuenta de terceros se distinguirán de la remuneración que corresponda al concesionario.

Los aportes de capital, desembolsos de crédito y depósitos reembolsables se presentarán según su naturaleza, separados de los ingresos comerciales.

Los conceptos fuera de las nueve líneas se identificarán y evaluarán dentro de los grupos autorizados. No se crearán ingresos residuales ni se omitirán participaciones; cualquier incorporación conservará correspondencia con los formatos y reglas publicados.

El soporte de cada operación permitirá relacionar el contrato o evento, el concepto comercializado, el grupo asignado, el periodo de prestación, la facturación, los ajustes y el recaudo. Con esa información, la entidad podrá conciliar los reportes comerciales y financieros y verificar la determinación de las bases sobre las cuales se liquide su contraprestación.

3.2 Grupo 1. Eventos propios

El Grupo 1 comprende los ingresos atribuibles al concesionario por la venta de boletería pagada y derechos de acceso a eventos propios autorizados. La proyección utiliza un precio promedio por tipología. Las localidades y condiciones comerciales sustentan ese promedio en la memoria explicativa, pero no constituyen renglones adicionales que se sumen al subtotal agregado de la hoja de ingresos.

La formulación principal de este grupo seguirá las tres tipologías de la herramienta: eventos de talla mundial, internacional y nacional. Su nombre identifica segmentos de programación y costos, sin acreditar por sí solo demanda contratada ni una categoría técnica oficial. Para cada segmento se utilizarán número de eventos, aforo, ocupación comercial y precio promedio de entrada. Las demás clasificaciones descritas en este apartado sirven como soporte de programación y solo se incorporarán cuando se traduzcan en una de esas tipologías o se apruebe expresamente una ampliación identificable del cálculo.

La proyección se construirá a partir de la programación factible, las configuraciones habilitadas, los cupos disponibles para boletería y las condiciones de venta sustentadas en el análisis comercial. Estos elementos deberán guardar correspondencia entre sí: un incremento del número de eventos no demuestra que exista demanda suficiente para conservar los mismos precios y niveles de venta.

En el esquema financiero definido, **los palcos fijos se explotan mediante arrendamientos anuales y sus ingresos corresponden al Grupo 4**. El canon de esos espacios no se distribuirá entre los eventos propios ni se incorporará como ingreso de boletería. Tampoco se contempla una modalidad de abonos dentro del Grupo 1.

Esta separación exige mantener dos registros relacionados: uno económico, que identifica el grupo al que pertenece cada ingreso, y otro operativo, que determina los cupos y derechos de acceso aplicables a cada evento.

3.2.1 Tipologías de eventos y componentes del ingreso

Los eventos propios se identificarán según el papel que desempeñe el concesionario en su organización y comercialización. La contratación de artistas, productores, operadores logísticos o plataformas de boletería no modifica, por sí sola, esa condición.

Cuando existan acuerdos de coproducción, deberá establecerse el alcance de las obligaciones y los ingresos que efectivamente corresponden al concesionario. La denominación del acuerdo no será suficiente para incorporar la totalidad de la taquilla al modelo.

La programación podrá comprender distintas tipologías, siempre que sean compatibles con los usos autorizados y cuenten con sustento comercial:

Eventos musicales. Conciertos, festivales y presentaciones cuya comercialización se apoye principalmente en entradas. La memoria podrá distinguir formato, localidades, fases de venta y jornadas para sustentar su clasificación en las tipologías de talla mundial, internacional o nacional y el precio promedio correspondiente.

Eventos culturales, escénicos y familiares. Presentaciones que pueden requerir configuraciones de menor capacidad, varias funciones o precios diferenciados por público objetivo. La cantidad de entradas se estimará para cada función, evitando utilizar el aforo máximo del escenario como supuesto general de demanda.

Eventos deportivos, recreativos y de exhibición. Actividades organizadas por el concesionario que, según sus características, puedan generar ingresos por acceso de espectadores o inscripción de participantes. Ambos conceptos deberán identificarse separadamente.

Ferias, convenciones y otros encuentros propios. Su análisis requerirá identificar si existe un derecho de acceso compatible con las líneas de boletería del formato. La sola posibilidad de desarrollar la actividad no autoriza a adicionar ingresos de expositores, patrocinios o servicios distintos a una tarifa de entrada sin separar su naturaleza económica.

Para estas tipologías, el Grupo 1 estará integrado por:

Boletería por evento o función: entradas vendidas en las localidades habilitadas para comercialización individual.

Inscripciones y otros derechos específicos de participación: únicamente cuando estén autorizados y su naturaleza permita conciliarlos con el componente de acceso del formato; no se incluyen como una línea adicional de ingresos sin definición previa de la Entidad.

Otros derechos del evento propio: su eventual reconocimiento exigirá identificar la prestación y la regla de clasificación. La descripción de una actividad no equivale a una autorización genérica para incrementar el subtotal de boletería.

Todo concepto diferente de una entrada ordinaria requiere descripción, cantidad, precio y clasificación contractual. Su incorporación se resolverá dentro del cálculo publicado. No se utilizarán ingresos residuales ni incrementos generales para compensar insuficiencias de rentabilidad.

La publicidad se proyectará en el Grupo 3; los arrendamientos, incluidos los palcos fijos anuales, en el Grupo 4; y los alimentos y bebidas de eventos propios, en el Grupo 5. La realización simultánea de estas actividades no modifica su clasificación financiera.

3.2.2 Número de eventos, aforo, ocupación y boletería pagada

El cálculo agregado utiliza número de eventos, aforo, ocupación y precio promedio. Para interpretar correctamente sus resultados deben distinguirse las entradas pagadas y las personas asistentes. La desagregación que se presenta a continuación permite sustentar el porcentaje de ocupación y verificar capacidad y derechos de acceso; constituye una memoria de soporte, no una exigencia de reemplazar el esquema agregado por un modelo separado de cada localidad.

Número de eventos

La cantidad de eventos propios se establecerá por tipología y periodo, atendiendo la demanda sustentada, la capacidad de organización y las ventanas disponibles para montaje, presentación, desmontaje y recuperación del escenario.

Los eventos con varias funciones conservarán una identificación comercial única y un detalle operativo por función. Este último permitirá calcular correctamente las entradas disponibles y vendidas.

En los periodos iniciales o parciales se utilizará la programación factible desde la habilitación de la operación. La cantidad anual no se dividirá automáticamente entre doce meses cuando existan condiciones de apertura, estacionalidad o preparación que impidan esa distribución.

Capacidad habilitada e inventario para boletería

El aforo físico corresponderá a la configuración técnicamente habilitada según el numeral 2.3. Como el formato utiliza un aforo común, la ocupación diligenciada deberá producir entradas pagadas compatibles con el inventario comercial real de cada tipología.

Dentro de esa capacidad se distinguirán los cupos destinados a palcos de arrendamiento anual, las localidades de boletería por evento y las restricciones adicionales que afecten la comercialización.

La relación general será:

$$A_e^B = A_e^H - A_e^P - A_e^R$$

Donde:

e identifica el evento o función.

A^H identifica la capacidad habilitada de público de la configuración, según su soporte técnico.

A^P identifica los cupos separados para los palcos anuales cuyos derechos sean aplicables al evento.

A^R identifica otras restricciones de capacidad que no se hayan descontado previamente.

Todos los valores se expresan en cupos de acceso.

La separación se realizará una sola vez. Si el inventario de localidades ya excluye los palcos anuales o determinadas restricciones técnicas, esos cupos no volverán a descontarse.

La desocupación de un palco anual tampoco se convertirá automáticamente en inventario de boletería por evento. Cualquier modalidad alternativa de comercialización deberá estar expresamente definida antes de incorporarla a la proyección.

Cupos disponibles por localidad

Una vez separado el inventario de boletería, se descontarán las cortesías y reservas que afecten cada localidad:

$$V_{e,l} = A_{e,l}^B - C_{e,l} - R_{e,l}$$

La letra l identifica la localidad. V es el inventario vendible; C son las cortesías reservadas; R son otros bloqueos diferentes de los ya excluidos al establecer la capacidad inicial. Este detalle pertenece a la memoria de conciliación y no a nuevos campos obligatorios del formato.

La venta se proyectará mediante:

$$Q_{e,l} = V_{e,l}\, v_{e,l}$$

La proporción de venta v representa la parte del inventario disponible que se espera vender y mantener vigente después de las anulaciones previstas. Se expresa como porcentaje y se convierte a decimal para calcular. Su valor será sustentado por el proponente; no se establece una tasa de venta predeterminada por el presente desarrollo algebraico.

El porcentaje deberá sustentarse por tipología y localidad. No se aplicará primero sobre el aforo total y posteriormente sobre las cantidades resultantes, pues ello duplicaría el efecto de la ocupación comercial.

Accesos de palcos anuales y asistencia

Los accesos asociados a palcos anuales se registrarán separadamente de la boletería y de las cortesías. Tienen una fuente económica distinta y su utilización depende de las condiciones del arrendamiento.

El número de derechos de acceso válidos para cada evento deberá corresponder a los contratos vigentes, la capacidad de los palcos y las actividades comprendidas en esos acuerdos. No se presumirá que todos los palcos estén arrendados ni que cualquier contrato habilite el acceso a todas las funciones.

Para estimar la presencia de público podrá utilizarse:

$$A_e^E = Q_e a_e^B + C_e^E a_e^C + P_e^V a_e^P$$

A^E expresa asistentes; Q, entradas pagadas; C^E, cortesías emitidas; P^V, accesos de palcos vigentes; y a, proporciones de utilización. Son variables de conciliación operativa.

Esta estimación servirá para dimensionar la operación y los consumos asociados a la asistencia. La presencia de usuarios de palcos anuales no genera, por sí misma, un ingreso adicional en el Grupo 1.

La herramienta utiliza la misma cantidad agregada de aforo por ocupación para boletería y como referencia del consumo. No dispone de entradas independientes de cortesías, inasistencias ni asistentes de palcos. Si estos componentes generan una diferencia material, deberá explicarse en la memoria del Grupo 5 y justificarse la compatibilidad de los parámetros agregados. No se aumentará la boletería para reflejar asistentes gratuitos ni se afirmará que existe un ajuste automático de asistencia que el formato no contiene.

Distinción entre ocupación comercial y ocupación física

Para interpretar el cálculo agregado deben distinguirse la ocupación comercial de la boletería y la ocupación física del recinto. Sólo la primera integra directamente la multiplicación de ingresos del Grupo 1; la segunda permite comprobar la coherencia operativa del evento y sustentar el consumo sin crear entradas pagadas ficticias.

La ocupación comercial representa las entradas pagadas respecto del aforo habilitado:

$$o_e^C = \frac{Q_e}{A_e^H}$$

La ocupación física representa la asistencia esperada respecto de ese mismo aforo:

$$o_e^F = \frac{A_e^E}{A_e^H}$$

Ambos indicadores utilizan el aforo habilitado como denominador, pero sus numeradores tienen alcances diferentes. Las entradas pagadas permiten calcular el ingreso por boletería. La asistencia esperada incorpora la presencia prevista de compradores de entradas, beneficiarios de cortesías y usuarios con derechos de acceso derivados de palcos anuales.

La ocupación comercial tampoco debe confundirse con la tasa de venta del inventario disponible. Esta última se aplica exclusivamente sobre los cupos que pueden comercializarse:

$$o_e^C = \frac{V_e}{A_e^H}\, v_e$$

Para el formato, la ocupación equivalente se obtiene dividiendo entradas pagadas por evento entre el aforo común A. Puede diferir de la ocupación física de una configuración reducida. Los cupos previamente excluidos no se descontarán otra vez.

La estimación de inasistencia no habilita la emisión de derechos de acceso por encima de la capacidad disponible. El control de entradas vigentes, cortesías y derechos de palcos se conservará de manera independiente de la asistencia esperada.

3.2.3 Tarifas por localidad, cortesías y tratamiento de los palcos fijos anuales

Tarifas por localidad

La tarifa de boletería se expresará en pesos por entrada para un evento o función determinada. Su proyección distinguirá las localidades efectivamente habilitadas y las condiciones de comercialización aplicables.

Cuando existan fases de venta con precios diferentes, el ingreso se calculará por fase o mediante un precio medio ponderado:

$$\overline{P}_{e,l} = \frac{\sum_h Q_{e,l,h} P_{e,l,h}}{\sum_h Q_{e,l,h}}$$

El resultado se expresa en COP por entrada. h identifica la fase; Q, entradas pagadas; y P, su precio. Requiere denominador positivo.

La ponderación deberá corresponder a las cantidades proyectadas para cada precio. Un promedio simple entre tarifas de preventa y venta general puede sobreestimar o subestimar el ingreso cuando sus volúmenes de venta sean diferentes.

Los descuentos incorporados en las tarifas no se restarán nuevamente del ingreso calculado. Del mismo modo, las entradas anuladas que hayan sido retiradas de la cantidad vendida no volverán a descontarse como devolución.

El precio utilizado identificará el componente económico atribuible al acceso. Los valores recaudados por cuenta de terceros y los servicios pertenecientes a otros grupos se tratarán conforme a su naturaleza. Las comisiones que constituyan costos propios del concesionario se registrarán separadamente, aunque sean retenidas por una plataforma antes del giro.

Cortesías

Las cortesías utilizan capacidad y pueden generar costos de atención, pero no producen ingresos por venta de entradas.

La memoria distinguirá cortesías reservadas, emitidas y cupos liberados. Como el formato no contiene esas casillas, su efecto se recogerá una sola vez en la ocupación comercial agregada, sin modificar el aforo físico.

Los accesos de los arrendatarios de palcos anuales no se clasificarán como cortesías por el hecho de no pagar una entrada individual. Su derecho deriva de una relación económica registrada en el Grupo 4.

Palcos fijos anuales

Los palcos constituyen unidades de explotación mediante arrendamiento anual. Su cantidad, canon, ocupación contractual, periodos de disponibilidad y recaudo se desarrollarán en el Grupo 4.

En consecuencia, la formulación del Grupo 1 no incorporará:

- Cánones anuales o fracciones de estos.
- Ingresos por venta de palcos para cada evento bajo la modalidad aquí definida.
- Valores calculados multiplicando el canon por el número de eventos.
- Ingresos imputados por la asistencia de sus usuarios.

El alcance del arrendamiento deberá precisar las condiciones de acceso, el número máximo de usuarios y las restricciones aplicables. Esa información alimentará el control de capacidad y la estimación de asistencia de cada evento, conservando el ingreso del arrendamiento en su grupo correspondiente.

3.2.4 Fórmulas de proyección y controles de consistencia

La fórmula principal del Grupo 1 será la utilizada en la hoja de ingresos: número de eventos por tipología, multiplicado por aforo, ocupación y precio promedio, con la actualización monetaria correspondiente. Su simplicidad facilita reconstruir el cálculo en un formato PDF, siempre que cada variable conserve una definición y un soporte.

Proyección por tipología

$$I_{1,t} = F_t A \sum_{k=1}^{3} N_{k,t}\, o_k P_k$$

$I_{1,t}$ es el ingreso de boletería del periodo; $N_{k,t}$ es el número de eventos del segmento k; A es el aforo común de referencia; o_k es la proporción equivalente de entradas pagadas por evento respecto de A; P_k es el precio

promedio por entrada en moneda base; y F_t es el factor de actualización general acumulado. Los segmentos son talla mundial, internacional y nacional. Los porcentajes se diligencian con su unidad y se emplean en forma decimal al multiplicar.

La utilización de un aforo común no autoriza a vender todas sus posiciones en cualquier configuración. La memoria deberá comprobar que A multiplicado por o_k no supera el inventario pagado factible de la tipología. Si se utiliza una configuración reducida, su aforo técnico y las exclusiones de cortesías o palcos sustentarán esa ocupación equivalente. Las tarifas y ocupaciones son estimaciones comerciales del proponente, no condiciones de demanda garantizadas por la Gobernación.

El primer periodo usa eventos previstos desde apertura, sin multiplicarlos nuevamente por meses. Las vigencias regulares toman la cantidad anual diligenciada. No existe una senda independiente de maduración por año: sus variaciones se examinarán en memorias complementarias. La repetición de cantidades no acredita contratos ni amplía el calendario.

Sustento del precio promedio y de la ocupación

La multiplicación por aforo y ocupación representa entradas pagadas, no la suma indiscriminada de todos los asistentes. El precio promedio podrá justificarse con un detalle por localidad o fase de venta, usando sus cantidades como ponderadores.

$$Q_{k,t} = N_{k,t} A o_k$$

$$P_k = \frac{\sum_l Q_{k,l} P_{k,l}}{\sum_l Q_{k,l}}$$

$Q_{k,t}$ expresa las entradas pagadas de la tipología en el periodo; $Q_{k,l}$ y $P_{k,l}$ corresponden a entradas y precios de la localidad o fase l. Si no hay entradas pagadas, el ingreso es cero y el precio ponderado no se calcula mediante una división de denominador nulo. El soporte por localidades debe producir el mismo resultado agregado; no se adicionará como una venta independiente.

Las cortesías no tendrán precio imputado. Los cánones de palcos anuales permanecerán en el Grupo 4 y sus derechos de acceso deberán excluirse de la boletería si ya fueron remunerados por el arrendamiento. Cuando el aforo comercial o la ocupación ya recojan esa exclusión, no se descontarán nuevamente los mismos cupos.

Consolidación y alcance de otros derechos

$$I_{1,t} = I_{M,t} + I_{I,t} + I_{N,t}$$

La suma coincide con el subtotal de boletería de la herramienta y alimenta la primera línea del cuadro consolidado. Los derechos de inscripción u otros conceptos mencionados en la delimitación conceptual no constituyen una décima línea implícita. Si una actividad autorizada los genera, la Entidad deberá definir su inclusión y su regla de conciliación antes de incorporarlos a la base contractual; mientras ello no ocurra, no se utilizarán para incrementar la proyección.

Los descuentos, devoluciones y anulaciones deberán estar reflejados una sola vez en la cantidad de entradas, el precio promedio o una conciliación identificada. Si el precio representa una entrada neta de descuentos, no procede volver a descontarlos. La comisión de una plataforma, cuando sea gasto del operador, se reconocerá en costos y no como reducción automática de la venta que integra la participación departamental.

El momento del recaudo podrá diferir de la realización del evento. La herramienta anual aproxima esas diferencias mediante capital de trabajo. Las preventas relevantes requerirán soporte de caja, pero su cobro anticipado no se sumará nuevamente al ingreso cuando se realice la función. La contabilización efectiva y la liquidación contractual deberán conservar su propia trazabilidad.

Conciliación paramétrica de localidades con el cálculo agregado

El desarrollo siguiente muestra cómo sustentar el precio promedio y la ocupación comercial sin trasladar cifras de un ejercicio diligenciado a condiciones de oferta. Se mantienen únicamente símbolos que cada memoria deberá definir. La desagregación no reemplaza el formato, no incorpora ingresos adicionales y debe reconciliarse con el subtotal de la tipología correspondiente.

Considérese un evento e con aforo habilitado A^H y tres localidades de referencia: General, Preferencial y VIP. Estas denominaciones ilustran la agregación, sin imponer una distribución comercial al CEO.

A^P representa cupos de palcos anuales con derechos aplicables al evento. Su canon pertenece al Grupo 4 y no se les imputa una entrada individual.

General: A^BG identifica los cupos iniciales de boletería antes de cortesías y bloqueos adicionales.

Preferencial: A^BP identifica los cupos iniciales de boletería de la segunda localidad.

VIP: A^BV identifica los cupos iniciales de la tercera localidad, excluidos los palcos anuales.

La memoria verificará contratos de palcos vigentes y derechos aplicables al evento. El inventario físico no demuestra que todos estén arrendados ni que sus usuarios asistan.

El inventario de boletería se obtiene restando exclusiones del aforo o sumando localidades. Ambas vías representan los mismos cupos y deben coincidir.

$$A_e^B = A_e^H - A_e^P - A_e^R = A_G^B + A_P^B + A_V^B$$

C_l identifica cortesías reservadas y R_l otros bloqueos de localidad. No incluyen restricciones técnicas previamente deducidas. La disponibilidad comercial se determina antes de aplicar la venta.

$$V_e = \sum_{l \in \{G,P,V\}} (A_l^B - C_l - R_l)$$

Cada inventario vendible V_l se multiplica por su tasa de venta v_l y precio medio P_l. El cuadro permite verificar el cálculo sin imponer precios ni ocupaciones ilustrativos.

LOCALIDAD	INVENTARIO VENDIBLE	ENTRADAS PAGADAS	PRECIO MEDIO	INGRESO
General	V_G = A^B_G − C_G − R_G	Q_G = V_G × v_G	P_G	Q_G × P_G
Preferencial	V_P = A^B_P − C_P − R_P	Q_P = V_P × v_P	P_P	Q_P × P_P
VIP	V_V = A^B_V − C_V − R_V	Q_V = V_V × v_V	P_V	Q_V × P_V
Total	V_G + V_P + V_V	Q_G + Q_P + Q_V	Promedio ponderado	I_G + I_P + I_V

Los precios representan exclusivamente el derecho de acceso atribuible al concesionario. Las prestaciones de otros grupos y los recursos ajenos se separan; los descuentos ya incluidos en P_l no se descuentan de nuevo. El desarrollo se expresa en moneda base y recibe la actualización una sola vez al consolidar el periodo.

La secuencia de General distingue capacidad, entradas vendidas e ingreso. Se repite para las otras localidades sin imputar tarifas a cortesías ni accesos de palcos.

$$V_G = A_G^B - C_G - R_G; \quad Q_G = V_G v_G; \quad I_G = Q_G P_G$$

El ingreso del evento es la suma de las localidades. Sus entradas divididas entre el aforo común sustentan la ocupación; su ingreso dividido entre entradas pagadas sustenta el precio promedio.

$$I_{1,e} = I_G + I_P + I_V = Q_G P_G + Q_P P_P + Q_V P_V$$

Control de capacidad de la conciliación

Los derechos de acceso comprometidos comprenden las entradas vendidas, las cortesías y los accesos válidos de los palcos anuales:

$$D_e = Q_e + C_e^E + P_e^V \leq A_e^H$$

D_e/A^H_e representa capacidad comprometida, no ocupación comercial de boletería. Los accesos de palcos participan sin agregar sus cánones al Grupo 1. También se controlan límites por localidad.

La asistencia utiliza proporciones específicas de utilización. Una expectativa de inasistencia no autoriza a emitir derechos por encima de la capacidad habilitada.

$$A_e^E = Q_e a_e^B + C_e^E a_e^C + P_e^V a_e^P$$

Esta cantidad contrasta operación y consumo. El formato mantiene su referencia de aforo por ocupación; la conciliación no crea automáticamente otro campo de asistentes ni ingresos adicionales de boletería.

Extensión al periodo y análisis complementario de sensibilidad

Para N_k,t eventos con composición media comparable, se multiplica su ingreso unitario por cantidad y actualización. Si difieren, la memoria construirá una ponderación representativa que conserve el total del periodo.

$$I_{1,k,t} = N_{k,t} I_{1,k}^0 F_t$$

Los cánones anuales de palcos no se adicionan a ese resultado. Se cuantificarán una sola vez en el Grupo 4, conforme a su periodo contractual.

La sensibilidad a la venta se examina en memoria complementaria, manteniendo inventario y precio. No activa escenarios automáticos ni representa una segunda oferta.

Con tasas v_l, el ingreso unitario es la suma de $V_l \times v_l \times P_l$. El inventario sin vender no genera boletería.

Con una variación Δv_l, la tasa será $v_l + \Delta v_l$, dentro del intervalo entre cero y uno, aplicada al inventario vendible.

La variación del ingreso es la suma de $V_l \times \Delta v_l \times P_l$, manteniendo constantes los demás factores.

El cambio se expresa en pesos y se extiende al periodo con el número de eventos y la actualización correspondiente. No altera matemáticamente el canon anual de palcos, aunque una menor actividad pueda afectar su comercialización futura; ese efecto requiere un análisis propio del Grupo 4 y no una reducción automática de todos los ingresos.

Controles de consistencia

Separación de inventarios. Los cupos destinados a palcos anuales permanecerán diferenciados de las localidades comercializadas por evento. Su exclusión se realizará una sola vez.

Respeto de la capacidad. La suma de entradas vigentes, cortesías emitidas y accesos válidos de palcos deberá respetar los límites de cada localidad y de la configuración aplicable. El control de ingreso también atenderá la definición de aforo de la autorización correspondiente.

Clasificación de ingresos. Los cánones de palcos anuales se registrarán en el Grupo 4. No se distribuirán entre eventos propios ni se convertirán en ingresos imputados por entrada.

Correspondencia de derechos. Los accesos de palcos deberán sustentarse en contratos vigentes y en sus condiciones de utilización. Un palco disponible para arrendamiento no equivale a un palco efectivamente arrendado.

Consistencia entre cantidades y precios. La tarifa por entrada se aplicará exclusivamente a la boletería pagada. Las cortesías y los accesos derivados del arrendamiento anual no recibirán una tarifa ficticia dentro del Grupo 1.

Integridad de los ajustes. Descuentos, anulaciones y devoluciones se reflejarán una sola vez. Las cantidades de entradas vigentes deberán conciliarse con los reportes de venta y las correcciones documentadas.

Conciliación de venta y recaudo. El ingreso, el dinero recibido y los saldos pendientes se identificarán separadamente. Las comisiones retenidas por plataformas explicarán las diferencias de recaudo según su naturaleza, sin reducir automáticamente la venta reconocida.

Consistencia comercial. La programación, los precios y las tasas de venta se evaluarán conjuntamente. Las memorias de riesgo permitirán identificar la dependencia respecto de la frecuencia de eventos, la utilización del inventario y las tarifas. La oferta conservará una proyección única, sin factores generales que multipliquen indistintamente todas las fuentes de ingreso.

La evaluación posterior integrará producción, personal, gastos fijos —incluidas fiducia e interventoría—, tributos y necesidades de caja. Tales erogaciones permiten valorar sostenibilidad, pero no reducen por sí mismas la base bruta del aporte departamental. La boletería del Grupo 1 y los palcos del Grupo 4 conservarán sus respectivas bases y porcentajes de participación.

3.3 Grupo 2 Eventos de terceros

El Grupo 2 comprende los ingresos que corresponden al concesionario por permitir la realización de eventos organizados por terceros y por suministrar los servicios y derechos de explotación asociados a esas actividades, dentro del alcance autorizado de la concesión.

Su proyección parte de una relación comercial diferente a la de los eventos propios. El organizador contrata el uso del recinto y los servicios acordados; el concesionario obtiene la remuneración que le corresponde por esas prestaciones. La taquilla del organizador podrá servir como referencia para calcular una participación, pero su valor total no se convierte automáticamente en ingreso del concesionario.

La Entidad deberá formular este grupo identificando tres elementos: **el objeto del cobro, la regla que determina su valor y el titular económico de los recursos**. Esta separación permite proyectar ingresos verificables, reconocer las obligaciones asociadas y evitar que los movimientos de recaudo produzcan una sobreestimación de la capacidad financiera del proyecto.

3.3.1 Uso del recinto, servicios incluidos y alcance de la explotación

El uso del recinto corresponde a la disponibilidad temporal de las áreas contratadas para realizar un evento determinado. Su alcance deberá precisar la configuración, los espacios habilitados, los periodos de acceso y las condiciones de entrega y restitución.

La unidad comercial puede comprender el escenario completo o una configuración parcial, siempre que esta última sea técnica y operativamente viable. La posibilidad de dividir áreas no demuestra, por sí sola, que puedan realizarse eventos simultáneos: también deben verificarse los accesos, las rutas de evacuación, las instalaciones, el personal operativo y las demás condiciones compartidas.

Alcance del uso contratado

La descripción de cada producto comercial deberá permitir establecer qué recibe el organizador por el precio pactado. Como mínimo, la proyección identificará:

Las áreas y la configuración comprendidas.

- La duración del uso y los horarios autorizados.
- Los periodos de montaje, pruebas, evento y desmontaje.
- Los equipos, instalaciones y servicios incluidos.
- Las cantidades o límites de consumo cubiertos por la tarifa.
- Las condiciones que generan cobros adicionales.

Esta precisión tiene efecto financiero directo. Dos tarifas aparentemente similares pueden remunerar prestaciones diferentes si una incluye montaje, limpieza y equipos, mientras la otra comprende exclusivamente el espacio.

La entrega temporal a un organizador tampoco modifica, por sí misma, las obligaciones del concesionario frente a la Gobernación. La asignación de actividades a terceros deberá conservar correspondencia con las responsabilidades de operación, mantenimiento, conservación y protección del activo establecidas en la concesión.

Servicios incluidos y servicios adicionales

Los servicios incluidos forman parte del producto contratado. Su costo deberá incorporarse en la estructura de operación, aunque no aparezca discriminado en la factura al organizador.

Los servicios adicionales corresponden a prestaciones expresamente diferenciadas o a cantidades que excedan lo incluido. Según el alcance autorizado, pueden comprender horas adicionales de equipos, adecuaciones temporales, limpieza reforzada u otros apoyos operativos.

La memoria distinguirá servicios incluidos y adicionales. El formato contiene tarifas agregadas de alquiler completo y parcial, sin módulo autónomo de servicios; por ello, sus componentes deben conciliarse y no sumarse nuevamente cuando ya estén remunerados.

Para los consumos medibles, la proyección identificará la unidad correspondiente: horas de equipo, kilovatios hora, jornadas, metros cuadrados u otra medida verificable. Cuando exista una cantidad incluida, el cobro adicional se calculará únicamente sobre el excedente que resulte facturable.

La denominación "reembolso" tampoco determina el tratamiento financiero. Deberá establecerse si el concesionario presta un servicio bajo su responsabilidad, recupera un desembolso propio o administra un pago por cuenta del organizador.

Derechos comerciales asociados al evento

El acuerdo con el organizador deberá precisar cuáles derechos conserva cada parte: comercialización de accesos, alimentos y bebidas, estacionamiento, espacios temporales u otras actividades autorizadas.

La participación del concesionario en la taquilla puede constituir una forma de remuneración por el uso del recinto. Esa condición, por sí sola, no convierte el evento en propio. La clasificación dependerá de las funciones y obligaciones efectivamente asumidas.

Se mantendrán las reglas de separación establecidas en el numeral 3.1:

El uso del recinto por un organizador para realizar su evento se incorpora al Grupo 2.

La publicidad y los patrocinios publicitarios corresponden al Grupo 3.

La explotación independiente de locales o espacios comerciales corresponde al Grupo 4.

Los servicios o derechos de alimentos y bebidas vinculados a eventos de terceros se identificarán en el Grupo 2 cuando ese sea el alcance contractual definido; el Grupo 5 comprende los asociados a eventos propios.

Los paquetes que incluyan componentes de diferentes grupos requerirán una distribución sustentada de su precio.

3.3.2 Número de eventos, configuraciones y tarifas de alquiler

La proyección usa alquiler completo y parcial. La memoria podrá desagregar conciertos, ferias o convenciones para sustentar cantidades y tarifas, sin crear nuevas filas ni alquileres independientes por cada fase de un evento.

Número de eventos

La cantidad proyectada deberá sustentarse en la demanda identificada, las condiciones de comercialización y la programación operativamente factible.

Las consultas comerciales y manifestaciones de interés pueden aportar información para sustentar la proyección única. Su utilización conservará la diferencia entre expectativa de contratación, reserva comercial y compromiso verificable. Las variaciones de riesgo se analizarán por separado, sin presentar como contratos celebrados las cantidades anuales estimadas.

También se distinguirán:

Eventos contratados: unidades comerciales que generan una remuneración.

Funciones o jornadas: actividades desarrolladas dentro de cada evento.

Tiempo de ocupación: periodo durante el cual las áreas permanecen comprometidas, incluyendo preparación y restitución.

Un evento de tres jornadas no equivale necesariamente a tres alquileres independientes. El ingreso dependerá de la unidad de cobro acordada.

El tiempo facturado tampoco coincide siempre con el tiempo ocupado. Si el montaje está incluido en un paquete, ese periodo continúa consumiendo disponibilidad del escenario, aunque no origine una línea adicional de ingreso.

La programación de este grupo deberá conciliarse con los eventos propios, las intervenciones de mantenimiento y las demás restricciones operativas. La disponibilidad física constituye un límite; la demanda sustentada determina cuánto de esa disponibilidad puede comercializarse.

Configuraciones

Cada configuración deberá vincularse con las áreas y capacidades verificadas en el numeral 2.3. Para efectos financieros, interesa establecer qué producto se ofrece al organizador y qué recursos exige su habilitación.

La configuración influye sobre la tarifa, los costos de atención y el tiempo de preparación. Sin embargo, el aforo no se utilizará automáticamente como multiplicador del precio de alquiler.

Cuando exista una tarifa fija por evento, una menor asistencia no reduce matemáticamente ese ingreso. Puede afectar las negociaciones futuras, las cancelaciones o la capacidad de pago del organizador, aspectos que deberán examinarse en los escenarios de riesgo y recaudo.

Tarifas de alquiler o uso

Las referencias comerciales deberán compararse sobre condiciones equivalentes. La revisión considerará, como mínimo, ubicación, capacidad, características del recinto, duración, servicios incluidos, horarios, exclusividad y fecha de los precios.

La *Guía para la Elaboración de Estudios del Sector* aportada al expediente recomienda utilizar información representativa, conservar las fuentes y explicar los ajustes aplicados a los precios históricos. Para este componente, dichos criterios permiten evaluar la pertinencia de las referencias sin convertir una cotización aislada en tarifa definitiva.

La actualización monetaria seguirá las reglas del numeral 2.7. La indexación de un precio no corrige diferencias de alcance: antes de comparar, deberá identificarse qué remunera cada referencia.

Las referencias de mercado pueden usar precios por jornada, hora, área o paquete. Para diligenciar el esquema se convertirán a la tarifa equivalente por evento de uso completo o parcial, explicando las unidades incluidas. La cantidad proyectada será coherente con esa conversión. Las fracciones de jornada y horas adicionales sólo originarán ingresos cuando su cobro esté previsto y no se encuentren remuneradas dentro del paquete.

La razonabilidad de la tarifa también se contrastará con los costos que genera el uso: preparación, atención, limpieza, consumos, desgaste y contribución a los costos permanentes del recinto. Este contraste permitirá evaluar la sostenibilidad del producto comercial, sin sustituir el análisis de mercado.

3.3.3 Participaciones comerciales y recursos recaudados para terceros

La remuneración puede ser fija, variable o mixta. El formato la representa mediante tarifas agregadas por alquiler completo y parcial, sin calcular automáticamente taquillas ajenas o mínimos garantizados. Las modalidades siguientes sustentan y concilian esas tarifas.

Para las siguientes expresiones:

R(e): remuneración por uso del recinto del evento.

F(e): cobro fijo pactado.

BC(e): base comercial definida para calcular la participación.

a(e): porcentaje comercial expresado en decimal.

G(e): mínimo garantizado absorbible.

Los valores monetarios se expresan en COP por evento.

MODALIDAD	FÓRMULA	ALCANCE DE LA MEMORIA COMERCIAL
Cobro fijo	R(e) = F(e)	El ingreso propio corresponde al fijo por la prestación contratada; sustenta la tarifa agregada de alquiler.
Participación variable	R(e) = a(e) × BC(e)	El ingreso propio es la participación; la base comercial ajena no se registra nuevamente como ingreso.
Fijo más participación	R(e) = F(e) + a(e) × BC(e)	Los componentes sólo se suman si el acuerdo establece expresamente que son acumulativos.
Mínimo garantizado absorbible	R(e) = MAX[G(e); a(e) × BC(e)]	Se reconoce el mayor valor. El mínimo no se adiciona a la participación que lo sustituye.

Las modalidades son alternativas de remuneración comercial, no porcentajes predeterminados. Cada memoria identificará la regla aplicable y su equivalencia con el ingreso proyectado, sin aplicarlas simultáneamente sobre una misma prestación.

En el mínimo garantizado absorbible, la participación sustituye al mínimo cuando lo supera. Por tanto, sumar ambos valores sobreestimaría la remuneración.

Si el acuerdo establece una participación únicamente sobre ventas que excedan un umbral, la fórmula deberá reflejarlo:

$$R_e = F_e + \alpha_e \max(0, BC_e - U_e)$$

U_e es el umbral, con igual moneda y definición que BC_e. α_e se expresa en decimal. Esta fórmula sólo procede si se participa sobre el excedente.

Definición de la base de participación

La base deberá precisar cuáles ventas o derechos comprende, el periodo de medición y los ajustes admisibles. Cuando dependa de boletería, se identificarán el tratamiento de descuentos, anulaciones, devoluciones, ventas por diferentes canales y componentes ajenos al acceso.

Los costos del organizador no reducirán automáticamente esta base. Una participación sobre taquilla tiene un resultado distinto a una participación sobre utilidad, por lo que no podrán utilizarse ambas expresiones indistintamente.

La verificación requerirá información de las fuentes que soportan la operación: contratos, reportes de venta, documentos de facturación o equivalentes y liquidaciones. El mecanismo de acceso a esos soportes deberá quedar previsto para que la participación pueda comprobarse.

El porcentaje **a(e)** regula la relación comercial entre el concesionario y el organizador. Se distingue del porcentaje **p2** que corresponda al aporte a la Gobernación sobre la base contractual del Grupo 2.

Cuando la base comercial dependa de la boletería del organizador, se identificarán el tratamiento de descuentos, anulaciones, devoluciones, ventas por diferentes canales y componentes ajenos al acceso. Los cánones de palcos fijos anuales se proyectarán en el Grupo 4 y no se incorporarán nuevamente como ingresos de taquilla. Las condiciones de utilización de esos palcos durante eventos de terceros deberán quedar definidas para determinar los cupos y derechos de acceso correspondientes.

Servicios propios e intermediación

Cuando el concesionario controla el servicio que entrega al organizador, el ingreso comprende la remuneración de esa prestación y sus costos se registran separadamente. Si únicamente facilita un servicio de otro proveedor, deberá identificarse la comisión o remuneración que le corresponde. La distinción entre principal y agente

depende del control de la prestación; el paso del dinero por una cuenta no resuelve esa clasificación. Este criterio está recogido en la NIIF 15 cuando dicho marco resulte aplicable.

Por ello, la contratación de un proveedor externo no obliga a reconocer únicamente un margen. Primero debe examinarse quién responde por la prestación frente al cliente y cuál es el papel efectivo del concesionario.

Recursos recaudados para terceros

Si el concesionario recauda la taquilla o administra pagos del organizador, la conciliación comercial y fiduciaria separará las siguientes magnitudes. Su paso por una cuenta administrada no convierte los recursos ajenos en ingresos del proyecto ni en aportes del Departamento:

- Los recursos cuya titularidad corresponde al tercero.
- Los ingresos propios que se causen por uso, servicios o participaciones.
- Las devoluciones, pagos y compensaciones autorizadas.
- El saldo pendiente de entrega al organizador.

Las compensaciones contra el recaudo constituyen una forma de pago de obligaciones. No generan un segundo ingreso cuando la remuneración ya fue reconocida.

Los depósitos de garantía reembolsables y los anticipos por prestaciones pendientes se controlarán separadamente. Tampoco se incorporarán los saldos de terceros como recursos propios disponibles para financiar inversiones o cubrir déficits de la concesión.

3.3.4 Fórmulas de proyección y controles de consistencia

La formulación combina cantidades y tarifas en una proyección única. El archivo elaborado por el proponente deberá reproducir las operaciones; el PDF describe la estructura, pero no ejecuta cálculos ni validaciones.

La aplicación principal corresponde a las dos configuraciones de alquiler de la hoja de ingresos: uso completo y uso parcial. Sus aforos identifican el alcance de la configuración; la tarifa es por utilización del recinto y no por cada asistente.

$$I_{2,t} = F_t\left(N_{c,t}T_c + N_{p,t}T_p\right)$$

$N_{c,t}$ y $N_{p,t}$ son los eventos de terceros de uso completo y parcial; T_c y T_p, las tarifas por evento en moneda base;

y F_t, la actualización general acumulada. El resultado coincide con el subtotal de alquiler a terceros. Los porcentajes de aforo consignados con fines informativos no multiplican estas tarifas. La cantidad de eventos del primer periodo ya corresponde a su duración efectiva, por lo que no recibe nuevamente el factor de meses.

Las fórmulas siguientes sustentan servicios y participaciones, sin crear renglones adicionales al formato. Una prestación incluida en la tarifa no se suma otra vez. Si una remuneración variable no admite agregación razonable, se expondrá la limitación y resolverá su tratamiento conforme a las reglas publicadas.

Componente fijo de uso

Cuando el producto se cobre mediante unidades diferenciadas:

$$F_e = \sum_j u_{e,j}\, T_{e,j}$$

j identifica cada concepto de uso: jornada de evento, montaje, desmontaje u otro periodo expresamente facturable; u representa su cantidad y T su tarifa. La memoria utilizará unidades compatibles, de modo que el producto se exprese en COP por evento.

Si el precio es un paquete que incluye todas esas actividades, se registrará una unidad al precio del paquete. No se adicionarán nuevamente sus componentes.

Servicios adicionales propios

$$S_e = \sum_s q_{e,s}^{ad}\, T_{e,s}^{ad}$$

La letra **s** identifica el servicio. La cantidad y la tarifa deberán utilizar unidades compatibles.

Cuando exista una franquicia o cantidad incluida:

$$q_{e,s}^{ad} = \max\left(0, q_{e,s}^{fac} - q_{e,s}^{inc}\right)$$

La cantidad facturable se determinará conforme al alcance del servicio: tiempo reservado, consumo medido o prestación efectivamente ejecutada, según corresponda.

Ingreso total por evento de terceros

$$I_{2,e} = R_e + S_e + J_e - AJ_e$$

Donde:

R(e) es la remuneración por uso calculada mediante la modalidad seleccionada.

S(e) comprende los servicios adicionales propios.

J_e comprende comisiones, servicios o derechos autorizados de este grupo, con cantidad, precio o regla de participación expresamente identificados en la memoria de soporte. No es una entrada adicional autónoma del formato.

AJ_e comprende únicamente ajustes comerciales procedentes que no se hayan reflejado antes en cantidades, tarifas o bases. No incluye costos operativos, comisiones de fiducia, interventoría ni recursos girados al organizador que no sean ingreso propio.

La partida complementaria se desagregará y conciliará con el formato. No autoriza incrementos generales ni acredita por sí misma tarifas, demanda contratada o facultades de explotación.

Asignación al periodo

$$I_{2,t} = \sum_{e} I_{2,e,t}$$

La expresión **I2(e,t)** representa la parte del ingreso del evento atribuible al periodo analizado.

Si el uso y los servicios se desarrollan entre dos meses, su distribución deberá corresponder a las prestaciones y al marco contable aplicable. La clasificación financiera en el Grupo 2 no sustituye la evaluación de los componentes que puedan tener tratamiento de arrendamiento o de servicios.

Anticipos y pagos posteriores se explicarán en memoria de caja. El formato aproxima capital de trabajo sin cuentas individuales por organizador; un anticipo no se suma de nuevo al realizarse el evento.

Desarrollo paramétrico de la remuneración comercial

El desarrollo siguiente permite comprobar las modalidades comerciales sin adoptar cantidades, precios ni participaciones de ejercicios diligenciados. Sus símbolos deberán ser definidos por el proponente cuando sustenten una tarifa agregada. La sola presentación de esta memoria no incorpora nuevos renglones al formato ni cambia el porcentaje de participación departamental.

Para un evento organizado por un tercero se identifican prestaciones facturables, unidades, remuneración propia y recaudo administrado. Las variables siguientes permiten distinguir el ingreso del dinero de terceros:

u^e, u^m y u^d son unidades de evento, montaje y desmontaje; T^e, T^m y T^d, sus tarifas. Si existe un paquete, sus componentes no se cobran nuevamente.

α es la participación comercial con el organizador, expresada en decimal. Se distingue de p_2, porcentaje del aporte departamental.

q_s y T_s identifican cantidades y tarifas de servicios adicionales propios. Si sólo existe intermediación, se incorpora la comisión del concesionario, sin apropiarse de la venta del proveedor.

V son ventas comprendidas; D, devoluciones no descontadas. El recaudo Q^c se identifica aparte, pues puede diferir por anticipos, cartera o retenciones.

Si la base pactada corresponde a accesos vigentes después de devoluciones, se aplica la relación siguiente. No se sustituye una participación sobre ingreso por otra sobre utilidad para mejorar la proyección.

$$BC_e = V_e - D_e$$

$$PV_e = \alpha_e BC_e$$

Las variables utilizarán la misma moneda y definición de tributos y recursos ajenos. Las retenciones al cobro se concilian separadamente; no reducen automáticamente el precio.

COMPONENTE	CANTIDAD Y TARIFA SUSTENTADAS	INGRESO PROPIO
Uso durante el evento	Unidades u^e × tarifa T^e	$u^e \times T^e$
Montaje	Unidades u^m × tarifa T^m	$u^m \times T^m$
Desmontaje	Unidades u^d × tarifa T^d	$u^d \times T^d$
Equipos adicionales	Cantidad facturable q_1 × tarifa T_1	$q_1 \times T_1$
Limpieza reforzada adicional	Cantidad facturable q_2 × tarifa T_2	$q_2 \times T_2$
Participación comercial	Base BC × porcentaje comercial α	BC × α
Total, modalidad acumulativa	Fijo F + servicios S + participación	F + S + BC × α

El fijo suma únicamente fases facturables por separado. El cuadro permite verificar que sus prestaciones no vuelvan a cobrarse como servicios adicionales.

$$F_e = u_e^e T_e^e + u_e^m T_e^m + u_e^d T_e^d$$

$$S_e = \sum_s q_{e,s} T_{e,s}$$

Cuando el acuerdo sea acumulativo, fijo y participación son exigibles conjuntamente. Ese carácter debe estar soportado; no se presume por existir una tarifa y un porcentaje de negociación.

$$R_e^{ac} = F_e + PV_e = F_e + \alpha_e BC_e$$

Se adicionan servicios propios expresamente excluidos del precio de uso. La taquilla del tercero sólo interviene como base de la participación y no vuelve a sumarse.

$$I_{2,e}^{ac} = F_e + \alpha_e BC_e + S_e$$

Con mínimo garantizado absorbible G_e, la participación lo sustituye cuando lo supera. Los servicios adicionales sólo se suman si están expresamente excluidos de esa cobertura.

$$R_e^{abs} = \max(G_e, \alpha_e BC_e)$$

El total agrega únicamente servicios no cubiertos por el mínimo. Si éste los incluye, su costo no genera automáticamente otra remuneración.

$$I_{2,e}^{abs} = \max(G_e, \alpha_e BC_e) + S_e$$

La diferencia proviene de la modalidad comercial. Si F_e y G_e son equivalentes, el fijo acumulativo produce un ingreso igual o mayor; sólo procede si corresponde al acuerdo sustentado.

La base que hace superar el mínimo permite medir exposición al desempeño de taquilla. No equivale al punto de equilibrio del recinto.

$$BC_e^* = \frac{G_e}{\alpha_e}, \qquad \alpha_e > 0$$

Sobre BC* la participación supera el mínimo. Si α es cero, no existe umbral finito: se mantiene la regla fija sin dividir por cero.

Conciliación paramétrica del recaudo administrado

En la administración de recursos ajenos, Q^c es recaudo recibido; D^c, devoluciones pagadas; X, pagos autorizados por cuenta del organizador; y K, aplicación al pago del concesionario.

K es pago o compensación. Sólo coincide con el ingreso propio cuando éste queda totalmente satisfecho. Cartera y anticipos explicarán cualquier diferencia, sin crear nuevas ventas.

$$SO_e = Q_e^c - D_e^c - X_e - K_e$$

La identidad reconstruye el uso del recaudo. Saldos iniciales u otros movimientos deben identificarse expresamente; no se ocultan como ingresos residuales.

$$Q_e^c = D_e^c + X_e + K_e + SO_e$$

El ingreso propio deriva del contrato. Entregar SO cancela recursos ajenos, sin constituir costo de producción. La comisión fiduciaria es gasto operativo y el recaudo administrado no equivale al ingreso departamental.

Si la taquilla fuera recaudada directamente por el organizador, la remuneración del concesionario seguiría siendo la determinada por el acuerdo. Cambiarían la forma de cobro y los saldos por cobrar, no la regla económica.

Los eventos comparables se agrupan por configuración. Su tarifa media representa remuneración propia y su cantidad deriva de la programación, no de los movimientos de factura, anticipo o pago.

$$I_{2,t} = F_t \sum_{h \in \{c,p\}} N_{h,t}\, \overline{T}_h$$

La equivalencia reconstruye la línea principal sin imponer cantidades. La memoria sustenta prestaciones y calendario. Una tarifa por alquiler no vuelve a multiplicarse por aforo ni asistencia.

Controles de consistencia

Programación y capacidad. Cada evento tendrá una identificación única, configuración y periodo de ocupación. Se verificará que montaje, evento y desmontaje sean compatibles con las demás reservas y que no se dupliquen ingresos por uso exclusivo de un mismo espacio y horario.

Alcance del precio. Cada tarifa indicará sus prestaciones incluidas. Los cobros adicionales deberán corresponder a conceptos o cantidades excluidos del paquete. Las gratuidades comerciales de tiempo no eliminarán la ocupación física del calendario.

Modalidad de remuneración. La memoria seleccionará una regla por acuerdo y componente, conciliada con la tarifa agregada. Un mínimo absorbible no se suma a la participación que cubre; un anticipo tampoco se suma al ingreso definitivo. El formato no contiene un selector automático de modalidades y no debe presentarse como si ejecutara esa validación.

Verificación de bases. La participación se calculará sobre los conceptos definidos y con los ajustes permitidos. Los costos, pagos a proveedores o descuentos de plataformas no reducirán la base salvo que su definición contractual así lo contemple.

Clasificación y titularidad. Los recursos de terceros, ingresos propios y componentes de otros grupos permanecerán separados. Las operaciones con vinculados, descuentos especiales y paquetes comerciales deberán conservar soporte que permita evaluar su contenido económico y evitar traslados injustificados de ingresos entre grupos.

Recaudo y cuentas por cobrar. Las facturas, liquidaciones comerciales, compensaciones, pagos y saldos de terceros deberán conciliarse. El mínimo garantizado fija una remuneración contractual, pero no elimina el riesgo de incumplimiento del organizador; su recaudo deberá evaluarse en el flujo de caja.

Cancelaciones y cambios. Los aplazamientos, devoluciones, retenciones de reservas y cargos por cancelación se tratarán según las condiciones aplicables y la prestación efectivamente realizada. Las penalidades eventuales no se proyectarán como una fuente ordinaria de explotación sin fundamento.

Base del aporte a la Gobernación. La base comercial utilizada entre concesionario y organizador deberá distinguirse de la base contractual del Grupo 2. Los acuerdos particulares no podrán utilizarse para modificar esta última ni para introducir deducciones no previstas en la concesión.

La valoración económica del grupo incorporará sus costos asociados y las necesidades de caja. Así podrá determinarse cuánto contribuye cada modalidad comercial al sostenimiento del recinto y a las obligaciones financieras de la concesión.

3.4 Grupo 3. Publicidad

El Grupo 3 comprende los ingresos atribuibles al concesionario por la explotación de los derechos publicitarios autorizados del Centro de Eventos del Oriente Colombiano. Su formulación se organiza en tres líneas: **derechos de denominación —naming rights—, publicidad fija y publicidad temporal por evento**.

Cada línea responde a una unidad económica diferente. Los derechos de denominación remuneran la asociación comercial de una marca con el nombre del escenario; la publicidad fija corresponde a una presencia publicitaria continuada durante un periodo contratado; y la publicidad temporal se vincula a eventos o funciones determinados.

Los patrocinios y las activaciones de marca se incorporarán en estas líneas según las prestaciones que comprendan. Su denominación comercial no constituye una fuente adicional que pueda sumarse nuevamente a los derechos y espacios incluidos en el mismo acuerdo.

La Entidad estructurará la proyección identificando el inventario autorizado, los derechos disponibles, la duración de las prestaciones y las condiciones de comercialización. También deberá establecer qué ingresos pertenecen al concesionario cuando intervengan organizadores, agencias u otros comercializadores.

3.4.1 Publicidad temporal, permanente y derechos comerciales autorizados

Derechos de denominación —naming rights—

Los derechos de denominación corresponden a la asociación comercial de una marca con el nombre del escenario, dentro del alcance y por el periodo expresamente autorizados.

Esta fuente requiere autorización y delimitación contractual del derecho, medios y obligaciones de exposición. La existencia de una casilla de ingresos no otorga facultades sobre el nombre del bien público. Su disponibilidad comercial deberá sustentarse antes de incorporarla a la proyección.

El alcance deberá identificar, entre otros elementos, la utilización del nombre comercial, las aplicaciones gráficas, la señalización comprendida, las menciones contratadas y las condiciones de exclusividad. También deberá establecer las reglas de convivencia con la identificación del bien público y las marcas institucionales.

La proyección no presumirá que el concesionario dispone de derechos sobre la denominación, la imagen pública o las marcas de la Gobernación por el solo hecho de administrar el escenario.

El contrato comercial podrá incluir espacios publicitarios u otras prestaciones. Cuando esto ocurra, deberán identificarse sus componentes para determinar qué parte del precio corresponde a denominación y qué parte a publicidad fija o temporal.

Publicidad fija o permanente

La publicidad fija comprende la exposición publicitaria contratada por periodos continuos en soportes o medios autorizados. Puede corresponder a elementos estáticos o a unidades de exposición digital con una programación definida.

El término "permanente" describe la continuidad de la exposición durante el periodo contratado. No implica un derecho indefinido sobre el escenario.

Cada unidad deberá tener un alcance verificable: ubicación, dimensiones, visibilidad, duración y condiciones de exhibición. En medios digitales también se identificarán la duración de las piezas, su frecuencia, las franjas y la proporción de exposición comprometida.

La existencia de una pantalla no determina, por sí sola, cuántas unidades comerciales pueden venderse. Esa capacidad depende de la programación disponible, descontando los contenidos operativos, de seguridad y demás usos previamente comprometidos.

La publicidad fija mantendrá su clasificación en el Grupo 3, aunque el soporte se encuentre instalado sobre un área física del escenario. Su objeto económico es la exposición publicitaria. Los arrendamientos autónomos de espacios, incluidos los palcos fijos anuales, conservarán su clasificación en el Grupo 4.

Publicidad temporal por evento

La publicidad temporal comprende los derechos y espacios de exposición asociados a un evento o función identificable. Puede incluir elementos de marca, piezas digitales, menciones, puntos promocionales o activaciones, según el producto comercial autorizado.

La unidad de cobro deberá quedar definida: espacio por evento, paquete por evento, jornada, función u otra prestación verificable. Un evento de varias jornadas no generará automáticamente varios ingresos cuando el precio contratado cubra su totalidad.

Esta publicidad podrá desarrollarse durante eventos propios o de terceros, siempre que el concesionario conserve el derecho a comercializarla o tenga una remuneración contractual por su explotación.

En los eventos de terceros se verificará qué inventario corresponde al organizador y cuál permanece disponible para el concesionario. La realización del evento dentro del recinto no permite atribuir al concesionario toda la facturación publicitaria del promotor.

Disponibilidad y autorización

El inventario comercial se limitará a derechos y ubicaciones compatibles con las condiciones de explotación, seguridad y uso del escenario. Las restricciones aplicables a instalaciones, señalización y publicidad exterior deberán resolverse antes de tratar los espacios afectados como oferta disponible.

La valoración comercial no sustituye esa verificación. Un espacio con potencial de exposición, pero sin habilitación para su explotación, no constituye inventario comercial validado.

3.4.2 Espacios, contratos, duración y ocupación comercial

La proyección deberá distinguir el inventario físico del inventario comercial disponible.

El primero identifica los soportes y áreas existentes. El segundo determina qué puede venderse, durante cuánto tiempo y bajo qué condiciones, después de descontar compromisos, restricciones y exclusividades.

Para cada unidad comercial se identificarán:

- Su ubicación o derecho específico.
- El medio y las condiciones de exposición.
- La unidad de venta y su duración.
- Las restricciones y exclusividades.
- Los compromisos incluidos en otros contratos.
- El periodo durante el cual puede comercializarse.
- Este registro permitirá conciliar las ventas con la capacidad real de cumplimiento.

Duración contractual

La memoria identificará fechas de contratación, prestación y recaudo. El formato recibe valores anuales con factor común de periodo parcial, sin calcular fechas individuales de cada contrato.

En los naming rights se establecerá desde cuándo se hace efectivo el derecho de denominación. En publicidad fija se identificará el periodo de exposición contratado. En publicidad temporal se determinarán los eventos o funciones comprendidos.

La duración comercial deberá ajustarse al plazo disponible y a las facultades otorgadas en la concesión. No se proyectarán renovaciones automáticas ni derechos posteriores al cierre sin el correspondiente fundamento contractual.

Ocupación de publicidad fija

La ocupación se medirá relacionando las unidades efectivamente comercializadas con las unidades disponibles durante el mismo periodo.

Para un conjunto de espacios comparables, una unidad de exposición mensual representa un espacio disponible durante un mes. Un espacio habilitado durante doce meses genera doce unidades de esa medida.

- Esta forma de cálculo permite distinguir entre:
- Un espacio vendido durante todo el año.
- Un espacio vendido durante algunos meses.
- Un espacio reservado dentro de un patrocinio.
- Un espacio disponible que permanece sin comercializar.

Cuando los soportes tengan condiciones de visibilidad, tamaño o precio diferentes, la memoria los separará por categorías para sustentar el total anual de publicidad fija. El formato recibe ese importe consolidado; un promedio general sin ponderación podría ocultar la desocupación de las unidades de mayor valor y sobreestimar el ingreso disponible.

Ocupación de publicidad temporal

La ocupación temporal se verifica en la memoria. El formato multiplica inventario, eventos y tarifas; no tiene una casilla independiente de ocupación publicitaria ni elimina automáticamente eventos no elegibles.

El número de eventos elegibles puede ser inferior al número total de eventos del escenario. Algunos podrán tener restricciones comerciales, inventario reservado al organizador o compromisos de exclusividad que reduzcan la oferta del concesionario.

La asistencia y el perfil del público ayudarán a sustentar el precio y los compromisos de exposición. No se multiplicarán automáticamente por una tarifa que ya remunere el espacio o paquete completo.

Contratación de naming rights

Para un mismo derecho exclusivo de denominación, la proyección se construirá a partir de su posible fecha de contratación y periodo de prestación. No resulta adecuado aplicar una tasa general de ocupación publicitaria como si existieran múltiples unidades idénticas disponibles.

Las memorias de riesgo analizarán contratación oportuna, posterior o inexistente. La oferta mantiene una proyección única, sin escenarios automáticos optimista y pesimista. Una expectativa de patrocinio no constituye ingreso garantizado por la Entidad.

Los ingresos proyectados conservarán su condición de estimación hasta que exista soporte contractual. En la ejecución se utilizarán los derechos, precios y fechas efectivamente pactados.

3.4.3 Tarifas, patrocinios, activaciones y derechos de denominación

Tarifas de publicidad fija y temporal

Las tarifas se establecerán mediante referencias comparables, considerando ubicación, visibilidad, características del soporte, duración, exposición, audiencia y servicios incluidos.

La comparación deberá distinguir si el precio cubre exclusivamente el derecho publicitario o también la producción, instalación, operación y retiro de elementos. Dos valores nominalmente similares pueden remunerar prestaciones diferentes.

La memoria puede expresar publicidad fija en pesos por unidad y mes, o por contratos de mayor duración. Su consolidación se convertirá al valor anual total requerido por el formato. Para publicidad temporal se sustentarán las tarifas por espacio y evento de cada segmento, identificando si corresponden a unidades efectivamente vendidas o a un ingreso medio equivalente por unidad inventariada.

La capacidad máxima del recinto no equivale a asistencia efectiva ni a impactos publicitarios comprobados. Las estimaciones de exposición deberán apoyarse en información pertinente y evitar multiplicaciones que presenten como audiencia observada lo que corresponde a capacidad física o expectativas de asistencia.

La actualización de referencias monetarias seguirá los criterios del numeral 2.7. Antes de indexar o comparar, se verificará la equivalencia del producto comercial.

Valoración de los naming rights

La tarifa de denominación deberá sustentarse en el conjunto de derechos y obligaciones ofrecidos. Su valoración considerará duración, exclusividad, alcance de la asociación de marca, canales de utilización, exposición prevista y prestaciones complementarias.

Las referencias de otros escenarios deberán examinarse con especial cuidado. El valor anunciado de un acuerdo puede incluir varios años, aportes en especie, espacios publicitarios, inversiones u otras prestaciones.

Por esta razón, un monto total de patrocinio no se trasladará directamente como ingreso anual del proyecto. Será necesario identificar su composición y cronograma antes de utilizarlo como referencia.

La estimación del precio no se construirá a partir del valor que haga falta para obtener una rentabilidad determinada. Deberá contar con sustento comercial propio.

Patrocinios y paquetes comerciales

Un patrocinio puede reunir naming rights, avisos fijos y publicidad temporal. Para proyectarlo, se identificará cada prestación y se distribuirá el precio entre los componentes que corresponda.

Como criterio de asignación, se utilizarán precios de venta independientes relativos, sustentados para prestaciones comparables. Este criterio es consistente con el principio de distribución del precio de la NIIF 15 cuando dicho marco resulte aplicable.

$$V_j = P^{paq} \frac{P_j^{ind}}{\sum_h P_h^{ind}}$$

P^{paq} es el precio del paquete y P^{ind} el valor independiente de cada prestación. La suma asignada conserva el precio total, sin crear ventas adicionales.

Los espacios incluidos en el patrocinio se retirarán de la oferta independiente durante el periodo correspondiente. De lo contrario, el modelo podría reconocer simultáneamente el valor del paquete y una segunda venta de los mismos derechos.

Si un paquete comprende un palco fijo anual u otra prestación perteneciente a un grupo diferente, ese componente conservará su clasificación financiera.

Activaciones de marca

Las activaciones se incorporarán a publicidad temporal cuando remuneren presencia, promoción o interacción de marca durante eventos determinados.

Su precio deberá precisar el área, la duración, las acciones permitidas y los servicios incluidos. Los servicios adicionales se identificarán separadamente cuando tengan una remuneración propia.

Los intercambios en especie se distinguirán de los cobros monetarios. Aunque una operación pueda tener efectos económicos y contables, no se tratará como efectivo disponible para atender pagos de la concesión.

Las comisiones de comercialización se registrarán según su naturaleza. Cuando el concesionario explote derechos propios y una agencia actúe como intermediaria, la comisión no reducirá automáticamente el ingreso por el solo hecho de descontarse del giro. Si el concesionario únicamente intermedia derechos de otro titular, se proyectará la remuneración que efectivamente le corresponda.

3.4.4 Fórmulas de proyección y controles de consistencia

El grupo conserva tres líneas y una consolidación por periodo. Sus entradas son estimaciones por diligenciar, no condiciones comerciales ni resultados de mercado adoptados a partir de un ejercicio completado.

Naming rights y publicidad permanente se ingresan como importes anuales totales. La publicidad temporal utiliza el inventario de espacios por evento, las cantidades de eventos y tarifas diferenciadas para los tres segmentos propios y para terceros. Las expresiones que reproducen la hoja de ingresos son las siguientes:

$$I_{NR,t} = V_{NR} f_t F_t$$

$$I_{PF,t} = V_{PF} f_t F_t$$

$$I_{PT,t} = U_{PT} F_t \left(\sum_{k=1}^{3} N_{k,t}\, T_{PT,k} + (N_{c,t} + N_{p,t}) T_{PT,3os} \right)$$

$$I_{3,t} = I_{NR,t} + I_{PF,t} + I_{PT,t}$$

VNR y VPF son importes anuales en moneda base; f_t es la fracción de operación; F_t, la actualización general; UPT, el inventario temporal de referencia; y TPT, la tarifa por unidad y segmento. N_k,t identifica eventos propios; N_c,t y N_p,t, alquileres completos y parciales. La publicidad temporal no recibe de nuevo el factor de meses, porque las cantidades del primer periodo ya corresponden a su programación efectiva.

El inventario permanente no multiplica un total anual. En publicidad temporal, inventario por tarifa plena supone comercialización en todos los eventos. La memoria deberá demostrar las restricciones y unidades no vendidas: no existe un factor independiente de ocupación. Si se emplea una tarifa equivalente, se identificará como ingreso medio por unidad inventariada, no como precio pleno.

Las expresiones siguientes sustentan contratos y paquetes sin sumarse a los tres importes principales. Si fechas o exclusividades no pueden representarse mediante el formato agregado, la diferencia deberá identificarse y resolverse conforme a las reglas publicadas, sin alterar unilateralmente parámetros comunes.

Ingresos por naming rights

Cuando el precio anual remunere una prestación continuada y homogénea, podrá utilizarse:

$$I^{s}_{NR,t} = V^{as}_{NR} \frac{m_{NR,t}}{12}$$

Donde:

I^{s}NR,t es el ingreso sustentado por la memoria contractual, expresado en la moneda y periodo definidos.

V^{as}NR es el precio anual atribuible exclusivamente al derecho de denominación, después de separar otras prestaciones del paquete.

mNR,t es el número de meses o fracciones sustentadas de prestación del derecho dentro del periodo, sin confundirlos con la fecha de cobro.

Si la prestación cubre uniformemente la operación, mNR,t/12 coincide con f_t. Una contratación posterior no se reproduce automáticamente: la memoria expondrá la diferencia y su tratamiento en ingresos y caja.

Publicidad fija disponible para venta independiente

Para cada categoría homogénea:

$$U_{j,t}^{disp} = U_{j,t}^{hab} - U_{j,t}^{paq} - U_{j,t}^{res}$$

j identifica la categoría de soporte. Para tarifas mensuales, las cantidades U se expresan en espacios-mes: un mismo soporte genera una unidad por cada mes habilitado. La suma no mezcla número físico de avisos con meses de exposición, y los compromisos ya excluidos no vuelven a descontarse.

Para unidades mensuales:

$$I_{PF,t}^{ind} = \sum_{j} U_{j,t}^{disp}\, o_{j,t} T_{j,t}^{mes}$$

La ocupación se expresa en decimal y se aplica sobre el inventario disponible después de las exclusiones.

Al incorporar lo contratado mediante paquetes:

$$I_{PF,t}^{s} = I_{PF,t}^{ind} + I_{PF,t}^{paq}$$

Los componentes asignados desde paquetes no recibirán nuevamente un factor de ocupación comercial: su ingreso dependerá del acuerdo proyectado y de la prestación correspondiente.

Publicidad temporal por evento

Para la comercialización de derechos propios del concesionario:

$$I_{PT,t}^{s} = \sum_{e,j} U_{e,j}^{disp}\, o_{e,j} T_{e,j} + I_{PT,t}^{paq}$$

La suma comprende eventos elegibles e y categorías j. U y o pertenecen a la memoria de sustento; no se incorporan como multiplicadores adicionales sobre un importe que ya se haya calculado mediante tarifas equivalentes en el formato.

El inventario excluye paquetes, restricciones y derechos del organizador. La tarifa equivalente divide el ingreso sustentado entre inventario común y todos los eventos del segmento; debe identificarse como tal, sin confundirla con el precio pleno de cada espacio vendido.

Cuando la explotación sea realizada por un tercero y al concesionario le corresponda únicamente una participación, la proyección utilizará esa remuneración:

$$I_{e}^{part} = BP_{e}\alpha_{e}^{pub}$$

BP_e es la base y α^{pub} el porcentaje comercial. La participación sustituye la venta propia de esos derechos; no se suman ambos resultados ni se registra toda la facturación ajena.

Ingreso consolidado del Grupo 3

$$I_{3,t}^{s} = I_{NR,t}^{s} + I_{PF,t}^{s} + I_{PT,t}^{s} - AJ_{3,t}$$

$AJ_{3,}t$ contiene ajustes procedentes no incorporados previamente. Como el formato no tiene una casilla adicional, sus importes y tarifas deben reflejarlos una sola vez. Los gastos operativos no reducen automáticamente esta base.

El ingreso, la facturación y el recaudo se distinguirán en las memorias que los soporten. El formato anual no incorpora un calendario detallado de cada contrato publicitario; un pago anticipado puede mejorar la caja sin convertir todas las prestaciones futuras en ingreso del periodo ni eliminar obligaciones de devolución o cumplimiento.

Desarrollo paramétrico para sustentar los valores anuales

El desarrollo explica la construcción de importes comerciales mediante símbolos, sin trasladar cifras diligenciadas ni añadir otra proyección. Se refiere a prestaciones autorizadas, en una moneda base común, y separa tiempo de prestación y fecha de cobro.

Se examina un periodo t con M_t meses disponibles. Cantidades, tarifas y duraciones deben contar con soporte comercial y respetar el plazo de explotación autorizado:

El paquete tiene m_t meses de prestación. Su inicio es condición comercial que no se calcula automáticamente en el formato ni supone reserva institucional del escenario.

P^A es el precio anual del paquete de denominación y b espacios fijos. Se distribuye sin volver a vender exposiciones ya incluidas.

H son espacios fijos habilitados y b los comprometidos en el paquete, dentro del inventario común autorizado.

T^f es la tarifa por espacio y mes, con igual fecha base y alcance que la exposición comparable.

o^f es ocupación del inventario fijo independiente. Sustenta VPF en la memoria, sin multiplicar nuevamente el valor anual total del formato.

N^P y N^T son eventos propios y de terceros; E^P y E^T, aquellos con derechos temporales del concesionario. La elegibilidad requiere soporte.

u^e es inventario temporal del evento elegible; o^e, ocupación; y T^e, tarifa independiente. Se separan segmentos para evitar promedios simples de cantidades desiguales.

Se verificará compatibilidad de exclusividades y derechos. Una exposición incluida en el paquete se retira de la venta independiente y conserva su clasificación fija o temporal.

Distribución del paquete anual

R^ANR y R^APF son referencias anuales independientes de denominación y exposición fija. Esta última comprende b espacios por doce meses y tarifa T^f, con prestaciones homogéneas.

$$R^A_{PF} = 12bT^f; \qquad R^A_{paq} = R^A_{NR} + R^A_{PF}$$

Las referencias determinan los ponderadores de P^A. Si carecen de soporte o suman cero, no se sustituye la asignación por una distribución arbitraria.

$$V^A_{NR} = P^A \frac{R^A_{NR}}{R^A_{NR} + R^A_{PF}}; \quad V^A_{PF} = P^A \frac{R^A_{PF}}{R^A_{NR} + R^A_{PF}}$$

La suma conserva el precio del paquete. Las referencias independientes sólo lo distribuyen y no se reconocen como ingresos adicionales.

$$V^A_{NR} + V^A_{PF} = P^A$$

Una prestación uniforme genera el ingreso de m_t meses. Si el importe ya corresponde a ese periodo, no se le aplica nuevamente la fracción de operación.

$$I^{paq}_{NR,t} = V^A_{NR} \frac{m_t}{12}; \quad I^{paq}_{PF,t} = V^A_{PF} \frac{m_t}{12}$$

Publicidad fija independiente

H espacios por M_t meses generan exposición disponible. Se descuentan b × m_t unidades del paquete y R_t restringidas, todas expresadas en espacios-mes.

$$U^{disp}_{PF,t} = HM_t - bm_t - R_t$$

La venta independiente es $U^{disp}_{PF,t} \times o^f$, con ocupación entre cero y uno. Representa exposición mensual comercializada, no cantidad física de avisos.

$$I^{ind}_{PF,t} = U^{disp}_{PF,t} o^f T^f$$

La publicidad fija suma venta independiente y componente asignado del paquete. El resultado sustenta VPF; no se multiplica nuevamente por inventario físico.

$$I^{s}_{PF,t} = U^{disp}_{PF,t} o^f T^f + V^A_{PF} \frac{m_t}{12}$$

Publicidad temporal por evento

E^P y E^T no pueden exceder sus eventos programados. Este control identifica derechos propios y la necesidad de sustentar una tarifa equivalente para el formato agregado.

$$E_t = E^P_t + E^T_t; \quad E^P_t \leq N^P_t; \quad E^T_t \leq N^T_t$$

Los eventos no elegibles no aportan a esos derechos publicitarios, pero conservan su ingreso por alquiler y costos pertinentes. La exclusión no afecta automáticamente todas sus actividades.

$$I^{s}_{PT,t} = \sum_{e \in E_t} u_e \, o_e T_e; \quad T^{eq}_{PT,k} = \frac{I^{s,0}_{PT,k,t}}{U_{PT} N_{k,t}}$$

La tarifa equivalente requiere denominador positivo y debe reproducir el ingreso sustentado. Sin eventos o derechos, el ingreso es cero. Un precio base constante no representa automáticamente cambios de elegibilidad entre periodos.

LÍNEA DE INGRESO	EXPRESIÓN DEL PERIODO
Naming rights	V^A_NR × m_t / 12
Publicidad fija, incluidas las prestaciones asignadas desde el paquete	I_ind_PF,t + V^A_PF × m_t / 12
Publicidad temporal por evento	Σ (unidades elegibles × ocupación × tarifa)
Total Grupo 3	I_NR,t + I_PF,t + I_PT,t

El total se verifica también sumando el paquete devengado, venta fija independiente y publicidad temporal. No se agrega nuevamente el paquete completo.

$$I^{s}_{3,t} = P^A \frac{m_t}{12} + I^{ind}_{PF,t} + I^{s}_{PT,t}$$

Si P^A se cobra anticipadamente por un año y dentro del periodo sólo se cumplen m_t meses uniformes, el recaudo inicial puede ser P^A mientras el ingreso del paquete es $P^A \times m_t/12$. La diferencia $P^A \times (1 - m_t/12)$ corresponde a prestaciones futuras, siempre que m_t se encuentre dentro de ese año contractual. No constituye ingreso adicional ni caja de libre destinación sin obligaciones.

La memoria de caja identificará prestaciones pendientes. El formato no calcula automáticamente ese pasivo ni permite considerar todo anticipo como dinero libre de obligaciones.

Controles de consistencia

- **Autorización y alcance.** Cada derecho y ubicación utilizados en la proyección deberán corresponder a la explotación autorizada. Los naming rights conservarán trazabilidad de su alcance, plazo y condiciones de utilización.

- **Integridad del inventario.** Los soportes y periodos comprometidos en paquetes se descontarán de la venta independiente. En medios digitales se verificará que la exposición vendida no supere la programación disponible.

- **Exclusividades.** La venta deberá respetar las categorías y derechos exclusivos pactados. Un espacio físicamente disponible puede permanecer comercialmente restringido por un acuerdo vigente.

- **Unidad de cobro.** Las tarifas mensuales se aplican a espacios-mes; las tarifas temporales, a espacios por evento. Se verificará si la tarifa reportada es un precio independiente de venta o un ingreso medio equivalente por inventario disponible. La asistencia no multiplicará un contrato que ya remunere la exposición completa, y una tarifa anual total no se multiplicará por doce nuevamente.

- **Asignación de paquetes.** La suma de los valores distribuidos deberá coincidir con el precio contratado. No se reconocerá simultáneamente el paquete completo como naming rights y sus espacios como ventas adicionales.

- **Derechos en eventos de terceros.** La publicidad proyectada deberá corresponder a derechos del concesionario o a una remuneración verificable. Los recursos pertenecientes al organizador o a otros titulares se identificarán separadamente.

- **Prestación y ajustes.** Cancelaciones, indisponibilidad, fallas de exhibición y compromisos mínimos de exposición se tratarán conforme a sus efectos contractuales. Las reposiciones sin cobro ocuparán inventario futuro, pero no generarán una segunda venta.

- **Plazo y cierre.** La proyección contemplará la terminación de la exposición y las obligaciones de retiro, restitución o transición que correspondan. No se asumirá continuidad comercial posterior al plazo autorizado.

- **Evidencia de cumplimiento.** Los ingresos deberán poder conciliarse con contratos, inventarios, registros de exhibición, actas de activación, facturación y recaudo. La evidencia utilizada dependerá del medio y de la prestación contratada.

Los ingresos del Grupo 3 se integrarán con sus costos de comercialización, instalación, operación, mantenimiento y retiro. La fiducia y la interventoría se reconocerán en el gasto operativo fijo según sus reglas, sin restarlas de la base bruta publicitaria. La participación departamental se liquidará conforme al contrato, distinguiendo ingreso propio, recaudo administrado y recursos ajenos; ninguna asignación entre las tres líneas multiplicará el aporte sobre una misma operación.

3.5 Grupo 4 Arrendamiento

El Grupo 4 comprende ingresos propios por locales fijos, locales temporales por evento y palcos fijos anuales. Su clasificación responde al derecho comercial entregado al usuario, con independencia del mecanismo de recaudo.

La proyección conserva las tres líneas del formato de ingresos y utiliza el inventario habilitado, las condiciones de entrega, los periodos contratados y los cánones propuestos. Los auxiliares distinguirán disponibilidad, contratación, reconocimiento y recaudo, sin crear líneas adicionales.

Para los palcos se mantiene la modalidad definida de **arrendamiento anual**. Su ingreso se calculará por unidad y periodo contractual, sin multiplicarlo por el número de eventos, las personas que ingresen o la frecuencia de utilización. Los derechos de acceso asociados se incorporarán al control operativo de los eventos, conservando el ingreso en este grupo.

Los cánones pagados por los arrendatarios al concesionario constituyen ingresos de explotación. Se distinguen del aporte que corresponda a la Gobernación conforme a la base y las condiciones establecidas en el contrato de concesión.

3.5.1 Locales, espacios comerciales y palcos comprendidos

La Entidad identificará las unidades que pueden destinarse a aprovechamiento comercial dentro del alcance autorizado de la concesión. La existencia de un área construida no demuestra, por sí sola, que sea arrendable: deben verificarse su destinación, condiciones de uso y posibilidad de explotación.

El inventario deberá permitir reconocer cada unidad sin superposición con otras áreas. Para ello se identificarán su ubicación, superficie cuando corresponda, condiciones de entrega, servicios disponibles y restricciones de utilización.

Locales comerciales

Comprenden las unidades delimitadas destinadas al desarrollo de actividades económicas autorizadas, cuya utilización pueda contratarse de manera diferenciada respecto de la realización de un evento.

Su caracterización deberá precisar el área comercial utilizable, las instalaciones disponibles y el estado en que serán entregadas. Estos elementos afectan tanto el canon como el plazo necesario para iniciar su aprovechamiento.

Un local entregado para adecuación no ofrece las mismas condiciones que uno habilitado para operación inmediata. Por esta razón, las inversiones a cargo del concesionario y del arrendatario deberán identificarse antes de consolidar la tarifa y el calendario de ingresos.

También se definirán las condiciones de acceso. Un local cuya operación dependa de la programación del recinto no será comparable, sin ajustes, con un establecimiento que disponga de acceso continuo desde el espacio público.

Espacios comerciales diferenciados

Podrán comprender módulos, islas u otras unidades individualizadas cuya explotación comercial esté permitida y pueda distinguirse del alquiler del recinto para realizar eventos.

Su delimitación deberá establecer la superficie o unidad entregada, la actividad autorizada, la duración del aprovechamiento y los servicios comprendidos.

No se incorporarán como oferta arrendable las áreas requeridas para circulación, evacuación, operación técnica u otros usos incompatibles. Tampoco se contabilizará simultáneamente una misma superficie como parte de un local y como espacio comercial independiente.

Los espacios destinados principalmente a exposición de marca se clasificarán según el objeto publicitario definido en el Grupo 3. La denominación del cobro como "alquiler de espacio" no modifica por sí sola su naturaleza económica.

Palcos fijos anuales

Los palcos se identificarán como unidades comerciales completas, con capacidad, ubicación y condiciones de utilización determinadas.

- El alcance del arrendamiento deberá precisar:
- La identificación del palco y su capacidad autorizada.
- El periodo contractual.
- Los eventos y condiciones de acceso comprendidos.
- Los servicios incluidos y los cobros separados que procedan.
- Las responsabilidades de cuidado, limpieza y restitución.
- Las restricciones de utilización aplicables.

El ingreso se proyectará por palco arrendado. Su capacidad en personas servirá para valorar las características del producto y controlar los accesos, pero no constituirá un multiplicador adicional del canon.

La utilización del palco durante un evento propio o de terceros conservará esa clasificación financiera. Su canon tampoco se transformará en boletería ni en abonos.

Ingresos del arrendatario y del concesionario

Las ventas realizadas por quienes explotan los locales pertenecen a la actividad económica de esos terceros. No se incorporarán como ingresos del concesionario por el solo hecho de efectuarse dentro del escenario.

Así, el canon de un local utilizado por un establecimiento de alimentos y bebidas corresponde al Grupo 4. La facturación del arrendatario no se sumará automáticamente al Grupo 5.

Los cobros por servicios, consumos o administración deberán identificar su naturaleza y titularidad. Los depósitos reembolsables se controlarán separadamente y no se tratarán como ingresos por arrendamiento.

3.5.2 Unidades, áreas, ocupación y periodos de aprovechamiento

El formato utiliza cantidades de locales fijos, locales temporales por evento y palcos. Las áreas sustentan los cánones y permiten comprobar el inventario; no multiplican nuevamente un precio que ya corresponde a la unidad completa. El análisis por superficie se presenta como soporte conciliado.

No se multiplicará una tarifa por metro cuadrado por áreas comunes o superficies técnicas que no formen parte del objeto comercial definido.

Disponibilidad de las unidades

Cada unidad tendrá una fecha de habilitación para comercialización. Esta podrá depender de la entrega física, las adecuaciones, los servicios necesarios y las condiciones de acceso.

Los periodos previos a esa habilitación no se considerarán meses de oferta disponible. En cambio, una unidad habilitada que todavía no tenga arrendatario sí formará parte de la disponibilidad comercial y reflejará desocupación.

Esta diferencia permite identificar si la ausencia de ingresos se origina en una restricción técnica o en una menor colocación comercial. Su efecto sobre las decisiones de operación y comercialización es distinto.

Ocupación contractual

La ocupación se medirá sobre la utilización contratada de las unidades durante el periodo analizado. No equivale a la presencia diaria de personas.

Un palco arrendado puede permanecer vacío durante una presentación sin dejar de estar comprometido contractualmente. De igual manera, un local puede tener días de cierre dentro de un contrato vigente, sin que ello implique automáticamente la suspensión del canon.

Para unidades comparables:

$$o_{g,t} = \frac{MC_{g,t}}{MD_{g,t}}$$

Donde:

g identifica una categoría de unidades comparables.

t identifica el periodo.

MC representa la suma de los meses o fracciones cubiertos por contratos de las unidades de la categoría; cada unidad aporta su propio tiempo de contratación.

MD representa la suma de los meses o fracciones durante los cuales esas unidades estuvieron habilitadas para comercialización; su unidad es local-mes o palco-mes, según corresponda.

Si no existe disponibilidad en el periodo, el indicador no será aplicable.

Cuando los locales tengan tamaños diferentes, la memoria podrá calcular adicionalmente una ocupación ponderada por área para contrastar la representatividad del porcentaje agregado:

$$o_t^A = \frac{\sum_i A_i \, MC_{i,t}}{\sum_i A_i \, MD_{i,t}}$$

La letra i identifica cada unidad; A es su superficie comercial en metros cuadrados y MC y MD corresponden, respectivamente, a sus meses contratados y disponibles.

Este indicador evita que el arrendamiento de varios espacios pequeños oculte la desocupación de unidades que representan una proporción mayor del área comercial.

Periodos parciales y rotación

La memoria comercial identificará las fechas previstas de inicio y terminación de los contratos y la rotación entre arrendatarios. El formato compacto recoge su efecto mediante la ocupación y el periodo de operación; no contiene un calendario individual de cobros por local.

Las renovaciones no son hechos ciertos durante todo el horizonte. La ocupación deberá sustentarse en permanencia esperada, comercialización y sustitución de arrendatarios. Las variaciones relevantes se analizarán mediante memorias complementarias, conservando una sola proyección de oferta.

Para los periodos parciales se utilizará una convención de cálculo consistente con las condiciones contractuales. No se aplicarán fracciones de mes a un cobro pactado por periodos indivisibles sin verificar previamente esa posibilidad.

Cuando ya se modele la fecha de entrada de cada arrendatario, no se aplicará nuevamente una tasa general de ocupación sobre el ingreso resultante. Esto descontaría dos veces el mismo periodo de desocupación.

Periodos de gracia y reconocimiento del ingreso

Los plazos concedidos para adecuación, los incentivos y las suspensiones de cobro deberán quedar identificados. Un mes sin pago exigible no equivale necesariamente a un mes sin ocupación ni determina, por sí solo, la ausencia de ingreso contable.

El reconocimiento contable observará el marco aplicable al concesionario y las condiciones del acuerdo. Incentivos, adecuaciones y modificaciones pueden producir diferencias entre canon exigible, ingreso y recaudo. Esas diferencias se documentarán sin alterar discrecionalmente la base contractual.

La memoria mantendrá separados el periodo de aprovechamiento, la obligación de pago y el recaudo esperado. Esta conciliación complementa la proyección agregada y permite identificar anticipos, cartera o incentivos que no se muestran individualmente en el formato.

3.5.3 Tarifas y delimitación frente al alquiler del recinto a terceros

Tarifas de locales y espacios comerciales

La tarifa deberá corresponder a la unidad comercial definida. Podrá expresarse en pesos por metro cuadrado y mes, pesos por local y mes o pesos por módulo y periodo.

Las referencias utilizadas deberán ser comparables en ubicación, superficie, condiciones de entrega, servicios, accesibilidad y posibilidades de operación. También se examinará la dependencia del negocio respecto de la programación del escenario.

No resulta suficiente trasladar el canon de un establecimiento de acceso permanente a un local cuyo flujo de clientes se concentra en días de eventos. Esa diferencia afecta las ventas potenciales del arrendatario y su capacidad para sostener el canon.

La estimación considerará las condiciones económicas del producto completo: tarifa, duración, adecuaciones, servicios incluidos, gastos a cargo de cada parte y eventuales incentivos. La actualización de las referencias monetarias seguirá los criterios del numeral 2.7.

Cuando se utilice una tarifa por metro cuadrado, su equivalencia por unidad será:

$$T_{L,i} = A_i \tau_i$$

Ambas expresiones representan el mismo canon. No se sumarán como cobros independientes.

Tarifas de palcos anuales

La tarifa se expresará en pesos por palco y anualidad contractual. Su valoración deberá considerar ubicación, capacidad, visibilidad, condiciones de acceso, servicios incluidos y alcance del derecho de utilización.

El número y las características de los eventos previstos pueden influir sobre el atractivo comercial del palco. Sin embargo, una vez definido un canon anual fijo, ese número no se utilizará para volver a multiplicar el ingreso.

La forma de pago podrá ser anticipada, periódica o distribuida en cuotas, según el acuerdo. Esta decisión modifica el flujo de caja, no el valor total contratado.

Los contratos que comiencen durante el año deberán diferenciar el precio de la anualidad completa de la porción atribuible al periodo financiero analizado.

Servicios y costos asociados

La tarifa identificará cuáles servicios están incluidos y cuáles se cobran separadamente. Los consumos medidos, la administración y otros conceptos deberán conservar una regla verificable.

Los costos que correspondan al concesionario se incorporarán en la estructura de operación. La desocupación de una unidad no elimina automáticamente los gastos necesarios para su conservación, seguridad o disponibilidad.

Delimitación entre grupos

La clasificación dependerá del objeto económico del acuerdo y del derecho efectivamente entregado.

OPERACIÓN	CLASIFICACIÓN FINANCIERA
Uso del recinto o de una configuración para que un tercero organice su evento	Grupo 2. Eventos de terceros
Exposición de marca, activación o utilización publicitaria de un soporte o área	Grupo 3. Publicidad
Aprovechamiento comercial de locales fijos, locales temporales por evento y palcos fijos anuales	Grupo 4. Arrendamiento

La duración no será el único criterio. Un acuerdo de varios días puede corresponder al uso del recinto para un evento; un espacio comercial puede tener un plazo corto y mantener un objeto de aprovechamiento diferenciado.

Cuando un contrato reúna componentes de distintos grupos, se identificará su alcance y se distribuirá el precio de manera sustentada. La clasificación no se modificará para aplicar una base o un porcentaje de aporte más favorable.

3.5.4 Fórmulas de proyección y controles de consistencia

La formulación conserva las tres líneas del formato: locales fijos, locales temporales por evento y palcos anuales. Cantidades, ocupaciones y cánones utilizarán unidades compatibles. Los meses operativos se aplican a ingresos recurrentes; los eventos del periodo, a aprovechamientos temporales.

$$I_{LF,t} = U_{LF}\, o_{LF}\, T_{LF,0}\, m_t\, F_t$$

$$I_{LT,t} = U_{LT}\, T_{LT,0}\, F_t\, (N_{1,t} + N_{2,t})$$

$$I_{PA,t} = U_{PA}\, o_{PA}\, T_{PA,0}\, f_t\, F_t$$

$$I_{4,t} = I_{LF,t} + I_{LT,t} + I_{PA,t}$$

ULF y UPA son las cantidades de locales fijos y palcos del inventario autorizado; oLF y oPA corresponden a sus ocupaciones contractuales. TLF,0 es el canon mensual por local y TPA,0 el canon anual por palco. ULT representa locales temporales cuya contratación se proyecta por evento y TLT,0 su canon. N1,t y N2,t son eventos propios y de terceros del periodo. Las tarifas están en moneda base; Ft las actualiza. Los meses operativos son mt y la fracción anual es ft = mt/12.

La ocupación de locales o palcos se refiere a contratación comercial, no a asistencia. El canon del palco se proyecta una sola vez y se prorratea por el periodo pertinente, sin multiplicarlo por espectáculos. En el primer periodo de cuatro meses, los locales utilizan cuatro mensualidades y los palcos la fracción 4/12; las anualidades regulares utilizan doce meses.

El formato no aplica otra ocupación a los locales temporales: su cantidad representa unidades cuya contratación se proyecta por evento. La memoria verificará inventario y explotación autorizada. Como los eventos iniciales ya corresponden al periodo parcial, no se multiplica nuevamente por 4/12 ni se suman unidades ponderadas y completas como ventas distintas.

Las expresiones por área o por contrato que siguen sirven para sustentar los cánones unitarios y sus periodos, y para comprobar el ingreso real. No sustituyen las unidades de la hoja sin una conciliación. Cuando una tarifa ya remunere un local completo, el área no volverá a multiplicarse; cuando corresponda a metros cuadrados, su conversión al canon del local deberá quedar documentada.

Locales con tarifa por metro cuadrado

$$I_{LF,t} = \sum_{i} A_i \ \tau_{i,t} \ MC_{i,t}$$

Donde:

AREA_COMERCIAL(i) se expresa en metros cuadrados.

TARIFA_M2_MES(i) se expresa en COP por metro cuadrado y mes.

MESES_CONTRATADOS(i,t) corresponde al periodo cubierto dentro del intervalo analizado.

El resultado se expresa en COP por periodo.

Si el canon se establece por local completo, la expresión equivalente será:

$$I_{LF,t} = \sum_{i} T_{L,i,t} \ MC_{i,t}$$

Se utilizará una de las dos formas para cada unidad.

Espacios comerciales con precio integral

$$I_{E,t} = \sum_{s} T_{s,t} \ Q_{s,t}$$

La letra s identifica cada espacio; T representa su canon y Q las unidades de tiempo o aprovechamiento remuneradas. La tarifa y la cantidad usarán la misma unidad. Para los locales temporales del formato, esa unidad es local por evento. Una contratación excepcional por meses deberá conciliarse sin introducir una cuarta línea de arrendamiento.

Palcos fijos anuales

Bajo una distribución uniforme de la anualidad:

$$I_{PA,t} = \sum_{p} T_{PA,p,t} \ \frac{MC_{p,t}}{12}$$

La letra **p** identifica cada palco.

Los meses cubiertos corresponden a la parte de la anualidad que se encuentra dentro del periodo analizado. La expresión no depende de cuántos eventos utilice el arrendatario ni de cuántas personas asistan.

Si se utilizan días o fracciones de mes, se aplicará la convención correspondiente al contrato y al modelo, conservando la equivalencia del valor anual.

Proyección agregada de unidades homogéneas

Para categorías con un mismo canon mensual, podrá utilizarse:

$$I_{g,t} = U_g \, m_t \, o_{g,t} \, T_{g,t}$$

Aquí U es la cantidad de unidades homogéneas, m los meses disponibles, o la ocupación contractual y Tm el canon mensual por unidad. La cantidad de unidades no puede omitirse.

Esta es una alternativa a la suma por contratos. No se adicionará a ella ni se aplicará nuevamente sobre ingresos que ya reflejen las fechas de ocupación.

Ingreso consolidado del Grupo 4

$$I_{4,t} = I_{LF,t} + I_{LT,t} + I_{PA,t} - AJ_{4,t}$$

AJ4,t representa únicamente las correcciones comerciales o de reconocimiento admitidas que todavía no estén incorporadas en los cánones y periodos. Esta conciliación auxiliar no autoriza restar costos del concesionario ni crea una deducción general en la base bruta de participación. El formato deberá reflejar el resultado una sola vez.

La mora se evaluará separadamente en la proyección de recaudo y en el tratamiento de las cuentas por cobrar. No se confundirá con desocupación ni con una reducción automática del canon.

Desarrollo paramétrico de contratos y periodos de ocupación

Este desarrollo concilia contratos de distinta duración con las entradas agregadas mediante variables, sin fijar cantidades comerciales, precios ni ocupaciones del proponente. Sus resultados comprueban las tres líneas existentes; no se adicionan como nuevos ingresos.

Sea mt el número de meses operativos. Para locales y palcos se diferencian contratos desde el inicio y contratos posteriores. La suma de unidades no excederá el inventario disponible ni comprenderá áreas o derechos superpuestos.

Los cánones se expresan en pesos de una misma fecha y se actualizan una sola vez mediante Ft. El desarrollo separa la contratación mensual, el aprovechamiento temporal por evento y el arrendamiento anual de palcos, excluyendo dinero de terceros.

Locales

Para locales homogéneos de área AL y tarifa mensual por metro cuadrado τL, el canon unitario es TL = AL × τL. Se distinguen contratos desde el inicio y contratos posteriores.

UL,a identifica locales contratados durante todos los meses operativos; UL,b, locales contratados durante mb meses, con mb ≤ mt. Los meses-unidad contratados suman ambos subconjuntos.

$$I_{LF,t} = \left(U_{L,a} m_t + U_{L,b} m_b\right) A_L \, \tau_L \, F_t$$

Si ULF es el inventario habilitado para toda la vigencia, la ocupación contractual equivalente se obtiene de los meses-unidad contratados respecto de los meses-unidad disponibles:

$$o_{LF,t} = \frac{U_{L,a} m_t + U_{L,b} m_b}{U_{LF} m_t}$$

Con superficies iguales, la ponderación por área coincide con la ponderación por unidades. Si difieren, se justificarán la ocupación y el canon promedio que reproducen el ingreso agregado.

Locales temporales por evento

ULT representa locales temporales contratados por evento y TLT,0 su canon unitario. La cantidad no excederá el inventario ni incluirá nuevamente espacios remunerados mediante un canon permanente.

N1,t y N2,t corresponden a eventos propios y de terceros del mismo periodo. Si solo parte permite esta explotación, la memoria explicará la equivalencia utilizada para conciliar cantidades e ingresos.

$$I_{LT,t} = U_{LT}\left(N_{1,t} + N_{2,t}\right) T_{LT,0}\, F_t$$

Si se parte de un inventario máximo ULT,disp, la proporción oLT permite sustentar las unidades esperadas. Es una conversión auxiliar, no otro multiplicador del ingreso:

$$U_{LT} = U_{LT,disp}\, o_{LT}$$

Palcos fijos anuales

En un inventario UPA con canon anual TPA,0, UP,a identifica los palcos contratados durante todos los meses operativos y UP,b los contratados durante mb meses del periodo.

El canon de contratos iniciados durante la vigencia se distribuye entre los periodos cubiertos, conservando su valor total. El pago anticipado no modifica por sí solo esa distribución.

$$I_{PA,t} = \left(U_{P,a} m_t + U_{P,b} m_b\right) \frac{T_{PA,0} F_t}{12}$$

La ocupación equivalente de palcos se verifica mediante los meses de aprovechamiento contratado dentro del periodo:

$$o_{PA,t} = \frac{U_{P,a} m_t + U_{P,b} m_b}{U_{PA} m_t}$$

La ocupación está ponderada por tiempo. No implica una cantidad constante de palcos contratados en todos los meses. Su memoria deberá reconstruir las entradas de contratos sin confundir ocupación comercial con asistencia.

Resultado consolidado

COMPONENTE	PARÁMETRO DE CONTRATACIÓN	INGRESO DEL PERIODO, COP
Locales fijos	oLF: meses-local contratados / disponibles	ILF,t = ULF × oLF × TLF,0 × mt × Ft
Locales temporales por evento	ULT: unidades esperadas por evento; sin otra ocupación	ILT,t = ULT × TLT,0 × Ft × (N1,t + N2,t)
Palcos fijos anuales	oPA: meses-palco contratados / disponibles	IPA,t = UPA × oPA × TPA,0 × ft × Ft
Total Grupo 4	Conciliación de las tres líneas	I4,t = ILF,t + ILT,t + IPA,t

$$I_{4,t} = I_{LF,t} + I_{LT,t} + I_{PA,t}$$

Los porcentajes de ocupación ya están incorporados mediante los periodos contratados. No se aplicarán nuevamente al resultado.

Diferencia entre ingreso y recaudo de los palcos

Si los contratos nuevos se cobran anticipadamente por una anualidad completa, el recaudo utiliza la cantidad cobrada QPA,t y el canon anual. Se excluirán anualidades ya cobradas en periodos anteriores:

$$R_{PA,t} = Q_{PA,t}\, T_{PA,0}\, F_t$$

El ingreso de esos contratos corresponde al derecho de utilización cumplido dentro del periodo, no necesariamente al recaudo:

$$I^{c}_{PA,t} = \sum_{p \in C_t} T_{PA,p}\, \frac{MC_{p,t}}{12}$$

Sin saldos iniciales, devoluciones ni otras diferencias, la parte de los pagos completos atribuible a periodos posteriores es:

$$ANT_{PA,t} = R_{PA,t} - I^{c}_{PA,t}$$

Ese monto no se reconocerá nuevamente como recaudo cuando se preste el aprovechamiento correspondiente. El flujo de caja y el seguimiento del ingreso conservarán la relación entre el pago anticipado y el periodo cubierto.

Controles de consistencia

Inventario y superficies. Cada local, espacio y palco tendrá una identificación única. Las áreas utilizadas en la proyección deberán coincidir con el inventario comercial habilitado y no superponerse con otras unidades o usos incompatibles.

Disponibilidad y contratación. Los periodos contratados no podrán superar la disponibilidad de cada unidad ni duplicarse para derechos exclusivos sobre un mismo espacio. Se distinguirán habilitación técnica, desocupación comercial y ocupación contractual.

Cantidad, tarifa y periodo. Los cánones por metro cuadrado, unidad, mes o año se aplicarán sobre cantidades compatibles. El área de un local no volverá a multiplicarse cuando el precio ya corresponda a la unidad completa.

Tratamiento de palcos. Los cánones anuales se registrarán exclusivamente en el Grupo 4. La cantidad de eventos y asistentes se utilizará para los controles operativos y el análisis comercial, sin generar una segunda contabilización del arrendamiento.

Ocupación y recaudo. La tasa de ocupación se aplicará una sola vez. Los atrasos de pago se examinarán como riesgo de recaudo y cartera; no convertirán automáticamente un espacio contratado en disponible para una nueva venta.

Condiciones económicas especiales. Los periodos de gracia, incentivos, modificaciones y suspensiones deberán reflejarse en el calendario contractual, la proyección de caja y el reconocimiento del ingreso que corresponda.

Separación de conceptos. Los cánones, servicios propios, recursos recaudados para terceros y depósitos reembolsables se identificarán por separado. Las ventas de los arrendatarios no se incorporarán como ingresos del concesionario.

Plazo y restitución. Las condiciones comerciales serán compatibles con las fechas contractuales y con el periodo autorizado de explotación. La memoria identificará obligaciones de entrega, adecuación o restitución que afecten costos y disponibilidad. La sucesión de veinte vigencias con un primer periodo parcial no autoriza extender los arrendamientos más allá del plazo de concesión.

La evaluación financiera incorporará los costos asociados a estos espacios, incluidos aquellos que permanezcan durante la desocupación. La base del aporte a la Gobernación se determinará conforme a las reglas contractuales, conservando la distinción entre los cánones de explotación, su recaudo y las obligaciones económicas frente a la Entidad.

3.6 Grupo 5 Alimentos y bebidas de eventos propios

El Grupo 5 comprende los ingresos por la venta de bebidas alcohólicas, bebidas no alcohólicas y comidas durante la realización de eventos propios. Su proyección se construye a partir de la asistencia prevista a estos eventos, la proporción de asistentes que efectuaría compras y el gasto promedio de cada consumidor.

Este enfoque permite relacionar la actividad comercial con la programación del recinto. La realización de un evento genera una oportunidad de venta; sin embargo, el ingreso depende de cuántas personas asistan, cuántas consuman y cuánto gasten durante su permanencia.

La formulación utiliza un gasto promedio conjunto para las tres categorías de productos. Por tanto, las bebidas alcohólicas, las demás bebidas y las comidas integran una misma estimación de ventas. No se proyectan como tres ingresos independientes que posteriormente se adicionan al resultado de la fórmula general.

Para la Entidad, esta metodología establece una relación verificable entre programación, asistencia, consumidores y ventas. La razonabilidad de los valores propuestos deberá sustentarse con evidencia comercial compatible con los eventos previstos. El desarrollo se integra con sus costos directos, la operación general y la

participación del Departamento, sin considerar los resultados de una versión diligenciada como demanda garantizada.

3.6.1 Categorías de productos y delimitación de los ingresos

El ingreso de este grupo reúne las ventas de tres categorías:

Bebidas alcohólicas: productos de esta naturaleza comercializados durante los eventos propios, dentro del alcance de explotación autorizado.

Bebidas no alcohólicas: agua, gaseosas, jugos y demás bebidas comprendidas en la operación comercial.

Comidas: alimentos preparados, refrigerios y otros productos alimenticios vendidos durante estos eventos.

La inclusión de las tres categorías en una misma proyección no significa que cada consumidor compre productos de todas ellas. Una persona puede adquirir únicamente alimentos; otra, bebidas; y otra realizar compras combinadas. Estas diferencias se recogen en el gasto promedio por consumidor.

Ese promedio corresponde al valor total de las compras efectuadas por una persona durante su asistencia a un evento. Si compra varias veces o en diferentes puntos de venta, sus compras se acumulan dentro de un mismo consumo individual para efectos de la estimación.

El ingreso proyectado debe representar las ventas atribuibles a la operación comercial del concesionario. No corresponde al margen que queda después de adquirir los productos ni a una comisión de intermediación. Una eventual modalidad de explotación basada exclusivamente en comisiones requeriría revisar la formulación, pues su estructura económica sería diferente.

La delimitación frente a los demás grupos también debe conservarse. Las ventas durante eventos de terceros no se incorporan a esta proyección. Tampoco se incluyen los cánones cobrados por locales o espacios comerciales, ni los pagos por el arrendamiento anual de palcos, que pertenecen al Grupo 4.

Los asistentes que ingresen mediante palcos pueden efectuar compras de alimentos y bebidas. En ese caso, la venta pertenece al Grupo 5, siempre que corresponda a un evento propio y sea atribuible a la operación modelada. El canon del palco conserva su clasificación independiente.

Cuando un paquete comercial incluya alimentos o bebidas, su valor debe distribuirse conforme a los criterios establecidos para los paquetes. El mismo componente de consumo no puede reconocerse simultáneamente dentro del paquete y como una venta adicional.

3.6.2 Asistencia proyectada y proporción de consumidores

La proyección de ventas de bebidas alcohólicas, bebidas no alcohólicas y comidas partirá de la asistencia esperada a los eventos propios. Sobre esa cantidad se aplicará la proporción de personas que se estima realizará compras durante su permanencia en el recinto.

La hoja de ingresos calcula inicialmente la asistencia agregada con las mismas tipologías de eventos propios:

$$A_t = A\left(N_{M,t}o_M + N_{I,t}o_I + N_{N,t}o_N\right)$$

A es el aforo común de referencia; las letras M, I y N identifican talla mundial, internacional y nacional. El resultado corresponde a personas por evento acumuladas durante el periodo, no a individuos únicos durante el año. Esa formulación reproduce la fila de personas en eventos propios. El uso de ocupaciones iguales a las empleadas para boletería es una simplificación que debe sustentarse; no constituye una identidad obligatoria entre venta y asistencia.

Las diferencias materiales entre entradas pagadas y asistentes se explicarán mediante una conciliación de cortesías, palcos e inasistencias. El formato utiliza una referencia común y esa aproximación debe declararse. La memoria no autoriza modificar unilateralmente fórmulas ni atribuir al archivo campos diferenciados inexistentes.

La asistencia constituye la base de demanda de este componente. Su determinación deberá guardar correspondencia con la programación de eventos, el aforo habilitado para cada configuración y las condiciones de acceso del público.

Conceptualmente se distinguirán entradas pagadas y asistentes esperados. Las primeras explican la boletería y los segundos el público potencial para consumir. El formato compacto aproxima ambas cantidades mediante aforo y ocupación. Su soporte deberá reconocer que pueden diferir por cortesías, inasistencias y derechos de palcos, sin vender nuevamente un acceso ya comprendido en el canon anual.

Conciliación complementaria de asistencia por evento

La memoria podrá desagregar accesos válidos y utilización esperada para comprobar el numeral 3.2.2. Es información complementaria, no casillas adicionales implementadas. Para cada evento propio:

$$A_e = BP_e\, a_{B,e} + CG_e\, a_{C,e} + AP_e\, a_{P,e}$$

Donde:

e identifica el evento o función.

BP corresponde a las entradas pagadas que permanecen vigentes después de los ajustes considerados en la proyección; aB representa su tasa esperada de asistencia.

CG corresponde a los accesos gratuitos vigentes previstos para el evento; aC representa su utilización esperada.

AP corresponde a los cupos de acceso válidos de contratos de palcos anuales que comprendan el evento; aP representa su utilización esperada.

Las tasas de asistencia representan la proporción de utilización esperada de cada modalidad y se expresan entre cero y uno.

Los derechos asociados a palcos se cuantificarán en **cupos de acceso de personas**, teniendo en cuenta los contratos vigentes y la capacidad correspondiente. La cantidad de palcos, por sí sola, no permite determinar cuántas personas asistirán.

Los usuarios de palcos y cortesías pueden consumir sin generar boletería. La memoria explicará su efecto frente a la cantidad común del formato, evitando duplicar cupos. El canon anual permanece en el Grupo 4.

Las tres modalidades deberán corresponder a registros diferenciados, evitando contabilizar dos veces a una misma persona dentro del evento.

Consolidación de la asistencia del período

La asistencia proyectada del período será la suma de las asistencias esperadas a los eventos propios comprendidos en su programación:

$$A_t = \sum_{e \in E_t^{prop}} A_e$$

Donde t identifica el período de proyección y la sumatoria comprende únicamente sus eventos propios.

Cuando se agrupen eventos suficientemente comparables por tipología, podrá conservarse la formulación agregada de número de eventos, aforo y ocupación:

$$A_t = \sum_k N_{k,t}\; AF_{k,t}\; o_{k,t}^{fis}$$

Donde:

k identifica la tipología del evento.

Nk,t corresponde a los eventos propios programados en el periodo para la tipología k.

AFk,t representa la capacidad de público habilitada para su configuración, expresada en personas por evento.

o fis k,t representa la proporción de esa capacidad que se espera utilizar con público asistente; su representación para calcular es decimal.

La ocupación física se determina mediante:

$$o_e^{fis} = \frac{A_e}{AF_e}$$

La ocupación de boletería no es una medición independiente de asistencia. Utilizarla para ambas proyecciones es una aproximación que exige justificación y análisis de sus efectos materiales, conservando una sola proyección de oferta.

La formulación agregada y la sumatoria individual son alternativas para consolidar una misma estimación. Sus resultados deberán coincidir cuando utilicen los mismos supuestos.

En los períodos parciales se incorporará la cantidad de eventos efectivamente prevista para los meses disponibles. Si esa programación ya recoge la menor duración de la operación, no se aplicará nuevamente una reducción proporcional por meses sobre la asistencia resultante.

Estimación de consumidores

Una vez determinada la asistencia proyectada a los eventos propios, se estimará la cantidad de asistentes que realizaría al menos una compra de bebidas alcohólicas, bebidas no alcohólicas o comidas.

La proporción de consumidores se incorporará como una variable porcentual:

$$C_t = A_t\, c$$

Donde:

Ct corresponde a las ocasiones de consumo proyectadas durante el periodo: una por cada asistencia en la que se realizaría al menos una compra.

At corresponde a la asistencia agregada de eventos propios utilizada por el formato, acompañada de su conciliación y de las limitaciones de la aproximación adoptada.

c representa la proporción de asistentes que efectuaría al menos una compra, expresada en decimal para su utilización en las fórmulas.

En el modelo particular, el proponente diligenciará y justificará este porcentaje considerando las características de los eventos, su duración, el perfil del público, la oferta de productos y las condiciones de comercialización. El parámetro no tendrá un valor numérico predeterminado.

La proporción deberá encontrarse entre cero y cien por ciento. Para el cálculo se utilizará su representación decimal. Cuando la celda esté configurada como porcentaje, se multiplicará directamente por la asistencia, sin dividir nuevamente entre cien.

Una persona que compre alimentos y bebidas durante el mismo evento se contabilizará una sola vez como consumidor. El valor conjunto de sus compras quedará comprendido en el gasto promedio. Una misma persona que consuma en eventos diferentes representará una ocasión de consumo en cada evento.

La Entidad sustentará separadamente la proporción utilizada en sus bases comunes de comparación. El porcentaje comercial particular diligenciado por el proponente permite examinar su oferta y no modifica esas bases ni representa una garantía institucional de consumo.

La ausencia del parámetro se identificará como información pendiente. Durante la ejecución, las ventas reales se determinarán mediante sus soportes comerciales y contables, sin sustituirlas por el porcentaje proyectado.

Verificación de consistencia

La revisión del componente comprobará que la asistencia provenga exclusivamente de eventos propios, que cada modalidad de acceso se contabilice una sola vez y que el número estimado de consumidores no supere la asistencia del período.

El control de capacidad se realizará por evento y configuración. Una asistencia anual superior al aforo del recinto puede ser consistente porque acumula varios eventos; el límite físico deberá respetarse en cada función.

La cantidad de consumidores resultante alimentará la proyección de ingresos del Grupo 5 mediante su multiplicación por el gasto promedio actualizado. De esta forma, la estimación conservará una secuencia verificable entre programación, asistencia, compradores y ventas.

3.6.3 Gasto promedio por consumidor y actualización de precios

El gasto promedio por consumidor representa el valor total de las compras de bebidas alcohólicas, bebidas no alcohólicas y comidas que se estima realizará una persona durante su asistencia a un evento propio.

Se expresará en pesos por consumidor y por evento. No corresponde al gasto de todos los asistentes, puesto que la proporción de personas que efectúa compras se incorpora mediante una variable independiente.

$$G_t = G_0 F_t$$

Donde:

G0 es el gasto promedio por consumidor estimado a la fecha de precios adoptada; comprende conjuntamente alimentos y las dos categorías de bebidas.

Ft es el factor acumulado de actualización definido con el parámetro común del modelo hasta el periodo analizado.

Gt es el gasto promedio actualizado por consumidor y evento que se utiliza para proyectar las ventas del periodo.

El proponente establecerá y justificará el gasto promedio de su modelo particular mediante una canasta de consumo, referencias comerciales u otra información verificable. El soporte deberá relacionar productos, precios y cantidades esperadas por comprador, sin adicionar posteriormente otra estimación de ventas que duplique el ingreso.

La actualización utiliza la senda general definida en los valores comunes, con fecha base y periodicidad identificadas. La tasa porcentual se aplica conforme al numeral 2.7. El incremento anual no se utilizará como tasa mensual ni se acumulará de nuevo sobre una referencia ya expresada a precios del periodo.

El gasto promedio por consumidor es un campo a diligenciar y justificar por el proponente. La tasa común de actualización se conserva conforme a las condiciones del formato; no se convierte en una variable comercial libre. Las referencias de la Entidad para comparar ofertas permanecen diferenciadas de las proyecciones particulares.

Como control se calculará:

$$G_t^{asis} = c\, G_t$$

Este resultado expresa el ingreso promedio distribuido entre todos los asistentes y no constituye una fuente adicional de ingresos.

El gasto promedio deberá indicar su tratamiento tributario. Cuando la referencia comercial incluya valores que no correspondan a ingresos propios, estos se depurarán conforme a las reglas del modelo y de la base contractual.

3.6.4 Fórmulas de proyección cuantificación y controles de consistencia

La proyección del Grupo 5 comprenderá las ventas propias de bebidas alcohólicas, bebidas no alcohólicas y comidas durante los eventos propios. Su cuantificación se realizará mediante la relación entre la asistencia proyectada, la proporción de asistentes que efectuaría compras y el gasto promedio por consumidor.

Gasto promedio, proporción de consumidores y porcentaje de costo directo son diligenciables por el proponente. Las tasas comunes, el inventario y el calendario mantienen el tratamiento definido. Los datos comerciales de una versión diligenciada no constituyen mínimos ni resultados de rentabilidad.

Esta separación permitirá examinar las condiciones particulares de operación sin alterar las bases comunes utilizadas para comparar los cinco porcentajes de participación económica a favor del Departamento.

Determinación de consumidores

La cantidad de consumidores se calculará a partir de la asistencia a eventos propios, determinada conforme al numeral 3.6.2:

$$C_t = A_t\, c$$

Donde:

t identifica el periodo de proyección.

At corresponde a la asistencia agregada de los eventos propios del periodo, obtenida mediante aforo y ocupación en el formato y sustentada por la conciliación descrita en el numeral 3.6.2.

c representa la proporción de asistentes que realizaría al menos una compra, expresada en decimal.

Ct corresponde al número estimado de ocasiones de consumo durante el periodo; no es el número de transacciones individuales en los puntos de venta.

La proporción de consumidores será una variable porcentual editable y deberá encontrarse entre cero y cien por ciento. Su estimación tendrá en cuenta el tipo de evento, la duración, las características del público, los precios y las condiciones de comercialización.

Una persona que compre comida y bebidas en un mismo evento se contabilizará una sola vez como consumidor. El valor conjunto de sus compras se reflejará en el gasto promedio. Si asiste y consume en varios eventos, generará una ocasión de consumo en cada uno.

El público potencial puede incluir boletería pagada, cortesías y derechos de acceso asociados a palcos anuales, según el evento. Su inclusión deberá conciliarse con la cantidad agregada del formato, sin duplicar aforo. El canon del palco permanece en el Grupo 4 y las ventas propias efectivas a sus usuarios se clasifican en el Grupo 5.

Gasto promedio y actualización monetaria

El gasto promedio se expresará en pesos por consumidor y por evento. Comprenderá conjuntamente las compras de bebidas alcohólicas, bebidas no alcohólicas y comidas.

$$G_t = G_0\, F_t$$

G0 es el valor monetario sustentado por consumidor a la fecha de precios adoptada. Ft recoge la actualización general aplicable hasta el periodo analizado, con las reglas de moneda, fecha base y periodicidad del numeral 2.7. El promedio comprende todas las compras del consumidor durante el evento.

Cuando se utilice una tasa constante y existan intervalos de actualización equivalentes:

$$F_t = (1 + i)^{n_t}$$

La tasa i y el número de intervalos nt utilizarán la misma periodicidad. En el esquema, la primera vigencia conserva precios base y la actualización comienza en la siguiente. La operación durante cuatro meses limita los eventos y los ingresos recurrentes; no origina un incremento anual adicional de las tarifas.

El proponente diligenciará y justificará el gasto promedio base, conservando la senda común de actualización del formato. El crecimiento nominal del gasto modifica su expresión monetaria; por sí solo no prueba una mayor cantidad de productos por consumidor ni una ampliación de la demanda física.

El gasto utilizado en la fórmula deberá corresponder a ingresos propios de la actividad. Cuando las referencias de precios incluyan tributos recaudados por cuenta de terceros u otros conceptos excluidos del ingreso, estos se depurarán conforme al tratamiento aplicable, evitando utilizar indiscriminadamente una única tasa para productos con tratamientos diferentes.

Proyección y consolidación del ingreso

La fórmula principal será:

$$I_{5,t} = A_t \, c \, G_0 \, F_t$$

En esta notación, I5 es el ingreso del grupo, A la asistencia a eventos propios, c la proporción de consumidores expresada en decimal, G0 el gasto promedio por consumidor en moneda base y F el factor de actualización. La operación corresponde a la línea de ventas de alimentos y bebidas del modelo.

También podrá expresarse así:

$$I_{5,t} = C_t \, G_t$$

Ambas expresiones representan el mismo cálculo. Se utilizará una de ellas dentro de la cadena de proyección, sin aplicar nuevamente factores que ya estén incorporados.

Como comprobación podrá calcularse:

$$I_{5,t} = A_t \, G_t^{asis}, \qquad G_t^{asis} = c \, G_t$$

El ingreso promedio por asistente distribuye el valor de las ventas entre todo el público, incluyendo a quienes no compran. Se diferenciará del gasto promedio por consumidor para evitar sobreestimar el ingreso.

El formato incluye exclusivamente eventos propios y utiliza consumo agregado. Las diferencias entre tipologías sustentarán esos parámetros mediante auxiliares; sus ingresos no se adicionarán al consolidado ni crearán escenarios paralelos.

En los periodos parciales se utilizará la asistencia derivada de la programación efectiva. Si el número de eventos ya corresponde a los meses disponibles, no se aplicará nuevamente un factor de reducción por duración.

Proyección del costo directo

El costo directo se estimará mediante un porcentaje de las ventas:

$$CD_{5,t} = I_{5,t} \, q_5$$

CD5,t es el costo directo del grupo y q5 el porcentaje sustentado por el proponente. La hoja de costos toma las ventas brutas del Grupo 5 y les aplica este factor. Un porcentaje registrado en un archivo de referencia no se incorpora como condición obligatoria del formato.

q5 será una variable porcentual a diligenciar. Su valor deberá sustentarse mediante la composición de ventas y los costos necesarios para generarlas. En una herramienta de cálculo se introducirá como porcentaje o decimal equivalente, sin dividir entre cien una celda que ya tenga representación porcentual.

El soporte identificará los conceptos comprendidos en el factor: adquisición o preparación, empaques, mermas y demás costos directos efectivamente incluidos. Si comprende atención, comisiones de cobro u otro recurso compartido, la memoria demostrará que ese mismo concepto no permanece cargado en nómina, costos por evento o gastos operativos.

La información por producto o familia homogénea servirá para justificar el porcentaje. No se adicionará al costo calculado mediante el factor cuando represente los mismos conceptos.

Los gastos no comprendidos en q5 se proyectarán en el rubro correspondiente. Las obligaciones fijas pueden subsistir aun sin ventas. La comisión fiduciaria y la interventoría se registran dentro de los gastos operativos fijos del concesionario; no se añadirán nuevamente al factor del Grupo 5 ni reducirán por ese motivo sus ingresos brutos.

El factor no se limitará artificialmente para producir un margen positivo. Si los costos sustentados superan los ingresos, el modelo deberá mostrar esa condición y permitir analizar sus causas y efectos.

Cuando el costo se calcule sobre ventas ya actualizadas, no se aplicará nuevamente el mismo factor de inflación al resultado. Cualquier variación adicional del porcentaje deberá responder a un cambio sustentado en la relación entre costos y ventas.

Margen directo y contraprestación

El margen después de los costos comprendidos en el factor será:

$$MD_{5,t} = I_{5,t} - CD_{5,t}$$

Este resultado no constituye la utilidad neta del concesionario. Todavía deberán considerarse los costos no incluidos, los gastos comunes y las demás obligaciones aplicables.

La contraprestación se calculará de manera independiente:

$$CP_{5,t} = B_{5,t}\, p_5$$

Donde:

B5,t corresponde a las ventas propias que integran la base contractual, con los únicos ajustes y exclusiones autorizados en el capítulo 5. La depuración no comprende costos de productos, nómina, fiducia ni interventoría.

p_5 corresponde al porcentaje de participación económica ofrecido para este grupo y, durante la ejecución, al porcentaje incorporado al contrato.

La proporción de consumidores y el porcentaje de costo directo son parámetros particulares de proyección; la indexación utiliza la senda común. Ninguno sustituye p5 ni representa una participación adicional a favor del Departamento.

Los costos privados no se descontarán de la base por estar representados mediante un factor porcentual. Tampoco se utilizará el margen directo como base de liquidación cuando el contrato establezca la participación sobre las ventas propias.

El aporte calculado se integrará en pesos con las contraprestaciones de los otros cuatro grupos. El resultado económico departamental se determinará a partir de esos recursos y de las obligaciones que efectivamente permanezcan a cargo del Departamento.

Controles de consistencia y trazabilidad

La revisión del componente comprobará:

Correspondencia de la asistencia. Los asistentes deberán provenir de eventos propios y respetar el aforo de cada configuración. Se evitará duplicar personas entre modalidades de acceso.

Coherencia del consumo. El número de consumidores no podrá superar la asistencia correspondiente. El gasto promedio deberá representar compras por consumidor y evento.

Aplicación única de factores. La proporción de consumidores, la actualización y los ajustes por periodos parciales se aplicarán una sola vez.

Integridad de las categorías. Las bebidas alcohólicas, las demás bebidas y las comidas estarán comprendidas en el gasto conjunto. Su desagregación analítica no generará ventas adicionales sobre el total proyectado.

Ausencia de duplicidades de costos. Los conceptos incluidos en el factor no se repetirán en otros rubros. Las distribuciones analíticas de gastos comunes no se tratarán como nuevas erogaciones.

Tratamiento uniforme de unidades y tributos. Asistencia, consumo, precios, ingresos y costos deberán corresponder al mismo periodo y mantener criterios compatibles de reconocimiento.

Identificación de datos pendientes. Una celda sin diligenciar no equivaldrá automáticamente a cero. Los resultados dependientes de información incompleta se identificarán como pendientes de validación.

Separación entre referencia y propuesta. Los supuestos particulares del proponente permitirán evaluar su sostenibilidad, sin modificar las bases comunes de comparación económica.

Durante la ejecución contractual, la liquidación de la contraprestación se sustentará en las ventas verificadas mediante facturación, documentos equivalentes, sistemas de punto de venta y conciliaciones. Las proyecciones

permitirán analizar desviaciones y orientar el seguimiento, sin reemplazar los registros de las operaciones efectivamente realizadas.

3.7 Clasificación de ingresos complementarios y paquetes comerciales

La clasificación de los ingresos complementarios y de los paquetes comerciales tiene como finalidad incorporar todas las remuneraciones atribuibles al concesionario, conservar su correspondencia con la explotación autorizada y evitar que una misma operación se registre en varios grupos.

El carácter "complementario" describe la relación de un servicio o derecho con la actividad principal. No constituye una categoría independiente de ingreso ni permite asignarlo discrecionalmente a cualquiera de los cinco grupos.

La Entidad establecerá la clasificación a partir del objeto económico de la operación, el derecho comercializado, las obligaciones asumidas y la titularidad de los recursos. El nombre de una factura, la forma de recaudo o la denominación utilizada en un acuerdo comercial no serán suficientes para determinar el grupo correspondiente.

Criterios para identificar ingresos complementarios

Antes de incorporar un concepto se precisará el bien, servicio o derecho remunerado; la autorización de explotación; la titularidad económica; su relación con eventos propios, de terceros o explotaciones independientes; y si el precio es adicional o ya está comprendido en otro cobro. Esta identificación se conservará como soporte de la clasificación y de su base de participación.

Esta identificación permitirá distinguir una venta adicional de una actividad necesaria para cumplir una prestación previamente remunerada.

Por ejemplo, si el precio de uso del recinto incluye una cantidad determinada de limpieza o equipos, el costo de esos recursos no representa una segunda venta. Solo podrá incorporarse un ingreso adicional cuando exista una prestación diferenciada o una cantidad adicional efectivamente remunerada.

Reglas de clasificación

Se aplicarán los siguientes criterios dentro de las actividades autorizadas y de las definiciones del régimen económico. El formato no contiene una línea residual para crear ingresos sin asignación. Un servicio nuevo requiere determinar su alcance y tratamiento antes de incorporarlo; su mera relación con un evento propio no lo convierte en boletería:

CONCEPTO	CRITERIO DE CLASIFICACIÓN
Derechos de acceso a eventos propios y prestaciones incluidas en su precio	Grupo 1 por el ingreso de boletería y acceso definido. Los componentes con clasificación propia se separan; un servicio adicional no se agrega automáticamente a la taquilla.
Servicios adicionales remunerados al organizador de un evento de terceros	Grupo 2 si corresponden a ingresos propios del concesionario y al alcance autorizado, sin repetir servicios incluidos en el precio principal ni incluir taquilla del organizador.
Estacionamiento u otros servicios accesorios remunerados separadamente	Requieren autorización y clasificación contractual expresa antes de incorporarse. La vinculación con un evento no permite escoger unilateralmente un grupo ni crear una base residual.
Naming rights, publicidad fija, publicidad temporal, patrocinios y activaciones publicitarias	Grupo 3, independientemente de que su exposición ocurra durante eventos propios o de terceros.
Locales fijos, locales temporales por evento y palcos fijos anuales	Grupo 4 por el canon propio, sin incorporar las ventas de los arrendatarios.
Ventas de bebidas alcohólicas, bebidas no alcohólicas y comidas en eventos propios	Grupo 5 por las ventas brutas propias; los productos incluidos en paquetes se concilian sin una segunda contabilización.

La vinculación con un evento no desplaza las clasificaciones específicas. La publicidad exhibida durante un concierto propio permanece en el Grupo 3, y el canon anual de un palco permanece en el Grupo 4 aunque sus usuarios asistan a ese concierto.

De igual manera, la utilización de un área física no convierte cualquier operación en arrendamiento. Un espacio destinado a una activación publicitaria puede corresponder al Grupo 3, mientras el uso del recinto para que un tercero organice su evento corresponde al Grupo 2.

Cuando una explotación autónoma no encaje justificadamente en las cinco bases definidas, su tratamiento deberá resolverse expresamente en los documentos del proceso antes de presentar ofertas. El proponente no podrá crear una sexta base ni decidir unilateralmente qué porcentaje le aplica. Tampoco se permitirá omitir una fuente autorizada solo porque su presentación comercial sea diferente.

Recursos que requieren tratamiento separado

Los aportes de capital, desembolsos de crédito, depósitos reembolsables y recursos recibidos por cuenta de terceros no constituyen ventas de los cinco grupos.

Los anticipos de clientes se relacionarán con las prestaciones que remuneran, diferenciando su recaudo del reconocimiento del ingreso.

Los rendimientos financieros, indemnizaciones y otras partidas excepcionales requerirán identificar su titularidad y tratamiento contractual. El tránsito por un patrimonio autónomo no transforma automáticamente esos recursos en ventas operacionales o ingresos del Departamento. El formato de cinco grupos no se ampliará con una partida recurrente sin definición y soporte previos.

También se distinguirá la recuperación de un costo propio del simple traslado de un pago ajeno. La utilización de expresiones como "reembolso" o "recuperación" no determina, por sí sola, si existe un ingreso del concesionario.

Identificación de paquetes comerciales

Un paquete comercial reúne varias prestaciones a cambio de un precio conjunto. Puede comprender componentes del mismo grupo o de grupos diferentes.

El concesionario identificará las prestaciones comprometidas, sus cantidades, duración y condiciones de utilización, y la Entidad verificará su clasificación para efectos de seguimiento. La separación se realizará sobre derechos o servicios diferenciables. Los costos internos de producir un paquete no constituyen por sí mismos componentes adicionales de venta.

La asignación del precio permitirá responder dos preguntas: cuánto corresponde a cada componente y en qué periodo se cumple la prestación asociada.

La distribución utilizará precios independientes relativos sustentados para prestaciones comparables y una metodología consistente con el marco de información financiera aplicable. Cuando el paquete incluya arrendamientos y servicios distintos, la memoria justificará su tratamiento específico. La asignación comercial y contable deberá conciliarse con las bases contractuales; no habilita escoger el grupo con menor participación.

Fórmulas de distribución del precio

Para cada componente del paquete se determinará un valor de referencia:

$$V_j = Q_j \, T_j^{ind}$$

La letra **j** identifica el componente. La cantidad deberá comprender el alcance y periodo contratados, de manera que los valores sean comparables.

Posteriormente:

$$w_j = \frac{V_j}{\sum_h V_h}$$

$$A_j = P \, w_j$$

En estas expresiones, V_j es el valor de referencia del componente, w_j su peso de asignación, P el precio total atribuible del paquete y A_j el importe asignado. La suma del denominador comprende todos sus componentes.

P es la remuneración propia del paquete, separados descuentos válidos y recursos ajenos. No autoriza restar costos de producción, fiducia o interventoría ni ampliar las exclusiones contractuales de la contraprestación.

Los controles serán:

$$\sum_j w_j = 1$$

$$\sum_j A_j = P$$

La asignación no crea ingresos adicionales. Distribuye un precio existente.

Si no existe una venta independiente observable, el valor de referencia deberá estimarse mediante una metodología documentada. La ausencia de una tarifa separada no justifica asignar valor cero a una prestación remunerada dentro del paquete.

Los tratamientos específicos de descuentos o contraprestaciones atribuibles a determinados componentes deberán conservar su justificación y correspondencia con el marco aplicable.

Desarrollo paramétrico de un paquete entre grupos

Considérese un paquete anual que remunera dos prestaciones diferenciables, cuya disponibilidad debe verificarse en los inventarios respectivos:

Publicidad fija durante doce meses.

Arrendamiento de un palco fijo anual.

Sea P el precio conjunto atribuible al paquete, Vpub el valor independiente de la publicidad anual y Vpal el valor independiente del palco. Los dos valores deberán referirse al mismo alcance temporal y a condiciones comerciales comparables, antes de calcular sus participaciones relativas.

Las variables se diligencian con soportes de la operación; no fijan cánones, descuentos ni valores mínimos de comercialización para el proceso.

$$V_{total} = V_{pub} + V_{pal}$$

La asignación a publicidad es:

$$A_{pub} = P \frac{V_{pub}}{V_{pub} + V_{pal}}$$

La asignación al palco se obtiene de su peso dentro de las mismas referencias:

$$A_{pal} = P \frac{V_{pal}}{V_{pub} + V_{pal}}$$

En consecuencia:

$$A_{pub} + A_{pal} = P$$

El espacio publicitario y el palco quedarán comprometidos durante el periodo correspondiente. No permanecerán disponibles para una segunda venta incompatible con los derechos ya otorgados.

El palco conservará su clasificación como arrendamiento anual. Los accesos que habilite durante los eventos no producirán un ingreso adicional de boletería por el solo hecho de utilizarse.

Asignación temporal y operaciones en especie

Después de distribuir el precio, cada componente se reconocerá conforme al periodo y condiciones de su prestación. Un contrato que reúna publicidad anual y una activación en un evento no necesariamente presenta el mismo patrón de cumplimiento para ambos componentes.

Cuando exista remuneración en especie, se identificarán las prestaciones intercambiadas, su valoración y el tratamiento aplicable. Su reconocimiento económico se mantendrá separado de la disponibilidad de efectivo.

Las reposiciones de exposición, servicios o espacios entregadas para subsanar un incumplimiento deberán reflejarse en el inventario y calendario. Su ejecución no generará automáticamente una segunda venta.

3.8 Consolidación de ingresos y prevención de doble contabilización

La consolidación integrará los ingresos atribuibles al concesionario a partir de las operaciones y componentes previamente identificados. Su finalidad es obtener una proyección completa, trazable y consistente por periodo, sin confundir el valor de los contratos con las prestaciones ejecutadas ni los ingresos con los movimientos de dinero.

El procedimiento comenzará en la identificación de las operaciones. El formato reúne nueve líneas de ingresos y las consolida en cinco grupos; esa suma aritmética, por sí sola, no acredita la ausencia de superposiciones. Los auxiliares deben comprobar que cantidades, contratos, periodos y derechos no estén representados más de una vez.

Unidad de registro y trazabilidad

Cada operación tendrá una identificación que permita relacionar el contrato o venta con sus componentes, soportes, grupo, periodo de cumplimiento, facturación, ajustes y recaudo.

En los paquetes, el contrato conservará una identificación común y cada componente tendrá un registro diferenciado. Así podrá comprobarse que la suma de sus valores coincide con el precio total y que cada prestación se incorpora una sola vez.

La factura, el reporte de venta, la liquidación de una plataforma y el comprobante de pago pueden describir una misma operación desde perspectivas diferentes. Su existencia no representa cuatro ingresos.

El control de consolidación reproducirá las nueve líneas de la hoja de ingresos y las cinco agrupaciones de contraprestación:

$$I_t = \sum_{g=1}^{5} I_{g,t}$$

El Grupo 3 reúne denominación, publicidad fija y publicidad temporal. El Grupo 4 reúne palcos anuales, locales fijos y locales temporales. Los Grupos 1, 2 y 5 tienen una línea agregada cada uno. La suma de estas nueve líneas deberá coincidir con los cinco grupos de contraprestación y con los ingresos brutos del estado de resultados. Los auxiliares explican esos totales; no crean ventas paralelas.

- El consolidado distinguirá:
- El ingreso atribuible a cada prestación.
- Los valores facturados.
- Los recursos recaudados.
- Las obligaciones pendientes frente a clientes.
- Los recursos y pagos pertenecientes a terceros.

Asignación única a los grupos

Una vez desagregado el paquete, cada componente de ingreso tendrá una sola clasificación.

Para verificarlo podrá utilizarse un indicador por grupo:

$$C_r = \sum_{g=1}^{5} m_{r,g}$$

r identifica el componente económico y mr,g su marca de pertenencia al grupo g. Cada marca toma:

Valor **1**, si pertenece al grupo.

Valor **0**, si no pertenece.

El resultado esperado es:

$$C_r = 1$$

Un resultado de cero identifica un componente pendiente de clasificación. Un resultado superior a uno señala que se está asignando a más de un grupo.

Este control exige que los registros se originen en un inventario completo de operaciones. No reemplaza la revisión de contratos, ventas y fuentes autorizadas que permitan detectar ingresos omitidos.

Consolidación por periodo

Los ingresos brutos propios de cada grupo se obtendrán a partir de los componentes atribuibles, conciliados con los ajustes admitidos y aplicados una sola vez:

$$I_{g,t} = \sum_{r} m_{r,g}\, J_{r,t}$$

Donde:

g identifica uno de los cinco grupos.

t identifica el periodo.

Jr,t es el ingreso propio atribuible al componente y periodo, después de corregir anulaciones, devoluciones o descuentos admitidos. Se conserva como ingreso bruto respecto de costos y gastos del concesionario: no equivale a utilidad, margen comercial ni dinero disponible después de pagar proveedores.

El consolidado será:

$$I_t = I_{1,t} + I_{2,t} + I_{3,t} + I_{4,t} + I_{5,t}$$

La conciliación contra el registro de operaciones únicas se verificará mediante:

$$CC_t = \sum_{r} J_{r,t} - I_t$$

El resultado esperado es:

$$CC_t = 0$$

La igualdad global deberá acompañarse de la revisión por componente. Dos errores de signo contrario podrían compensarse en el total sin que la clasificación fuera correcta.

Conciliación paramétrica de los cinco grupos

La tabla siguiente muestra la composición del consolidado sin incorporar cifras comerciales de una versión diligenciada. Cada importe se obtiene de los numerales anteriores y mantiene su unidad de pesos por periodo. En particular, el Grupo 5 resulta de asistencia, proporción de consumidores y gasto promedio; no se introduce como una cifra residual destinada a equilibrar los resultados.

La comprobación debe realizarse para la primera vigencia parcial y para cada anualidad regular. Antes de sumar se verificará que las nueve líneas utilicen el mismo periodo, la fecha base y la actualización correspondiente. Los inventarios, eventos y contratos que sustentan ingresos concurrentes deberán ser compatibles entre sí.

GRUPO	COMPONENTES DEL INGRESO POR PERIODO
Grupo 1. Eventos propios	I1,t: boletería pagada de eventos propios
Grupo 2. Eventos de terceros	I2,t: ingresos propios por alquiler total y parcial autorizado
Grupo 3. Publicidad	I3,t = INR,t + IPF,t + IPT,t
Grupo 4. Arrendamiento	I4,t = IPA,t + ILF,t + ILT,t
Grupo 5. Bebidas alcohólicas, bebidas no alcohólicas y comidas en eventos propios	I5,t = At × c × G0 × Ft
Ingresos operacionales consolidados	It = I1,t + I2,t + I3,t + I4,t + I5,t

$$I_t = I_{1,t} + I_{2,t} + I_{NR,t} + I_{PF,t} + I_{PT,t} + I_{PA,t} + I_{LF,t} + I_{LT,t} + I_{5,t}$$

INR,t, IPF,t e IPT,t corresponden a las tres líneas publicitarias; IPA,t, ILF,t e ILT,t corresponden a las tres líneas de arrendamiento. Un paquete comercial se distribuye entre ellas conforme al numeral 3.7, sin adicionarse luego por su precio total.

En un modelo contractual efectivo, los componentes de cada paquete se incorporarán dentro de sus grupos y el precio total del paquete permanecerá como dato de control, no como una nueva línea de ingreso.

Control específico sobre paquetes

En el desarrollo de publicidad y palco, el precio atribuible es P y sus importes asignados son Apub y Apal. La suma de ambos equivale al precio del paquete. Cada componente ingresa a su grupo una sola vez y por la parte correspondiente al periodo examinado.

Registrar P completo como publicidad y adicionar Apal produciría P + Apal. La sobreestimación equivale al palco. El control detectará esa duplicidad y su inversa, aunque exista una sola factura o un único recaudo.

El control correcto es:

$$I_t^{paq} = \sum_j I_{j,t}^{paq}$$

La comparación se realizará sobre el mismo periodo y nivel de cumplimiento. El precio contractual completo no será necesariamente igual al ingreso de un periodo parcial.

Separación entre ingresos y anticipos

Si el paquete anual de precio P se paga por anticipado, sus dos prestaciones se ejecutan uniformemente y al cierre se han cumplido m meses, la porción de ingreso atribuible al periodo se calcula sobre cada importe asignado. El ejemplo presupone ausencia de saldos anteriores, devoluciones u otras diferencias:

$$I_t^{paq} = A_{pub}\frac{m}{12} + A_{pal}\frac{m}{12} = P\frac{m}{12}$$

El recaudo es P, mientras el ingreso del periodo es P × m/12. Bajo estas condiciones, P × (1 − m/12) corresponde a prestaciones pendientes. El cálculo se ajustará cuando los componentes tengan diferentes periodos de cumplimiento o cuando el contrato no admita una distribución uniforme.

El precio P no se reconocerá como ingreso completo al cobrar y de nuevo por mensualidades al ejecutar. El anticipo constituye una diferencia temporal de caja y prestación; no una fuente adicional de ventas ni una justificación para duplicar la contraprestación.

Para controlar los cobros anticipados:

$$ANT_t = ANT_{t-1} + CA_t - AP_t - DA_t$$

CA identifica los cobros anticipados, AP las aplicaciones a prestaciones cumplidas y DA sus devoluciones. Aplicar un anticipo modifica su reconocimiento financiero, pero no genera un segundo recaudo. Esta conciliación se presenta en soporte complementario, pues el formato compacto no contiene un movimiento autónomo de anticipos por contrato.

Recursos de terceros y costos propios

Los recursos recaudados por cuenta de organizadores, arrendatarios u otros titulares se conciliarán con las obligaciones de entrega, devoluciones y aplicaciones autorizadas. El dinero administrado en una cuenta o patrimonio autónomo no es íntegramente ingreso del concesionario ni del Departamento: su titularidad y concepto deben identificarse antes de incorporarlo a los cinco grupos.

Cuando el concesionario sea titular de la venta, los pagos a artistas, proveedores, personal, plataformas, fiduciaria o interventoría se registrarán como costos o gastos según su naturaleza. No reducirán automáticamente el ingreso bruto por descontarse antes de un giro. Fiducia e interventoría permanecerán en gastos operativos fijos, sin duplicarse como obligaciones del Departamento.

Esta separación permitirá evitar dos errores diferentes: sobreestimar ingresos con dinero de terceros y subestimarlos al presentar como venta únicamente el efectivo recibido después de pagar costos propios.

Ajustes y reclasificaciones

Cada devolución, descuento, anulación o modificación tendrá un soporte y una identificación que permitan establecer dónde se aplicó.

Si una anulación ya redujo la cantidad de entradas o productos vendidos, su valor no se restará nuevamente del consolidado. Si una nota crédito modifica el ingreso de un contrato, se actualizarán los componentes afectados sin repetir el ajuste en otra hoja.

Las reclasificaciones entre grupos deberán conservar el total de la operación cuando no exista un cambio en su valor:

$$\sum_{g=1}^{5} R\,C_{g,t} = 0$$

El traslado de un ingreso de un grupo a otro no constituye una nueva venta. Deberán quedar documentados el motivo, el valor, el periodo y sus efectos sobre las bases contractuales.

Comprobaciones de cierre

Antes de utilizar el consolidado para evaluar la concesión, se verificarán conjuntamente las siguientes condiciones:

Integridad: todas las operaciones autorizadas que generan ingresos propios cuentan con clasificación y soporte.

Unicidad: cada componente aparece una sola vez en el registro económico y en el grupo correspondiente.

Correspondencia temporal: los ingresos reflejan el periodo de prestación; los anticipos y pagos posteriores conservan su tratamiento separado.

Consistencia de inventarios: un mismo palco, local, espacio publicitario o derecho exclusivo no se proyecta mediante ventas incompatibles.

Consistencia entre grupos: los palcos anuales permanecen en Arrendamiento; la publicidad permanece en su grupo; las ventas del Grupo 5 corresponden a las tres categorías definidas y a eventos propios.

Aplicación única de parámetros: las tasas de ocupación, descuentos y fracciones de periodo no se aplican nuevamente cuando ya están incorporadas en las cantidades o valores.

Conciliación documental: contratos, reportes de venta, facturación, ajustes y recaudo explican las diferencias entre ingreso, cartera y dinero recibido.

El consolidado representa ingresos operacionales del concesionario. Su conversión en resultado económico requiere incorporar costos, gastos, inversiones y demás componentes del modelo financiero.

El aporte al Departamento aplica cada porcentaje a su base contractual. Toda diferencia con el ingreso reconocido se sustentará. Ni la suma de porcentajes ni el recaudo administrado por la fiducia equivalen al beneficio público: este deriva del aporte monetario y, para el resultado fiscal neto, de las obligaciones retenidas.

4 Integración de inversiones costos gastos y tributos

La integración de inversiones, costos, gastos y tributos determina los recursos necesarios para ejecutar la concesión y verifica su incidencia sobre el resultado del concesionario, la capacidad de pago de la contraprestación y el beneficio financiero departamental. El análisis utiliza una sola proyección de oferta y distingue los valores comunes definidos por la Entidad de las cantidades, precios y condiciones económicas que corresponde sustentar al proponente.

Su propósito consiste en establecer si la explotación prevista puede atender las obligaciones privadas y cuál es el aporte monetario atribuible al Departamento, después de conciliar únicamente los desembolsos públicos que este conserve. Los resultados de un archivo diligenciado sirven para revisar la secuencia de cálculo; no constituyen ingresos garantizados, una oferta adoptada ni una conclusión anticipada de viabilidad.

La respuesta no se obtiene sumando los porcentajes correspondientes a los cinco grupos de ingresos, ni calculando su promedio. Cada porcentaje se aplica sobre una base económica distinta, con una capacidad de generación de recursos, una periodicidad y un comportamiento comercial propios. Por esta razón, la cuantificación debe realizarse en valores monetarios y para cada periodo del contrato.

La relación inicial es la siguiente:

$$C_t = \sum_{g=1}^{5} B_{g,t}\ p_g$$

Donde:

C_t es la contraprestación causada a favor del Departamento en el periodo t.

B_1 t a B_5,t son las bases contractuales de liquidación de los cinco grupos.

p_1 a p_5 son las participaciones ofrecidas, expresadas como tasas decimales.

Estas bases no deben confundirse automáticamente con la totalidad del dinero que ingresa a las cuentas del operador. Su determinación debe respetar la clasificación de ingresos, la identificación de recursos pertenecientes a terceros y el tratamiento de los impuestos recaudados, conforme a lo desarrollado en los apartados anteriores.

Tampoco debe confundirse el aporte causado con el dinero efectivamente recibido. Una obligación liquidada puede encontrarse pendiente de pago. El análisis financiero departamental debe mostrar ambos valores y explicar las diferencias.

Los costos privados permiten determinar si la operación puede sostener las obligaciones contractuales y pagar la participación departamental. Su inclusión no los convierte en deducciones de las bases. Esta regla comprende la comisión mensual de fiducia y la interventoría financiada con la remuneración derivada de la explotación: ambas integran los gastos operativos fijos del concesionario, sin disminuir el ingreso bruto atribuible a cada grupo ni descontarse nuevamente del aporte público.

En consecuencia, el capítulo distingue tres dimensiones:

La operación económica del concesionario: ingresos, inversiones, costos, gastos, tributos y necesidades de recursos.

El flujo financiero del Departamento: aportes efectivamente recibidos y desembolsos que permanezcan a su cargo.

La conservación del patrimonio público: estado del inmueble, mantenimiento, reposiciones y condiciones de entrega final.

Las tres dimensiones se relacionan, pero no son intercambiables. La utilidad del operador no equivale al ingreso departamental. El valor de un equipo que deba entregarse al finalizar el contrato tampoco equivale a dinero recibido durante su ejecución.

En las fórmulas, t identifica la vigencia de proyección; e, un evento; k, un rubro o recurso; y g, uno de los cinco grupos. Los valores monetarios se expresan en pesos colombianos y se identifica su fecha de precios. El año cero corresponde a la inversión inicial; el primer periodo operativo comprende cuatro meses y las demás vigencias, doce meses, conforme al calendario común descrito en el capítulo 2.

4.1. Remisión al anexo existente y conciliación de rubros con el modelo

El Anexo Técnico de la Inversión Inicial sustenta bienes, equipos y actividades comprendidos en la inversión privada. Las memorias operativas soportan producción, personal, mantenimiento, administración, seguros y tributos. Cada presupuesto se utilizará para el alcance que documenta y se conciliará con las hojas correspondientes.

La conciliación se realizará sobre las hojas de inversión, costos de eventos, nómina y gastos operativos. El anexo técnico existente conservará la función de sustentar cantidades, precios y obligaciones; no se incorporará de nuevo como una suma adicional a los egresos ya proyectados. Cada rubro tendrá una ubicación única en el estado de resultados o en el flujo de inversión. Si un concepto necesario no se encuentra representado, se señalará como ajuste por incorporar, con su responsable y su efecto, en lugar de afirmar que el total vigente ya lo cubre.

El nivel principal de cálculo seguirá siendo el de la herramienta. Los detalles por actividad, contrato o componente permitirán justificar sus valores agregados y determinar qué comprende cada partida. No se exigirá un segundo presupuesto autónomo para reproducir el mismo costo. La conciliación distinguirá una mayor desagregación documental de una modificación real de las cantidades, tarifas o responsabilidades asumidas.

Este capítulo explica la incorporación de esos soportes a la estructura financiera y establece sus controles de consistencia. No reproduce las fichas técnicas ni convierte los precios de una versión diligenciada en condiciones obligatorias para todos los participantes. Los valores fijos del proceso conservarán su identificación; las estimaciones propias de cada oferta deberán completarse y justificarse conforme al formato de diligenciamiento.

La existencia de una cifra en el anexo no acredita, por sí sola, que su valor, alcance o tratamiento sean definitivos. Un rubro puede encontrarse correctamente sumado y, aun así, corresponder a una actividad distinta, utilizar una tarifa de otra jurisdicción, excluir una obligación contractual o reconocer dos veces un mismo recurso.

La conciliación debe revisar tanto la aritmética como el contenido económico.

Correspondencia entre el anexo y el alcance contractual

Cada concepto deberá asociarse con una necesidad verificable: prestar un servicio, ejecutar una actividad, conservar un bien, cumplir una obligación o atender un requerimiento de cierre. Cuando no exista esa correspondencia, se aclarará su procedencia antes de incorporarlo a la proyección única. Las memorias adicionales complementan el soporte sin constituir otro presupuesto que se sume al principal.

La revisión del anexo permite identificar los siguientes asuntos que requieren conciliación:

ASUNTO	TRATAMIENTO REQUERIDO EN EL MODELO
Mantenimiento mayor y reposiciones del inmueble	Incorporar las obligaciones atribuidas al concesionario en el estudio previo. La propiedad pública del bien no constituye, por sí sola, una razón para excluir estos costos privados.

ASUNTO	TRATAMIENTO REQUERIDO EN EL MODELO
Referencias tributarias de Bucaramanga	Revisar la territorialidad y utilizar las disposiciones aplicables a las actividades desarrolladas en Girón, sin trasladar automáticamente tarifas de otro municipio.
Contribución parafiscal cultural calculada mediante una tasa efectiva general	Determinar la base realmente sujeta de cada evento y aplicar la tarifa legal del 10 % cuando se configuren sus condiciones. Una tasa efectiva exige conciliación; no reemplaza la norma.
Costos de alimentos y bebidas	Sustentar el porcentaje de costo sobre ventas propias de alcohol, bebidas no alcohólicas y comidas. El detalle por familias justifica el factor y no se suma de nuevo al costo.
Gastos preoperativos agrupados como inversión amortizable	Separar activos reconocibles, gastos del periodo, anticipos, depósitos y capital de trabajo.
Seguros del inmueble y seguros de operación	Precisar cobertura, responsable del pago, vigencia y posibles superposiciones.
Gastos de personal y servicios continuos	Verificar jornadas, turnos, recargos, reemplazos y condiciones efectivas de contratación.
Fiducia, interventoría y ausencia de usos institucionales	Incluir fiducia e interventoría una sola vez en gastos operativos fijos; indexar por IPC general y senda laboral, respectivamente. No se presupuestan reservas de uso institucional.
Resultados y obligaciones fiscales	Conciliar bases, tarifas, causación y pagos. El gasto privado no reduce la participación bruta ni se vuelve a descontar como egreso departamental.

Estas observaciones deben resolverse mediante ajustes documentados. No resulta suficiente cambiar una cifra en la hoja de cálculo y conservar una justificación que describe otro alcance.

Identificación y trazabilidad

La memoria de soporte deberá permitir seguir cada rubro desde su fuente hasta su efecto financiero, aunque el formato principal agrupe varios componentes. Identificará descripción, unidad, cantidad, precio, fecha de referencia, responsable económico y periodo de ejecución. Cuando existan diferencias relevantes entre causación y pago, se explicarán en la memoria de liquidez; no se presumirá que el cuadro anual reproduce transacciones individuales.

También debe indicarse si corresponde a inversión, operación, financiación, capital de trabajo u obligación departamental. Esta clasificación evita que una compra de equipos termine incorporada simultáneamente como inversión inicial y como gasto operativo.

La conciliación agregada se expresará así:

$$\text{total modelo} = \text{total anexo} + \text{ajustes documentados}$$

Y su control será:

$$\text{diferencia conciliacion} = \text{total modelo} - \text{total anexo} - \text{ajustes documentados}$$
$$\text{diferencia conciliacion} = 0$$

Los ajustes se registrarán con signo positivo o negativo, según corresponda. Podrán originarse en cambios de alcance, actualización de precios, modificación de cantidades, correcciones tributarias, eliminación de duplicidades o incorporación de obligaciones omitidas.

Cada modificación deberá tener una explicación individual. Cuando se desagregue un rubro, la suma de sus componentes debe conservar el valor original, salvo que exista un ajuste adicional expresamente sustentado.

Tratamiento de los datos pendientes

El diligenciamiento distinguirá valores comunes del proceso, estimaciones del proponente y resultados de fórmulas. Se verificarán tanto las entradas como sus efectos. Las tasas legales, los inventarios y las obligaciones contractuales no son variables comerciales modificables para mejorar el resultado.

Una partida pendiente no deberá convertirse en cero para completar la proyección. El cero expresa ausencia de costo y, por tanto, exige una explicación: inexistencia de la obligación, inclusión comprobada en otro contrato o pago a cargo de un tercero identificado.

Si durante la estructuración una cuantificación está pendiente, deberá identificarse y conservar su carácter provisional en la memoria interna. El formato destinado a los participantes no presentará una estimación preliminar como dato obligatorio. El proponente completará los campos a su cargo y sustentará los valores incluidos; una ausencia de información no podrá encubrirse mediante un cero o un resultado aparentemente definitivo.

La conciliación también comprobará el calendario. Los gastos mensuales recurrentes utilizarán una sola variable de meses del primer periodo, sin capturar nuevamente ese dato en fiducia o interventoría. Las erogaciones efectivas de preoperación y cierre que no correspondan a esa recurrencia deberán identificarse en su periodo y soporte, evitando incorporarlas tanto en inversión inicial como en gastos operativos.

4.2. Bienes e inversiones entregados por el Departamento

Los bienes bajo administración y custodia de la Secretaría Administrativa constituyen el soporte físico de la explotación autorizada. Su identificación dimensiona la operación y delimita las obligaciones de conservación y restitución del concesionario. El inventario y el acta de entrega establecerán qué recibe el operador, en qué condiciones y cuáles capacidades efectivamente estarán disponibles para el desarrollo comercial del recinto.

El valor del inmueble y de las obras financiadas por el Departamento se reconocerá en el inventario patrimonial y en los documentos de entrega. No se adicionará a la inversión inicial del concesionario ni al denominador de su rentabilidad como si este hubiera realizado el desembolso. La hoja de inversión privada comprende únicamente los recursos a cargo del operador. Si existe una obligación pública futura, se registrará en el análisis departamental, con su fecha y fuente, sin repetir como desembolso actual inversiones públicas históricas.

La entrega del inmueble no representa una transferencia de dominio al concesionario. Tampoco convierte el valor histórico de la infraestructura en un desembolso privado.

El modelo deberá distinguir entre:

- Bienes existentes que se entregan para administración y explotación.
- Obras públicas de adecuación ejecutadas o contratadas por el Departamento.
- Dotaciones incluidas en esas obras.
- Equipos o elementos adicionales que deba aportar el concesionario.
- Intervenciones futuras expresamente conservadas a cargo del Departamento.

Esta separación impide atribuir al operador una inversión que ya financió la Entidad o reconocer nuevamente, como necesidad privada, un componente incluido en el contrato de obra pública.

Inventario y condiciones de entrega

La cuantificación se apoyará en el inventario técnico y en el acta de entrega. Cada sistema o bien relevante deberá tener identificación, ubicación, estado, capacidad, fecha de puesta en servicio, manuales disponibles, garantías y responsable de mantenimiento.

Para equipos críticos será necesario conocer sus condiciones de uso. Un sistema instalado puede requerir pruebas, ajustes, certificaciones o mantenimiento antes de entrar en servicio. La sola existencia física no demuestra disponibilidad operativa.

La suficiencia de la dotación se verificará contra las necesidades de la operación:

necesidad adicional(k) = MAX[0; cantidad requerida(k)
- cantidad entregada utilizable(k)]

Donde:

CANTIDAD_REQUERIDA(k) es la cantidad técnicamente necesaria del elemento k.

CANTIDAD_ENTREGADA_UTILIZABLE(k) comprende los elementos entregados que cumplen las condiciones funcionales requeridas.

NECESIDAD_ADICIONAL(k) es el faltante que deberá resolverse mediante compra, alquiler u otra alternativa autorizada.

La fórmula exige comparar elementos equivalentes. No procede compensar una insuficiencia de capacidad con equipos de especificaciones distintas que no puedan prestar el mismo servicio.

Tratamiento financiero de la inversión pública

Los desembolsos públicos ya realizados antes de la fecha de evaluación no deben registrarse nuevamente como pagos futuros. Su valor conserva relevancia patrimonial y puede utilizarse en análisis económicos complementarios, pero no constituye una nueva salida de caja del contrato.

Los pagos públicos pendientes requieren un tratamiento distinto. Si existen obligaciones futuras efectivamente retenidas por el Departamento, se identificarán en una conciliación de su flujo fiscal, con responsable, fecha y fuente. La hoja de participación departamental no contiene por sí sola ese desarrollo. No se incorporarán como pagos privados ni se afirmará que ya están cubiertos por el porcentaje ofertado.

El análisis deberá aclarar su alcance:

Una evaluación del costo total del proyecto mostrará los desembolsos públicos comprendidos en ese proyecto.

Una evaluación incremental de la decisión de concesionar identificará los desembolsos que cambian como consecuencia de esa decisión.

No deben mezclarse ambas perspectivas. Excluir un costo porque ya fue ejecutado es distinto de omitir un pago futuro todavía exigible.

Conservación, garantías y defectos anteriores

La entrega de un inmueble recientemente intervenido no elimina sus costos de conservación. Los equipos requieren mantenimiento desde su entrada en servicio y las garantías de construcción no sustituyen las tareas ordinarias del operador.

Asimismo, deberán distinguirse el desgaste por uso, las fallas cubiertas por garantía, los defectos preexistentes y los daños atribuibles a la operación. Esta identificación permite asignar correctamente el costo y evitar que el modelo financie dos veces una misma reparación.

El inventario inicial deberá servir como referencia para la entrega final. Su propósito no es únicamente acreditar qué recibió el concesionario, sino permitir la evaluación posterior del cumplimiento de sus obligaciones de conservación.

3 Inversión privada inicial en el sistema de sonido y gastos preoperativos

La inversión privada inicial mínima será de CUATRO MIL MILLONES DE PESOS ($4.000.000.000), destinada íntegramente al suministro del sistema de sonido definido en el Anexo Técnico de la Inversión. Su composición comprende diez componentes articulados para conformar el sistema de refuerzo sonoro del Centro de Eventos del Oriente Colombiano. El alcance se verificará conjuntamente mediante cantidades, características, compatibilidad y prestaciones; el valor desembolsado, por sí solo, no acredita el cumplimiento técnico.

La estructura vigente concentra este monto en el sistema sonoro. Por tanto, no contiene una asignación separada para estructuración, administración inicial, promoción de apertura u otros gastos preoperativos, ni distribuye recursos hacia iluminación, video, control de acceso, refrigeración o mobiliario. Las necesidades adicionales de la operación se identificarán y financiarán en los rubros que correspondan, sin reducir las cantidades o prestaciones de la inversión mínima comprometida.

Composición y alcance de la inversión

La distribución presupuestal de referencia del anexo técnico y de la hoja 03 de inversión del concesionario es la siguiente. Los valores incorporan el IVA de referencia y permiten conciliar el monto total; no sustituyen la verificación comercial ni convierten cada precio unitario del presupuesto en un ofrecimiento independiente.

Componente	Cantidad	Valor de referencia COP
Módulos de arreglo lineal principal	30	1.886.682.525
Herrajes de vuelo del arreglo lineal	12	119.952.000
Fundas de protección del arreglo lineal	8	35.519.120
Subgraves de baja frecuencia	16	909.202.840
Herrajes y fundas de subgraves	18	101.209.500
Cajas de campo cercano (frontfill)	8	169.365.560
Monitores de piso para escenario	6	167.308.050
Cajas de refuerzo y retardo (delay)	4	183.226.680
Procesadores de gestión del sistema	3	133.765.222
Distribución eléctrica, cableado y racks	1	293.768.503
TOTAL DE LA INVERSIÓN	—	**4.000.000.000**

El conjunto comprende 64 cajas acústicas: 30 módulos principales, 16 subgraves, 8 cajas de campo cercano, 6 monitores y 4 cajas de retardo. Los herrajes, fundas, procesadores y la partida de distribución completan el sistema; sus cantidades corresponden a unidades de distinta naturaleza y no a cajas acústicas adicionales. Las especificaciones y accesorios se interpretarán conforme al anexo técnico vigente.

$$K_0 = K_{sonido} = \Sigma V_k = \$4.000.000.000$$

K_0 identifica la inversión inicial base del esquema y V_k el valor asignado a cada una de las diez partidas. El periodo cero del flujo privado incorpora este desembolso una sola vez. Su ubicación representativa en 2026 se conciliará con los hitos de ejecución y las fechas en que puedan asumirse y pagarse las obligaciones; no acredita que todas las compras ocurran simultáneamente ni que puedan ejecutarse antes de los requisitos contractuales correspondientes.

Costos de suministro y puesta en servicio

El presupuesto de referencia utiliza una conversión de COP 3.500 por USD e IVA del 19 %. La tasa es presupuestal y no constituye una TRM certificada ni una garantía frente al costo de adquisición. La canasta de USD 960.384,15, convertida con esos supuestos, produce $3.999.999.984,75; el anexo concilia $15,25 de redondeo para obtener los $4.000.000.000. Esta conciliación aritmética no sustituye la definición del alcance contratado.

Las condiciones comerciales de referencia excluyen instalación, aranceles y nacionalización, y asignan la entrega al comprador. El montaje, la configuración y la puesta a punto están previstos a cargo del personal técnico del concesionario. La memoria de inversión identificará, cuando procedan, transporte, seguros, ingeniería, pruebas, capacitación y demás actividades necesarias, señalando qué está incluido en el suministro, qué se cubre con personal propio y qué exige contratación adicional.

Cada costo adicional se vinculará con su componente, responsable, periodo y fuente de financiación. Si el precio local ya incorpora nacionalización, transporte o tributos, no se adicionarán de nuevo. Tampoco se duplicará la remuneración de personal ya presupuestada en nómina por asignar sus actividades al montaje. La suficiencia de recursos se demostrará para entregar el sistema en las condiciones técnicas exigidas, sin interpretar el presupuesto de suministro como el costo integral instalado automáticamente comprobado.

El desembolso financiero y el costo contable se conciliarán por separado. Un impuesto recuperable puede generar una necesidad temporal de caja sin integrar la base depreciable; su recuperación debe estar sustentada y no presumirse. El impuesto no recuperable y los costos directamente atribuibles recibirán el tratamiento que proceda. Esa conciliación contable no reduce por sí misma la inversión mínima ni el alcance técnico comprometido.

Gastos preoperativos y necesidad de recursos

Los pagos de preparación de la operación se clasificarán según su naturaleza: costos atribuibles a activos reconocibles, gastos de formación o promoción, administración de arranque, anticipos por servicios futuros, inventarios, depósitos recuperables y recursos de liquidez. Su ocurrencia antes de la apertura no los convierte automáticamente en activos ni justifica una amortización uniforme. Cada importe conservará una relación verificable con los resultados y el flujo de caja.

$$U_{arranque} = P_{sonido} + P_{puesta} + G_{pre} + CT_{adic} + Dep_{rec}$$

Uarranque representa los usos de recursos del periodo de preparación; Psonido, los pagos del sistema exigibles en ese periodo; Ppuesta, pagos adicionales de puesta en servicio no incluidos en el suministro; Gpre, otros pagos preoperativos; CTadic, necesidades adicionales de capital de trabajo aún no reconocidas; y Deprec, depósitos recuperables. Los componentes serán excluyentes y se reconocerán sólo cuando existan y sean exigibles. La suma no presupone que todos deban pagarse en el Año 0.

Los inventarios y anticipos incluidos en el capital de trabajo no se sumarán nuevamente como otra necesidad de fondeo. Se conservará la metodología del capítulo 6 y se explicará cualquier recurso de arranque anterior al primer periodo operativo. La reserva fiduciaria, el pago al proveedor, la recepción y la puesta en servicio son hitos diferentes; sus soportes deberán permitir reconstruir el uso de los recursos y su financiación oportuna.

El programa de adquisiciones identificará entregas, aceptación, contingencias específicas y obligaciones de mantenimiento y reposición. La adquisición de equipos complementarios o su alquiler por evento se analizará fuera de las diez partidas cuando corresponda; no sustituirá unilateralmente el sistema comprometido. Ningún mayor costo o necesidad de fondeo crea por sí mismo un reembolso a cargo del Departamento.

4.4. Reposiciones, mantenimiento mayor y obligaciones de entrega final

La sostenibilidad de la concesión debe evaluarse durante todo su plazo. Un modelo que contempla únicamente la dotación inicial y los gastos ordinarios puede mostrar una disponibilidad de caja que desaparezca cuando deban sustituirse equipos o intervenirse sistemas del inmueble.

La reposición se representa en la hoja de inversión mediante una proporción de la dotación inicial, actualizada al periodo previsto de intervención. La relación permite reproducir el presupuesto agregado, aunque no sustituye la verificación técnica de cada activo ni constituye un recargo general sobre los costos del proyecto:

$$K_{R,t_R} = K_{equipos}\, q_R\, (1+\pi)^{h_R}$$

K_equipos corresponde a la inversión en equipos; q_R, a la proporción prevista de reposición; y h_R, al número de actualizaciones aplicado hasta el desembolso. La convención del formato ubica esta intervención en la undécima vigencia operativa. Su justificación debe corresponder al inventario, a las vidas útiles y a la entrega

final. La partida no se omite por generar una salida elevada de caja, ni representa automáticamente todo el mantenimiento del recinto.

Las actividades de mantenimiento preventivo, correctivo, periódico, especializado y mayor se presupuestarán conforme a la asignación definitiva de responsabilidades. Cada obligación a cargo del concesionario debe encontrar cobertura en el presupuesto operativo o de inversión, según su naturaleza. El registro agregado de reposición no acredita por sí mismo que se hayan financiado todas las intervenciones exigibles.

La propiedad pública de la infraestructura no es una razón suficiente para excluir del presupuesto privado el mantenimiento que contractualmente corresponda al operador. Cualquier excepción deberá estar delimitada expresamente. Si una memoria previa excluye un concepto que la minuta sí exige, se resolverá la discrepancia de alcance antes de considerar suficiente el presupuesto; no mediante la duplicación del rubro.

Programación por componentes

El plan económico de mantenimiento deberá construirse con base en los sistemas efectivamente entregados: cubiertas, redes, equipos eléctricos, sistemas de climatización, bombeo, seguridad, circulación, mobiliario y demás componentes relevantes.

Para cada intervención se determinarán alcance, frecuencia, cantidad, costo, responsable y efecto sobre la disponibilidad del recinto.

$$\text{costo intervencion}(k,t) = \text{cantidad a intervenir}(k,t) \times \text{costo unitario actualizado}(k,t) + \text{costos complementarios}(k,t)$$

Los costos complementarios podrán incluir desmontaje, transporte, pruebas, disposición de residuos y restitución de áreas, cuando no estén incorporados en el precio principal.

El periodo de reposición debe derivarse de una evaluación técnica. La vida útil de un equipo de audio no necesariamente coincide con la de una estructura, un sistema de refrigeración o una red eléctrica.

Tampoco resulta suficiente reemplazar un porcentaje uniforme de toda la dotación en un único año. Si se utiliza una aproximación de esa naturaleza durante la simulación, deberá explicarse su fundamento y posteriormente contrastarse con el inventario y el plan de mantenimiento.

Reposiciones y recuperación de bienes usados

La compra del reemplazo y la eventual venta del bien sustituido son operaciones distintas:

$$\text{desembolso reposicion}(t) = \text{compra reemplazos}(t) + \text{instalacion y pruebas}(t) + \text{retiro y disposicion}(t)$$

La recuperación por venta se registrará separadamente y solo cuando el concesionario tenga derecho a disponer del bien y exista una estimación sustentada de su valor.

No se descontará un supuesto valor de reventa del costo de compra para después reconocerlo nuevamente como ingreso. Tampoco se proyectará la venta de equipos que deban permanecer incorporados al activo público.

Reservas de mantenimiento

Cuando se contemple una reserva de recursos, deberán distinguirse la constitución de la reserva y el pago de la intervención.

$$\text{saldo reserva final}(t) = \text{saldo reserva inicial}(t) + \text{aportes a reserva}(t) + \text{rendimientos netos}(t) - \text{pagos desde reserva}(t)$$

Transferir dinero entre cuentas del mismo operador no representa, por sí solo, un nuevo costo del proyecto. Puede restringir la liquidez disponible, pero no debe adicionarse al costo de la intervención como si fueran dos consumos económicos diferentes.

Si se pactan recursos restringidos para mantenimiento, su saldo y utilización se explicarán mediante una conciliación complementaria. La herramienta no presenta un movimiento autónomo de reservas que permita atribuirle ese cálculo. Una eventual restricción de caja afecta su disponibilidad, pero el costo de la intervención se reconoce una sola vez y no se suma de nuevo por el traslado entre cuentas.

Condiciones de entrega final

El cierre deberá presupuestar las actividades necesarias para entregar el recinto en las condiciones pactadas: inspecciones, pruebas, reparaciones exigibles, actualización de inventarios, entrega de información técnica y retiro de elementos autorizados.

costo entrega final = inspecciones y pruebas
+ intervenciones pendientes exigibles + retiros y restituciones
+ gestion documental y cierre

No se incluirán nuevamente intervenciones ya presupuestadas en el mantenimiento ordinario o mayor.

Las condiciones finales deberán definirse mediante criterios verificables. Expresiones generales como "buen estado" deben complementarse con parámetros de funcionamiento, seguridad y conservación acordes con cada sistema.

Cuando exista una obligación que deba reconocerse como provisión, se aplicará el marco correspondiente. Su reconocimiento no equivale a un pago ni demuestra disponibilidad de recursos. El soporte de cierre identificará las obligaciones pendientes y su financiación; no atribuirá a la proyección agregada una provisión, un fondo de entrega o una recuperación de activos que no estén expresamente representados.

4.5 Depreciación amortización y diferencias entre gasto e inversión

El esquema financiero distinguirá el pago de la inversión inicial en sonido, el reconocimiento de los recursos adquiridos y el consumo económico reflejado en resultados. La base de $4.000.000.000 corresponde al sistema descrito en el numeral 4.3. En consecuencia, el renglón de amortización de la inversión no se describirá como la suma de un bloque de equipos y otro de preoperación, porque esa separación no existe en la composición vigente.

Referencia financiera y reconocimiento contable

El anexo técnico conserva un horizonte financiero de diez años y un cargo lineal de referencia de $400.000.000 por anualidad equivalente completa. La relación sirve para reconstruir el supuesto agregado de la proyección; no acredita una vida útil uniforme para todos los componentes, un valor residual nulo ni el cargo contable o fiscal definitivo del concesionario.

$$A_{ref} = \frac{\$4.000.000.000}{10 \text{ años}} = \$400.000.000 \text{ por año completo}$$

La memoria de conciliación identificará la base financiera de referencia, el costo reconocido, el método, la vida útil, el valor residual y la fecha de disponibilidad para uso de cada componente o agrupación técnicamente sustentada. El nivel de desagregación deberá permitir distinguir bienes con patrones de consumo relevantes diferentes. La vida útil, la garantía del fabricante, el plazo de la concesión y el momento de reposición no son magnitudes intercambiables.

La clasificación se realizará bajo el marco contable aplicable al operador. Cuando corresponda reconocer propiedades, planta y equipo, se atenderán los criterios de la NIC 16 o las disposiciones equivalentes de dicho marco. También se examinará el alcance de los acuerdos de concesión: si se cumplen las condiciones de la CINIIF 12, la infraestructura comprendida no se reconocerá simplemente como propiedad, planta y equipo del operador. El nombre jurídico del contrato, la factura o la titularidad aislada no sustituyen ese análisis.

La evaluación distinguirá igualmente la contabilidad del concesionario de la del Departamento y las obligaciones contractuales de propiedad, uso y reversión. El valor del inmueble público no se incorpora como una compra privada ni como base de depreciación del operador por el solo hecho de explotar el recinto.

Base depreciable y periodos parciales

Cuando sea aplicable el método de línea recta a un activo reconocido, su cargo se calculará con el costo C_k, el valor residual R_k, la vida útil L_k expresada en meses y los meses $m_{k,t}$ durante los cuales esté disponible para uso en el periodo. Las variables deben provenir de la misma ficha de activo y conservar su unidad temporal.

$$D_{k,t} = \frac{C_k - R_k}{L_k} \times m_{k,t}$$

El costo reconocido comprenderá únicamente los conceptos que procedan conforme al marco aplicable. La memoria identificará descuentos, impuestos recuperables y no recuperables, así como los costos directamente atribuibles. El total financiero con IVA no se utilizará automáticamente como base depreciable. Del mismo modo, no se registrará un impuesto como mayor costo y como recuperable simultáneamente.

La disponibilidad para uso debe acreditarse según la ubicación y condición necesarias para operar el activo. Puede diferir de la fecha de compra, pago, factura, apertura comercial o primer evento. Por ello, los cuatro meses operativos de 2027 no justifican automáticamente un cargo anual de $400.000.000, ni determinan por sí solos cuatro meses depreciables para todos los bienes. El periodo real se sustentará para cada componente.

Para 2027 y las demás vigencias parciales, la conciliación mostrará el cargo de referencia del formato, el cargo sustentado y la diferencia, con su efecto sobre utilidad neta, impuesto y flujo. Un cargo uniforme utilizado como convención financiera no se presentará como certificación contable. La comprobación de sostenibilidad del numeral 11.5 deberá apoyarse en valores reproducibles y sustentados, conservando los compromisos ofertados y las reglas de evaluación.

Reposiciones y valor en libros

La reposición prevista en el numeral 4.4 y en el anexo corresponde al 60 % del valor de referencia indexado, en la undécima vigencia operativa, identificada como 2037 en el calendario del formato. Este supuesto programa una necesidad de inversión; no prueba que todos los equipos agoten su vida útil en la misma fecha ni que se renueve la totalidad del sistema. El alcance de los componentes reemplazados deberá identificarse y conciliarse con las obligaciones de conservación y entrega.

Cada reposición tendrá su propio desembolso, costo reconocible y fecha de disponibilidad. Se analizará la baja del componente sustituido conforme al marco aplicable y se evitará mantener simultáneamente cargos incompatibles del bien retirado y su reemplazo. El mantenimiento ordinario no se convierte en inversión por

denominarlo renovación. El agotamiento del cargo de referencia tampoco crea un valor de venta o de recuperación automática al cierre.

Tratamiento de la preoperación y relación con la caja

Los gastos preoperativos adicionales al sistema de sonido se reconocerán de acuerdo con su naturaleza. La formación, promoción, administración inicial, suscripciones y servicios no se capitalizarán únicamente para repartir su efecto en varios años. Los anticipos se registrarán al efectuar el pago y se aplicarán o reclasificarán conforme se reciban los bienes o servicios; los depósitos recuperables conservarán su condición. Sólo se amortizarán los activos intangibles que cumplan los requisitos del marco aplicable.

En el flujo directo se presentan cobros y pagos, sin registrar depreciación o amortización como otro desembolso. En el flujo indirecto, únicamente se reincorpora el cargo sin salida de caja que ya fue deducido del resultado de partida. Cuando el renglón del formato denominado amortización agrupe depreciación y amortización, se reincorpora una sola vez por su importe conciliado.

$$\mathrm{FCL_t} = \mathrm{UN_t} + \mathrm{DA_t} - \mathrm{K_t} - \mathrm{KR_t} - \Delta\mathrm{CT_t}$$

$\mathrm{DA_t}$ representa exclusivamente la depreciación y amortización ya descontadas de $\mathrm{UN_t}$; $\mathrm{K_t}$ y $\mathrm{KR_t}$ son los desembolsos de inversión y reposición, y $\Delta\mathrm{CT_t}$, la variación del capital de trabajo. La expresión conserva el alcance del flujo base antes de financiación explícita desarrollado en el capítulo 7. Si se incorpora deuda, el puente a resultados y flujos financiados se documentará sin duplicar intereses, pagos de capital o efectos tributarios. Otros ajustes no monetarios y diferencias temporales se explicarán cuando procedan.

La inversión inicial se descuenta una sola vez en el periodo representativo de su pago. Su cargo periódico en resultados no autoriza una segunda deducción de caja. Tampoco se adicionará como inversión otro importe por gastos preoperativos cuyo pago ya haya sido incorporado al flujo mediante los rubros correspondientes.

Conciliación contable fiscal y patrimonial

Las bases, métodos y plazos contables pueden diferir de los fiscales. La memoria distinguirá valor contable, valor fiscal, diferencias relevantes y pagos efectivos del impuesto; un gasto contable no demuestra por sí mismo su deducibilidad. No se atribuirá al formato un cálculo de impuesto diferido que no contiene. Las diferencias sustentadas frente a la aproximación agregada de renta deberán identificarse y reflejarse de manera trazable.

Finalmente, el inventario, los valores en libros, las bajas y las obligaciones de entrega se conciliarán con las actas y soportes técnicos. La depreciación que corresponda registrar al Departamento tendrá su propio tratamiento patrimonial y no se descontará nuevamente como egreso de caja de la contraprestación recibida.

4.6. Costos directos de eventos propios y de terceros

Los costos directos se identificarán por evento y por responsabilidad económica. La clasificación debe reflejar qué servicios presta el concesionario y cuáles contrata o asume el organizador.

El presupuesto principal de eventos propios se estructura con cantidades y precios unitarios por tipología. La proyección multiplica el costo de cada evento por los eventos efectivamente previstos en la vigencia y por el factor general de actualización utilizado en la hoja. Los costos proporcionales se agregan sobre bases identificadas. No se aplica nuevamente cuatro doceavos a un número de eventos que ya corresponde a los cuatro meses iniciales.

$$CD_t = F_t \sum_{k \in propios} N_{k,t}\, CU_k + CP_t + DA_t + CD_{5,t}$$

N_k,t es el número de eventos propios de la tipología k; CU_k, su costo unitario base; F_t, el factor de actualización; CP_t, la contribución cultural procedente; DA_t, los derechos aplicables; y CD_5,t, el costo de alimentos y bebidas. La expresión reproduce la agrupación del formato, sin validar una tarifa indiscriminada sobre toda la taquilla. Los servicios propios prestados a promotores externos se localizarán en el costo directo o gasto correspondiente, sin asumir que el alquiler carece de costo.

Un evento propio implica una estructura de costos diferente a la del alquiler del recinto a un tercero. El aforo, por sí solo, no permite equipararlos.

Eventos propios

La estructura podrá comprender contratación artística, producción técnica, alquiler de equipos adicionales, montaje, desmontaje, logística, seguridad, atención médica, publicidad del evento, limpieza, consumos incrementales, seguros y derechos que resulten exigibles.

La cuantificación se realizará a partir de recursos:

costo directo evento propio(e) = SUMA[cantidad recurso(k,e)
× precio recurso(k,e)] + cargos especificos no incluidos(e)

La cantidad podrá expresarse en personas por jornada, horas de servicio, unidades de equipos, días de alquiler u otra medida verificable.

Los cargos específicos deberán identificarse individualmente. No se adicionará una bolsa general de "otros" que reproduzca costos ya incluidos en los recursos principales.

Para la proyección de eventos homogéneos podrá utilizarse una desagregación simplificada:

costo evento(e) = costo fijo del evento(e) + asistentes esperados(e)
× costo variable por asistente(e) + otros costos variables identificados(e)

El costo fijo por evento es aquel que se genera al realizarlo, aunque asistan menos personas. No debe confundirse con los gastos fijos anuales del recinto.

Asistencia y costos operativos

Los asistentes que generan necesidades de seguridad, limpieza o atención no se limitan a quienes compran boletería. También pueden asistir personas con cortesías o con derechos de acceso asociados a palcos anuales, según las condiciones de cada evento.

La hoja comercial utiliza una aproximación de asistencia basada en aforo y ocupación. Si cortesías, accesos de palcos anuales o diferencias entre entradas vendidas y asistentes afectan materialmente los costos, el proponente deberá explicar su conciliación en la memoria operativa. No se afirmará que el formato ya discrimina esas variables. La boletería pagada permite proyectar ventas; la asistencia total sustenta los servicios necesarios para atender al público.

El dimensionamiento de cada recurso atenderá su causa específica. Los costos determinados por el aforo autorizado, la configuración, la duración del evento o los requerimientos operativos conservarán esos criterios, aunque la asistencia prevista sea menor. Los costos fijos por evento y los recursos contratados por rangos de capacidad tampoco se reducirán proporcionalmente con el número de asistentes.

La separación entre ventas y asistencia permite evitar tanto sobreestimaciones como subestimaciones de los costos relacionados con el público.

La existencia de palcos fijos anuales no genera un ingreso adicional de boletería en este grupo. Sus ingresos permanecen en el Grupo 4. Los costos físicos de estructuras temporales, si fueran necesarios para una configuración autorizada, requerirán una justificación independiente y no implican crear una nueva modalidad de ingreso.

Honorarios y retenciones

Las retenciones practicadas al proveedor normalmente forman parte del valor que se le reconoce, distribuido entre el pago al beneficiario y el giro a la autoridad tributaria. No son, por ese solo hecho, un costo adicional.

Si un contrato garantiza un honorario neto y asigna expresamente al contratante el efecto tributario, deberá calcularse el valor bruto necesario.

$$H_B = \frac{H_N}{1-\tau_R}; \qquad R = H_B\,\tau_R$$

Para comprobar la mecánica sin imponer un precio ni una tasa, se denomina H_N al honorario neto garantizado y τ_R a la retención efectivamente aplicable. Si el concesionario asume expresamente ese efecto, el contrato deberá identificar el valor bruto y el reparto entre pago al beneficiario y giro tributario:

$$H_B - R = H_B(1 - \tau_R) = H_N$$

El honorario bruto menos la retención debe igualar el neto garantizado. Sumar al neto un porcentaje no cumple esa identidad. Si se contrata un honorario bruto ordinario, la retención se descuenta de él y no constituye un costo adicional.

El tratamiento especial de servicios artísticos de extranjeros no residentes debe revisarse conforme al artículo 5 de la Ley 1493 de 2011 y a sus condiciones de aplicación. No se trasladará una tasa de referencia a todos los artistas por el tamaño o categoría comercial del evento; se verificará la condición del beneficiario y la naturaleza del pago.

Eventos de terceros

En el Grupo 2 se incorporarán los costos que deba asumir el concesionario para entregar el recinto y prestar los servicios contratados. Podrán comprender personal técnico de la instalación, consumos, limpieza, coordinación y servicios adicionales, según el alcance de cada acuerdo.

No se incluirán automáticamente los honorarios del artista, la campaña comercial o la producción contratada directamente por el promotor.

costo evento tercero(e) = costo servicios incluidos(e)
+ costo servicios adicionales prestados(e) + costos propios no recuperables(e)

Los pagos efectuados por cuenta de un tercero deberán registrarse conforme a su naturaleza. Un movimiento bancario relacionado con un evento no demuestra que exista un costo propio del concesionario.

Recursos compartidos y derechos

El personal permanente utilizado durante un evento podrá asignarse analíticamente a este, pero su salario no se adicionará nuevamente al consolidado. Solo los refuerzos, horas adicionales u otros incrementos efectivos originarán costos adicionales.

Los derechos de autor y conexos se cuantificarán conforme a las obras utilizadas, autorizaciones y condiciones aplicables. No se adoptará una tarifa universal sobre toda la boletería ni se clasificará este pago como un tributo.

Los gravámenes y derechos asociados al evento se conciliarán con su presupuesto unitario y con las partidas porcentuales de la hoja de costos. La presentación debe permitir examinar el costo completo sin sumarlo dos veces. Si se requiere una liquidación tributaria más desagregada, esta se documentará como memoria de soporte; no se presumirá que el formato incluye un módulo tributario autónomo por transacción.

4.7. Costos de publicidad, arrendamientos y alimentos y bebidas

Los costos de estos grupos se determinarán atendiendo a los derechos y servicios que generan el ingreso. Su comportamiento difiere del de la producción de eventos y requiere una identificación separada.

Para publicidad y arrendamiento, la herramienta no presenta un estado de costos independiente por grupo. Sus erogaciones deben localizarse en los rubros generales, en personal y en los presupuestos correspondientes, indicando qué comprende cada uno. La asignación analítica de una fracción de un gasto común permite interpretar márgenes, pero no aumenta el gasto total del proyecto. Para alimentos y bebidas se conservará el costo porcentual sobre ventas previsto en el numeral 3.6.4, con soporte de productos y conceptos incluidos. No se sumará nuevamente la compra de mercancía si ya está cubierta por ese factor.

Publicidad y derechos comerciales

En el Grupo 3 podrán existir costos de comercialización, diseño, instalación, operación, mantenimiento y retiro de elementos publicitarios, así como obligaciones específicas derivadas de los contratos de derechos de denominación.

Se deberá identificar quién suministra las piezas, quién instala los elementos, quién asume su conservación y qué compromisos de exposición adquiere el concesionario.

costo operativo publicidad(t) = COMERCIALIZACION(t)
+ produccion e instalacion no capitalizable(t) + operacion y mantenimiento(t)
+ retiros y restituciones(t) + obligaciones comerciales adicionales(t)

Las compras de pantallas o estructuras reconocidas como inversión se llevarán al presupuesto correspondiente. Su adquisición no se repetirá como gasto operativo.

La comisión comercial se calculará sobre la base representada en la herramienta y de acuerdo con su soporte contractual y laboral. Si se identifica por actividad para analizar márgenes, esa distribución no aumenta el total ya calculado. Su existencia no autoriza a reducir las bases brutas de participación departamental. Tampoco se confundirá esta remuneración variable con la comisión mensual fija de fiducia.

En derechos de denominación debe revisarse el costo de actualizar señalización y material comercial, así como el de retirar referencias al terminar el acuerdo. Estos compromisos pueden ocurrir en fechas distintas del recaudo del patrocinio.

Arrendamiento de locales, espacios comerciales y palcos anuales

El Grupo 4 comprenderá los costos que el concesionario asuma respecto de las unidades comercializables: mantenimiento, administración, gestión contractual, servicios incluidos y atención de zonas comunes.

La asignación deberá diferenciar los gastos del recinto de los que correspondan directamente al ocupante.

costo arrendamientos(t) = costos propios de unidades(t)
+ servicios incluidos a cargo del operador(t) + costos comunes asignados(t)

Los costos comunes asignados son una distribución analítica de gastos existentes; no constituyen una nueva erogación que deba adicionarse al consolidado.

La desocupación de un local reduce el ingreso, pero puede mantener obligaciones de vigilancia, limpieza, conservación o servicios mínimos. Por ello, no todos sus costos se multiplicarán por el porcentaje de ocupación comercial.

Los palcos fijos anuales se presupuestarán según sus condiciones de entrega y atención. Sus costos de conservación no convierten el canon anual en boletería ni permiten registrar nuevamente ese ingreso en eventos propios.

Bebidas alcohólicas, bebidas no alcohólicas y comidas en eventos propios

El costo directo del Grupo 5 se incorporará mediante el porcentaje diligenciado y sustentado por el proponente, conforme al numeral 3.6.4. El porcentaje representa costos de las mismas ventas propias de bebidas alcohólicas, bebidas no alcohólicas y comidas que integran el ingreso, y no constituye un margen mínimo fijado por la Entidad:

$$CD_{5,t} = I_{5,t}\, q_5$$

El factor deberá sustentarse mediante información de productos o familias homogéneas, costos de abastecimiento, rendimientos, empaques, mermas y demás componentes efectivamente comprendidos.

El detalle por producto servirá para justificar y contrastar el porcentaje utilizado. No se sumará al costo calculado mediante el factor, porque ambos representarían los mismos conceptos.

Cuando se disponga de información comparable, el factor podrá verificarse mediante:

$$q_5 = \frac{CD_5}{I_5}, \qquad I_5 > 0$$

CD_5 comprende los costos directos incluidos en el factor; I_5, los ingresos de esas mismas ventas; y q_5, el porcentaje resultante expresado como tasa decimal.

El numerador y el denominador deberán corresponder al mismo periodo, alcance y tratamiento tributario. La relación no se calculará cuando el denominador sea cero.

Los costos no comprendidos en el factor se identificarán y proyectarán separadamente. Los salarios permanentes, servicios y mantenimientos registrados en otros componentes podrán distribuirse para fines analíticos, sin adicionarlos nuevamente al consolidado.

El factor no se fijará con el propósito de obtener un margen previamente seleccionado. Su valor deberá resultar de las condiciones económicas sustentadas de la actividad.

Inventarios y consumos distintos de la venta

consumo asignable a ventas G5(t) = inventario inicial(t) + compras netas(t)
- inventario final(t) - consumos asignados a otros destinos(t)

La conciliación se efectuará a costo. Los consumos destinados a artistas, trabajadores u otras atenciones se asignarán al concepto correspondiente, sin generar ventas ficticias del Grupo 5.

Los tributos incorporados en la adquisición que no sean recuperables formarán parte del costo que corresponda. Si ya están incluidos en el precio del producto, no se agregarán nuevamente como carga independiente.

4.8. Nómina, administración, servicios y demás gastos operativos

La operación requiere una estructura permanente incluso durante los periodos sin eventos. Sin embargo, su tamaño no debe definirse únicamente mediante una relación de cargos.

La nómina se proyecta desde cantidades de personal, remuneraciones y cargas procedentes, con actualización por la senda laboral. Los demás gastos mensuales se organizan en TOTAL GASTOS OPERATIVOS FIJOS e incluyen expresamente fiducia e interventoría. La primera utiliza IPC general; la segunda, IPC laboral o senda SMLMV del modelo. Ambas parten del mismo salario mínimo de referencia y se computan durante los meses de operación del periodo, una sola vez.

$$COM_t = I_t \, q_{com} \, (1 + q_{lab})$$

q_com es el porcentaje comercial y q_lab la carga laboral aplicable a esa remuneración cuando exista vínculo laboral. La fórmula explica la mecánica, sin establecer una tasa ofrecida de referencia. Las respuestas sobre exoneración deben completarse y sustentarse según la condición del empleador y del personal. No se admitirá que una casilla vacía reduzca costos, ni que el proponente modifique discrecionalmente las tarifas legales que correspondan.

El rótulo de mercadeo institucional en los gastos se entenderá referido a promoción comercial y posicionamiento del recinto, según las actividades presupuestadas. No acredita una reserva de jornadas para el Departamento ni autoriza a incorporar costos de un uso institucional excluido del esquema.

La estructura de personal se justificará por funciones, carga de trabajo, horarios y obligaciones. La relación de cargos del formato organiza el diligenciamiento y no impone automáticamente la cantidad de personas contenida en un archivo de referencia. Cada participante completará la planta que sustente su operación, evitando superposición con servicios externos y atendiendo los mínimos técnicos que establezca el proceso.

Costo de personal

costo personal(t) = salarios y remuneracion variable(t)
+ recargos y horas adicionales(t) + prestaciones causadas(t)
+ aportes a cargo del empleador(t) + auxilios y beneficios aplicables(t)
+ otros costos laborales identificados(t)

Los aportes descontados al trabajador están contenidos en su remuneración bruta y no deberán adicionarse como si fueran otra carga patronal.

Las bases de liquidación se definirán por concepto. No todas las prestaciones, aportes o auxilios se calculan sobre el mismo valor.

La eventual exoneración de aportes deberá verificarse según la naturaleza del empleador, su condición tributaria y la remuneración de cada trabajador. No procede generalizarla a cualquier forma de organización del concesionario; el artículo 114-1 del Estatuto Tributario establece condiciones específicas.

Jornadas y cobertura efectiva

Para actividades continuas, el cálculo deberá partir de la cobertura requerida:

horas requeridas(t) = puestos simultaneos(t) × horas diarias de cobertura(t)
× dias de cobertura(t)

La estimación inicial de personal será:

personas requeridas(t) = redondear hacia arriba[horas requeridas(t)
÷ horas efectivamente disponibles por persona(t)]

Esta expresión sirve para dimensionar recursos; no sustituye la programación de turnos ni las restricciones laborales. Las horas efectivamente disponibles deben considerar descansos, vacaciones, ausencias previsibles y formación.

La memoria de personal debe atender la jornada máxima aplicable y los recargos legales por trabajo nocturno, suplementario y en días de descanso obligatorio. La operación de conciertos, montajes y servicios continuos hace especialmente relevante esa verificación. Un factor de actualización laboral no sustituye el cálculo de jornadas, descansos y turnos, ni autoriza a omitir obligaciones laborales efectivamente causadas.

El esquema no incorpora un recargo porcentual general o simulado para inflar el presupuesto. Los mayores valores que procedan por jornadas y condiciones de trabajo deben estar comprendidos y sustentados en los costos de personal o del servicio correspondiente. Se distinguirá esta obligación legal del índice utilizado únicamente para actualizar los valores entre vigencias.

Servicios tercerizados

La contratación de vigilancia o aseo debe presupuestarse a partir del servicio requerido, sus horarios y su alcance. Multiplicar un número de personas por un valor mensual no acredita que se cubra una operación permanente.

En vigilancia deberán observarse las condiciones regulatorias y las tarifas mínimas que correspondan a la modalidad contratada. La Superintendencia de Vigilancia publica las disposiciones tarifarias aplicables; la referencia deberá actualizarse para el periodo de contratación.

La coordinación entre personal propio y servicios externos deberá quedar documentada. La presencia de un responsable interno no elimina la necesidad de contratar labores especializadas, pero tampoco justifica pagar dos veces la misma actividad.

Servicios públicos

El consumo se separará entre operación básica e incrementos por eventos:

$$Q_t = Q_{base,t} + \sum_e Q_{inc,e,t}$$

$$CS_t = CF_t + Q_t T_t + OC_t$$

Q_t es el consumo total; $Q_{base,t}$, el consumo básico; $Q_{inc,e,t}$, el incremento por evento; CS_t, el costo del servicio; CF_t, el cargo fijo; T_t, la tarifa variable por unidad; y OC_t, otros cargos identificados.

El consumo incremental debe representar el aumento frente a la operación básica. Si el presupuesto mensual ya incluye iluminación de seguridad, ese mismo consumo no se cargará nuevamente a cada evento.

Las tarifas deberán corresponder al prestador, categoría de usuario, nivel de tensión y demás condiciones de suministro. El crecimiento del costo puede provenir tanto de cambios tarifarios como de mayores consumos; ambos efectos deben distinguirse.

Administración y soporte

Se identificarán los gastos de contabilidad, asesoría, gestión documental, sistemas, comunicaciones, suministros, auditoría y cumplimiento que resulten necesarios.

Un rubro en cero requiere comprobar que la función está cubierta. La existencia de un contador interno, por ejemplo, no resuelve por sí sola la eventual obligación de revisoría fiscal ni los requerimientos de auditoría contractual.

Las licencias y servicios tecnológicos deberán revisarse para evitar coincidencias entre sistemas administrativos, plataformas comerciales, herramientas de relacionamiento con clientes y servicios incluidos por el operador de boletería.

El mercadeo permanente del recinto se diferencia de la publicidad de cada evento y se entiende referido a la marca y a sus servicios comerciales. Los gastos fijos mensuales se proyectan con la duración común del periodo. Esa regla también rige para la fiducia y la interventoría, cuya financiación es una obligación de la operación privada y no una reserva de recursos institucionales.

Comisión fiduciaria e interventoría dentro de los gastos operativos fijos

El salario mínimo de referencia, S_ref, se toma de una única entrada en la hoja de valores. Se utiliza para expresar las tarifas mensuales iniciales: 1,5 veces para fiducia y 10 veces para interventoría. No se incorpora una comisión porcentual de constitución inicial ni un recargo adicional. Los coeficientes representan múltiplos del salario de referencia, no porcentajes sobre recaudos ni una participación adicional del Departamento.

$$CFid_t = 1{,}5\, S_{ref}\, F_t^{IPC}\, m_t$$

$$CInt_t = 10\, \text{REDONDEAR}\left(S_{ref} F_t^{lab}, 0\right) m_t$$

m_t corresponde a cuatro meses en 2027 y doce en las vigencias regulares; t identifica el año calendario. Los factores de actualización valen uno en el primer periodo y se acumulan desde la segunda anualidad. Con tasas constantes, cada factor resulta de elevar uno más la tasa correspondiente al número de años transcurridos desde 2027, conforme a las expresiones del numeral 2.7. La interventoría no recibe además otro incremento por el salario mínimo decretado: ello duplicaría la actualización ya representada por la senda laboral. La regla contractual de indexación deberá conservar esta misma convención.

$$GOF_t = GOF_t^{otros} + CFid_t + CInt_t$$

GOF_otros excluye ambas partidas para sumarlas una sola vez. En la consolidación por categorías se retira la interventoría del subtotal indexado con IPC general y se reincorpora con su senda laboral; no se agrega nuevamente la fiducia cuando ya está incluida. La cifra mensual multiplicada por doce es una equivalencia anual; el primer periodo utiliza únicamente los meses comunes del calendario y no genera doce pagos ni tres variables independientes de duración.

El pago se atiende con cargo a la remuneración privada por explotación del CEO. Su canalización fiduciaria debe identificar beneficiarios y soportes, conservar íntegra la contraprestación departamental y respetar las competencias de la Entidad para contratar y dirigir la interventoría. La expresión sin situación de fondos describe, cuando proceda, el mecanismo de pago; por sí sola no determina la naturaleza jurídica de todos los recursos ni excluye deberes contractuales, presupuestales o de control.

4.9 Seguros garantías y cobertura de las obligaciones del contrato

Los seguros y las garantías deben corresponder a los riesgos, obligaciones y condiciones de operación definidos para la concesión.

La concesión no contempla una reserva de espacios o jornadas institucionales. Por ello, no se incorporará un costo periódico por ese concepto. Los seguros y garantías se cuantificarán conforme a las obligaciones que correspondan a cada parte. Una exclusión en el título de una hoja no demuestra que el seguro del edificio sea innecesario ni determina quién debe asumirlo. Esa asignación deberá quedar expresa en el anexo de responsabilidades y en la minuta, y su costo aparecerá una sola vez en el flujo privado o departamental.

Su presupuesto se construirá a partir de coberturas, valores asegurados, vigencias, deducibles, exclusiones y cotizaciones. No se equiparará la suma asegurada con el costo de contratar la póliza.

Cuantificación de primas y garantías

Cuando la cotización se encuentre expresada mediante una tasa:

$$\text{prima estimada}(k,t) = \text{base asegurada}(k,t) \times \text{tasa cotizada}(k.t) + \text{cargos no incluidos}(k,t)$$

La fórmula solo se utilizará si corresponde a la forma de cotización. No deberá sustituir una prima mínima, una cotización integral o una estructura de pago diferente.

Se identificarán las garantías contractuales exigibles, las coberturas de responsabilidad, los seguros de equipos y las pólizas específicas que puedan requerirse para eventos o actividades determinadas.

Las renovaciones y ampliaciones se programarán de acuerdo con las vigencias reales. Un valor mensual equivalente puede servir para distribuir el gasto, pero no modifica la fecha de pago de una prima anual.

Los depósitos, contragarantías y recursos inmovilizados se registrarán como necesidades de liquidez cuando corresponda. No se tratarán como primas consumidas si existe derecho a recuperarlos.

Responsabilidad sobre el inmueble

La contratación o el pago del seguro de la edificación no se asignará automáticamente al Departamento por ser propietario. Debe existir una definición expresa sobre el obligado a contratar, el beneficiario, el interés asegurable y el alcance de la cobertura.

Si el Departamento conserva ese pago, deberá reflejarse en sus obligaciones retenidas. Si lo asume el concesionario, se incorporará en su presupuesto.

La asignación debe evitar tanto vacíos como duplicidades. Antes de presupuestar una póliza por evento se verificará si la cobertura general ya comprende esa actividad o si requiere una ampliación específica.

Los deducibles tendrán un análisis separado. No se presupuestará el valor total de cada deducible como gasto cierto anual; su efecto dependerá de los riesgos y escenarios considerados.

Ausencia de reservas de uso institucional

El esquema financiero desarrollado **no contempla espacios, jornadas ni eventos reservados para uso institucional del Departamento**. La explotación comercial se entrega al operador dentro de las condiciones autorizadas y el beneficio económico departamental se estructura mediante el aporte correspondiente.

Por consiguiente:

$$\text{costo por reserva de uso institucional}(t) = 0$$

Este valor corresponde únicamente a la inexistencia de esa obligación. No significa que la supervisión pública, las visitas técnicas o la gestión contractual carezcan de costo.

Tampoco se incorporarán descuentos de ingresos por bloqueos institucionales del calendario, costos de eventos gratuitos departamentales ni compensaciones asociadas a una reserva inexistente.

En concordancia con esta exclusión, los documentos del proceso no asignarán puntaje por días institucionales gratuitos ni trasladarán al concesionario costos de una reserva no prevista. Cualquier compromiso adicional de programación de interés público deberá estar definido, cuantificado y conciliado con los ingresos, costos y disponibilidad del recinto antes de incorporarse como obligación o factor de evaluación. La denominación de retorno social no subsana su ausencia en el modelo.

Si posteriormente una entidad pública requiere realizar un evento, su tratamiento dependerá de un acuerdo específico y de las reglas presupuestales y contractuales aplicables. Esa eventualidad no se incluirá como derecho gratuito ni como costo recurrente de esta concesión.

4.10. Tributos, contribuciones, retenciones y tratamiento por actividad y territorio

El componente tributario deberá construirse por actividad, sujeto obligado, territorio y periodo. Los cinco grupos financieros facilitan la organización de ingresos, pero no sustituyen las reglas legales de cada tributo.

Las tasas del esquema requieren validación por concepto y base. La metodología explica las operaciones; no convierte cada valor diligenciado en regla tributaria. Los porcentajes legales aplicables no quedan a elección del proponente y cualquier tasa efectiva necesita una memoria que sustente su ponderación.

La contribución cultural requiere conciliar la base legalmente gravada con la proyección agregada. El artículo 7 de la Ley 1493 de 2011 establece una tarifa del 10 % sobre boletería o derechos de asistencia gravados cuyo precio individual sea igual o superior a tres UVT, en las actividades comprendidas. Una tasa efectiva sobre ingresos totales solo describe la mezcla de operaciones sujetas y no sustituye esa liquidación. Los valores diligenciados en una herramienta no tienen carácter normativo.

Una misma actividad puede generar obligaciones nacionales, departamentales y municipales. A su vez, un grupo comercial puede comprender operaciones con tratamientos tributarios diferentes.

La ficha de cada obligación deberá identificar hecho generador, sujeto pasivo o responsable, base, tarifa, exclusiones, periodo de causación, vencimiento y efecto financiero.

Deben mantenerse separadas cuatro magnitudes: el ingreso del concesionario, la base de participación del Departamento, la base gravable de cada tributo y el dinero efectivamente recaudado.

Territorialidad e impuesto de industria y comercio

La ubicación del recinto en Girón obliga a revisar las normas de esa jurisdicción para las actividades allí desarrolladas. No es suficiente utilizar tarifas de Bucaramanga por pertenecer ambos municipios al área metropolitana.

El artículo 343 de la Ley 1819 establece reglas de territorialidad del ICA; para servicios, la regla general atiende al lugar de ejecución, con las excepciones previstas legalmente.

El cálculo se realizará por actividad:

$$ICA(t) = SUMA[\text{base gravable ICA actividad}(a,t) \times \text{tarifa ICA actividad}(a,t)]$$

Las tarifas se expresarán de manera consistente. Una tarifa indicada por mil deberá convertirse a su equivalente decimal antes de aplicarla.

Los códigos CIIU servirán como elemento de identificación, sin reemplazar el examen de la actividad efectiva ni la consulta del estatuto territorial vigente.

Los impuestos complementarios o sobretasas se incorporarán cuando se configure su hecho generador y en la forma legalmente prevista. No se aplicará un multiplicador uniforme sobre el ICA sin verificar la procedencia de cada componente.

IVA e impuesto nacional al consumo

La exclusión de IVA de los espectáculos públicos de las artes escénicas y de determinados servicios artísticos no se extiende automáticamente a la publicidad, al arrendamiento de espacios o a las demás actividades del recinto.

Para alimentos y bebidas deberán examinarse la modalidad de venta, el servicio prestado y las condiciones del responsable. Las reglas del servicio de restaurante y bar, incluidas sus excepciones, requieren una evaluación distinta de la simple venta de bienes. La DIAN desarrolla esta distinción en su doctrina sobre IVA e impuesto nacional al consumo.

Cuando un precio incluya un impuesto proporcional sobre una base anterior al impuesto:

$$\text{valor antes del impuesto} = \text{precio total} \div (1 + \text{TARIFA})$$
$$\text{impuesto incluido} = \text{precio total} - \text{valor antes del impuesto}$$

Esta expresión se aplicará únicamente cuando corresponda a la estructura legal de la operación. No resuelve por sí sola ventas con varios gravámenes o bases especiales.

En las compras se identificará el impuesto recuperable y el no recuperable:

impuesto pagado en compras = impuesto recuperable + impuesto no recuperable

El impuesto recuperable requiere seguimiento tributario y de liquidez en la memoria correspondiente; el no recuperable integra el costo o gasto aplicable. La herramienta agregada no incorpora por sí sola un auxiliar de impuestos descontables. El mismo importe no podrá ser mayor costo y, simultáneamente, saldo recuperable.

Cuando existan operaciones con tratamientos diferentes, se deberá revisar la imputación de impuestos a cada actividad y la proporcionalidad aplicable a adquisiciones comunes.

Contribución parafiscal cultural

La contribución se calculará con los derechos de asistencia gravados. La Ley 1493 establece una tarifa del 10 % para boletería o derechos de asistencia cuyo precio individual alcance el umbral de tres UVT, bajo las condiciones de aplicación correspondientes. El Ministerio de las Culturas identifica esta regla en su orientación sobre declaración y pago.

$$CP_e = 0{,}10\, BG_e$$

$$BG_e = \sum_{l \in gravadas} Q_{l,e}\, V_{l,e} + OG_e$$

CP_e es la contribución cultural del evento; BG_e, la base gravada; $Q_{l,e}$, la cantidad de derechos gravados de la localidad; $V_{l,e}$, su valor gravable unitario; y OG_e, otras operaciones gravadas no incluidas previamente.

La base deberá determinarse con la UVT del periodo correspondiente, la naturaleza del evento y las condiciones de cada derecho.

Una tasa efectiva observada en otros espectáculos puede describir una mezcla histórica de localidades, pero no sustituye la liquidación del proyecto. Su utilización uniforme ocultaría los efectos de cambiar precios o composición de ventas.

Los patrocinios, intercambios y paquetes que incluyan derechos de asistencia requieren revisión específica. La clasificación comercial de un ingreso como publicidad o arrendamiento no determina, por sí sola, la ausencia de esta obligación.

Del mismo modo, ubicar los palcos anuales en el Grupo 4 evita duplicar ingresos, pero no resuelve automáticamente el tratamiento tributario de los derechos de asistencia que eventualmente incluyan. Ambos análisis deben conservarse separados.

En eventos de terceros se verificará quién actúa como productor y qué obligaciones corresponden a cada participante. La distribución contractual de costos no elimina responsabilidades legales que puedan resultar aplicables.

Predial y valorización

El tratamiento del predial deberá sustentarse en la naturaleza jurídica del inmueble, su situación catastral, el régimen aplicable y la liquidación oficial.

Debe distinguirse el sujeto pasivo del impuesto de la parte que asume económicamente su pago. Una cláusula contractual no modifica, por sí misma, la condición legal del contribuyente.

La estimación del impuesto predial deberá sustentarse en la liquidación oficial vigente, la identificación del predio, la asignación contractual del pago y su calendario. Una cifra consignada en documentos preparatorios conserva el carácter de referencia hasta completar esa conciliación; no se reproduce como obligación del proponente únicamente por aparecer en una versión diligenciada.

También requiere revisión la remisión al artículo 54 de la Ley 1430. Su texto vigente contiene reglas específicas para determinadas explotaciones comerciales en concesiones portuarias y aeroportuarias, por lo que no basta citarlo para atribuir automáticamente esa condición al operador de este recinto.

Las obligaciones anteriores a la entrega se separarán de las posteriores. El estudio previo conserva a cargo del Departamento determinadas cargas previas, incluida la contribución de valorización identificada en el documento. Su saldo y fecha de pago deberán verificarse para el flujo público.

Contribución parafiscal del turismo

La procedencia de esta contribución dependerá de la condición del aportante y de la actividad sometida al gravamen. No se aplicará a toda la facturación únicamente porque el recinto pueda recibir congresos o convenciones.

La información oficial sobre el trámite identifica los centros de convenciones entre los aportantes y señala que la base corresponde a los ingresos operacionales vinculados a la actividad gravada.

El cálculo deberá conservar esa delimitación:

$$\text{contribucion turismo}(t) = \text{base operacional sujeta}(t) \times \text{tarifa aplicable}(t)$$

Usar una base mayor "por prudencia" no reemplaza la determinación jurídica de la obligación y puede distorsionar la capacidad económica del proyecto.

Gravamen a los movimientos financieros

El GMF se proyectará sobre los movimientos gravados identificados en el esquema de tesorería. No corresponde automáticamente a un porcentaje del ingreso comercial.

$$GMF(t) = \text{SUMA}[\text{movimientos financieros gravados}(t)] \times \text{tarifa gmf aplicable}(t)$$

Las exenciones requieren verificar sus condiciones. La utilización de un patrimonio autónomo o de una estructura fiduciaria no acredita una exención general sobre todos sus movimientos. La DIAN distingue el hecho generador basado en disposición de recursos y las exenciones expresamente previstas.

Renta y conciliación fiscal

La aplicación de una tarifa agregada de ICA, avisos y tableros y sobretasa bomberil deberá explicarse con las actividades y reglas territoriales efectivamente aplicables. De igual manera, se comprobarán el hecho generador y la base de una eventual contribución al turismo y de los movimientos sujetos a GMF. El uso de ingresos totales como aproximación en la herramienta no sustituye esa comprobación. Las retenciones se distinguirán entre recursos propios anticipados a la autoridad y retenciones practicadas a terceros; solo un costo asumido contractualmente y sustentado como tal podrá incrementar el presupuesto por ese concepto.

El impuesto sobre la renta se determinará a partir de la base fiscal, sin equipararla automáticamente a la utilidad contable positiva.

$$\text{resultado fiscal previo} = \text{ingresos fiscales} - \text{costos y deducciones admitidos} + \text{ajustes fiscales positivos} - \text{ajustes fiscales negativos}$$

Posteriormente se aplicarán las compensaciones, tarifas, descuentos y demás reglas procedentes.

El modelo deberá considerar las diferencias entre depreciación contable y fiscal, los requisitos de deducibilidad, las pérdidas fiscales utilizables y el régimen aplicable al operador. También verificará las reglas de tributación mínima cuando correspondan, atendiendo sus condiciones y la jurisprudencia vigente, sin extenderlas automáticamente a supuestos excluidos.

Una pérdida contable no basta para construir toda la liquidación fiscal, y un saldo a favor no equivale a una devolución inmediata de dinero.

Retenciones y anticipos

Las retenciones sufridas y los anticipos aplicables se conciliarán con el impuesto definitivo. No se adicionarán como un segundo impuesto.

$$\text{saldo por pagar} = \text{impuesto a cargo} - \text{retenciones imputables} - \text{anticipos aplicables} - \text{otros creditos admitidos}$$

Si el resultado es negativo, deberá analizarse el saldo a favor y su mecanismo de recuperación o utilización.

Las retenciones practicadas a proveedores se registrarán como obligaciones por girar. El modelo deberá reflejar las fechas de pago al proveedor y a la autoridad competente, conservando el valor total de la operación.

Estampillas y demás cargas específicas

Las estampillas, contribuciones asociadas al contrato y tasas deberán analizarse con las ordenanzas, acuerdos y normas vigentes. No se presumirá que una carga aplicable a un contrato de obra pública se extiende necesariamente a esta concesión de operación.

Para bebidas alcohólicas y otros productos sujetos a gravámenes específicos se distinguirán los impuestos incluidos en la compra de las obligaciones que pudieran corresponder directamente al operador. La reventa no autoriza a duplicar un impuesto ya integrado al costo.

Cada obligación se incorporará una sola vez. Su presentación en una ficha por actividad y en un cuadro tributario consolidado deberá utilizar referencias al mismo cálculo.

4.11. Obligaciones económicas retenidas por el Departamento

La cuantificación del beneficio público exige identificar qué pagos continuará realizando el Departamento durante la concesión.

La hoja de resultados del concedente calcula los aportes derivados de los cinco grupos y representa, dentro de ese alcance, la participación bruta departamental. Su denominación no acredita un beneficio fiscal neto. La comisión de fiducia y la interventoría ya financiadas como gastos operativos privados no se descontarán otra vez de este flujo. Solo las obligaciones económicas efectivamente retenidas por el Departamento se incorporarán a una conciliación fiscal complementaria, con fuente y calendario verificables.

La entrega de la operación al privado no demuestra que todas las obligaciones públicas desaparezcan. La Entidad conserva funciones de dirección contractual, supervisión, verificación y protección patrimonial, además de las obligaciones específicas que permanezcan a su cargo.

- La revisión de obligaciones retenidas distinguirá los siguientes conceptos, verificando que no estén ya asignados al concesionario:
- Cargas del inmueble causadas antes de su entrega.
- Obligaciones de identificación, habilitación o regularización que correspondan al Departamento.
- Seguimiento público y apoyo especializado efectivamente financiados por el Departamento, distintos de la interventoría incorporada en los gastos operativos privados.
- Seguros o intervenciones expresamente retenidos.
- Actividades de recibo, verificación y cierre.
- Riesgos económicos que permanezcan asignados a la Entidad.

La relación no crea pagos públicos adicionales. La financiación privada de la interventoría conserva las competencias de contratación, dirección y control de la Entidad. El mecanismo fiduciario respetará esa separación y no habilitará al concesionario para decidir sobre su propia verificación.

Cuantificación de los desembolsos públicos

egresos retenidos d(t) = cargas previas pagaderas(t)
+ gestion y habilitacion a cargo d(t) + seguimiento contractual pagado d(t)
+ seguros retenidos(t) + inversiones y trabajos retenidos(t)
+ cierre y otras obligaciones identificadas(t)

Cada componente deberá corresponder a una obligación documentada, tener una fuente de cuantificación y ubicarse en su fecha de pago.

Los recursos de personal ya existente requieren una presentación cuidadosa. Su dedicación tiene costo económico, pero no siempre genera un desembolso incremental frente a la situación sin concesión. El análisis distinguirá el costo de recursos públicos utilizados y los pagos adicionales atribuibles a la decisión.

No se descontará una distribución arbitraria de todos los gastos administrativos de la Gobernación. Tampoco se afirmará que el seguimiento es gratuito por realizarse con funcionarios de planta.

Conciliación del aporte causado y recaudado

cuenta por cobrar final d(t) = cuenta por cobrar inicial d(t)
+ aporte causado(t) + ajustes debito validos(t) - ajustes credito validos(t)
- aporte recaudado(t)

Los ajustes deben tener soporte. Esta conciliación permite verificar si el resultado público está representado en recursos recibidos o en obligaciones pendientes.

Los intereses de mora, sanciones e indemnizaciones no se proyectarán como ingresos ordinarios para sostener la oferta. Su eventual reconocimiento y recaudo tendrán seguimiento separado.

Valor neto para la Administración Departamental

valor neto d(t) = aporte recaudado(t)
+ otros recaudos contractuales propios d(t) - egresos retenidos d(t)

Los otros recaudos comprenderán únicamente recursos que correspondan efectivamente al Departamento y no estén incluidos en el aporte principal.

No se sumarán impuestos nacionales o municipales pagados por el operador como si fueran una contraprestación departamental. Tampoco se incorporará la facturación del concesionario, el valor nominal de las garantías o el valor histórico del inmueble como dinero recibido por la Gobernación.

Desarrollo paramétrico de la metodología

R_g,t representa el aporte efectivamente recibido de cada grupo y E_D,t los desembolsos retenidos. El cuadro identifica componentes para verificar, sin adoptar cifras de una oferta diligenciada ni atribuir al Departamento un segundo pago de fiducia o interventoría.

CONCEPTO	RELACIÓN DEL PERIODO
Aporte recaudado del Grupo 1	R_1,t = aporte del Grupo 1 efectivamente recibido
Aporte recaudado del Grupo 2	R_2,t = aporte del Grupo 2 efectivamente recibido
Aporte recaudado del Grupo 3	R_3,t = aporte del Grupo 3 efectivamente recibido
Aporte recaudado del Grupo 4	R_4,t = aporte del Grupo 4 efectivamente recibido
Aporte recaudado del Grupo 5	R_5,t = aporte del Grupo 5 efectivamente recibido
Total de aportes recaudados	R_C,t = R_1,t + R_2,t + R_3,t + R_4,t + R_5,t
Seguimiento público adicional efectivamente retenido	E_seg,t, solo con obligación y desembolso sustentados
Otros gastos públicos retenidos	E_otros,t, sin incluir gastos asignados al concesionario
Intervención expresamente retenida	E_inv,t, únicamente si existe compromiso público expreso
Flujo neto departamental, sin otros recaudos propios	F_D,t = R_C,t − E_seg,t − E_otros,t − E_inv,t

$$F_{D,t} = \sum_{g=1}^{5} R_{g,t} - E_{D,t}$$

El resultado se obtiene sumando aportes monetarios y descontando obligaciones públicas identificadas. No requiere sumar ni promediar los porcentajes de los grupos.

Los costos privados de producir eventos, vender alimentos, mantener el recinto, administrar la fiducia y financiar la interventoría no se restan nuevamente de F_D,t. Ya forman parte del presupuesto del concesionario. El soporte de cada pago identificará su titular y fuente para evitar confundir el movimiento de una cuenta fiduciaria con ingreso o desembolso propio del Departamento.

Momento de recepción y valor presente

El flujo anual mostrará cuánto dinero espera recibir y pagar el Departamento en cada periodo. Para comparar valores correspondientes a fechas distintas podrá calcularse su valor presente:

$$VPN_D = F_{D,0} + \sum_{t=1}^{T} \frac{F_{D,t}}{(1 + r_D)^{\theta_t}}$$

r_D es la tasa sustentada para el flujo departamental y θ_t, el tiempo transcurrido desde la fecha de valoración, expresado en años si la tasa es anual. Ambos deben ser consistentes con moneda y precios nominales o reales. No se trasladará automáticamente el costo de capital privado ni se equipararán vigencias parciales a años completos.

Los desembolsos de la fecha inicial se incluirán una sola vez. Los saldos pendientes al finalizar el periodo contractual deberán conservar sus fechas previstas de recuperación o pago.

El valor presente complementa la lectura de caja. Un resultado agregado favorable no elimina la necesidad de identificar años con pagos públicos superiores a los recaudos.

Riesgos y conservación patrimonial

Las contingencias retenidas se examinarán mediante memorias de riesgos o sensibilidades documentadas. Ese análisis complementario no implica que el formato principal contenga escenarios operativos optimista y pesimista, ni que deba aplicarse un factor general a todos los gastos. Una contingencia no equivale a deuda cierta y su estudio no autoriza pagos carentes de fundamento contractual.

Las indemnizaciones de seguros o recuperaciones frente a terceros se proyectarán considerando cobertura, deducibles y oportunidad. No se presumirá que compensan íntegra e inmediatamente cualquier afectación.

La entrega final de bienes y el mantenimiento del activo público se evaluarán como resultados patrimoniales. Podrán tener una valoración complementaria, pero no se sumarán al flujo monetario como si fueran recaudos de efectivo.

4.12. Consolidación de costos fijos, variables y escalonados

La consolidación deberá reunir los costos mediante reglas que reproduzcan su comportamiento. No todos crecen con los ingresos, ni todos permanecen constantes cuando disminuye la actividad.

La clasificación entre costos fijos, variables y escalonados sustenta los totales de las hojas existentes. La oferta utiliza una sola proyección; no contempla selectores optimista o pesimista ni factores generales que alteren indistintamente ingresos y costos. Las sensibilidades se documentarán en memorias complementarias, indicando qué actividad cambia y qué recursos responden a ese cambio. La desagregación explicativa no se suma como un segundo presupuesto.

La clasificación por comportamiento es distinta de la clasificación por destino. Un costo directo puede ser fijo por evento; un gasto administrativo puede aumentar por escalones. Estas dimensiones permiten analizar el mismo rubro desde perspectivas diferentes, sin sumarlo nuevamente.

Costos fijos

Son aquellos que permanecen dentro de un rango de capacidad y durante un periodo determinado, aunque varíe el número de eventos o las ventas.

Comprenden las erogaciones mensuales recurrentes agrupadas en la hoja de gastos, incluidas la comisión de fiducia y la interventoría. La nómina permanente también tiene comportamiento predominantemente fijo, aunque se presenta en una hoja y renglón separados. El carácter fijo describe su relación con la actividad; no significa que carezca de indexación ni permite sumar de nuevo la nómina al total operativo que ya la incorpora.

$$\text{costos fijos}(t) = \text{SUMA}[\text{valor fijo rubro}(k,t) \times \text{factor de vigencia}(k,t)]$$

Para las partidas mensuales del formato, el factor temporal corresponde a los meses del periodo: cuatro en la primera vigencia y doce en las regulares. Los compromisos anuales no fraccionables requieren una conciliación

específica. La equivalencia entre importe mensual por meses e importe anual por fracción operativa se aplicará una sola vez, sin reducir nuevamente cantidades ya definidas para el periodo.

Costos variables

Se relacionan con una magnitud operativa identificable:

costos variables(t) = SUMA[inductor de costo(k,t) × costo unitario(k,t)]

El inductor podrá ser número de eventos, asistentes, productos vendidos, horas, unidades de consumo o contratos atendidos.

La selección debe explicar la causa del costo. Si una tarifa de boletería aumenta, ello no implica necesariamente un incremento proporcional de vigilancia o limpieza. Aplicar un porcentaje de ingresos a estos servicios produciría una relación artificial.

Para los costos efectivamente pactados como porcentaje de una base —por ejemplo, una comisión comercial— se utilizará esa base específica, sin extender el criterio a toda la operación.

Costos escalonados

Son los que aumentan cuando se supera un umbral de capacidad: un turno adicional, una cuadrilla, un puesto de atención o un módulo de servicio.

bloques adicionales(t) = redondear hacia arriba[MAX[0; DEMANDA(t)
- capacidad base] ÷ capacidad por bloque]
costo escalonado adicional(t) = bloques adicionales(t) × costo por bloque(t)

La capacidad base corresponde a recursos ya presupuestados. La fórmula solo adiciona los bloques que exceden esa capacidad.

Por ejemplo, si el personal permanente puede atender cierto volumen de actividad, el costo de refuerzo deberá calcularse sobre la necesidad adicional, sin volver a cobrar toda la planta.

Los umbrales deberán tener respaldo técnico. En seguridad, atención de emergencias o servicios al público, no se utilizarán únicamente para reducir costos cuando existan exigencias superiores.

Consolidación de operación

costo operativo total(t) = costos fijos(t) + costos variables(t)
+ costos escalonados adicionales(t)

Esta clasificación excluye depreciación, amortización, inversión, deuda y contraprestación departamental, presentadas separadamente. En el estado de resultados, costos de eventos, nómina, comisión comercial y gastos operativos constituyen componentes distintos. Fiducia e interventoría forman parte de estos últimos. La contribución cultural y el costo de alimentos incorporados en costos directos tampoco se sumarán otra vez entre los gravámenes de gastos generales.

Si se distribuyen gastos comunes entre los cinco grupos:

$$CA_{g,t} = CC_t a_{g,t}$$

$$\sum_{g=1}^{5} a_{g,t} = 1$$

$CA_{g,t}$ es el costo común asignado al grupo; CC_t, el costo común total; y $a_{g,t}$, el factor de asignación del periodo.

La asignación puede utilizar horas, áreas atendidas, transacciones u otra medida causalmente relacionada Estos factores distribuyen costos internos; no corresponden a los porcentajes de participación departamental.

Una vez distribuidos, los costos comunes no se sumarán otra vez como una partida adicional al total.

Conversión del presupuesto en flujo de caja

El soporte de liquidez complementará el presupuesto anual cuando existan anticipos, plazos de proveedores, inventarios o vencimientos que produzcan déficits dentro de la vigencia. La herramienta utiliza un capital de trabajo porcentual sobre ingresos brutos y no desarrolla cada cobro o pago. Los días informativos de cartera y proveedores no sustituyen esa fórmula ni demuestran que exista un calendario mensual automático.

Para contrastar la suficiencia del cálculo agregado, una memoria directa de caja podrá expresarse así:

flujo caja operador antes de financiacion(t) = cobros de clientes propios(t)
- pagos operativos(t) - pagos de inversion(t)
- giros tributarios no incluidos(t) - aporte pagado al departamento(t)
+ recuperaciones propias no incluidas(t)

Los términos deberán corresponder a movimientos efectivos, conciliados con sus registros auxiliares.

Cuando los cobros y pagos incluyan impuestos, estos se identificarán separadamente para conservar la conciliación bancaria, sin convertirlos en ingresos comerciales propios. Las retenciones practicadas se distribuirán entre el pago al beneficiario y el giro correspondiente, sin repetir el importe bruto.

Los recursos recibidos por cuenta de promotores u otros terceros se controlarán en un registro independiente. Su permanencia transitoria en una cuenta no los convierte en caja libre del concesionario.

Si el flujo ya utiliza fechas efectivas de cobro y pago, no se adicionará nuevamente una variación de capital de trabajo que reproduzca los mismos desfases. Si se construye desde cifras causadas, deberá realizarse la conciliación correspondiente.

El libro no contiene un cuadro integrado de desembolsos, intereses y amortizaciones de deuda. Si la oferta prevé financiación externa, su soporte se presentará como memoria complementaria y se conciliará con las necesidades detectadas. Un crédito no es ingreso de explotación y su principal no es gasto operativo; tampoco debe confundirse la necesidad de financiación calculada con la existencia de una fuente asegurada.

Controles de integridad

El modelo deberá verificar que cada rubro tenga un responsable, un periodo y una única ubicación de consolidación. También deberá conservar correspondencia entre actividad, ingresos y recursos.

- Los controles comprenderán:
- Correspondencia entre eventos proyectados y costos de montaje, realización y desmontaje.
- Consistencia entre asistencia y servicios de atención.
- Suficiencia de inventarios y compras frente a las ventas del Grupo 5.
- Disponibilidad de equipos, personal y espacios para la actividad prevista.
- Incorporación de mantenimiento mayor, reposiciones y cierre.
- Separación entre valores causados y pagados.
- Conciliación de impuestos, retenciones y anticipos.
- Correspondencia entre el aporte pagado por el concesionario y el recaudado por el Departamento.
- Ausencia de duplicidades entre inversión, gasto, depreciación y reservas.
- Identificación de parámetros pendientes y de su incidencia en los resultados.

La sostenibilidad se comprobará también ante reducciones de actividad, alzas de costos, retrasos e inversiones concentradas mediante pruebas complementarias. Menos eventos pueden reducir recursos contratados por evento, pero no eliminan automáticamente los gastos fijos, la comisión de fiducia, la interventoría ni las obligaciones de conservación. La proyección presentada como oferta permanece identificada y no se sustituye por el resultado de una sensibilidad.

5 Bases y fórmulas de la contraprestación

La contraprestación a favor del Departamento de Santander se estructurará mediante la aplicación de un porcentaje de participación sobre la base de ingresos correspondiente a cada uno de los cinco grupos de explotación económica. Su determinación exige precisar qué operaciones integran cada base, cuándo se incorporan a la liquidación, cuáles ajustes son admisibles y cómo se acredita el pago.

Los porcentajes constituyen parámetros de cálculo. El resultado económico para la entidad se expresa en pesos y depende del valor de las bases, del momento en que se generan las obligaciones, de su recaudo y de las erogaciones que permanezcan a cargo del Departamento. Por ello, la suma o el promedio simple de los porcentajes no representa la contraprestación total ni el beneficio financiero neto de la concesión.

Este capítulo establece reglas que deben coincidir en el documento financiero, el anexo económico, los formatos de diligenciamiento, el pliego y la minuta. El proponente elaborará sus cálculos con base en los formatos publicados, aunque estos se suministren en PDF y no ejecuten fórmulas. La definición de bases, porcentajes y periodos debe permitir reconstruir la oferta sin acceso al modelo interno de estructuración de la Entidad.

5.1 Definición de la participación económica a favor del Departamento

La participación económica corresponde a la obligación del concesionario de reconocer y pagar al Departamento una proporción de los ingresos de explotación comprendidos en las bases contractuales. Esta obligación se deriva del aprovechamiento económico autorizado del bien y se diferencia de la remuneración que obtiene el concesionario por desarrollar las actividades comerciales.

La Ley 80 de 1993 contempla la explotación de bienes destinados al servicio o uso público por cuenta y riesgo del concesionario, bajo vigilancia y control de la entidad concedente. Dentro de ese marco, el régimen económico del proyecto debe precisar las fuentes de remuneración del operador y las obligaciones económicas que asume frente al Departamento.

Para esta estructuración se utilizarán cinco porcentajes independientes:

p1 = Participación sobre la base de eventos propios.

p2 = Participación sobre la base de eventos de terceros.

p3 = Participación sobre la base de publicidad.

p4 = Participación sobre la base de arrendamientos.

p5 = Participación sobre la base de alimentos y bebidas vendidos en eventos propios.

Cada porcentaje se aplicará exclusivamente sobre su respectiva base. No será necesario que su suma sea igual al 100 %, porque no representan partes de una misma distribución: recaen sobre actividades con valores de ingreso diferentes.

La contraprestación corriente de un período se determinará así:

$$C_t = B_{1,t}p_1 + B_{2,t}p_2 + B_{3,t}p_3 + B_{4,t}p_4 + B_{5,t}p_5$$

Donde B1(t) a B5(t) son las bases contractuales del período, expresadas en pesos colombianos. Los porcentajes se utilizarán como tasas decimales.

La participación se calculará sobre ingresos de explotación antes de costos y gastos privados, con las depuraciones expresas del capítulo. No se deducirán de la base la adquisición de alimentos, los honorarios de artistas, la nómina, el mantenimiento, la financiación, la depreciación, la comisión de fiducia ni la interventoría. Su pago desde recursos de explotación constituye aplicación de ingresos privados y no una reducción previa del derecho departamental.

Esta decisión responde a la necesidad de que el aporte pueda verificarse a partir de operaciones comerciales identificables. Su cuantía no debe depender de decisiones internas de gasto, estructuras de financiación o asignaciones contables de costos que puedan variar entre operadores.

Se distinguirán tres magnitudes:

Contraprestación causada: obligación económica generada conforme a las bases y porcentajes contractuales.

Contraprestación recaudada: dinero efectivamente recibido y aplicado por el Departamento al pago de esa obligación.

Flujo neto departamental: recaudos atribuibles a la concesión, menos los desembolsos que correspondan al Departamento según la distribución contractual de responsabilidades.

La inversión, el mantenimiento, la reposición y las obligaciones de entrega final conservan tratamiento independiente y no sustituyen la contraprestación. Igual criterio se aplica a los pagos de fiducia e interventoría. Una instrucción de giro o mecanismo de administración de recursos no habilita compensaciones automáticas entre gastos privados y sumas debidas al Departamento.

El esquema tampoco presupone un canon fijo o un ingreso mínimo garantizado adicional. La incorporación de cualquiera de esos componentes exigiría una definición expresa y una evaluación financiera específica.

5.2 Base de liquidación de cada uno de los cinco grupos

La base de liquidación estará conformada por el ingreso propio causado de las actividades comprendidas en cada grupo, después de aplicar exclusivamente las exclusiones y los ajustes contractualmente admisibles.

Para estos efectos, la causación contractual se vinculará con la prestación realizada, la entrega del producto o el período de aprovechamiento del derecho comercial. La expedición de una factura, la recepción de dinero y el registro contable constituyen elementos de verificación, pero no podrán utilizarse aisladamente para alterar el período al que corresponde la operación.

Para la proyección única, las bases se obtienen agrupando las nueve líneas de ingresos del formato en cinco actividades. La expresión bruto significa ingreso antes de costos privados y participación departamental; no incluye recursos ajenos o impuestos excluidos contractualmente. Las depuraciones siguientes explican el régimen de liquidación y su soporte. El formato compacto no contiene un auxiliar por transacción; cuando el dato utilizado ya esté depurado, no se descontará nuevamente el mismo concepto.

La construcción de la base tendrá dos pasos.

Primero se identificarán los ingresos propios:

$$\text{INGRESO\_PROPIO}_g(t) = \text{VALOR\_OPERACIONES}_g(t) - \text{TRIBUTOS\_EXCLUIBLES}_g(t) - \text{RECURSOS\_TERCEROS}_g(t)$$

Después se incorporarán los ajustes comerciales procedentes:

$$\text{BASE}_g(t) = \text{INGRESO\_PROPIO}_g(t) - \text{DESCUENTOS\_NO\_APLICADOS}_g(t) - \text{REDUCCIONES\_VALIDAS}_g(t) + \text{ADICIONES\_VALIDAS}_g(t)$$

Donde:

g identifica el grupo, del 1 al 5.

VALOR_OPERACIONES comprende el valor monetario de las prestaciones causadas, incluidas las operaciones no monetarias que deban reconocerse contractualmente.

TRIBUTOS_EXCLUIBLES comprende únicamente los valores que cumplan las condiciones del numeral 5.3 y estén incluidos en el valor inicial.

RECURSOS_TERCEROS identifica importes cuya titularidad económica corresponde efectivamente a otra persona.

Los descuentos, reducciones y adiciones corresponden a ajustes sustentados que no hayan sido incorporados previamente.

Todos los términos deberán utilizar el mismo alcance económico. Una nota crédito que incluya impuestos se descompondrá para identificar qué parte modifica el ingreso propio y qué parte corrige el tributo. No se restará dos veces el mismo concepto.

Los ajustes de períodos anteriores se identificarán separadamente, conforme al numeral 5.4.

Los ingresos utilizados para calcular la participación se expresan antes de costos y gastos privados. La memoria identificará si los precios o valores agregados incluyen impuestos excluibles y explicará las depuraciones procedentes. Las bases presentadas deben ser comparables dentro de cada grupo. La simplicidad del formato no autoriza a usar un importe neto de comisiones, costos de mercancía, fiducia o interventoría como si fuera ingreso bruto de explotación.

Grupo 1. Eventos propios

La base del Grupo 1 comprende ingresos propios por boletería pagada y derechos de acceso a eventos organizados por el concesionario. La estructura principal emplea número de eventos, aforo, ocupación y precio promedio; cualquier detalle de localidades, cortesías o derechos incluidos en otros contratos será una conciliación complementaria, sin crear una línea adicional que duplique las mismas ventas.

valor operaciones 1(t)= boleteria causada(t)
+ otros derechos propios autorizados(t)

La boletería se determinará a partir de entradas vendidas y vigentes, con los precios efectivamente aplicables. La asistencia física servirá para estimar consumo y necesidades operativas, pero no reemplazará la cantidad de entradas que genera ingreso.

La inasistencia de un comprador no disminuye automáticamente la base cuando el evento se realizó y el derecho de acceso permaneció disponible, sin que exista una devolución o reducción procedente.

Las cortesías genuinamente gratuitas no generarán ingreso ficticio por boletería. Sin embargo, un acceso entregado a cambio de bienes, servicios o derechos comerciales deberá examinarse como parte de una operación onerosa o de canje.

Los cánones de palcos fijos anuales permanecerán en el Grupo 4. La utilización de esos palcos durante un evento propio no originará una segunda liquidación por el mismo derecho económico.

Grupo 2. Eventos de terceros

La base del Grupo 2 comprende el ingreso propio por alquiler total o parcial del escenario, servicios incluidos y participaciones comerciales pactadas con promotores externos. En el formato, el cálculo principal utiliza número de eventos y tarifa de alquiler. Las prestaciones adicionales deberán encontrarse incluidas en esa tarifa o identificadas y conciliadas expresamente, evitando sumar nuevamente un servicio ya remunerado.

valor operaciones 2(t)= uso del recinto(t) + servicios propios causados(t)
+ participaciones comerciales propias(t)

La taquilla del promotor no se convierte en ingreso del concesionario por el hecho de recaudarse a través de un canal administrado por este. Cuando exista una participación sobre las ventas del organizador, se incorporará el importe que contractualmente corresponda al concesionario.

Si una operación combina una remuneración mínima y una participación variable, se identificará si ambas son acumulables o si el mínimo se encuentra comprendido en la participación. La base no podrá incluir dos veces la misma remuneración.

Los servicios incluidos en el precio de alquiler tampoco se adicionarán nuevamente como conceptos independientes.

Grupo 3. Publicidad

La base comprenderá los ingresos causados por derechos de denominación, publicidad fija y publicidad temporal, incluidos los patrocinios y las activaciones que correspondan a esas modalidades.

valor operaciones 3(t)= derechos denominacion causados(t)
+ publicidad fija causada(t) + publicidad temporal causada(t)

Los derechos de denominación y la publicidad fija se proyectan mediante importes anuales, ajustados por la fracción operativa que corresponda. Esos totales no se multiplicarán nuevamente por el inventario de espacios si ya lo comprenden. En ejecución se reconocerán conforme al periodo de prestación; un anticipo plurianual no se convierte íntegramente en ingreso del mes del recaudo cuando remunera derechos futuros.

La publicidad temporal se proyecta mediante espacios, número de eventos y tarifa aplicable. Si los eventos ya representan el primer periodo parcial, no se aplica otra vez la fracción de meses. Durante la ejecución, la base corresponde a la prestación efectivamente realizada, según contrato y soportes; la firma de un acuerdo no acredita que todas sus exposiciones hayan sido cumplidas.

Los pagos a agencias o intermediarios que constituyan costos propios del concesionario se registrarán separadamente. Su descuento del recaudo bancario no los convierte en una deducción de la base.

Grupo 4. Arrendamiento

La base comprenderá los cánones causados por locales, espacios comerciales y palcos fijos anuales, dentro del alcance de explotación autorizado.

valor operaciones 4(t)= canones locales(t) + canones espacios comerciales(t)
+ canones palcos anuales(t)

El formato distingue locales fijos, espacios temporales y palcos anuales. Los primeros utilizan unidades, ocupación, tarifa mensual y meses; los temporales, unidades, eventos y tarifa; los palcos, unidades, ocupación y tarifa anual por fracción operativa. En ejecución, la causación atiende el aprovechamiento pactado. La forma de pago anticipada no elimina la obligación de identificar qué periodo y prestación remunera el canon.

El canon de un palco anual no se multiplicará por el número de eventos realizados. Tampoco se reducirá automáticamente porque sus usuarios decidan no asistir a determinadas funciones.

Los depósitos reembolsables de garantía se registrarán separadamente. Mientras subsista la obligación de devolverlos y no exista una aplicación procedente a un concepto propio, no integrarán la base.

Las ventas realizadas por los arrendatarios no se incorporarán como ingresos propios del concesionario. Cuando el canon incluya un componente variable sobre esas ventas, la base comprenderá el canon variable causado, según la regla contractual.

Grupo 5. Alimentos y bebidas en eventos propios

La base comprenderá las ventas propias de bebidas alcohólicas, bebidas no alcohólicas y comidas durante los eventos propios.

valor operaciones 5(t)= ventas propias de alimentos y bebidas(t)

Las ventas se proyectarán con asistencia estimada, proporción de consumidores y consumo monetario promedio por consumidor. Los dos últimos parámetros deberán ser sustentados por el proponente. La memoria explicará cualquier diferencia material entre la asistencia agregada del formato y el público con acceso por otras modalidades. En ejecución, la base se liquidará con ventas verificadas por facturación, documentos equivalentes, puntos de venta y conciliaciones.

La proporción de consumidores utilizada en la proyección no sustituirá los registros de ventas reales.

El costo directo se determina en la hoja de costos mediante el porcentaje sustentado por el proponente. Ese factor constituye un costo de la operación y no transforma la base del Grupo 5 en margen, utilidad o recaudo después de compras. La contraprestación se aplica sobre las ventas propias comprendidas en la base contractual, con las exclusiones y los ajustes expresamente previstos.

Las ventas de eventos de terceros y los cánones de locales conservarán el tratamiento definido para sus respectivas actividades. La contratación de apoyo operativo para atender los puntos de venta tampoco transformará, por sí sola, ventas propias en ingresos pertenecientes a terceros.

5.3 Tratamiento de impuestos recursos de terceros y deducciones autorizadas

La depuración de las bases tendrá un alcance cerrado y verificable. Cada exclusión deberá responder a la naturaleza de la operación, estar prevista en el régimen económico y contar con soporte suficiente.

El modelo aplica los cinco porcentajes antes de deducir inversión, nómina, gastos operativos, compras, financiación y demás costos privados. Esta regla incluye la comisión mensual de fiducia y la interventoría. El flujo neto departamental se determina posteriormente con las obligaciones públicas efectivamente retenidas; no equivale a una participación en la utilidad neta del operador. La canalización fiduciaria del recaudo no modifica la titularidad ni la base económica de cada ingreso.

Impuestos incorporados en el precio

Para esta estructuración se excluirán de la base los impuestos indirectos que, siendo aplicables a la operación, se cobren al cliente y se reconozcan como obligaciones fiscales, siempre que estén incluidos en el importe inicial utilizado para calcularla.

Este tratamiento exige identificar el impuesto y su valor. No será suficiente denominar una partida como "carga tributaria" para disminuir los ingresos de participación.

Cuando un precio final incluya un único impuesto proporcional calculado sobre el precio antes de impuesto, podrá utilizarse:

precio sin impuesto= precio final ÷ (1 + tarifa impuesto)
impuesto incluido= precio final - precio sin impuesto

La expresión no se aplicará indiscriminadamente a operaciones con tratamientos diferentes, varios gravámenes o componentes que tengan bases especiales.

En particular, el gasto promedio agregado del Grupo 5 deberá indicar si se encuentra expresado antes o después de impuestos. Si contiene operaciones con tratamientos distintos, su depuración requerirá una conciliación que explique la composición del valor. La simplicidad de la proyección comercial no elimina la necesidad de distinguir el tratamiento tributario.

Los impuestos incorporados en el costo de adquisición de productos no se descontarán nuevamente de las ventas como si fueran recaudos efectuados para una autoridad. Del mismo modo, el impuesto sobre la renta, el ICA, el gravamen a los movimientos financieros y las demás cargas propias del concesionario conservarán su tratamiento en el componente tributario y de costos.

La contribución parafiscal cultural requiere una revisión específica. La Ley 1493 de 2011 establece su obligación a cargo del productor del espectáculo. Su existencia no autoriza, por sí sola, a descontarla de la base contractual de participación; deberá conservarse la distinción entre la obligación tributaria del productor y las exclusiones expresamente definidas para el aporte departamental.

Recursos pertenecientes a terceros

La exclusión de recursos de terceros exigirá identificar al beneficiario económico, el contrato que explica el recaudo, la obligación de entrega y su conciliación.

La doctrina de la DIAN distingue los ingresos propios de los recursos recibidos para un tercero, sobre los cuales el intermediario no tiene derecho de apropiación. Esa distinción respalda la necesidad de verificar la titularidad económica, además del movimiento bancario.

Podrán encontrarse en esta situación, según los acuerdos y soportes correspondientes, la taquilla recaudada por cuenta de un promotor o recursos administrados bajo un mandato.

En cambio, los pagos que el concesionario deba realizar a artistas, proveedores o contratistas para cumplir prestaciones propias constituyen costos. El hecho de tener una obligación de pago frente a otra persona no transforma una venta propia en un ingreso de terceros.

Retenciones y comisiones

Las retenciones practicadas al concesionario y las comisiones descontadas por intermediarios deberán explicar la diferencia entre el ingreso de la operación y el dinero recibido.

V representa una venta propia sin impuestos excluibles; C, la comisión descontada; y R, las retenciones sufridas. IP es el ingreso propio y RB el recaudo bancario. La conciliación explica la diferencia entre ambos:

$$IP = V; \qquad RB = V - C - R; \qquad IP = RB + C + R$$

La base conserva V si no existe otra exclusión procedente. La comisión es costo y la retención recibe su tratamiento tributario. Igual criterio se aplica cuando la fiducia administra los recursos y realiza pagos propios del concesionario.

Deducciones permitidas

Las reducciones de la base se limitarán a los descuentos comerciales procedentes, las devoluciones, las anulaciones y los demás ajustes expresamente definidos, siempre que no hayan sido descontados previamente.

No proceden deducciones generales por administración, financiación, inversión, mantenimiento, pérdidas, deterioro de cartera, rentabilidad esperada, comisión fiduciaria o interventoría. Tampoco se descuenta la contraprestación antes de calcularla. El presupuesto reconoce estos conceptos según su naturaleza y responsable, sin transformar la suma disponible después de gastos en la base sobre la que participa el Departamento.

Cualquier tratamiento tributario que recaiga sobre el pago de la contraprestación deberá analizarse separadamente. No se trasladarán al Departamento las retenciones o los costos que correspondan a las relaciones comerciales del concesionario con sus clientes.

5.4 Devoluciones cancelaciones descuentos anticipos y preventas

El control de ejecución deberá permitir seguir cada operación desde su origen hasta su modificación, conservando identificador de evento, contrato, factura o transacción, grupo y periodo. Estos auxiliares sirven para verificar la liquidación; no se presume que la proyección anual del formato los contenga. La memoria de oferta explicará los efectos materiales de cancelaciones, devoluciones o anticipos en su presupuesto y liquidez.

Devoluciones y anulaciones

Una devolución disminuirá la base cuando corresponda a una operación previamente incluida, exista una causa verificable y se encuentre documentada la reducción del derecho económico del concesionario.

El soporte identificará el valor del ingreso corregido, los impuestos asociados y la devolución realizada o la obligación de reintegro reconocida. La ejecución del reembolso se conciliará posteriormente cuando ocurra en una fecha diferente.

Si el dinero recibido permanecía registrado como anticipo y nunca integró la base, su devolución no generará una segunda disminución de ingresos.

Las devoluciones de períodos anteriores se calcularán con el porcentaje aplicable a la operación original:

$$\text{ajuste contraprestacion}(g,s) = \text{ajuste base}(g,s) \times \text{porcentaje aplicable}(g,s)$$

Donde s identifica el período corregido. Un ajuste negativo representa una reducción de la obligación inicialmente determinada; uno positivo representa un mayor valor a reconocer.

El ajuste deberá conservar su relación con el período de origen, aunque su aplicación se tramite posteriormente. No se trasladará a otro grupo para aprovechar un porcentaje diferente.

Cuando la corrección genere un saldo a favor del concesionario, este se identificará separadamente. Su compensación o devolución se sujetará al procedimiento contractual y a la validación correspondiente, sin habilitar descuentos unilaterales sobre obligaciones distintas.

Cancelaciones y aplazamientos

La cancelación de un evento exigirá separar los valores que deban devolverse, los anticipos pendientes y los importes que el concesionario tenga derecho a conservar.

Los cargos de cancelación o prestaciones efectivamente realizadas podrán integrar la base del grupo correspondiente cuando constituyan ingresos propios comprendidos en el régimen económico. Su clasificación no dependerá únicamente del nombre asignado al cobro.

El aplazamiento no generará un segundo ingreso por la misma entrada o prestación. Los recursos recibidos se mantendrán asociados al evento reprogramado y se reconocerán según las condiciones de cumplimiento, devolución o sustitución del servicio.

Una reversión bancaria o un contracargo tampoco demostrará automáticamente la inexistencia de la venta. Deberá establecerse si corrige una operación anulada, materializa una devolución o corresponde a una dificultad de recaudo.

Descuentos comerciales

Los descuentos reducirán el ingreso cuando modifiquen efectivamente el precio y estén respaldados por la política comercial, el contrato o la documentación de la operación.

Si el precio utilizado en el modelo ya incorpora el descuento, no se restará nuevamente. Los descuentos condicionados se reconocerán conforme al cumplimiento de la condición y a su efecto sobre el derecho económico.

El tratamiento contractual deberá distinguirse del tributario. Por ejemplo, el artículo 454 del Estatuto Tributario establece condiciones específicas para excluir descuentos de la base gravable del IVA; esas condiciones no equivalen, por sí mismas, a la definición de la base de participación de esta concesión.

Las promociones comerciales deberán conservar trazabilidad. Una prestación entregada a cambio de publicidad, bienes o servicios no se registrará como gratuita cuando exista una contraprestación económica identificable.

Anticipos y preventas

Los anticipos y las preventas representan entradas de caja que pueden preceder a la prestación. Bajo la regla de causación contractual aquí establecida, se incorporarán a la base a medida que se realice el evento, se entregue el producto o se preste el derecho comercial correspondiente.

La conciliación de anticipos podrá expresarse así:

$$\text{anticipos pendientes cierre}(t) = \text{anticipos pendientes inicio}(t) + \text{anticipos recibidos}(t) - \text{anticipos aplicados a prestaciones}(t) - \text{anticipos devueltos}(t)$$

Los anticipos aplicados se vincularán con la operación que causa el ingreso. Su recaudo inicial y su aplicación posterior no constituirán dos ventas.

En contratos de publicidad permanente, derechos de denominación o arrendamiento anual, la distribución atenderá las prestaciones pactadas. Una distribución uniforme será pertinente cuando la disponibilidad del derecho sea uniforme; si existen componentes diferenciados, deberán reconocerse según su ejecución.

Estas reglas no aplazan las obligaciones tributarias. El artículo 429 del Estatuto Tributario contempla momentos específicos de causación del IVA que pueden relacionarse con facturación, entrega, terminación del servicio o pago, según la operación. El calendario fiscal y el de la contraprestación deberán conciliarse separadamente.

Cartera e incumplimiento del cliente

La mora de un cliente no equivale a una devolución. La falta de recaudo y el deterioro contable de cartera no disminuirán automáticamente una base ya causada.

Esta regla se considerará al sustentar el porcentaje de capital de trabajo y la liquidez. El concesionario puede estar obligado a pagar al Departamento antes de recuperar una cuenta comercial. El parámetro agregado no equivale a un modelo individual de cartera; si la concentración de cobros produce un déficit relevante, deberá explicarse su cobertura en la memoria financiera.

5.5 Canjes paquetes comerciales y operaciones con vinculados

La forma de pago no alterará la naturaleza económica de la explotación. Las operaciones en especie, los paquetes y las transacciones con vinculados deberán conservar una valoración verificable y una clasificación consistente.

Canjes y pagos en especie

Cuando el concesionario entregue derechos publicitarios, accesos u otras prestaciones autorizadas a cambio de bienes o servicios, se identificará el ingreso correspondiente a la prestación entregada y, separadamente, el costo o activo recibido.

Para efectos contractuales, el valor del canje deberá sustentarse mediante condiciones pactadas y referencias comerciales comparables. La ausencia de pago en dinero no justificará asignar valor cero a una explotación onerosa.

La formulación será:

BASE_CANJE_g= VALOR_VERIFICABLE_DE_LA_OPERACION_ASIGNADA_AL_GRUPO_g
- exclusiones procedentes

Si se intercambian derechos publicitarios cuyo valor verificable es V_C por servicios de valor equivalente, el ingreso atribuible al Grupo 3 será V_C antes de las depuraciones contractuales. El servicio recibido se reconocerá separadamente como gasto, activo o prestación anticipada, según corresponda. La valoración se sustentará con el alcance del intercambio y referencias comerciales comparables.

La base no será cero por compensar ingreso y gasto ni el doble de V_C por sumar ambas prestaciones. Se identifica una remuneración propia por la explotación concedida y, separadamente, el recurso recibido en contraprestación. La conciliación conserva esa distinción incluso cuando no exista transferencia bancaria entre las partes.

El aporte correspondiente continuará siendo una obligación monetaria del concesionario, salvo que el contrato establezca válidamente otra forma de cumplimiento. El canje comercial no autoriza a sustituir el pago al Departamento con los bienes o servicios recibidos.

Paquetes comerciales

Los paquetes se distribuirán conforme a la metodología del numeral 3.7. La finalidad de la asignación será identificar cuánto del precio remunera cada prestación y, por tanto, qué porcentaje corresponde aplicar.

Cuando proceda distribuir un precio conjunto según valores de venta independientes:

valor asignado(i)= precio total distribuible × valor independiente(i)
÷ SUMA[valores independientes]

La NIIF 15 contempla la asignación del precio de una transacción a sus obligaciones de desempeño con base en precios de venta independientes relativos, cuando ese marco resulte aplicable. La regla contractual deberá conservar una conciliación con el marco contable correspondiente y con la naturaleza de cada componente.

La comprobación puede realizarse para un paquete cuyo precio distribuible sea P y que incluya publicidad y un palco anual. Si sus valores independientes sustentados son V_pub y V_pal, la asignación proporcional será:

$$A_{pub} = P\frac{V_{pub}}{V_{pub}+V_{pal}}; \qquad A_{pal} = P\frac{V_{pal}}{V_{pub}+V_{pal}}$$

La suma asignada conserva el precio del paquete. Cada componente ingresará a su base en el período que corresponda a su prestación; la distribución del precio no implica que ambos se causen íntegramente el día del recaudo.

No se clasificará todo el paquete en el grupo con menor porcentaje. Tampoco se adicionarán nuevamente sus prestaciones cuando ya hayan sido incorporadas mediante la asignación.

Operaciones con vinculados

Las operaciones con personas o entidades vinculadas deberán identificar la relación existente, el objeto del negocio, los derechos concedidos, el precio, los plazos y los soportes de comparabilidad.

El control se orientará a verificar que el precio y la estructura de la operación tengan una explicación comercial y que no se trasladen artificialmente ingresos de explotación fuera de la base del concesionario.

La existencia de vinculación no autoriza a sumar indiscriminadamente los ingresos de empresas distintas. Deberá examinarse quién presta el servicio, quién controla los derechos comercializados y quién tiene derecho a la remuneración.

Cuando la entidad identifique diferencias materiales frente a operaciones comparables, deberá requerir su explicación. Cualquier regla de ajuste contractual a valor de mercado deberá encontrarse definida previamente, con criterios verificables y un procedimiento que permita aportar y controvertir soportes.

El supervisor no sustituirá precios mediante apreciaciones discrecionales ni escogerá retroactivamente la clasificación que produzca el mayor aporte. La protección del ingreso público depende de reglas conocidas y aplicadas de forma consistente.

5.6 Causación liquidación exigibilidad y periodicidad del pago

La administración de la contraprestación distinguirá cuatro momentos.

La **causación** corresponde al hecho económico que genera la participación: realización del evento, prestación del servicio, disponibilidad del derecho o venta del producto.

La **liquidación** consiste en determinar las bases, aplicar los porcentajes, identificar los ajustes y establecer el valor de la obligación del período.

La **exigibilidad** corresponde al momento en que el pago debe haberse efectuado conforme al plazo contractual.

El pago se acredita con el ingreso de recursos a la cuenta autorizada para el Departamento y su aplicación a la obligación correspondiente. La simple recepción de recursos en la fiducia que administra la explotación no demuestra por sí sola que la participación haya sido girada ni que se encuentre disponible en la cuenta beneficiaria.

Esta separación permitirá identificar obligaciones causadas pendientes de vencimiento, saldos vencidos, pagos parciales y diferencias de conciliación.

La proyección única agrega la participación por vigencia a partir de los ingresos previstos. No representa cada recaudo, retención fiduciaria o vencimiento mensual. La memoria de cobros conciliará diferencias de calendario relevantes para el flujo público y la liquidez privada. La herramienta de oferta tampoco convierte el movimiento total del patrimonio o encargo fiduciario en ingreso del Departamento.

Periodicidad

Como condición de trabajo se conserva la liquidación mensual y el pago mes vencido dentro de los diez primeros días hábiles del mes siguiente, recogidos en el texto en revisión. Esta periodicidad debe confirmarse de forma expresa en el estudio previo y la minuta definitivos; no se deriva de la periodicidad anual del Excel. La versión adoptada de los documentos utilizará una sola regla y una fecha cierta de exigibilidad.

Cada pago identificará periodo, cinco bases, porcentajes, contraprestación y ajustes procedentes. El giro se realizará a la cuenta o subcuenta formalmente autorizada. Las instrucciones fiduciarias deberán permitir separar el aporte departamental de los recursos operativos y de terceros; no establecerán una deducción de fiducia o interventoría sobre la contraprestación ya liquidada.

La obligación comprenderá los ingresos de explotación autorizada que se causen desde el inicio comercial correspondiente. Si se habilitan derechos publicitarios u otras prestaciones antes de la apertura física al público, su tratamiento deberá quedar expresamente incorporado en el calendario contractual. La denominación de una etapa como preoperación no excluirá por sí misma ingresos de prestaciones comerciales autorizadas y efectivamente realizadas.

Cuando no se causen ingresos, se presentará el reporte mensual correspondiente, con la explicación de la ausencia de actividad o de bases. La falta de ingreso no elimina la obligación de información.

Conciliación trimestral

Se conserva como propuesta de seguimiento el informe trimestral dentro de los quince días hábiles siguientes a su cierre. Su alcance será conciliar los pagos mensuales con los soportes comerciales, contables y bancarios. No aplazará las obligaciones mensuales.

El término propuesto de cinco días hábiles para atender diferencias requeridas por la Entidad deberá definirse junto con el procedimiento de contradicción, exigibilidad y regularización. Estos términos tendrán carácter contractual únicamente cuando se incorporen de manera uniforme en los documentos definitivos. Su mención metodológica no constituye una certificación de que ya hayan sido adoptados.

La presentación de observaciones no suspenderá automáticamente el pago de los valores que no se encuentren controvertidos.

Conciliación de saldos

El control financiero conservará la siguiente relación:

saldo por cobrar cierre(t)= saldo por cobrar inicio(t)
+ contraprestacion causada(t) + ajustes validos(t) - pagos aplicados(t)

Los ajustes se registrarán con su signo. Los saldos se desagregarán por fecha de vencimiento, de modo que el total por cobrar no se confunda con la cartera vencida.

Los créditos reconocidos al concesionario se controlarán separadamente cuando su aplicación o devolución requiera un trámite específico. No se ocultarán mediante la eliminación de registros históricos o la compensación de grupos sin soporte.

Al cierre se conciliarán prestaciones, anticipos, ajustes y pagos con vencimiento posterior. Tales movimientos se documentarán en el soporte de cierre económico, porque la proyección agregada no incorpora automáticamente una liquidación terminal completa. Su reconocimiento mantendrá las fechas previsibles de cobro o pago y evitará dar por recuperables saldos que deban entregarse, devolverse o mantenerse restringidos.

5.7 Fórmulas por grupo y consolidación de la contraprestación

Una vez determinadas las bases, cada aporte se calculará con el porcentaje de su grupo. La suma corresponde al total de contraprestación y se incorpora una sola vez como obligación del concesionario.

$$C_{1,t} = B_{1,t}p_1; \qquad C_{2,t} = B_{2,t}p_2$$

$$C_{3,t} = B_{3,t}p_3; \qquad C_{4,t} = B_{4,t}p_4$$

$$C_{5,t} = B_{5,t}p_5$$

$$C_t = \sum_{g=1}^{5} C_{g,t}$$

$C_{g,t}$ es el aporte monetario del grupo; $B_{g,t}$, su base; y p_g el porcentaje expresado en decimal. En el archivo, el Grupo 3 consolida tres líneas publicitarias y el Grupo 4 tres líneas de arrendamientos. Los aportes calculados son magnitudes en pesos y sí se suman. Los porcentajes corresponden a bases diferentes y no se suman ni promedian para comparar ofertas.

Los ajustes de liquidaciones anteriores se mostrarán por separado:

contraprestacion liquidada(t)= aporte corriente total(t)
+ ajustes de periodos anteriores(t)

Cada ajuste conservará el grupo, período, base corregida y porcentaje de origen. Si produce un crédito, se aplicará el procedimiento señalado en los numerales anteriores; no se interpretará automáticamente como una obligación inmediata de giro a cargo del Departamento.

Comprobación algebraica

El cuadro siguiente conserva las cinco bases y los cinco porcentajes como variables, sin trasladar cifras de una proyección diligenciada. B_g,t representa la base del grupo g; p_g, la tasa decimal ofrecida; y C_g,t, el aporte monetario resultante. La comprobación se realiza con esas relaciones y no mediante importes ilustrativos que puedan confundirse con mínimos del proceso.

GRUPO	BASE CONTRACTUAL DEL PERIODO	TASA OFRECIDA EN DECIMAL	APORTE MONETARIO
Eventos propios	B_1,t	p_1	C_1,t = B_1,t × p_1
Eventos de terceros	B_2,t	p_2	C_2,t = B_2,t × p_2
Publicidad	B_3,t	p_3	C_3,t = B_3,t × p_3
Arrendamiento	B_4,t	p_4	C_4,t = B_4,t × p_4
Alimentos y bebidas de eventos propios	B_5,t	p_5	C_5,t = B_5,t × p_5
Total	B_1,t + B_2,t + B_3,t + B_4,t + B_5,t	No se suman ni promedian	C_t = C_1,t + C_2,t + C_3,t + C_4,t + C_5,t

El total se obtiene sumando los cinco productos B_g,t × p_g. La igualdad entre renglones y total permite reconstruir la liquidación. Una casilla pendiente no se completa con una tasa de referencia ni se interpreta como participación nula.

El promedio simple de las cinco tasas asignaría el mismo peso a actividades con ingresos distintos y no reproduce, en general, la contraprestación. Una tasa efectiva ponderada solo puede describir la relación entre aporte total e ingreso de la misma proyección. No reemplaza los porcentajes ofrecidos ni constituye un mecanismo de comparación entre ofertas con bases comerciales diferentes.

Valor neto para el Departamento

La evaluación del beneficio financiero utilizará los recaudos previstos o efectivamente recibidos, según se trate de proyección o ejecución, y los desembolsos departamentales identificados en el numeral 4.11:

flujo neto departamento(t)= recaudo contraprestacion(t)
+ otros recaudos propios contractuales(t)
- desembolsos a cargo del departamento(t)

Los otros recaudos se incorporarán únicamente cuando exista una fuente contractual identificada. No se utilizará una partida residual para incrementar el beneficio.

Si R_C,t representa el recaudo de la contraprestación, O_D,t otros ingresos contractuales públicos comprobados y E_D,t desembolsos retenidos, la conciliación mantiene las siguientes identidades. Cuando no exista una obligación pública adicional debidamente identificada, no se incorporará un costo ficticio para transformar la participación bruta:

$$F_{D,t} + E_{D,t} = R_{C,t} + O_{D,t}$$

Los gastos privados no se descuentan nuevamente del flujo departamental. Se incluyen en esta regla la comisión mensual de fiducia y la interventoría incorporadas en TOTAL GASTOS OPERATIVOS FIJOS. Su financiación desde recursos de explotación afecta la sostenibilidad del operador, pero no reduce la base de participación ni constituye otro egreso departamental.

La valoración siguiente corresponde a una memoria mensual complementaria, con tasa y flujos de igual periodicidad. No representa la convención anual agregada del formato ni trata el primer periodo parcial como doce meses efectivos:

$$VPN_D = F_{D,0} + \sum_{m=1}^{M} \frac{F_{D,m}}{(1 + r_{D,mensual})^m}$$

M identifica el número de meses de la memoria y m cada periodo mensual. Si la tasa de referencia es efectiva anual, su equivalencia mensual será:

$$r_{D,mensual} = \left(1 + r_{D,anual}\right)^{1/12} - 1$$

La tasa aplicable al flujo público deberá sustentarse específicamente. No se trasladará automáticamente la tasa de rentabilidad exigida por el concesionario o su costo de capital.

El calendario recogerá el desfase entre causación y pago. Un aporte causado en diciembre y pagadero en enero no se tratará como dinero recibido en diciembre.

Comparabilidad económica

Para comparar los efectos de diferentes porcentajes se mantendrán comunes las bases de referencia, el calendario, las reglas de depuración, las obligaciones departamentales y la tasa de descuento.

$$C_{j,t}^{ref} = \sum_{g=1}^{5} B_{g,t}^{ref}\ p_{g,j}$$

Donde j identifica el conjunto de porcentajes analizado.

Las proyecciones comerciales particulares podrán examinarse para verificar la sostenibilidad del operador, pero no sustituirán las bases comunes utilizadas para la comparación. De lo contrario, una mayor estimación de demanda podría aparentar un mayor beneficio sin representar una mejor participación sobre condiciones equivalentes.

El resultado de comparación se expresa como Valor Económico Comparable a favor del Departamento, calculado con parámetros comunes. Conforme al capítulo 11, la oferta admisible con mayor valor comparable positivo obtiene veinte puntos y las demás el puntaje proporcional correspondiente. Los errores aritméticos se tratan según las reglas previstas; no se crean descuentos discrecionales de puntos ni se califican sumas o promedios de porcentajes.

5.8 Precisión de porcentajes redondeo y consistencia entre formatos

La precisión numérica forma parte de la regla económica. Su definición previa evita que diferencias de formato, aproximaciones o digitaciones alteren el resultado.

La tasa efectiva ponderada que aparece como resultado de la herramienta se interpretará como una relación descriptiva entre contraprestación e ingresos del mismo periodo. No será un sexto porcentaje ofrecido ni reemplazará el criterio monetario. También se identificará si el denominador corresponde a una anualidad específica o a todo el horizonte, porque una variación en la mezcla de ingresos puede producir tasas ponderadas distintas con los mismos cinco porcentajes contractuales.

Representación de porcentajes

El formato admite cinco porcentajes con hasta dos decimales y utiliza su equivalente decimal para calcular. La regla se conserva en el PDF y en el archivo de trabajo del proponente, sin exigir entrega de Excel ni atribuir cálculo automático al PDF.

La conversión paramétrica que debe conservarse es:

$$p_g = \frac{P_g}{100}; \qquad C_{g,t} = B_{g,t}\, p_g$$

P_g representa el número escrito antes del símbolo de porcentaje; p_g es la tasa que multiplica la base. La equivalencia se aplica una sola vez. Si una hoja de cálculo ya almacena la tasa decimal y únicamente la muestra con formato porcentual, no se dividirá nuevamente entre cien, pues ello disminuiría artificialmente el aporte.

Los campos admitirán únicamente valores numéricos y deberán verificar los límites que se establezcan para cada grupo. Una celda vacía no equivaldrá a cero.

Los porcentajes tendrán una única fuente vinculante de captura en el Formato de Propuesta Económica. La carátula, las proyecciones, los resúmenes y las versiones PDF deberán reproducir exactamente ese ofrecimiento. La concordancia se verifica con los documentos presentados; no se presume que los formatos estáticos contienen vínculos automáticos ni se exige publicar el modelo interno de estructuración.

Los porcentajes de ocupación, consumo, costo directo y participación departamental se identificarán con nombres diferentes. Aunque todos se expresen mediante porcentajes, cumplen funciones económicas distintas.

Precisión de las operaciones

Las fórmulas conservarán la precisión de las bases y los productos intermedios. El formato visual no modificará el valor utilizado en el cálculo.

Para el pago mensual se establece redondeo al peso colombiano más cercano, aplicado una sola vez sobre el resultado consolidado que corresponda pagar:

valor pago(t)= REDONDEAR(valor liquidado exigible(t), 0)

En valores positivos, una fracción inferior a cincuenta centavos se aproximará al peso inferior; una fracción igual o superior se aproximará al peso siguiente.

No se redondeará cada operación o cada aporte por grupo antes de consolidar cuando ello altere el total. Si la presentación de subtotales redondeados genera una diferencia visual, esta se identificará como ajuste de redondeo, sin crear una nueva fuente de ingreso.

La comprobación del redondeo puede expresarse sin asignar una base o una participación ilustrativa:

$$C_t = \sum_{g=1}^{5} B_{g,t}\, p_g; \qquad Pago_t = \mathrm{REDONDEAR}(C_t, 0)$$

Las correcciones de pagos anteriores conservarán el valor efectivamente liquidado y la regla de redondeo utilizada, de modo que la reversión no genere diferencias artificiales.

La valoración financiera mantendrá la precisión de los factores de descuento y reflejará el redondeo efectivo de los pagos cuando corresponda. Los valores expresados en miles o 000.000 de pesos serán presentaciones del resultado, sin sustituir la unidad de cálculo en pesos.

Controles entre documentos

La verificación deberá confirmar:

Correspondencia de p1 a p5 en el formato económico, el modelo y los documentos contractuales.

Coincidencia entre las bases del módulo de ingresos y las utilizadas en la contraprestación, explicando las depuraciones.

Igualdad entre la suma de aportes por grupo y el total del período.

Identificación de ajustes, pagos y saldos pendientes sin compensaciones ocultas.

Aplicación uniforme del calendario, la moneda y la precisión.

Ausencia de porcentajes o resultados sustituidos manualmente dentro de las fórmulas.

Las inconsistencias se tratarán con reglas conocidas antes del cierre. Los errores puramente aritméticos se reconstruirán con los datos inequívocos presentados, sin modificar los porcentajes ni permitir una nueva proyección económica. La indeterminación sustancial no se resolverá escogiendo discrecionalmente una tasa. El tratamiento aplicable deberá concordar con las condiciones de admisibilidad y evaluación del capítulo 11.

El anexo deberá señalar la fuente vinculante de los porcentajes y el procedimiento para verificar errores de transcripción o cálculo, respetando las reglas aplicables de aclaración y subsanabilidad.

La revisión conservará evidencia de la versión de los formatos, los valores comunes, las variables ofrecidas, las bases conciliadas y el resultado monetario. La trazabilidad debe permitir reproducir los cálculos a partir de los

documentos presentados en PDF y diferenciar proyección, causación, recaudo y flujo neto departamental. Los valores del archivo utilizado como referencia metodológica no se convierten por ello en compromisos de los participantes.

6 Capital de trabajo y financiación

El análisis del capital de trabajo y de las fuentes de financiación tiene como propósito establecer los recursos que requiere el concesionario para iniciar la explotación económica del recinto, sostener su funcionamiento durante la ejecución contractual y atender las obligaciones asociadas al cierre. Su evaluación comprende tanto la magnitud de los recursos como el momento en que deben encontrarse disponibles.

La proyección de ingresos y resultados operativos, por sí sola, no permite demostrar suficiencia financiera. Una actividad puede generar utilidad y, simultáneamente, presentar dificultades de caja cuando los pagos a proveedores, trabajadores o contratistas deben realizarse antes del recaudo de las ventas. En una concesión destinada a la realización de eventos, esta diferencia temporal adquiere especial relevancia por la contratación anticipada de servicios, la concentración de desembolsos antes de cada evento y las condiciones de entrega de recursos por parte de los operadores de boletería.

El cálculo principal conservará la metodología porcentual del formato. El capital de trabajo se estimará sobre los ingresos brutos consolidados de los cinco grupos y el flujo reconocerá únicamente su variación. La cartera, los inventarios, los anticipos y los pagos pendientes servirán para sustentar ese porcentaje y examinar si aproxima suficientemente el ciclo operativo. Estos componentes se analizarán mediante soportes complementarios; no se presentará la herramienta anual como un modelo de saldos individuales que actualmente no contiene.

Para la estructuración, el Departamento utilizará un factor de referencia sustentado. Para su proyección particular, el proponente diligenciará y justificará su propio factor porcentual en el apartado de valores. Ningún porcentaje de una versión de referencia se trasladará como obligación, resultado esperado ni dato oculto del formulario. Los soportes de liquidez tendrán el alcance establecido en los documentos del proceso, especialmente cuando existan anticipos, restricciones fiduciarias o desembolsos concentrados que la agregación anual no permita examinar.

El porcentaje diligenciado por el proponente no modificará las obligaciones contractuales, los requisitos habilitantes ni las bases comunes de comparación económica. Su función será representar las necesidades de recursos de la propuesta y permitir verificar su correspondencia con el calendario de caja y las fuentes de financiación.

El valor porcentual tampoco sustituye la acreditación de recursos. Su razonabilidad deberá contrastarse con la contratación comercial prevista, los compromisos de inversión y las fechas de pago. La identificación de una necesidad agregada de fondos y la demostración de una fuente disponible son comprobaciones relacionadas, pero distintas; el formato anual realiza principalmente la primera.

Para efectos de las expresiones contenidas en este apartado:

«t» identifica el período de la proyección financiera anual, incluido el período parcial que corresponda.

«m» identifica el mes del calendario de caja.

Los saldos, ingresos, pagos y fuentes de financiación se expresan en pesos.

Los porcentajes particulares se diligencian en los campos habilitados para el proponente. Las tasas y condiciones comunes adoptadas por la Entidad conservarán su base, periodicidad y fuente; no se convertirán en variables de elección individual por aparecer dentro de un apartado de valores.

6.1. Cartera, inventarios y cuentas por pagar

El capital de trabajo operativo representa los recursos comprometidos en el ciclo ordinario de la actividad, considerando la cartera, los inventarios, los anticipos operativos y las demás partidas corrientes relacionadas con la explotación, una vez descontadas las obligaciones operativas que financian temporalmente dicho ciclo.

El capital de trabajo calculado mediante el factor porcentual aproxima los recursos comprometidos en el ciclo operativo. La disponibilidad mínima de efectivo se examinará como control complementario en el numeral 6.3. Antes de exigir una reserva adicional se precisará qué necesidades cubre el factor y cuáles cubre esa reserva. Esta delimitación evita sumar dos veces recursos destinados a atender los mismos pagos y permite separar el requerimiento económico de la comprobación de caja disponible.

Estimación mediante el factor porcentual

La fórmula general será:

$$CT_t = k_{CT}\, I_t$$

Donde:

CT(t): saldo estimado de capital de trabajo operativo al cierre del período t, expresado en pesos.

I(t): ingresos brutos proyectados y consolidados de los cinco grupos de explotación económica para ese período, con la delimitación del capítulo 3.

k_CT o FACTOR_CT: factor porcentual único diligenciado y sustentado por el proponente, utilizado en su equivalente decimal.

La base de ingresos corresponderá a la definida en el capítulo 3, antes de descontar los costos operativos y la contraprestación a favor del Departamento. Los recursos recibidos por cuenta de terceros, los impuestos excluidos del ingreso propio y los desembolsos de financiación no se incorporarán a esta base.

El FACTOR_CT se diligenciará como porcentaje en el cuadro de valores presentado en PDF. Para calcular se utilizará su equivalente decimal. Si el interesado emplea una hoja de trabajo propia, ese dato alimentará sus fórmulas; no se exigirá entregar el archivo editable. El campo no tendrá un cinco por ciento fijo ni otro valor que sustituya la decisión sustentada del proponente. Con el mismo factor se calcularán el saldo requerido y su cambio entre períodos.

La Entidad conservará, de manera diferenciada, su estimación de referencia para sustentar la estructuración. Esta podrá calcularse directamente a partir de los componentes operativos o representarse mediante un factor porcentual respaldado por dichos componentes. Los dos métodos no se sumarán, pues corresponden a formas alternativas de estimar y comprobar una misma necesidad.

La traducción al flujo será:

$$\Delta CT_t = CT_t - CT_{t-1}$$

$$\Delta CT_t = k_{CT}(I_t - I_{t-1})$$

La segunda igualdad supone un factor constante. Para el primer periodo operativo, el archivo toma capital de trabajo previo igual a cero; por ello, el requerimiento inicial es el porcentaje de los ingresos de ese periodo. Si ya existieran saldos operativos financiados antes de la apertura, deberá conciliarse esa hipótesis para no repetir la aportación. La fórmula resta el incremento y reconoce algebraicamente una liberación cuando el saldo estimado disminuye; para considerarla disponible deberá comprobarse que representa recursos efectivamente recuperables.

La base es el ingreso bruto anterior a la participación departamental y a los costos privados. El formato utiliza un solo factor para todas las anualidades de la proyección de oferta. Las memorias de liquidez pueden identificar necesidades variables por mes, pero no sustituyen silenciosamente ese parámetro por porcentajes anuales distintos. Una modificación de la metodología exigiría una definición expresa y uniforme en los documentos del proceso.

La caja mínima se verificará separadamente como disponibilidad y no como un segundo gasto ni una nueva inversión automática. La ausencia del factor o de su justificación se identificará como información pendiente; no equivaldrá a una necesidad de recursos igual a cero.

Al utilizar una celda con formato porcentual, el factor se multiplicará directamente por los ingresos. No deberá aplicarse una segunda división entre cien.

La ausencia del dato se identificará como información pendiente. Una celda vacía no podrá interpretarse automáticamente como una necesidad de capital de trabajo igual a cero ni permitir que los indicadores dependientes se presenten como resultados definitivos.

Sustentación a partir de los componentes operativos

El porcentaje declarado deberá guardar relación con las condiciones de recaudo y pago de la propuesta. Para verificarlo, el proponente deberá considerar las características de cada actividad.

En los eventos propios, el calendario de recaudo dependerá de las preventas, de las condiciones del operador de boletería y de las fechas de liberación de los recursos. En los eventos de terceros, deberán distinguirse los anticipos por reserva, los pagos anteriores al evento y los saldos posteriores. Los contratos de publicidad y de arrendamiento podrán tener facturación y recaudo anticipados, periódicos o diferidos, según sus condiciones.

En alimentos y bebidas de eventos propios deberá considerarse el tiempo transcurrido entre la compra de mercancías, su venta y la disponibilidad del dinero recaudado, incluyendo los plazos de abono de los medios electrónicos de pago.

Cuando exista una distribución suficientemente estable de las ventas a crédito, podrá utilizarse la siguiente aproximación:

$$CxC_t^{ref} = \frac{V_t^{cred}}{d_t} d_{cobro}$$

En esta expresión, CxC de referencia es la cartera estimada; V de crédito, las ventas efectivamente financiadas; d del período, su duración; y d de cobro, el plazo promedio sustentado. Los días de cartera del cuadro de valores son informativos: la fórmula principal de capital de trabajo no los utiliza. Esta aproximación pertenece a la memoria de soporte y no supone que todos los ingresos permanezcan pendientes de cobro durante el mismo plazo.

Cuando la actividad se concentre en fechas específicas, la estimación se efectuará con las fechas previstas de facturación y recaudo. Un promedio anual puede ocultar una cartera elevada al finalizar un evento o antes del vencimiento de un contrato comercial.

Las retenciones practicadas por clientes y las compensaciones documentadas deberán conciliarse separadamente. La extinción de una cuenta por cobrar no siempre representa un ingreso de efectivo a la cuenta bancaria.

Inventarios

Los inventarios comprenderán las mercancías e insumos que deban mantenerse para atender la operación, especialmente las bebidas alcohólicas, las bebidas no alcohólicas y los alimentos destinados a eventos propios.

Su estimación se realizará sobre costos de adquisición o producción, según corresponda. Como referencia contable, la NIC 2 establece la medición al menor entre el costo y el valor neto realizable, de acuerdo con el marco de información financiera aplicable. Por tanto, el inventario no se valorará al precio final de venta al público.

Una aproximación de referencia será:

$$INV_t^{ref} = c_{inv,dia,t}\, d_{inv}$$

INV de referencia representa el inventario estimado; c de inventario diario, el costo de los bienes almacenables consumidos por día; y d de inventario, los días de cobertura. El proponente sustentará este plazo considerando la programación de eventos, el abastecimiento, la vida útil de los productos y las condiciones de almacenamiento. La memoria no convertirá automáticamente el gasto promedio por consumidor en un costo de adquisición.

El costo total del grupo de alimentos y bebidas no podrá asimilarse automáticamente a inventarios. Los servicios, el personal y otros costos asociados a la venta deberán diferenciarse de las mercancías efectivamente almacenadas.

Cuentas por pagar

Las cuentas por pagar operativas representan obligaciones con proveedores y prestadores de servicios cuyo pago está previsto para una fecha posterior a la adquisición o prestación.

Cuando resulte pertinente, podrán estimarse mediante:

$$CxP_t^{ref} = \frac{CP_t^{cred}}{d_t} d_{pago}$$

CxP de referencia identifica las cuentas por pagar; CP de crédito, las compras y servicios financiados; y d de pago, el plazo comercial sustentado. El campo de días de proveedores del formato es informativo y no modifica por sí solo la variación porcentual del capital de trabajo. No se presumirá financiación de proveedores cuando estos exijan anticipos o pagos de contado.

La base será el valor de las compras y servicios adquiridos a crédito. Esta precisión es necesaria porque el costo reconocido en resultados puede diferir de las compras del período, particularmente cuando existen variaciones de inventarios.

Conciliación del capital de trabajo

Para contrastar el resultado porcentual con los componentes operativos se utilizará:

$$CT_m^{val} = CxC_m + INV_m + AP_m + OA_m - CxP_m - AC_m - OP_m$$

En la validación, AP corresponde a anticipos operativos a proveedores; OA, a otros activos corrientes operativos sin efectivo; AC, a anticipos de clientes; y OP, a otros pasivos operativos. Todas las partidas deberán corresponder al mismo corte. El detalle sustenta el factor agregado y no se adiciona nuevamente a ingresos por FACTOR_CT. La deuda y los aportes se identifican en las fuentes; los anticipos para adquirir activos se concilian con la inversión.

Las obligaciones tributarias, laborales y frente al Departamento deberán tener un tratamiento consistente: su efecto temporal se reconocerá dentro de la conciliación operativa o mediante un ajuste separado, sin duplicarlo.

El cálculo por componentes servirá para validar la estimación porcentual. **No se sumarán ambos resultados**, porque representan dos formas de examinar una misma necesidad.

Variación y efecto sobre el flujo de caja

El flujo de caja incorporará la variación del saldo requerido:

$$\Delta CT_t = CT_t - CT_{t-1}$$

$$E_{CT,t} = -\Delta CT_t$$

E_CT(t) representa el efecto de la variación del capital de trabajo sobre la caja del período: un incremento se resta y una reducción se adiciona con el soporte correspondiente.

Un incremento exige recursos adicionales. Una disminución representa una liberación estimada que deberá ser compatible con el recaudo de cartera, la realización de inventarios y el pago de obligaciones.

La herramienta toma el saldo anterior al primer período operativo como cero; así, la primera deducción corresponde al factor por los ingresos del período inicial. Si el presupuesto de arranque ya reconoce inventarios o anticipos que integren ese requerimiento, deberá conciliarse su financiación para evitar repetir la aportación de recursos.

En períodos parciales se utilizarán los ingresos correspondientes al período definido en el modelo, sin aplicar una segunda reducción por duración. Sin embargo, el resultado deberá contrastarse con el calendario de caja: una menor cantidad de meses de operación no implica que todas las necesidades de arranque disminuyan proporcionalmente.

El porcentaje calibrado sobre ingresos anuales no podrá trasladarse directamente a ingresos mensuales como si ambos representaran la misma magnitud temporal. Cuando se elabore una memoria mensual, esta se construirá

con los cobros, pagos y saldos de cada mes. Su función será comprobar la cobertura de necesidades de caja y sustentar el factor; no se adicionará al flujo anual como una segunda inversión en capital de trabajo.

6.2. Anticipos de clientes y pagos previos a proveedores

Los anticipos pueden modificar de manera significativa las necesidades de financiación. Su efecto dependerá de la fecha de recepción o desembolso, de las condiciones de utilización y de las obligaciones pendientes asociadas a cada operación.

Los anticipos recibidos de clientes podrán corresponder, entre otros, a preventas de boletería, reservas del recinto para eventos de terceros, contratos publicitarios y pagos anticipados de arrendamientos, incluidos los palcos fijos anuales.

El proponente sustentará en la memoria complementaria las condiciones de anticipo de cada actividad cuando resulten relevantes para la liquidez. El formato anual no contiene un cronograma de esos contratos. Si la condición comercial se expresa como porcentaje, podrá utilizarse:

$$AC_c = V_c\, a_{C,c}$$

c identifica el contrato u operación; V, su valor sujeto a anticipo; y a_C, el porcentaje comercial sustentado por el proponente. Este porcentaje de cobro anticipado no es uno de los cinco porcentajes de participación departamental ni cambia las bases de liquidación de la contraprestación.

El saldo pendiente de aplicación se controlará mediante:

$$AC_m^f = AC_m^i + AC_m^{rec} - AC_m^{apl} - AC_m^{dev}$$

En el movimiento, los superíndices inicial y final indican los saldos del mes; recibido, aplicado y devuelto indican sus movimientos. La aplicación corresponde a recursos que cubren bienes o servicios efectivamente suministrados y no constituye un segundo ingreso de efectivo. El auxiliar conservará la trazabilidad de cada contrato o evento.

La recepción de dinero y el reconocimiento del ingreso deberán conservar su tratamiento diferenciado. Como referencia, la NIIF 15 vincula el reconocimiento del ingreso con el cumplimiento de las obligaciones frente al cliente, cuando ese estándar resulte aplicable.

El calendario de caja incorporará el anticipo en el momento en que los recursos estén disponibles para el concesionario. Una venta registrada en una plataforma de boletería no equivale necesariamente a dinero disponible en la cuenta del operador del recinto.

Los recursos retenidos por plataformas, sujetos a condiciones de liberación o recaudados por cuenta de terceros deberán identificarse separadamente. También deberán proyectarse las devoluciones que puedan resultar de cancelaciones, aplazamientos o incumplimientos comerciales, según las condiciones aplicables.

Pagos anticipados a proveedores

Los eventos propios pueden requerir anticipos para artistas, producción, equipos, logística, seguridad, mercancías y demás servicios necesarios para su realización.

Cuando el anticipo se determine como porcentaje:

$$AP_c = VP_c\, a_{P,c}$$

AP identifica el anticipo a proveedor; VP, la base contractual; y a_P, el porcentaje acordado. El saldo pendiente de aplicación se calculará mediante el siguiente movimiento mensual, distinguiendo saldo inicial, pagos, aplicaciones y reintegros:

$$AP_m^f = AP_m^i + AP_m^{pag} - AP_m^{apl} - AP_m^{rein}$$

Al pagar el saldo de una obligación se descontará el anticipo previamente entregado. La memoria no registrará el anticipo y después la totalidad del contrato como desembolsos adicionales. Sus movimientos permitirán conciliar con el costo causado y con el efecto agregado que el capital de trabajo representa en la proyección anual.

Los anticipos destinados a adquisición de equipos, dotación u otras inversiones se reconocerán en el calendario de inversión. Su carácter anticipado no los convierte en capital de trabajo operativo.

Consistencia entre el método porcentual y el calendario de caja

La metodología diferencia dos instrumentos, con alcances propios y resultados que deberán conciliarse:

La proyección única anual, que parte de ingresos y gastos causados y utiliza la variación porcentual del capital de trabajo como aproximación de su conversión a efectivo.

El calendario complementario, cuando se requiera, que registra directamente cobros y pagos según las fechas previstas y las restricciones de disponibilidad.

Esta diferenciación es consistente con la distinción entre métodos directo e indirecto descrita en la NIC 7.

Cuando se utilice el calendario directo, los efectos de cartera, anticipos y proveedores ya estarán representados en las fechas de cobro y pago. En ese calendario no se descontará nuevamente la variación porcentual del capital de trabajo.

Cuando se presente el calendario directo complementario, sus resultados deberán conciliarse con el método porcentual. La diferencia se explicará por alcance y oportunidad de las operaciones. La herramienta anual no se presumirá equivalente a un flujo mensual por el solo hecho de dividir sus cifras entre doce.

6.3. Caja mínima y recursos requeridos para el arranque

La caja mínima corresponde al saldo de efectivo que el proponente prevé mantener disponible para atender compromisos inmediatos y diferencias temporales entre cobros y pagos.

Su determinación deberá responder a la operación proyectada. No se adoptará como obligación un valor ilustrativo ni se presumirá que cualquier porcentaje informativo de contingencia constituye una reserva de caja efectivamente financiada. Primero se establecerá el alcance del capital de trabajo y después la necesidad adicional, si existe.

La hoja de referencia no incorpora un renglón autónomo de caja mínima dentro de su fórmula de flujo libre. Por ello, este apartado establece un control de suficiencia y distribución del efectivo, no una deducción adicional automática. Si se exige una reserva líquida específica, se justificará su importe, disponibilidad y tratamiento en el cuadro de financiación. No se descontará una misma reserva mediante FACTOR_CT y mediante una nueva partida de caja mínima.

Una fórmula de referencia será:

$$CM_m = EC_{dia,m}\, d_{cov}$$

Donde:

EC_día(m): estimación diaria de los desembolsos críticos que requieren cobertura inmediata; no incluye partidas sin salida de efectivo.

d_cov: días de cobertura determinados y sustentados por el proponente en la memoria de liquidez; CM(m) es el saldo mínimo resultante, no un gasto periódico.

La base podrá comprender pagos de personal, servicios esenciales, seguridad, suministros indispensables y otros compromisos necesarios para mantener la operación. Incluirá la oportunidad de pago de la comisión fiduciaria y de la interventoría cuando deban ser atendidas con esa disponibilidad. Se excluirán depreciaciones, amortizaciones contables y obligaciones ya cubiertas mediante recursos que permanezcan separados e indisponibles para otros fines.

Si se identifican necesidades extraordinarias de cobertura, estas se cuantificarán por separado, indicando el motivo, la fecha de utilización y la condición para su liberación. No se incorporarán dos veces obligaciones ya comprendidas en la base diaria.

La caja mínima constituye un objetivo de disponibilidad, no un gasto operativo. Mantener dinero en una cuenta no genera, por sí mismo, una salida de efectivo del proyecto. Por ello, su efecto se evaluará al determinar si la caja proyectada resulta suficiente, sin descontar repetidamente su valor como costo de cada período.

La disponibilidad se establecerá mediante:

$$CD_m = SM_m - RT_m - RR_m$$

CD es la caja disponible; SM, los saldos monetarios; RT, el dinero de terceros; y RR, los demás recursos restringidos. Las exclusiones serán mutuamente excluyentes. La totalidad del saldo fiduciario no se asimilará a caja libre del concesionario: deberá identificarse su titularidad y disponibilidad antes de atribuir capacidad de pago.

La existencia de una cuenta por pagar futura no convierte automáticamente todo su valor en efectivo restringido. La obligación se reconocerá en el calendario correspondiente, y las restricciones se identificarán según las condiciones efectivamente aplicables.

Recursos de arranque

El presupuesto de arranque deberá reunir los desembolsos necesarios para llegar al inicio de la operación comercial, incluyendo:

- Inversiones y dotación que deban pagarse antes de la apertura.
- Gastos preoperativos identificados en el capítulo 4.
- Compras iniciales de mercancías e insumos.
- Anticipos operativos a proveedores.
- Pagos de personal, servicios y demás obligaciones anteriores a los primeros recaudos.
- Disponibilidad mínima prevista para iniciar actividades.

Cada desembolso se registrará una sola vez. Si un gasto preoperativo ya está incorporado en el presupuesto de inversión inicial, deberá conservar su clasificación y referencia, evitando adicionarlo nuevamente.

Como conciliación agregada:

$$FA = \max(0,\ PA + CM_0 - RA)$$

FA representa el requerimiento agregado de fondeo; PA, los pagos totales de arranque; CM inicial, la disponibilidad mínima requerida; y RA, los recaudos comerciales utilizables en esa etapa. Los recaudos deberán estar disponibles antes de los pagos que financian. Un ingreso esperado después de la apertura no podrá cubrir un desembolso anterior sin identificar una fuente transitoria.

Esta expresión resume la necesidad de recursos al arranque. El requerimiento máximo durante la preoperación se determinará con el calendario del numeral 6.4, porque un déficit intermedio puede ser superior al saldo neto observado al finalizar esa etapa.

Cuando el presupuesto se construya con pagos directos de inventarios y anticipos, esos desembolsos no se incrementarán nuevamente con la totalidad del capital de trabajo inicial. Los saldos resultantes servirán para conciliar el capital de trabajo con el cual comienza la operación.

6.4. Necesidad máxima de financiación y cobertura de déficits

La primera aproximación a la necesidad de recursos se obtiene de la secuencia anual del flujo libre, incluido el período cero. El indicador de financiación acumulada identifica el mayor valor absoluto negativo de ese acumulado; no equivale a una línea de crédito obtenida. Tampoco localiza necesariamente el déficit máximo dentro del mes o antes de un evento. Cuando existan pagos concentrados o recursos restringidos, se sustentará su cobertura mediante una memoria temporal de mayor detalle, con el alcance previsto para la oferta.

Las fórmulas mensuales de este apartado explican cómo realizar esa comprobación complementaria. No se afirma que el Excel anual disponga de un calendario mensual implementado ni se impone un segundo archivo editable como documento de presentación. El cuadro y sus fuentes se incorporarán al PDF cuando sean exigibles.

El flujo anterior a la financiación se calculará mediante:

$$FAF_m = RP_m - PO_m - PT_m - PD_m - PI_m - PN_m$$

FAF es el flujo anterior a financiación; RP, los recaudos propios disponibles; PO, pagos operativos; PT, tributarios; PD, al Departamento; PI, de inversión; y PN, otros pagos no financieros. Las categorías serán excluyentes. PO incluirá fiducia e interventoría si ya forman parte de los gastos fijos, sin repetirlas como contraprestación pública, inversión ni servicio de deuda.

Los pagos al Departamento se incorporarán en las fechas de exigibilidad establecidas en el capítulo 5. El proponente no podrá desplazar unilateralmente su vencimiento para mejorar la liquidez proyectada.

Cuando existan cuentas con recursos restringidos, sus movimientos deberán reflejarse en una conciliación adicional de caja libre. La constitución de una reserva reduce la disponibilidad utilizable, aunque el dinero permanezca dentro de las cuentas del proyecto; su liberación posterior no constituye un nuevo ingreso comercial.

La posición acumulada anterior a nuevas fuentes de financiación será:

$$CAA_m = CD_0 + \sum_{u=1}^{m} F\,AF_u$$

CAA identifica la posición acumulada y CD inicial el efectivo libre disponible al iniciar el calendario, antes de nuevas fuentes. La brecha de cada mes se obtendrá así:

$$BR_m = \max(0, CM_m - CAA_m)$$

BR representa la diferencia no cubierta frente a la caja mínima. La necesidad máxima preliminar, NMF, será la mayor brecha entre los meses del calendario:

$$NMF = \max_m(BR_m)$$

Este cálculo identifica el mayor déficit acumulado respecto de la disponibilidad mínima prevista. **No corresponde a la suma de todos los meses con flujo negativo**, porque los excedentes de meses anteriores pueden financiar desembolsos posteriores, siempre que permanezcan disponibles.

La estimación preliminar deberá ajustarse con los costos y condiciones de las fuentes seleccionadas. Los intereses, comisiones, amortizaciones y restricciones de la deuda pueden incrementar la necesidad inicialmente calculada.

La caja proyectada con financiación se establecerá mediante:

$$CF_m = CI_m + FAF_m + AK_m + DD_m - SD_m - DI_m$$

CF y CI identifican caja final e inicial; AK, aportes en efectivo; DD, desembolsos de deuda; SD, su servicio; y DI, distribuciones a inversionistas. La caja inicial siguiente coincidirá con la final anterior. Sobre esta última se aplicará, cuando corresponda, la conciliación de recursos restringidos para obtener la caja final disponible CFD.

La insuficiencia remanente se calculará así:

$$BNC_m = \max(0, CM_m - CFD_m)$$

Una brecha positiva indica que las fuentes incorporadas no cubren integralmente los usos programados y la disponibilidad requerida.

La memoria de fuentes no eliminará la brecha mediante créditos automáticos ilimitados, aportes sin identificación o aplazamientos de obligaciones contractuales. La fuente adicional deberá tener monto, oportunidad y condiciones verificables. El formato anual no incluye un mecanismo automático de financiación que permita dar por cubierta esa insuficiencia.

La suficiencia podrá contrastarse mediante memorias de menor recaudo, retrasos de cobro, mayores anticipos a proveedores, incrementos de costos y concentración de reposiciones. Estas pruebas complementan la proyección única presentada y no restablecen opciones de oferta optimista o pesimista. Sus variaciones serán explícitas y mostrarán el efecto sobre las necesidades de financiación, sin sustituir los compromisos ofrecidos.

Una reducción de ingresos puede disminuir mecánicamente el capital de trabajo calculado mediante el factor porcentual. Sin embargo, si esa reducción viene acompañada de cartera vencida, inventarios acumulados o pagos ya comprometidos, la necesidad real de caja puede aumentar. El análisis mensual deberá identificar estas situaciones.

6.5. Aportes de capital y fuentes de financiación

El esquema de financiación deberá identificar los recursos con los cuales el proponente atenderá la inversión inicial, el capital de trabajo, los déficits operativos temporales, las reposiciones y las obligaciones de cierre.

El flujo de referencia no incorpora desembolsos de crédito, amortizaciones de principal ni aportes de los socios. Por tanto, su utilidad, TIR o financiación acumulada requerida no acreditan recursos disponibles. El cuadro complementario de fuentes explicará cómo se cubren inversión inicial, capital de trabajo y déficits, diferenciando aportes comprometidos, financiación prevista y recursos sujetos a condiciones. La ausencia de un módulo de deuda no demuestra que la propuesta esté financiada íntegramente con patrimonio ni que ese patrimonio haya sido acreditado.

Las fuentes se reconocerán según su naturaleza y su disponibilidad temporal. Una expectativa de financiación no tendrá el mismo tratamiento que un recurso comprometido o desembolsado.

El soporte complementario identificará, para cada fuente, monto, origen, fecha prevista de disponibilidad, condiciones pendientes y evidencia. El grado de acreditación exigible en cada etapa será el establecido previamente en los documentos del proceso; no se deducirá una nueva exigencia de presentación de archivos editables a partir de esta explicación metodológica.

Aportes de capital

En la memoria de financiación, los aportes en efectivo se incorporarán en la fecha prevista de desembolso. No se añadirán como ingreso comercial en la hoja de ingresos ni como rentabilidad del flujo libre. El capital anunciado de una sociedad tampoco se asimilará automáticamente a dinero disponible para financiar la concesión.

Cuando se contemplen aportes en especie, deberá identificarse el activo aportado, su disponibilidad y la inversión que sustituye. Estos bienes no se registrarán como efectivo para atender nómina, proveedores o contraprestaciones.

Si un equipo aportado en especie reemplaza una adquisición prevista, la memoria conciliará ambos registros y acreditará que el bien cumple el anexo técnico. No podrá mostrar simultáneamente el aporte y una compra en efectivo del mismo activo ni reducir por esa vía las obligaciones mínimas de inversión.

Los excedentes operativos retenidos podrán financiar necesidades posteriores. Como ya se encuentran incorporados en el flujo del proyecto, no se sumarán nuevamente como una entrada independiente denominada aporte de capital.

Financiación mediante deuda

En el cronograma complementario, los préstamos se registrarán por sus desembolsos previstos y por los futuros pagos de principal, intereses y costos asociados. Esta programación explica la financiación particular y conserva separada la valoración del proyecto antes de endeudamiento.

El monto aprobado de una línea de crédito se diferenciará del valor utilizado. La disponibilidad de un cupo no constituye un ingreso de efectivo hasta que se produzca su desembolso.

Los préstamos de socios o vinculados se clasificarán según sus condiciones de restitución y remuneración. Cuando exista obligación de reembolso, deberán reflejarse como financiación reembolsable y no como un aporte de capital permanente.

El crédito ordinario de proveedores ya considerado dentro de las cuentas por pagar no se adicionará nuevamente como una fuente separada. Si existe un instrumento financiero distinto, deberá identificarse y conciliarse con la obligación que sustituye.

Los arrendamientos financieros u otros mecanismos de adquisición financiada deberán representar sus flujos reales. No se registrará una compra inicial en efectivo cuando esta no ocurra, seguida además de todas las cuotas como si fueran pagos adicionales por el mismo activo.

Conciliación entre fuentes y usos

Para cada período deberá verificarse:

$$DFU_m = F_m - U_m$$

DFU es la diferencia que debe conciliarse; F, las fuentes; y U, los usos del período. Las fuentes comprenderán caja inicial utilizable, recaudos y desembolsos de financiación. Los usos incluirán pagos, distribuciones y caja final disponible o restringida. Si se presenta el capital aportado como fuente, no volverá a incluirse dentro de la caja inicial del mismo corte.

Una conciliación completa deberá explicar la totalidad de los recursos. Los fondos que permanecen en caja no constituyen una diferencia sin destino.

Los bienes entregados por el Departamento para la ejecución de la concesión no se contabilizarán como aportes privados de efectivo. Tampoco se presumirá financiación, garantía o cobertura de déficits a cargo del Departamento por la sola entrega del recinto.

El capital de trabajo proyectado para la operación deberá distinguirse de los indicadores de capacidad financiera del proponente. Son análisis con finalidades diferentes: uno examina las necesidades del proyecto y el otro se desarrolla conforme a los requisitos establecidos para participar en el proceso.

El porcentaje de capital de trabajo diligenciado no generará, por sí mismo, una mayor favorabilidad económica. La comparación del beneficio para el Departamento conservará las bases comunes y la metodología monetaria definida para la contraprestación y el valor neto público.

6.6. Condiciones de deuda, intereses, amortización y servicio de deuda

Cuando el proponente contemple endeudamiento, deberá presentar las condiciones utilizadas para proyectar sus efectos sobre la caja. El análisis no se limitará a identificar el monto del crédito.

Se deberán precisar la moneda, las fechas de desembolso, el plazo, la tasa, la periodicidad de pago, las comisiones, los períodos de gracia y el sistema de amortización. Cuando la tasa sea variable, se identificarán el índice de referencia, el margen aplicable y la convención utilizada para determinar cada período.

Las condiciones particulares se incorporarán como datos de la memoria de financiación sustentada por el proponente. No se presumirá una tasa, un porcentaje de endeudamiento o una amortización uniforme para todas las propuestas, ni se afirmará que tales campos ya están implementados en las doce hojas del formato anual.

El desarrollo siguiente es condicional a la existencia de deuda. Para una propuesta financiada íntegramente con aportes no se calculará un crédito ficticio ni se forzará un DSCR. Para una propuesta apalancada se conservará el flujo libre de referencia y se presentará el puente hacia el flujo financiado, de modo que intereses, principal y comisiones no se resten dos veces. Las condiciones financieras particulares no modificarán las bases comunes de calificación ni los porcentajes de participación una vez ofrecidos.

Conversión de tasas

La periodicidad de la tasa deberá coincidir con el período de cálculo de intereses. Cuando se disponga de una tasa efectiva anual y se requiera su equivalente mensual:

$$i_m = (1 + i_{EA})^{1/12} - 1$$

i_m es la tasa efectiva mensual e i_EA la tasa efectiva anual. Esta equivalencia corresponde a tasas efectivas. Una tasa nominal deberá convertirse conforme a su modalidad de capitalización y a la base de días contractualmente utilizada.

El proponente deberá evitar la aplicación directa de una tasa anual sobre saldos mensuales o la división de una tasa efectiva anual entre doce como si fuera una tasa nominal.

Movimiento del saldo de deuda

Para cada obligación:

$$D_m^f = D_m^i + DD_m + IC_m - ACap_m$$

D inicial y final identifican el saldo de cada obligación; DD, desembolsos; IC, intereses incorporados contractualmente al principal; y ACap, amortización de capital. Los intereses solo se adicionarán cuando esa condición esté prevista. Un período de gracia de capital no implica, por sí mismo, suspensión del pago de intereses.

Los desembolsos no se reconocerán como ingreso operativo. La amortización del principal se registrará como salida de financiación y no como costo de producción de eventos.

Cálculo de intereses

Cuando el saldo permanezca constante durante todo el período:

$$INT_m = S_m\, i_m$$

INT representa intereses; S, el saldo que permanece vigente durante el período; e i, la tasa compatible. Si existen desembolsos o amortizaciones dentro del mes, se atenderán sus fechas y convenciones. No se aplicará la tasa de todo el período al saldo de cierre cuando este no haya permanecido vigente durante ese tiempo.

El cronograma distinguirá los intereses causados, los pagados y los incorporados al principal. Esa separación permitirá verificar el gasto financiero, el servicio de deuda y el saldo pendiente.

Amortización del principal

Para un préstamo totalmente desembolsado, con amortizaciones de capital iguales y sin modificaciones posteriores:

$$ACap = \frac{D_0}{n}$$

Cuando se utilice una cuota total constante, con tasa fija y períodos iguales:

$$C = \frac{D_0\, i}{1 - (1+i)^{-n}}$$

C es la cuota constante; D inicial, el principal totalmente desembolsado; i, la tasa efectiva por período; y n, el número de cuotas. Para el sistema de capital uniforme, ACap es el principal dividido entre n; para la cuota total constante, su componente de capital será:

$$ACap_m = C_m - INT_m$$

Estas expresiones se aplicarán únicamente cuando correspondan a las condiciones del crédito. Los desembolsos escalonados, las tasas variables, los pagos extraordinarios y las cuotas finales especiales requerirán un cronograma específico.

Si la tasa es cero, la cuota de principal se determinará dividiendo el capital entre el número de pagos; no se utilizará la expresión de anualidad que produce una indeterminación en ese caso.

Servicio de deuda

El servicio de deuda se consolidará mediante:

$$SD_m = ACap_m + INT_m^{pag} + CG_m^{pag}$$

SD corresponde al servicio; ACap, al principal exigible; INT pagadero, a los intereses; y CG pagadero, a comisiones y cargos exclusivamente financieros. No se incluirá aquí la comisión fiduciaria operativa ya registrada entre gastos fijos. Cada pago de financiación se contará una sola vez dentro de la conciliación de caja.

La tasa de interés de la deuda deberá distinguirse de la tasa de descuento utilizada para valorar el proyecto. La primera determina obligaciones financieras; la segunda se utiliza para evaluar flujos y rentabilidad conforme a la perspectiva de valoración adoptada.

Cobertura del servicio de deuda

La capacidad de pago se examinará mediante la relación entre el flujo disponible para atender la deuda y las obligaciones financieras exigibles en el mismo período:

$$DSCR_m = \frac{CFADS_m}{SD_m}$$

El indicador DSCR relaciona el flujo disponible para deuda con los pagos exigibles de principal, intereses y cargos incluidos en su definición. Su utilidad depende de la coincidencia temporal entre numerador y denominador. Un agregado anual no demuestra cobertura en cada vencimiento si los cobros se concentran después del pago.

CFADS identifica el flujo disponible después de pagos operativos, tributarios y de contraprestación, además de inversiones de sostenimiento y reservas incluidas en la definición adoptada. Su composición se explicará en la memoria complementaria. El formato principal no produce automáticamente un DSCR por presentar EBITDA o flujo libre anual; estos resultados requieren el puente correspondiente.

Los nuevos préstamos y los aportes de capital no se incluirán como generación operativa para aumentar artificialmente este indicador.

Un resultado inferior a una vez indica que el flujo disponible del período no cubre el servicio de deuda considerado. Un resultado superior a una vez deberá analizarse conjuntamente con la caja mínima, las restricciones y las condiciones del financiamiento. El margen exigido, cuando exista, corresponderá a las condiciones aplicables al crédito; no se incorporará un umbral adicional sin sustento.

Cuando no exista servicio de deuda en el período, el indicador se presentará como “No aplica”.

Intereses, inversión y reservas

La incorporación contractual de intereses al principal deberá diferenciarse de su posible reconocimiento contable como parte del costo de un activo. La NIC 23 contempla la capitalización de determinados costos de financiación vinculados a activos aptos, cuando ese estándar resulte aplicable. Este tratamiento no determina, por sí mismo, que el interés deje de pagarse en efectivo.

Si el esquema financiero contempla reservas para el servicio de deuda, deberán identificarse los montos, las fechas de constitución y las condiciones de utilización. Los traslados hacia esas cuentas no se presentarán como un segundo gasto financiero.

El análisis conservará la separación entre el flujo del proyecto, el flujo de los inversionistas y el flujo del Departamento. Las decisiones de endeudamiento del concesionario no modificarán automáticamente la base de liquidación de la contraprestación ni constituirán una deducción adicional a su favor.

6.7. Capital de trabajo y obligaciones de caja al cierre

El cierre financiero deberá considerar los cobros, pagos y compromisos que subsistan al finalizar la explotación. La terminación del período de operación no implica que todas las cuentas por cobrar hayan sido recaudadas ni que todas las obligaciones estén canceladas.

El calendario incluirá las fechas posteriores necesarias para representar la liquidación de saldos, sin suponer una extensión del derecho de explotación comercial.

El saldo de capital de trabajo estimado al último período operativo se obtendrá mediante:

$$CT_T = k_{CT}\, I_T$$

T identifica el último período operativo. CT_T es una referencia de recursos comprometidos al terminar la explotación y no representa automáticamente una entrada recuperable por el mismo valor ni un saldo íntegramente realizable.

La recuperación deberá sustentarse a partir de los componentes pendientes. La disminución de ingresos a cero después de la terminación no habilitará una liberación automática de todo el capital de trabajo dentro del modelo.

La proyección de referencia no libera automáticamente todo el capital de trabajo en la última columna. Se conserva esa cautela hasta disponer de soporte de cartera, inventarios y obligaciones de cierre. Si se identifica una recuperación neta realizable, deberá incorporarse con su fecha y sin duplicar las liberaciones ya representadas por variaciones del factor. La ausencia de recuperación terminal y la ausencia de obligaciones de cierre son supuestos distintos, que deben examinarse separadamente.

Recuperación de recursos operativos

La recuperación neta se calculará mediante:

$$RCT = C_{car} + R_{inv} + R_{ant} + R_{oa} - P_{prov} - D_{cli} - P_{op}$$

RCT es la recuperación neta. C_car representa cobros de cartera; R_inv, realización de inventarios; R_ant, reintegros de anticipos operativos; y R_oa, otros activos operativos recuperados. Se restan P_prov, pagos a proveedores; D_cli, devoluciones de anticipos a clientes; y P_op, otros pasivos incluidos. Cada componente tendrá fecha prevista y soporte de recuperabilidad o exigibilidad.

La cartera con dificultades de cobro no podrá considerarse íntegramente disponible por el solo hecho de figurar en una cuenta por cobrar. De igual manera, los inventarios deberán analizarse según su estado, vencimiento, posibilidad de devolución o venta y costos asociados a su realización.

Los deterioros, castigos y bajas contables no constituyen entradas de efectivo. Su efecto deberá diferenciarse de los cobros y pagos que efectivamente se proyectan.

Si la recuperación se registra mediante estas partidas, no se adicionará nuevamente una liberación global del saldo calculado con el factor porcentual.

Obligaciones pendientes

La memoria de cierre identificará pagos pendientes de personal, proveedores, tributos, contraprestación, clientes y financiadores. Incluirá comisiones fiduciarias y servicios de interventoría pendientes según su cobertura contractual, junto con conservación, mantenimiento, reposición y entrega final. No se prolongará automáticamente una tarifa mensual más allá del período de prestación que la justifique ni se omitirá una obligación ya causada.

Cada obligación se ubicará en una sola categoría. Si un pago a proveedor ya forma parte de la recuperación neta del capital de trabajo, no se repetirá dentro de los gastos adicionales de cierre.

Las obligaciones de entrega del bien deberán tener financiación identificada. No bastará con registrar una provisión contable si el flujo no contempla los recursos necesarios para ejecutar las actividades correspondientes.

La realización de activos privados solo se incorporará cuando exista sustento sobre su disponibilidad y posibilidad de enajenación. No se presumirá un ingreso por venta de bienes del Departamento o de bienes sujetos a entrega o reversión.

Deuda y disponibilidad final

El cronograma deberá permitir identificar cualquier saldo de deuda que permanezca al cierre y la fuente prevista para atenderlo. No se supondrá su traslado al Departamento, su asunción por un futuro operador o una refinanciación automática.

Las reservas se liberarán únicamente en la medida en que desaparezcan las condiciones que restringen su uso. La liberación de una cuenta restringida incrementa la caja utilizable, pero no representa un nuevo ingreso operativo.

La caja mínima que ya forma parte del saldo bancario tampoco se adicionará como una segunda recuperación. Al terminar las obligaciones que justificaban su mantenimiento, podrá disminuir el saldo mínimo requerido; el efectivo existente ya se encuentra reconocido.

La conciliación final será:

$$CF_{cierre} = CD_{inicio} + RCT + LR - PC - SD_{pend}$$

CF de cierre representa la disponibilidad residual; CD inicial, el efectivo libre existente; LR, liberaciones de recursos previamente restringidos; PC, pagos adicionales de cierre; y SD pendiente, servicio de deuda aún exigible. Cada partida se incluirá únicamente si no está reconocida en otra. Un resultado negativo identifica recursos adicionales por cubrir; uno positivo queda sujeto al cumplimiento de obligaciones y condiciones para su eventual distribución.

Los recaudos posteriores de ingresos cuya contraprestación ya fue causada no generarán una segunda liquidación por el mismo hecho económico. Sí deberán permitir conciliar los saldos pendientes y comprobar el pago de las obligaciones correspondientes al Departamento.

La memoria final mostrará origen y destino de recursos, obligaciones canceladas y saldos pendientes, preservando la trazabilidad entre operación, financiación y entrega del bien. Como el formato anual no contiene un módulo integral de liquidación, no se considerará satisfecho este control por observar solamente su última columna o el acumulado de flujo libre.

7 Flujos financieros y evaluación de viabilidad

La evaluación financiera de la concesión tiene como propósito establecer si la explotación económica proyectada permite atender las inversiones, los costos de operación, las obligaciones tributarias, las necesidades de capital de trabajo, la financiación y la contraprestación a favor del Departamento durante el plazo contractual. También deberá determinar los recursos requeridos para cumplir las obligaciones de entrega final.

El análisis principal se apoyará en las hojas de resultados del concesionario, flujo de caja e indicadores de la proyección única. La financiación del inversionista y el beneficio neto departamental se explicarán mediante conciliaciones complementarias cuando sus componentes no estén contenidos allí. Cada resultado indicará perspectiva, alcance y limitaciones. La memoria no presentará como calculados un balance completo, un servicio de deuda ni un flujo público neto que el formato no desarrolla.

La existencia de utilidad contable no demuestra, por sí sola, capacidad de pago. Del mismo modo, una rentabilidad positiva para el inversionista no acredita automáticamente que la alternativa genere el mayor beneficio económico para la Administración. La evaluación deberá examinar conjuntamente rentabilidad, liquidez, cumplimiento de obligaciones y resultado fiscal neto.

Se conservarán las fórmulas y reglas de clasificación de los capítulos anteriores. Los valores que corresponde determinar al proponente, incluido su factor de capital de trabajo, se diligenciarán y sustentarán en los campos habilitados. Los parámetros contractuales y las bases comunes de comparación permanecerán diferenciados. Las cifras comerciales de una versión diligenciada no constituyen mínimos de demanda, ingresos garantizados ni resultados adoptados de viabilidad.

La comparación del beneficio económico a favor del Departamento se efectuará sobre valores monetarios netos calculados bajo condiciones comunes. No se utilizará la suma ni el promedio simple de los porcentajes ofrecidos para los cinco grupos.

Las expresiones de este capítulo emplean las siguientes convenciones:

g: grupo de ingreso, comprendido entre uno y cinco.

t: período de la proyección financiera.

m: mes del calendario de caja.

d: fecha específica de un flujo.

j: propuesta objeto de análisis.

p(g): porcentaje de participación del Departamento correspondiente al grupo.

Los ingresos, costos, activos, pasivos y flujos se expresan en pesos, con una unidad de presentación uniforme.

La proyección se interpretará con un calendario que identifique la preoperación, los períodos completos y parciales de explotación y las obligaciones de cierre. Las memorias complementarias podrán extender la representación de cobros y pagos pendientes; ello no amplía el derecho de explotación ni agrega ingresos comerciales posteriores al plazo autorizado.

7.1 Integración del estado de resultados y conciliaciones patrimoniales

La hoja de resultados integra ingresos brutos, contraprestación, costos directos, nómina, comisión comercial, gastos operativos fijos, depreciación o amortización e impuesto de renta. El flujo parte de su utilidad neta y ajusta cargos no monetarios, inversión, reposición y capital de trabajo. Esta es la secuencia principal. Las doce hojas del formato no incluyen un balance proyectado completo ni un módulo de financiación; su ausencia no se resuelve calificando el flujo libre como estado patrimonial conciliado.

Cuando la financiación, los anticipos, los saldos de operación o las obligaciones de cierre requieran examinar activos y pasivos, se utilizará una memoria patrimonial complementaria. Su alcance se definirá expresamente y podrá presentarse como soporte en PDF. Las identidades contables que se desarrollan más adelante son controles de esa memoria, no nuevos estados financieros exigidos implícitamente por el simple título de este capítulo.

Estado de resultados proyectado

Los ingresos operacionales se consolidarán mediante:

$$I_t = I_{1,t} + I_{2,t} + I_{3,t} + I_{4,t} + I_{5,t}$$

La consolidación respetará las delimitaciones establecidas para eventos propios, eventos de terceros, publicidad, arrendamiento y ventas de alimentos y bebidas de eventos propios.

No se incorporarán como ingresos operacionales los préstamos, los aportes de capital, los recursos recaudados por cuenta de terceros ni los anticipos que todavía no correspondan a ingresos reconocidos.

Para el análisis financiero se utilizará el siguiente esquema:

$$EBITDA_t = I_t - CP_t - CD_t - NOM_t - COM_t - GO_t$$

Cada componente tendrá una clasificación excluyente. CP representa la contraprestación departamental. Los tributos operativos conservarán el rubro de costos o gastos que les corresponda y no se deducirán una segunda vez como total independiente. La contraprestación tampoco aparecerá simultáneamente como deducción del ingreso, costo directo y gasto administrativo.

La correspondencia directa con la hoja de resultados es la siguiente, expresando costos y gastos como valores positivos que se restan:

$$IN_t = I_t - CP_t$$

$$UB_t = IN_t - CD_t$$

$$EBITDA_t = UB_t - NOM_t - COM_t - GO_t$$

$$UAI_t = EBITDA_t - AM_t$$

$$IR_t = \max(UAI_t, 0)\,\tau_R$$

$$UN_t = UAI_t - IR_t$$

IN es el ingreso después de participación; UB, utilidad bruta; CD, costos directos; NOM, nómina; COM, comisión comercial; GO, gastos operativos; AM, depreciación o amortización; IR, impuesto estimado; y UN, utilidad neta. GO incluye una sola vez fiducia e interventoría. La tarifa de renta τ_R requiere el tratamiento tributario aplicable: multiplicarla por utilidad positiva es la aproximación del formato, no una liquidación fiscal definitiva cuando existan diferencias materiales.

La hoja muestra deducciones con signo negativo y las suma al subtotal anterior. Las fórmulas escritas restan magnitudes positivas; ambas convenciones coinciden si se aplican consistentemente. No se restará de nuevo un costo negativo ni se confundirá el ingreso después de contraprestación con la base bruta para liquidarla. La comisión fiduciaria y la interventoría son gastos privados de explotación y no deducciones de las bases de los cinco grupos.

El EBITDA será un subtotal analítico definido por el modelo. Su valor no equivale a efectivo disponible, pues todavía puede contener ingresos pendientes de recaudo, gastos pendientes de pago y partidas operativas sin movimiento monetario.

El resultado operacional separará depreciación y amortización cuando se haya sustentado su clasificación. Si ambas se incluyen en el cargo AM de la fórmula principal, su detalle no se deducirá nuevamente:

$$RO_t = EBITDA_t - DEP_t - AMO_t$$

RO es el resultado operacional; DEP y AMO desagregan el cargo no monetario AM, sin adicionarlo. Si se incorporan financiación u otros resultados ausentes de la proyección principal, la memoria complementaria utilizará las siguientes identidades, sin modificar retroactivamente las bases comunes de evaluación:

$$\begin{aligned} UAI_t^{fin} &= RO_t + IF_t - GF_t + ON_t \\ UN_t^{fin} &= UAI_t^{fin} - IR_t^{fin} \end{aligned}$$

IF y GF identifican ingresos y gastos financieros; ON, otros resultados no operacionales netos; y el superíndice financiado distingue la conciliación complementaria. Cada componente tendrá soporte. ON no podrá utilizarse para trasladar ingresos comerciales fuera de los cinco grupos ni para introducir utilidades artificiales destinadas a cumplir la condición de no negatividad.

El gasto por impuesto sobre la renta deberá distinguir sus componentes corriente y diferido, cuando corresponda al marco contable aplicable. El impuesto diferido no representa por sí mismo una salida o entrada de caja, mientras que el pago del impuesto corriente puede ocurrir en una fecha diferente de su reconocimiento.

Conciliación patrimonial complementaria cuando se requiera

Si se construye una memoria de activos, pasivos y patrimonio, esta deberá satisfacer la siguiente identidad. Su incorporación no cambia la fórmula porcentual de capital de trabajo ni permite duplicar los saldos que la sustentan.

$$A_t = P_t + PN_t$$

A identifica activos; P, pasivos; y PN, patrimonio. Los activos comprenderán efectivo, derechos de cobro, inventarios, anticipos, inversiones y otros recursos reconocibles conforme al marco aplicable. Los pasivos incluirán obligaciones con proveedores, trabajadores, autoridades tributarias, clientes, financiadores y Departamento. La entrega del bien público no dará lugar, por sí sola, a una cuenta de patrimonio privado.

La caja libre y los recursos restringidos se presentarán separadamente dentro del efectivo. La caja mínima será una condición sobre la disponibilidad requerida; no constituirá un activo adicional que pueda sumarse nuevamente al saldo bancario.

El capital de trabajo calculado mediante:

$$CT_t = k_{CT}\, I_t$$

deberá conciliarse con sus componentes operativos. **No se reconocerá como un activo adicional después de haber registrado la cartera, los inventarios y los anticipos que lo integran.**

El factor seguirá siendo diligenciado por el proponente. Los auxiliares deberán permitir explicar su relación con los saldos proyectados, y cualquier diferencia deberá resolverse mediante una parametrización consistente y sustentada.

El patrimonio reflejará los aportes, los resultados y las distribuciones reconocidas. Una conciliación de referencia será:

$$PN_t^f = PN_t^i + APat_t + UN_t - DPat_t + OMP_t$$

PN inicial y final son los saldos patrimoniales; APat, aportes reconocidos; DPat, distribuciones reconocidas; y OMP, otros movimientos identificados. Declarar dividendos y pagarlos son hechos distintos cuando ocurren en períodos diferentes. Las reservas patrimoniales tampoco se tratarán automáticamente como gastos o salidas de efectivo.

Reconocimiento de inversiones y derechos sobre el recinto

La entrega del bien público no se registrará automáticamente como una adquisición de propiedad, planta y equipo financiada por el concesionario.

El tratamiento contable de los derechos y de la infraestructura se determinará con el marco aplicable y las características del acuerdo. La calificación jurídica del contrato como concesión no convierte automáticamente todos los bienes en activos privados ni permite adoptar un tratamiento uniforme de amortización. La memoria deberá sustentar la clasificación relevante y su conciliación con los desembolsos del proyecto.

Las inversiones privadas se reconocerán de acuerdo con su naturaleza, fecha de disponibilidad para uso, vida útil y condiciones de entrega final. La clasificación contable deberá conciliarse con el desembolso económico, evitando duplicar adquisiciones, anticipos o reposiciones.

7.2. Flujo de caja libre del proyecto

El flujo de caja libre del proyecto permite examinar los recursos que genera la explotación después de atender las necesidades operativas y de inversión, antes de incorporar la forma particular en que estas necesidades se financian.

Su construcción permitirá evaluar la actividad sin confundir la generación de recursos con los préstamos o aportes que cubren déficits. Los desembolsos de deuda no mejoran por sí mismos la rentabilidad operativa del proyecto.

La separación entre flujo del proyecto y flujo patrimonial es un principio de la valoración financiera: el primero se determina antes de los pagos a los financiadores; el segundo incorpora la estructura de financiación y los recursos atribuibles a los accionistas.

Para conservar la metodología del archivo, el flujo principal se construirá desde la utilidad neta:

$$FCL_t = UN_t + AM_t - K_t - KR_t - \Delta CT_t$$

FCL es el flujo libre; UN, la utilidad neta de la hoja principal sin deuda explícita; AM, el cargo no monetario ya deducido; K, inversión inicial o adicional distinta de reposiciones; KR, reposiciones programadas; y ΔCT, cambio del capital de trabajo. Las partidas de inversión serán excluyentes. Fiducia e interventoría ya redujeron la utilidad dentro de GO y no se descuentan nuevamente como salidas adicionales del flujo.

En el período cero, representado antes de la primera vigencia operativa, se registra la inversión inicial negativa. En 2027 se incorpora la utilidad de cuatro meses, se adiciona el cargo no monetario y se resta el capital de trabajo inicial. Las vigencias siguientes reconocen solo su variación; la reposición se descuenta cuando esté programada. La secuencia se conservará visible, sin importar cifras de resultado de una versión diligenciada ni alterar obligaciones para obtener un indicador favorable.

$$FCL_0 = -K_0$$

$$\Delta CT_t = CT_t - CT_{t-1}$$

La igualdad del período cero corresponde al alcance del formato. La inversión contractual mínima de cuatro mil 000.000 de pesos se integra según el anexo técnico y su cronograma. Si existen otros desembolsos anteriores a la apertura no incluidos en K inicial, se identificarán y conciliarán; no se excluirán por presentación ni se sumarán otra vez los preoperativos ya comprendidos en la inversión.

Alcance de la aproximación de caja

El resultado reproduce una proyección anual sin financiación explícita. Supone que las diferencias entre causación y pago están suficientemente recogidas en la variación del capital de trabajo o carecen de efecto material dentro del periodo. Esa hipótesis deberá comprobarse si existen preventas, anticipos relevantes, plazos

tributarios distintos o pagos diferidos de contraprestación. El archivo no transforma automáticamente el impuesto causado en un cronograma de pagos ni los ingresos anuales en recaudos mensuales.

Cuando se identifique una diferencia material no representada, se utilizará una conciliación adicional definida por concepto y fecha. La memoria deberá mostrar el flujo calculado con la fórmula principal y el efecto de cada ajuste, sin una partida residual que permita modificar el resultado arbitrariamente. El ajuste solo se aplicará una vez y no duplicará componentes ya incluidos en capital de trabajo.

La caja mínima se verificará como condición de liquidez. El esquema de referencia no descuenta una segunda variación de caja mínima en este renglón. Si se exige mantener recursos restringidos, su efecto sobre la capacidad de distribución y las necesidades de financiación se explicará separadamente. Mantener dinero en una cuenta no constituye por sí mismo un gasto de operación.

La suma de utilidad y amortización no equivale a caja definitivamente disponible para el accionista. Deben atenderse inversión, reposición, capital de trabajo y los compromisos financieros particulares que correspondan. La evaluación de sostenibilidad conservará esas diferencias incluso cuando el estado de resultados muestre una utilidad positiva.

Tratamiento de los impuestos

La estimación de renta del flujo principal se calcula sin una estructura de financiación explícita. Esa condición deberá preservarse para evaluar el proyecto antes de deuda. La utilidad contable positiva por la tarifa no sustituye la conciliación fiscal ni un calendario de pagos; las diferencias que afecten materialmente la caja se mostrarán en una memoria identificable.

Las diferencias fiscales, las pérdidas compensables cuando resulten procedentes, los anticipos, las retenciones y las fechas de pago deberán considerarse de acuerdo con el tratamiento definido en el capítulo 4.

Cuando el impuesto se deduzca directamente por su pago, su efecto no se reconocerá nuevamente mediante una variación de pasivos tributarios dentro del capital de trabajo.

Conversión de resultados a caja

Los ajustes deberán tener una explicación verificable. Podrán corresponder, entre otros, a partidas operativas sin movimiento monetario o a diferencias de pago de obligaciones que no formen parte del capital de trabajo utilizado.

No se admitirá una partida genérica de ajuste destinada únicamente a mejorar el flujo o a cerrar diferencias.

Si la contraprestación se descuenta por causación en el EBITDA, su conversión a pago deberá quedar reflejada en las cuentas por pagar operativas o en un ajuste específico. El modelo no descontará simultáneamente la contraprestación causada y la pagada como dos obligaciones distintas.

La conciliación distinguirá el método indirecto utilizado en la herramienta del registro directo de cobros y pagos que pueda desarrollarse como soporte de liquidez. Ambos permiten examinar el mismo negocio desde registros diferentes; sus resultados no se sumarán como fuentes independientes de recursos.

Inversión inicial, reposiciones y cierre

El flujo incluirá los desembolsos en sus fechas previstas. No se reemplazarán las inversiones pagadas por su depreciación, ni se descontarán ambos conceptos como salidas de efectivo.

Los gastos preoperativos reconocidos dentro de los resultados no se adicionarán nuevamente como inversión si ya afectan la caja mediante esa vía.

La recuperación final del capital de trabajo seguirá el numeral 6.7. El formato no adiciona automáticamente el saldo terminal ni calcula todas las obligaciones de liquidación. Cuando se sustenten recuperaciones y pagos, se presentarán con fecha y conciliación; si están individualizados, no se añadirá una segunda liberación global. Su ausencia en una columna no acredita que sean iguales a cero.

El flujo no incorporará una perpetuidad de ingresos privados después de finalizar el derecho de explotación. Cualquier valor de realización de activos deberá corresponder a bienes y derechos efectivamente disponibles para el concesionario y a una posibilidad de recuperación sustentada.

7.3. Flujo de caja del inversionista

El flujo del inversionista permitirá establecer los recursos aportados por los accionistas y los valores que estos pueden recibir durante la ejecución y al cierre.

Este flujo complementario depende de la financiación y distribución previstas. El formato de doce hojas no tiene un cronograma de deuda, aportes o dividendos. Si se sustenta financiación exclusivamente patrimonial y distribución de la caja disponible, el flujo libre puede servir como aproximación, declarando esas condiciones y reservas. La TIR calculada en la hoja de indicadores corresponde a la serie de flujo libre; no se denominará TIR del accionista sin incorporar o conciliar sus aportes y distribuciones.

Su elaboración deberá distinguir entre la caja potencialmente disponible para los accionistas y las distribuciones efectivamente previstas. Una utilidad contable no constituye un dividendo pagado, y un excedente de caja puede estar comprometido en reposiciones, reservas o necesidades futuras.

Como puente de conciliación desde el flujo del proyecto:

$$FP_t = FCL_t + DD_t - SD_t + EF_t - \Delta RF_t + AF_t$$

FP es el flujo patrimonial disponible; DD, desembolsos de deuda; SD, servicio definido en el numeral 6.6; EF, efecto fiscal neto; ΔRF, variación de reservas financieras; y AF, otros ajustes sustentados. El servicio comprende principal, intereses y cargos pagaderos; los componentes ya descontados en el flujo de origen no se restarán otra vez.

El efecto fiscal neto se determinará mediante:

$$EF_t = IC_t^{sin\ deuda} - IC_t^{con\ deuda}$$

IC es el impuesto efectivamente pagadero bajo cada estructura. La comparación conservará igual alcance, período y calendario. No se presumirá ahorro inmediato por todos los intereses causados ni se incluirá un beneficio tributario no utilizable durante el horizonte de la concesión.

La variación de reservas financieras corresponderá a recursos que deban mantenerse restringidos por las condiciones de financiación y que no estén incluidos en la caja mínima operativa. Los demás ajustes deberán identificar su naturaleza, como rendimientos financieros cobrados que no formen parte del flujo del proyecto.

Un resultado negativo indicará una necesidad de recursos patrimoniales o una insuficiencia que debe resolverse dentro del esquema financiero. Un resultado positivo representará capacidad potencial de distribución, sujeta a las condiciones aplicables y a las necesidades futuras identificadas.

Flujo efectivo de los aportantes

La serie para valorar los aportes en efectivo será:

$$FI_d = DIV_d + DC_d + DF_d - AP_d$$

FI es el flujo de los aportantes; DIV, dividendos pagados; DC, devolución de capital; DF, distribuciones finales autorizadas; y AP, aportes efectivamente previstos. Los aportes tendrán signo negativo desde su perspectiva y los recursos recibidos signo positivo; su fecha deberá corresponder a disponibilidad o desembolso y no solo a reconocimiento contable.

La caja retenida dentro de la sociedad permanecerá en el balance hasta que se distribuya o se utilice. No se tratará como un ingreso simultáneo del accionista.

El flujo se analizará después de los impuestos del vehículo que ejecuta el proyecto y con una definición explícita respecto de los tributos propios de los accionistas. No se mezclarán perspectivas tributarias diferentes dentro de una misma serie.

Cuando existan aportes en especie, su valor económico deberá reconocerse en un análisis complementario de la inversión patrimonial, claramente identificado. La ausencia de una salida bancaria no significa que esos activos carezcan de costo para quien los aporta.

Los préstamos de socios conservarán su naturaleza financiera. Los intereses y reembolsos que reciban como acreedores deberán distinguirse de los dividendos que perciban como accionistas.

La rentabilidad patrimonial no será utilizada como sustituto del beneficio económico del Departamento. Una mayor rentabilidad del inversionista puede obedecer a una estructura de endeudamiento más exigente y deberá examinarse junto con sus riesgos de liquidez y pago.

7.4. Flujo y resultado fiscal neto del Departamento

El flujo departamental identificará los recursos que la Administración espera recibir y las obligaciones económicas que continúan a su cargo conforme a la distribución contractual.

Su objetivo es determinar el beneficio monetario neto de la concesión desde la perspectiva de la Entidad, considerando la oportunidad del recaudo y los desembolsos públicos relacionados.

La hoja de resultados del concedente consolida las participaciones calculadas para los cinco grupos y constituye el punto de partida del análisis. No incorpora todas las obligaciones públicas retenidas ni un calendario separado de recaudo; su total no se denominará automáticamente beneficio fiscal neto. La conciliación se realizará mediante una memoria de ingresos y egresos departamentales, sin exigir al proponente determinar gastos cuya definición corresponde a la Entidad ni alterar la clasificación de los cinco grupos comerciales.

La contraprestación causada se calculará mediante:

$$CP_t = \sum_{g=1}^{5} B_{g,t}\ p_g$$

B identifica la base bruta de cada grupo y p su porcentaje en decimal. La contraprestación causada se convertirá en recaudo según la periodicidad del capítulo 5. El recaudo administrado fiduciariamente por cuenta de la concesión no pertenece íntegramente al Departamento: su derecho económico se determina por las participaciones y demás conceptos expresamente previstos.

El flujo neto será:

$$FN_{D,d} = CP_d^{rec} + OI_{D,d} - ER_{D,d} - OD_{D,d}$$

FN_D es el flujo público neto; CP recaudada, la participación recibida; OI, otros ingresos departamentales; ER, obligaciones retenidas; y OD, otros desembolsos públicos atribuibles no incluidos. Los egresos procederán del capítulo 4. Fiducia e interventoría, definidas como gastos privados con cargo a la remuneración de explotación, no se descontarán nuevamente del aporte departamental ni se imputarán como obligaciones presupuestales públicas por el solo tránsito de recursos en el mecanismo fiduciario.

Los otros ingresos deberán tener fundamento y relación verificable con el proyecto. Los tributos pagados por el concesionario no podrán sumarse en su totalidad como ingresos del Departamento; deberá identificarse su titularidad y atribución.

La entrega, conservación o mejoramiento de activos podrá representar beneficios patrimoniales. Su valoración se presentará separadamente cuando no corresponda a una entrada de dinero, evitando incorporarla como un recaudo ficticio.

Resultado nominal y valor presente

El resultado nominal acumulado será:

$$RFN_D = \sum_{d} F\ N_{D,d}$$

RFN_D expresa el resultado nominal total, sin descuento. Su valor presente se determinará con una tasa pública de comparación sustentada y con la convención temporal definida en los numerales 7.5 y 7.6. Los dos indicadores se presentarán separadamente, con la misma cobertura de ingresos y obligaciones.

En este capítulo, la expresión resultado fiscal neto identifica el efecto de caja atribuible al esquema concesional. Su conciliación con los registros presupuestales y contables del Departamento deberá respetar la naturaleza de cada registro.

La inversión pública histórica no se repetirá como un nuevo desembolso al inicio de la concesión. Si se analiza la recuperación integral de esa inversión, se construirá una evaluación separada con sus fechas y valores, sin transferirla artificialmente al flujo privado.

Comparación sobre bases comunes

Para la propuesta «j»:

$$CP_{j,t}^{ref} = \sum_{g=1}^{5} B_{g,t}^{com}\ p_{j,g}$$

B común identifica las bases uniformes y p_j los cinco porcentajes ofrecidos. La contraprestación de referencia se trasladará al calendario común y al flujo neto departamental. Las proyecciones comerciales particulares sirven para examinar sostenibilidad; no reemplazan estas bases para otorgar puntaje ni permiten favorecer ingresos sobreestimados por un participante.

Las bases de referencia, el plazo, las fechas de valoración, los costos públicos retenidos y la tasa de comparación serán comunes. Los porcentajes ofrecidos serán aplicados mediante las mismas fórmulas.

Los supuestos particulares de financiación, capital de trabajo o rentabilidad privada no podrán modificar esas bases para aumentar artificialmente el beneficio comparable.

La metodología monetaria se aplicará conforme al capítulo 11 y a los factores previamente publicados. La oferta admisible con mayor valor económico comparable positivo recibirá veinte puntos; las demás obtendrán la proporción allí definida. No se sumarán porcentajes ni se descontarán puntos discrecionalmente por errores. La corrección de operaciones y el tratamiento de inconsistencias conservarán las reglas de evaluación sin permitir sustituir el contenido sustancial del ofrecimiento.

7.5. Metodología y consistencia de las tasas de descuento

La tasa de descuento deberá corresponder al flujo que se está valorando. Su selección considerará la perspectiva del análisis, la moneda, el tratamiento de inflación, el riesgo y la periodicidad.

El formato conserva una tasa de referencia y tasas de contraste para sensibilidad de valoración. Esos campos no constituyen escenarios comerciales optimista o pesimista ni acreditan una estimación del costo de capital. La Entidad documentará método, fecha, moneda y alcance de los parámetros comunes. No se adoptarán las tasas numéricas de una versión diligenciada como decisión definitiva ni se tomará automáticamente la rentabilidad privada como tasa oficial de comparación departamental.

La estructura será:

FLUJO EVALUADO	TASA DE REFERENCIA	SUSTENTACIÓN
Flujo libre del proyecto, antes de financiación	Tasa de referencia sustentada; WACC cuando exista una estructura y metodología compatibles.	Moneda, inflación, riesgo, periodicidad, fuentes y ponderaciones. El nombre del parámetro no acredita su cálculo ni garantiza rentabilidad.
Flujo del inversionista, en memoria complementaria	Costo del patrimonio compatible con aportes y distribuciones previstos.	Riesgo patrimonial, financiación, reservas y fechas. No equivale automáticamente a la TIR del flujo libre del formato.
Flujo neto del Departamento, conciliado	Tasa común de comparación pública expresamente adoptada por la Entidad.	Finalidad, metodología, fuentes, fecha y convención temporal. El WACC privado no se convierte automáticamente en tasa oficial pública.

Las tasas comunes que publique la Entidad se aplicarán uniformemente en la comparación. Una estimación privada de costo de capital podrá justificarse como soporte de sostenibilidad, con alcance diferenciado, sin reemplazar la tasa común ni modificar el resultado comparable. La siguiente distinción conceptual orienta la selección de cada tasa.

Costo promedio ponderado de capital

Cuando el método sea aplicable:

$$WACC = K_e \frac{E}{D+E} + K_d(1-\tau_b)\frac{D}{D+E}$$

Donde:

Ke: costo del patrimonio.

Kd: costo de la deuda antes del beneficio fiscal considerado.

E: valor económico del patrimonio utilizado para la ponderación.

D: valor de la deuda utilizado para la ponderación.

τ_b: tasa que aproxima el beneficio fiscal utilizable de los costos de deuda bajo condiciones sustentadas. No se identificará automáticamente con la tarifa nominal del impuesto cuando existan restricciones o pérdidas.

Las ponderaciones deberán guardar relación con una estructura financiera sustentada. Los valores contables no se utilizarán automáticamente como equivalentes de los valores económicos; cualquier aproximación deberá explicarse.

El beneficio fiscal no se presumirá íntegro e inmediato cuando existan pérdidas, restricciones o diferencias temporales. La consistencia entre el tratamiento tributario y el costo de capital es necesaria para evitar una valoración excesiva del endeudamiento.

Cuando la composición financiera cambie sustancialmente durante el plazo, deberá justificarse el uso de una tasa constante o emplearse una metodología que represente esa variación.

El ahorro fiscal no se incorporará simultáneamente como un beneficio adicional del flujo del proyecto y como una reducción de su tasa de descuento, salvo que la metodología utilizada demuestre expresamente que no existe duplicidad.

Sustentación del costo del patrimonio

Cuando se presente una valoración patrimonial complementaria, el proponente identificará el método, las referencias de mercado, la fecha de información y los ajustes por riesgo. La existencia de un campo denominado WACC no sustituye la estimación de sus componentes ni demuestra una estructura de financiación implementada.

La tasa no podrá reducirse únicamente para obtener un valor presente positivo. Las primas adicionales deberán tener una explicación y evitar superposiciones con riesgos ya considerados en otros componentes.

La Entidad contrastará esa sustentación con las referencias utilizadas en la estructuración. El examen permitirá apreciar razonabilidad sin convertir una rentabilidad particular en garantía contractual. Si el formato adopta una tasa común para la valoración privada de referencia, el análisis particular se presentará separado y no reemplazará el cálculo uniforme requerido.

Consistencia entre valores nominales y reales

Los flujos que incorporen inflación deberán descontarse con tasas nominales compatibles. Los flujos expresados en poder adquisitivo constante requerirán tasas reales.

La relación será:

$$1 + r_N = (1 + r_R)(1 + \pi)$$

Por tanto:

$$r_R = \frac{1 + r_N}{1 + \pi} - 1$$

r_N identifica la tasa nominal; r_R, la real; y π, la inflación correspondiente. La indexación ya aplicada no se repetirá. En particular, la comisión fiduciaria sigue el IPC general y la interventoría la senda laboral del modelo, cada una desde la segunda vigencia; no se añadirá otra actualización por salario mínimo a la misma base ya indexada. Moneda y periodicidad del flujo y la tasa deberán ser compatibles.

Periodicidad y fechas

Para transformar una tasa efectiva anual en su equivalente mensual:

$$r_m = (1 + r_{EA})^{1/12} - 1$$

La herramienta utiliza periodos anuales y la función de valor presente sobre columnas sucesivas, con la inversión inicial separada. Para explicar sus resultados se conservará esa convención de cierre anual, identificando la fecha base y la fecha representativa de cada flujo. Los cuatro meses de operación de 2027 reducen las partidas pertinentes de ese año, pero no convierten por sí solos el intervalo entre dos fechas de cierre en un tercio de año.

Si el calendario real de desembolsos requiere una valoración por fechas, se presentará como una conciliación adicional y se aplicará uniformemente. No se describirá el resultado de una función anual como si ya hubiera sido calculado con fechas exactas.

$$a_d = \frac{d - d_0}{365}$$

En la convención anterior, d_0 es la fecha de valoración y d la fecha del flujo. El número 365 identifica una convención de días que debe mantenerse en toda la serie. Una valoración por fechas y una anual pueden producir cifras diferentes por la oportunidad del dinero; esa diferencia debe explicarse y no tratarse como un error aritmético sin examen del calendario.

Tasa de evaluación del Departamento

Su determinación deberá guardar relación con la finalidad financiera de la comparación. El costo de capital privado no se trasladará automáticamente a la valoración departamental.

La tasa social de descuento utilizada por el DNP responde al costo de oportunidad de los recursos desde una perspectiva social. Su aplicación pertenece a una metodología que debe distinguirse de la valoración de recaudos y pagos contractuales.

En consecuencia, el uso de una referencia social dentro de este análisis financiero requerirá una justificación expresa. La tasa común no quedará a elección de cada proponente.

7.6. Valor presente neto, tasa interna de retorno y recuperación de inversión

Los indicadores se calcularán sobre los flujos correspondientes a cada perspectiva. Sus resultados deberán identificar la fecha base, la tasa, el horizonte y el tratamiento del cierre.

Valor presente neto

La fórmula general será:

$$VPN_X = \sum_d \frac{F_{X,d}}{(1 + r_X)^{a_d}}$$

X identifica proyecto, inversionista o Departamento; F_X, su flujo; r_X, la tasa compatible; y a_d, los años desde la fecha base. Esta formulación por fechas corresponde a la valoración complementaria cuando se justifique; la convención anual utilizada por el formato se presenta después.

La expresión incluirá todos los flujos pertinentes, incluidos los desembolsos iniciales. Un flujo ocurrido en la fecha base tendrá un exponente igual a cero.

Para el proyecto, un VPN positivo indica que los flujos estimados superan las inversiones y requerimientos reconocidos al costo de capital utilizado. Para el inversionista, significa que las distribuciones previstas compensan los aportes y la rentabilidad requerida bajo los supuestos adoptados.

Estas conclusiones dependen de la calidad de las proyecciones. Un VPN positivo calculado con costos omitidos, ingresos sobreestimados o una tasa insuficientemente sustentada no demuestra viabilidad.

Para el Departamento, el valor presente deberá identificar si corresponde a contraprestación bruta o al flujo neto conciliado. La cifra de la hoja del concedente, calculada con la tasa compartida del archivo, es una referencia y no acredita por sí misma un VPN fiscal neto ni la recuperación de inversiones históricas ajenas a esa serie.

Valoración complementaria por fechas

Cuando se construya una memoria de valoración con fechas identificadas y se definan rangos compatibles, podrán utilizarse las siguientes funciones. Su presentación explica un procedimiento complementario; no significa que el formato principal las ejecute:

Para el valor presente neto por fechas:

=VNA.NO.PER(TASA_ANUAL;RANGO_FLUJOS;RANGO_FECHAS)

Para la tasa interna de retorno por fechas:

=TIR.NO.PER(RANGO_FLUJOS;RANGO_FECHAS)

Estas funciones permiten trabajar con fechas que no corresponden a intervalos uniformes. Su uso deberá verificar los requisitos de los argumentos y de la serie de flujos.

La expresión anual utilizada en la herramienta es:

$$VPN_P = FCL_0 + \sum_{t=1}^{T} \frac{FCL_t}{(1 + r_P)^t}$$

El flujo cero se incorpora sin descuento; cada flujo siguiente se descuenta por su posición anual. La función VNA no recibe el período cero dentro del rango de anualidades. La TIR utiliza la serie completa con igual alcance. T equivale a las vigencias representadas y no a una certificación de años efectivos transcurridos; la parcialidad de la primera operación y el momento de la inversión se explicarán expresamente.

El valor presente también podrá calcularse directamente mediante factores de descuento:

=SUMAPRODUCTO(RANGO_FLUJOS/(1+TASA_ANUAL)^((RANGO_FECHAS-FECHA_BASE)/365))

Los nombres anteriores representan rangos y parámetros que deberán definirse en el archivo.

La suma directa de valores descontados permite valorar, entre otros casos, una serie departamental compuesta únicamente por recaudos positivos, sin introducir desembolsos artificiales para satisfacer las condiciones de una función.

Cuando se utilicen funciones periódicas, la tasa deberá corresponder al intervalo. En la función VNA, el flujo inicial ocurrido en la fecha base deberá agregarse separadamente, evitando descontarlo como si ocurriera al final del primer período.

Tasa interna de retorno

La TIR será la tasa que satisface:

$$0 = \sum_{d} \frac{F_{X,d}}{(1 + TIR_X)^{a_d}}$$

La expresión admite fechas cuando se utiliza la metodología correspondiente. En la herramienta periódica, el exponente es la posición anual. La TIR del flujo libre se compara con un costo de capital compatible; una TIR patrimonial exige un flujo de accionistas y se contrasta con costo de patrimonio. No procede intercambiar automáticamente esos indicadores.

La existencia de flujos positivos y negativos es necesaria para obtener una TIR interpretable, pero no garantiza una solución única. Las reposiciones, los aportes adicionales o los gastos de cierre pueden generar varios cambios de signo y producir múltiples soluciones o ausencia de una solución útil.

En esos casos se examinará el comportamiento del VPN frente a distintas tasas. No se seleccionará únicamente la raíz que presente el resultado más favorable.

Si el flujo del Departamento no contiene una inversión o desembolso negativo comparable, la TIR podrá carecer de sentido económico. La evaluación se concentrará en los valores nominales y presentes del beneficio neto.

Recuperación de la inversión

La recuperación simple se analizará mediante:

$$FA_{X,d} = \sum_{d_i \le d} F_{X,d_i}$$

La recuperación descontada utilizará:

$$FAD_{X,d} = \sum_{d_i \le d} \frac{F_{X,d_i}}{(1 + r_X)^{a_i}}$$

FA identifica el acumulado simple y FAD el descontado; F_X, cada flujo; r_X, la tasa anual; y a_i, el tiempo desde la fecha base. Ambas series incluyen la inversión inicial con su signo. El formato presenta la recuperación simple por anualidad; la recuperación descontada requiere la memoria de cálculo descrita y no se presumirá calculada a partir del primer indicador.

Se identificará la fecha en que el acumulado deja de ser negativo después de los desembolsos de inversión.

También deberá verificarse si las reposiciones u obligaciones posteriores vuelven a generar un saldo acumulado negativo. La primera recuperación no deberá presentarse como definitiva cuando existan nuevas necesidades relevantes.

El formato distingue primera recuperación y recuperación sostenida por año calendario. La primera identifica el cruce del acumulado a cero; la segunda exige que permanezca no negativo hasta la última vigencia. No se obtendrá el período contando todas las columnas negativas ni se presentará el año identificado como fecha exacta de recuperación dentro de la vigencia. Cuando no se mantenga el cruce inicial, se explicará el requerimiento posterior. La interpolación mensual solo será admisible con una hipótesis temporal sustentada.

Cuando la inversión no se recupere dentro del horizonte analizado, el resultado se informará expresamente. No se proyectarán ingresos posteriores al plazo para obtener artificialmente una fecha de recuperación.

7.7. Liquidez, márgenes y cobertura del servicio de la deuda

La evaluación de rentabilidad deberá complementarse con indicadores que permitan examinar la capacidad de sostener la operación y atender pagos en sus fechas previstas.

La herramienta presenta márgenes, flujo anual, financiación acumulada requerida y controles de utilidad. La liquidez mensual, la razón corriente proyectada y la cobertura de deuda requieren memorias adicionales. Los indicadores históricos de habilitación de una empresa tampoco equivalen a indicadores del proyecto. El resultado "VPN negativo" señala insuficiencia frente a la tasa utilizada; no es sinónimo de pérdida contable anual ni de saldo bancario negativo.

Liquidez y holgura de caja

La holgura mensual será:

$$HC_m = CD_m - CM_m$$

HC es la holgura; CD, la caja disponible; y CM, la caja mínima sustentada. Un valor negativo identifica insuficiencia de disponibilidad. Se mostrará su monto, duración y fuente de cobertura conforme al capítulo 6, sin compensarla con una utilidad que todavía no se haya convertido en efectivo.

Podrá calcularse adicionalmente:

$$DC_m = \frac{CD_m}{EC_{dia,m}}$$

DC expresa días cubiertos por la caja. Solo se utilizará cuando el egreso diario crítico sea positivo y represente los vencimientos próximos; un gasto anual dividido entre días no basta si los pagos se concentran antes de cada evento.

La razón corriente se determinará así:

$$RC_t = \frac{AC_t}{PC_t}$$

RC es la razón corriente; AC, activo corriente; y PC, pasivo corriente de la memoria patrimonial. Su lectura considerará calidad y disponibilidad de activos. Un resultado elevado puede coexistir con problemas de caja por cartera difícil de recaudar, anticipos o fondos restringidos. Sin un denominador positivo se explicará su condición, evitando una división por cero.

Estos indicadores proyectados no reemplazarán los requisitos de capacidad financiera establecidos para participar en el proceso.

Márgenes

Se calcularán, al menos:

$$m_{EBITDA,t} = \frac{EBITDA_t}{I_t}$$

$$m_{op,t} = \frac{RO_t}{I_t}$$

$$m_{neto,t} = \frac{UN_t}{I_t}$$

I representa ingresos brutos consolidados; RO, resultado operacional; y UN, utilidad neta. Los cocientes son tasas decimales presentables como porcentajes. Para el margen neto del horizonte se dividirá la suma de utilidades entre la suma de ingresos, como hace el formato; no se utilizará el promedio aritmético de márgenes anuales con bases diferentes.

El EBITDA considerado ya incluirá la contraprestación departamental conforme al numeral 7.1.

Los márgenes deberán analizarse a lo largo del plazo. Las variaciones se explicarán por cambios en actividad, precios, mezcla comercial, costos, reposiciones, depreciaciones o financiación, según corresponda.

Cuando los ingresos sean cero, el margen se presentará como no calculable para ese período. No se sustituirá por un porcentaje igual a cero que sugiera un resultado económico inexistente.

Cobertura del servicio de deuda

Se conservará la metodología del numeral 6.6:

$$DSCR_m = \frac{CFADS_m}{SD_m}$$

El indicador examina la capacidad de cubrir intereses y principal en el período de exigibilidad. Su análisis por vencimientos es distinto de la evaluación de rentabilidad de todo el proyecto.

Los aportes de capital, los nuevos préstamos y la utilización de reservas no se sumarán como generación operativa para aumentar el numerador. Si estos recursos permiten cubrir una insuficiencia, se mostrarán como mecanismos de financiación o cobertura separados.

Para un indicador anual:

$$DSCR_{anual} = \frac{\sum_m C\,FADS_m}{\sum_m S\,D_m}$$

No se utilizará el promedio simple de los DSCR mensuales. El resultado anual deberá acompañarse del examen de los vencimientos que presenten menor cobertura.

Cuando no exista servicio de deuda, el indicador será "No aplica". Los niveles exigidos por financiadores se identificarán sin convertirlos en umbrales contractuales no adoptados por la Entidad. La cobertura de deuda de una memoria prospectiva y la razón de cobertura de intereses utilizada como requisito habilitante son indicadores diferentes; no se intercambiarán sus fuentes ni sus reglas de acreditación.

Control de utilidad neta por anualidad

La condición de no negatividad adoptada para este proceso se verifica sobre la utilidad neta de cada vigencia regular del concesionario. No es una prohibición general de presentar flujos negativos en cualquier renglón. La inversión del período cero, una reposición o un incremento de capital de trabajo pueden generar flujo libre negativo sin equivaler, por ese solo hecho, a una pérdida contable. La revisión mantendrá separadas ambas magnitudes.

$$UN_t \geq 0 \qquad \forall\, t \in \{2028, \ldots, 2046\}$$

La excepción corresponde únicamente al primer período operativo de 2027, de cuatro meses. Puede presentar utilidad neta negativa si se explican las causas y las fuentes oportunas para cubrir el déficit de caja; no exige una pérdida ni se extiende a otra vigencia. El cálculo se verifica por año: una utilidad posterior no compensa una pérdida en una anualidad sujeta a la regla. La hoja de indicadores deberá remitir al renglón de utilidad y comprobar que todos los datos estén completos.

Si existe endeudamiento, la memoria conciliará el efecto de los gastos financieros y de la renta sobre la utilidad exigida, pues el estado principal no contiene deuda explícita. No se omitirá un costo financiero material para mostrar cumplimiento. Esta conciliación no permite modificar después del cierre porcentajes, inversiones ni compromisos. El tratamiento de errores aritméticos y la admisibilidad se sujetan al capítulo 11; la condición de utilidad no reemplaza la revisión de caja ni asegura un VPN favorable.

7.8. Punto de equilibrio por actividad y del proyecto consolidado

El punto de equilibrio permitirá establecer el nivel de actividad necesario para cubrir los costos definidos en cada análisis. Su determinación deberá considerar la estructura de ingresos, los costos variables, los costos fijos y la contraprestación correspondiente.

No existirá un único punto de equilibrio válido para todas las preguntas financieras. Cubrir la operación, obtener un resultado contable no negativo, atender la deuda y recuperar la inversión son condiciones diferentes.

La hoja de indicadores no incluye un módulo autónomo de punto de equilibrio por actividad. Las expresiones siguientes constituyen una memoria analítica para sustentar escenarios y umbrales críticos a partir de las cantidades y costos de la herramienta. Su aplicación exige separar costos fijos y variables; no se presentará un umbral numérico como resultado disponible sin haber realizado esa separación y conciliado el total con el presupuesto.

Margen de contribución por grupo

Para cada grupo:

$$MC_{g,t} = I_{g,t} - CV_{g,t} - CP_{g,t}$$

MC es el margen monetario; I, el ingreso; CV, los costos variables; y CP, la contraprestación de ese grupo. CV excluirá esta última porque se muestra separada. Sus rubros variarán efectivamente con la actividad dentro del rango evaluado; un porcentaje utilizado como aproximación no demuestra por sí mismo causalidad variable.

Para una unidad comercial homogénea:

$$mc_{u,g} = i_{u,g} - cv_{u,g} - p_g\, b_{u,g}$$

mc_u es el margen por unidad; i_u, su ingreso; cv_u, el costo variable; p, la participación departamental; y b_u, la base unitaria de liquidación según el capítulo 5. Solo se agruparán unidades con composición comercial y costos suficientemente homogéneos.

Cuando exista un margen unitario positivo:

$$Q_{eq,g} = \frac{CF_g}{mc_{u,g}}$$

Q_eq identifica las unidades requeridas y CF los costos fijos atribuibles. Los costos comunes distribuidos entre grupos exigirán un criterio sustentado y una sola contabilización consolidada. Fiducia e interventoría forman parte de los gastos fijos del proyecto: si se asignan analíticamente a actividades, la suma de asignaciones coincidirá con su gasto total, sin reducir las bases brutas de participación.

Eventos propios

El análisis de boletería utilizará entradas pagadas y precios efectivamente reconocidos. Las cortesías y los accesos asociados a palcos anuales podrán generar asistencia, costos y consumo, pero no se convertirán automáticamente en nuevas ventas de boletería.

Una vez determinada la cantidad de entradas pagadas requerida:

$$o_{eq} = \frac{Q_{pag,eq}}{A_{conf}}$$

o_eq representa la ocupación de equilibrio; Q_pag, las entradas pagadas requeridas; y A_conf, el aforo pertinente. El resultado se contrastará con inventario vendible y derechos de acceso. El formato utiliza aforo, ocupación y precio promedio; una desagregación de cortesías, localidades o accesos de palcos será una conciliación complementaria y no un campo que deba suponerse ya incorporado.

La evaluación del evento también deberá reconocer los ingresos complementarios directamente atribuibles:

$$RE_e = I_{bol,e} + I_{pub,e} + I_{AB,e} + I_{arr,e} - CV_e - CP_e - CF_e$$

RE es el resultado directo del evento e, Los ingresos bol, pub, AB y arr corresponden a boletería, publicidad temporal, alimentos y bebidas y arrendamientos atribuibles; CV, CP y CF son costos variables, contraprestaciones y costos fijos directos. La agrupación no cambia la clasificación contractual por grupo ni duplica rubros. Sirve para examinar el evento como operación comercial integrada.

Eventos de terceros

La unidad de análisis podrá ser un evento, una jornada o un período de alquiler, según la configuración y los servicios incluidos.

El número requerido deberá contrastarse con el calendario disponible, los tiempos de montaje y desmontaje y la demanda sustentada. No se considerará viable un volumen que exceda la capacidad efectiva del recinto.

Publicidad

La unidad comercial deberá corresponder al derecho vendido: espacio por período, publicidad temporal por evento o contrato específico.

Los derechos de denominación se analizarán de acuerdo con su alcance, duración y exclusividad. No se proyectará un número ilimitado de contratos equivalentes sobre un mismo derecho.

Arrendamiento

El análisis utilizará unidades, áreas y períodos de aprovechamiento consistentes con el inventario autorizado. Los palcos fijos anuales permanecerán en este grupo.

La ocupación necesaria para alcanzar equilibrio deberá compararse con la capacidad comercializable. No bastará con obtener un resultado matemático si exige una ocupación superior a la disponible o períodos que se superponen.

Alimentos y bebidas de eventos propios

La unidad podrá ser el consumidor o una canasta promedio de consumo:

$$MC_u = G_u - CV_u - CP_u$$

$$Q_{eq} = \frac{CF_5}{MC_u}$$

MC_u es el margen por consumidor; G_u, su gasto promedio reconocido como ingreso; CV_u, el costo variable por consumidor; CP_u, la contraprestación por consumidor; y CF_5, los costos fijos atribuibles al grupo. La cantidad de equilibrio Q_{eq} solo se calcula si el margen unitario es positivo.

La cantidad requerida deberá contrastarse con los asistentes proyectados a eventos propios y con la proporción de consumidores establecida en el capítulo 3.

El análisis mantendrá una canasta que comprenda bebidas alcohólicas, bebidas no alcohólicas y comidas, evitando contar a una misma persona como varios consumidores independientes por adquirir productos de distintas categorías.

Cuando el costo del grupo se estime mediante un porcentaje agregado, deberá verificarse qué componentes son variables y cuáles son fijos. El uso de un porcentaje de proyección no demuestra que todos los costos respondan proporcionalmente a las ventas.

Equilibrio consolidado

Cuando la mezcla de ingresos permanezca constante y los costos sean aproximadamente lineales dentro del rango analizado:

$$w_g = \frac{I_g}{I}$$

$$\mu_g = \frac{MC_g}{I_g}$$

$$\mu = \sum_{g=1}^{5} w_g \, \mu_g$$

I_g es el ingreso del grupo; I, el ingreso total; MC_g, su margen de contribución monetario; w_g, su peso en los ingresos; y μ_g, su tasa de margen de contribución. El resultado μ es la tasa de margen de contribución ponderada. Los grupos sin ingresos no aportan peso y su cociente individual no se calculará mediante división por cero.

El equilibrio operativo será:

$$I_{eq,op} = \frac{CF_{op}}{\mu}$$

I_eq,op es el ingreso necesario para cubrir CF_op, los costos fijos operativos consolidados, incluida la fiducia y la interventoría. La expresión se ubica antes de depreciación, amortización, financiación y renta. Su precisión depende de mantener una mezcla de ventas y una relación de costos compatibles con el rango analizado.

Para examinar un resultado operacional contable igual a cero:

$$I_{eq,RO} = \frac{CF_{op} + DEP + AMO}{\mu}$$

I_eq,RO corresponde al ingreso que hace nulo el resultado operacional. Las expresiones exigen un margen ponderado positivo. Si cambian mezcla comercial, tarifas, costos escalonados o configuraciones, se recalcularán mediante memorias de sensibilidad; ello no implica que el formato contenga ofertas automáticas optimista y pesimista.

La ponderación de márgenes utiliza valores económicos de cada actividad. No equivale a promediar los porcentajes de contraprestación.

El margen de seguridad comercial podrá expresarse como:

$$MS = \frac{I_{proy} - I_{eq,op}}{I_{proy}}$$

MS mide la holgura de los ingresos frente al equilibrio operativo y exige ingresos proyectados positivos. El equilibrio de caja se verificará en el calendario completo, con fuentes identificadas. No se considerará alcanzado mediante créditos ilimitados o desplazamientos de pagos; tampoco equivale a recuperar la inversión descontada a la tasa utilizada.

7.9. Verificación de suficiencia y justificación financiera del plazo previsto

El plazo contractual deberá permitir desarrollar las actividades previstas, ejecutar las inversiones y atender las obligaciones económicas bajo condiciones sustentadas. Su justificación financiera deberá examinarse conjuntamente con la programación técnica, la demanda y la distribución de riesgos.

La recuperación de la inversión constituye un elemento del análisis. No será el único criterio para determinar la duración.

Para cada horizonte evaluado se deberán recalcular los ingresos, costos, reposiciones, capital de trabajo y obligaciones de cierre. No bastará con eliminar o agregar columnas de una proyección sin revisar sus efectos.

La expresión de valoración será:

$$VPN_P(N) = \sum_{d \in H_N} \frac{FCL_P(d;N)}{(1+r_P)^{a_d}}$$

H_N comprende las fechas del horizonte N, incluidos cobros y pagos de cierre; r_P es la tasa del proyecto y a_d el tiempo anual desde la fecha base. La expresión corresponde a una valoración por fechas sustentada; cuando se conserve el cálculo periódico del formato se declarará esa convención y se aplicará a todas las alternativas comparadas.

Donde **«N»** representa el plazo de explotación evaluado. La serie comprenderá los pagos y recuperaciones de cierre que correspondan a ese horizonte, aunque ocurran después de finalizar la actividad comercial.

El calendario de referencia representa 2027–2046, con cuatro meses en la primera vigencia y doce en cada una de las diecinueve siguientes: suma 231 meses de operación, no 240. El año cero figura como 2026 y deberá conciliarse con las fechas contractuales de inversión y entrega. Si el plazo autorizado equivale a veinte años efectivos, antes de publicar se resolverá su correspondencia con los períodos representados. No se extenderá el horizonte ni se agregará tiempo ficticio para obtener una rentabilidad determinada.

- La suficiencia financiera deberá considerar, de manera conjunta:
- La recuperación de inversiones y recursos comprometidos.
- La atención de costos y obligaciones contractuales.
- La disponibilidad de financiación para los déficits temporales.
- Las reposiciones y el mantenimiento mayor.
- El servicio de deuda y las restricciones de distribución.
- El cumplimiento de las condiciones de entrega final.
- El beneficio económico neto del Departamento.

Las vidas útiles de los equipos y los ciclos de reposición deberán examinarse dentro del plazo. No se desplazará una obligación necesaria más allá del cierre para mejorar artificialmente los indicadores.

El período preoperativo también deberá identificarse. El tiempo destinado a adecuación, dotación, pruebas o preparación comercial no podrá tratarse como si generara ingresos completos desde el primer día.

Los contratos de publicidad, arrendamiento y demás derechos comerciales deberán guardar correspondencia con el período autorizado de explotación. No se utilizarán ingresos de renovaciones futuras no previstas para demostrar la suficiencia del plazo actual.

Contraste de horizontes en la estructuración

Un horizonte más largo puede aumentar la suma nominal de recaudos y las distribuciones privadas. Ese resultado, por sí solo, no demuestra que sea la alternativa más conveniente.

La comparación de plazos, cuando forme parte de la estructuración, utilizará un horizonte y un tratamiento de valores residuales homogéneos desde la perspectiva pública. Considerará obligaciones adicionales y disponibilidad futura del bien. Este análisis previo no habilita al participante para presentar duraciones alternativas dentro de la proyección única requerida.

Si el plazo previsto no permite atender las obligaciones bajo supuestos razonables, deberán revisarse sus causas: inversión, costos, demanda, estructura comercial, financiación o distribución económica. La ampliación del plazo no se incorporará como solución automática.

La conclusión financiera deberá señalar los supuestos que soportan el horizonte, las variables más sensibles y los períodos críticos. Una rentabilidad proyectada no se convertirá por esta vía en una garantía de ingresos o de retorno.

Una vez definido el plazo en los documentos del proceso, su utilización será común. El proponente no podrá extender individualmente el horizonte para mejorar el resultado de su modelo.

7.10. Conciliaciones contables y controles de integridad del modelo

La integridad del cálculo requiere reconstruir los resultados desde los valores de entrada y aplicar a cada hecho económico un tratamiento consistente. Fórmulas individualmente correctas pueden producir un consolidado erróneo si existen duplicidades, referencias desactualizadas, signos incompatibles o diferencias de alcance entre hojas. Por ello, la revisión abarcará relaciones y clasificaciones, además de operaciones aritméticas.

La revisión seguirá las conexiones entre las doce hojas: ingresos hacia costos y contraprestación; inversión hacia amortización y reposición; resultados hacia flujo; y flujo hacia indicadores. Preparar campos en blanco para diligenciamiento conserva las fórmulas de trabajo y sus referencias. No autoriza borrar inversión inicial, parámetros comunes, factores operativos ni marcas necesarias para cargas laborales. La oferta mantiene una proyección única, sin entradas para seleccionar escenarios optimista o pesimista.

La ausencia de errores visibles no basta para acreditar integridad. Se comprobarán los periodos inicial, intermedio, de reposición y final, así como el cambio de cada entrada principal. Una referencia rota o un dato omitido no podrá ocultarse mediante una función que devuelva cero; el resultado afectado se identificará como no calculable hasta corregir la causa. Estos controles corresponden al archivo interno de trabajo y no imponen su entrega al participante.

Los controles deberán operar por período y sobre el horizonte completo.

Conciliación de ingresos

$$CI_t = I_t - \sum_{g=1}^{5} I_{g,t}$$

CI es la diferencia de conciliación y su resultado esperado será cero una vez estén completos los datos. Un campo pendiente no se interpretará como ingreso nulo.

Los ingresos detallados deberán coincidir con el estado de resultados y con las bases utilizadas para calcular la contraprestación, considerando las diferencias expresamente autorizadas.

Las reclasificaciones entre grupos conservarán trazabilidad. No se modificará la clasificación para aplicar un porcentaje de participación diferente al que corresponda.

Conciliación de la contraprestación

$$CCP_t = CP_t - \sum_{g=1}^{5} C\,P_{g,t}$$

CCP representa la diferencia que debe ser cero. En la memoria de seguimiento, el movimiento de la obligación se verificará mediante saldos iniciales, causación, ajustes válidos y pagos:

$$SP_{D,t}^{f} = SP_{D,t}^{i} + CP_t + AV_t - PAG_t$$

SP_D inicial y final identifican la cuenta por pagar al Departamento; CP, la contraprestación causada; AV, ajustes válidos; y PAG, pagos aplicados. El derecho económico público se conciliará con la obligación privada. Las diferencias de fecha, tránsito de recursos en la fiducia o aplicación de pagos tendrán explicación y soporte; administrar dinero no equivale a recaudar la participación departamental.

La contraprestación causada, pagada y recaudada tendrá registros relacionados, pero no se presumirá que todos ocurren en el mismo momento.

Control patrimonial cuando exista una memoria de balance

$$CB_t = A_t - P_t - PN_t$$

CB deberá ser cero cuando se presente la memoria patrimonial. La identidad no acredita la existencia de un balance proyectado en el formato anual ni puede verificarse solamente con el estado de resultados.

No se utilizarán cuentas genéricas de activo, pasivo, caja o patrimonio para eliminar diferencias sin identificar el hecho económico que las origina.

Conciliación de efectivo

$$CC_t = CF_t - CI_t - FO_t - FI_t - FF_t$$

CC es la diferencia de efectivo; CF y CI, saldos final e inicial; FO, FI y FF, movimientos operativos, de inversión y de financiación de la memoria. Se conservarán signos de entradas y salidas. Esta conciliación utiliza movimientos efectivos y los demás efectos específicamente identificados que resulten aplicables.

El flujo libre de valoración no se confundirá con este movimiento bancario. Los ajustes por caja mínima, recursos retenidos y disponibilidad para distribución deberán tener un puente que explique sus diferencias.

Capital de trabajo y anticipos

El porcentaje de capital de trabajo tendrá una fuente única en los valores diligenciados. Su saldo y variación referenciarán ese dato. Los días informativos de recaudo y de pago no se presentarán como impulsores automáticos del flujo anual ni se usarán para introducir un segundo descuento de capital de trabajo.

La revisión comprobará que:

- El saldo inicial esté conciliado con el presupuesto de arranque.
- La cartera, los inventarios y los anticipos no se adicionen nuevamente como un segundo capital de trabajo.
- Los anticipos de clientes no generen dos ingresos de caja.
- Los anticipos a proveedores se descuenten al pagar las obligaciones correspondientes.
- El calendario directo no reciba nuevamente el descuento de la variación porcentual.
- La recuperación al cierre, si se sustenta y presenta en memoria complementaria, se registre una sola vez y no se dé por calculada en el formato principal.

Las diferencias entre el método porcentual y los auxiliares deberán quedar explicadas y resueltas antes de concluir sobre la viabilidad.

Inversiones, depreciaciones y deuda

La memoria de inversiones conciliará adiciones, reposiciones, retiros y saldos con el anexo técnico. Depreciación y amortización responderán a disponibilidad para uso, vidas útiles y clasificación sustentada. Si el formato utiliza una simplificación temporal, se identificará su efecto material; la existencia de una fórmula no reemplaza la justificación del calendario ni del cargo contable.

Las reposiciones no podrán quedar registradas únicamente como depreciación sin incorporar el desembolso correspondiente.

Cuando se proponga deuda, el saldo de su memoria deberá coincidir con desembolsos, amortizaciones y adiciones no monetarias identificadas. Intereses causados, pagados e incorporados al principal tendrán registros diferenciados. El flujo libre del formato se conservará como punto de partida anterior a financiación y se mostrará el puente hacia la caja financiada.

Las adquisiciones financiadas y los arrendamientos deberán mantener un tratamiento consistente entre inversión, deuda, costos y pagos, evitando reconocer simultáneamente una compra en efectivo inexistente y las cuotas del mecanismo de financiación.

Tasas, fechas y resultados

Los controles verificarán la coincidencia entre moneda, inflación y periodicidad. Los rangos utilizados para VPN y TIR deberán incluir las mismas fechas y los flujos correspondientes a la perspectiva evaluada.

La inversión inicial y las reposiciones se comprobarán dentro del rango del flujo principal; los cobros y obligaciones de cierre no implementados se identificarán en su conciliación. La parcialidad de 2027 conservará el número único de meses para gastos recurrentes y no se aplicará otra reducción a ingresos o costos ya calculados con cantidades de eventos de ese período.

La ausencia de datos críticos se presentará como información pendiente. Los errores de cálculo no se reemplazarán automáticamente por cero, porque ese resultado podría interpretarse como una ausencia real de costo, deuda o necesidad de financiación.

Los redondeos se aplicarán conforme al capítulo 5 y a la unidad de presentación. Las tolerancias de conciliación deberán identificarse y limitarse a diferencias de precisión explicables.

Trazabilidad y conclusión financiera

Los formatos distinguirán condiciones contractuales, parámetros comunes, datos del proponente y resultados. Los factores de fiducia e interventoría utilizarán la misma referencia salarial inicial; su indexación seguirá, respectivamente, IPC general y senda laboral, sin un aumento salarial adicional. El PDF no ejecuta fórmulas: deberá mostrar datos, resultados y soportes suficientes para reconstruir la evaluación, sin imponer la entrega de un archivo editable.

La conclusión separará viabilidad del proyecto, financiación particular y beneficio departamental, indicando el alcance efectivamente calculado. Identificará brechas de fondeo, incumplimientos de utilidad, períodos de insuficiencia y obligaciones sin cobertura. Un resultado ilustrativo de una versión diligenciada no será presentado como ingreso garantizado, rentabilidad exigible ni conclusión adoptada sobre la concesión.

Mientras existan datos esenciales pendientes, diferencias no explicadas o fuentes insuficientes para los usos previstos, los resultados se identificarán como pendientes de validación. La revisión de sostenibilidad exige una proyección completa y reproducible. El puntaje económico, en cambio, se determina con las bases comunes y reglas del capítulo 11; no se confunde con la TIR privada ni con una simple suma de porcentajes.

8 Sensibilidades y efectos financieros de los riesgos

El análisis de sensibilidad tiene por objeto establecer cómo cambia el comportamiento financiero de la concesión cuando se modifican las condiciones que sustentan sus ingresos, inversiones, costos y necesidades de financiación. Su utilidad consiste en identificar las variables que pueden comprometer la continuidad de la operación, reducir la contraprestación a favor del Departamento o exigir recursos adicionales para atender las obligaciones contractuales.

La evaluación partirá de una única proyección de oferta y examinará, mediante memorias complementarias, la capacidad del proyecto para enfrentar cambios desfavorables. El objeto no es producir una conclusión favorable de antemano, sino determinar las condiciones que harían insuficiente la operación, cuánto tiempo podría sostenerse un déficit y en qué momentos se concentra la exposición financiera. Las cifras de una versión diligenciada no constituyen, por sí mismas, evidencia de sostenibilidad.

Para este propósito se distinguirán tres ejercicios complementarios. La sensibilidad individual modificará una variable y conservará las demás constantes. Las pruebas combinadas reunirán cambios relacionados económica y operativamente. Las comprobaciones de suficiencia de caja examinarán si los recursos están disponibles cuando vencen las obligaciones. Su preparación no modifica la existencia de una sola proyección económica presentada por cada proponente ni incorpora escenarios automáticos adicionales en los formatos.

Los resultados se expresarán en valores monetarios, necesidades de financiación, indicadores de liquidez y variaciones de rentabilidad. En el componente público se medirá, especialmente, el efecto sobre el valor neto que recibirá la Administración departamental.

Proyección única y alcance de los análisis complementarios

La herramienta de referencia contiene una sola proyección de ingresos, costos, contraprestación y resultados. Se han eliminado las alternativas automáticas optimista y pesimista y los multiplicadores generales asociados a ellas. Por tanto, no se atribuirán al archivo cálculos que ya no ejecuta. Una sensibilidad requerirá identificar la variable intervenida, conservar una copia o memoria verificable del caso de referencia y recalcular las operaciones efectivamente afectadas, sin reemplazar la oferta presentada.

$$x_{s,t} = x_{0,t} + \Delta x_{s,t}$$

$$I_{s,t} = \sum_{g=1}^{5} I_{g,t}\left(x_{s,t}\right)$$

$$C_{s,t} = CF_{s,t} + CV_{s,t} + CE_{s,t}$$

En estas expresiones, s identifica una prueba complementaria, 0 la proyección de referencia y t el periodo. La variable x puede representar eventos, ocupación, tarifas, cantidades o precios de recursos; su variación conserva la misma unidad. Los componentes CF, CV y CE identifican costos fijos, variables y escalonados. No se presupone que todos los ingresos o costos reaccionen en la misma proporción. La memoria explicará la relación concreta aplicada en cada actividad.

Los cambios de programación afectarán los costos asociados a los eventos efectivamente modificados. La nómina permanente y los gastos fijos se conservarán mientras no exista una medida viable que altere su contratación. La comisión comercial se recalculará sobre su base; el capital de trabajo, sobre los ingresos y el factor establecido. Las inversiones y reposiciones solo cambiarán cuando la prueba incluya una modificación técnicamente sustentada de su importe o calendario.

La sensibilidad a la tasa de descuento, cuando se presente en indicadores, tendrá un alcance distinto: conservará el flujo y mostrará el efecto de valorarlo con tasas alternativas. No equivale a una proyección comercial adicional. Los costos de alimentos y bebidas, las cargas tributarias, la fiducia y la interventoría se recalcularán con sus bases y reglas propias cuando la variable intervenida los afecte. Un mismo efecto no se incluirá simultáneamente en su fórmula específica y en un recargo general.

8.1. Vinculación con la matriz de riesgos existente

El análisis financiero utilizará la matriz de riesgos del proceso como documento de referencia para identificar los eventos que pueden afectar la ejecución de la concesión. No se elaborará una asignación paralela de

responsabilidades mediante el modelo financiero. La función de este apartado será traducir los riesgos identificados en cambios verificables de las variables económicas.

Cada riesgo que tenga efectos financieros deberá asociarse con su identificación en la matriz, la etapa contractual en la que puede presentarse, las actividades afectadas, las variables que modifica y las medidas de tratamiento previstas. Cuando un mismo riesgo produzca efectos sobre varios grupos de ingresos, estos se calcularán de manera relacionada.

Por ejemplo, una restricción temporal de operación puede reducir simultáneamente la boletería de eventos propios, la publicidad temporal y las ventas de alimentos y bebidas. También puede generar devoluciones y gastos de reprogramación. Estos efectos provienen de un mismo evento y deben conservar esa relación dentro de la simulación.

La asignación contractual del riesgo y su efecto económico son asuntos distintos. Un riesgo de demanda asignado al concesionario puede disminuir la contraprestación variable que recibe el Departamento, sin que esa disminución convierta automáticamente al Departamento en responsable de compensar al operador.

Cada prueba comparará, frente a una misma versión de referencia, el VPN privado, el valor público neto y la financiación máxima requerida:

$$\begin{aligned} \Delta VPN_P &= VPN_{P,s} - VPN_{P,0} \\ \Delta VPN_D &= VPN_{D,s} - VPN_{D,0} \\ \Delta NMF &= NMF_s - NMF_0 \end{aligned}$$

La última diferencia podrá ser negativa si el escenario disminuye la necesidad de financiación. Por ello, no deberá transformarse automáticamente en cero cuando el propósito sea comparar resultados.

La correlación definitiva deberá efectuarse con la versión consolidada de la matriz de riesgos, conservando sus códigos y responsables. Las calificaciones cualitativas de probabilidad o impacto no se interpretarán como probabilidades estadísticas. Una puntuación ordinal no permite, por sí sola, calcular una pérdida esperada multiplicándola por un valor monetario.

8.2. Escenarios de número de eventos, ocupación y tarifas

Los escenarios comerciales se construirán a partir de las variables que explican la generación de ingresos en cada actividad. Se evitará aplicar una reducción uniforme a todos los grupos, porque sus fuentes de ingreso y su exposición al mercado son diferentes.

La variación individual se efectuará sobre el dato de entrada pertinente en una copia controlada o en una memoria complementaria. Una menor cantidad de eventos propios deberá modificar boletería, asistencia empleada para consumo, alimentos y bebidas y los componentes temporales vinculados, además de los costos evitables. Un cambio exclusivo de tarifa de boletería no aumenta, por sí mismo, asistentes ni consumo. El modelo no contiene un factor global que sustituya esta comprobación causal.

En los eventos propios, el cálculo compacto utiliza el número de eventos, el aforo de referencia, la ocupación y el precio promedio. Estos datos se verificarán frente a configuraciones autorizadas y programación viable. Si existen localidades, cortesías o derechos de acceso vinculados a palcos, se explicarán mediante una conciliación complementaria; no se afirmará que la herramienta incorpora un inventario detallado de entradas que no contiene. Montaje, desmontaje y mantenimiento limitarán la programación realizable.

Para cada tipología de eventos propios, la relación compacta será:

$$\begin{aligned} Q_{e,t}^{\text{pag}} &= N_{e,t}\, A_{e,t}\, o_{e,t}^{\text{pag}} \\ I_{1,t} &= \sum_e Q_{e,t}^{\text{pag}}\, T_{e,t} \end{aligned}$$

N representa eventos del periodo, A el aforo utilizable, o la ocupación pagada y T el precio promedio de boletería conforme a la base del capítulo 5. La tarifa conservará el tratamiento de descuentos, devoluciones e impuestos definido. Se distinguirán entradas pagadas y asistencia física mediante la conciliación pertinente: las cortesías y los accesos de palcos anuales pueden producir consumo sin una segunda venta de boletería. No se aplicará nuevamente la fracción del periodo a cantidades de eventos ya estimadas para ese periodo.

En los eventos de terceros se modificarán el número de contrataciones, los días de aprovechamiento, las configuraciones y las tarifas correspondientes al uso del recinto y a los servicios autorizados. No se incorporará como ingreso del concesionario la totalidad de la boletería que pertenezca al organizador.

La publicidad se evaluará por sus tres componentes: derechos de denominación, publicidad fija y publicidad temporal por evento. La reducción del número de eventos no implica necesariamente una disminución proporcional de los contratos de publicidad fija o de denominación; deberán revisarse sus condiciones de duración, exposición, cumplimiento y renovación.

En arrendamientos se sensibilizarán las unidades disponibles, los periodos de ocupación y las tarifas. Los palcos fijos anuales conservarán su clasificación en este grupo.

Para alimentos y bebidas de eventos propios se utilizará la asistencia y el consumo definidos en el modelo:

$$I_{5,t} = \sum_{e} A_{e,t}^{\text{asist}}\, q_{e,t}\, G_{e,t}$$

La variable A de esta expresión representa asistentes de eventos propios, q la proporción que compra y G el gasto promedio del comprador. Esta es la lógica proporcional del esquema. Si una fuente informa un promedio por asistente total, deberá convertirse o identificarse expresamente, pues ese promedio ya incluye a quienes no compran. No se multiplicará dos veces por la proporción de consumidores. La asistencia utilizada deberá conciliarse con las entradas y accesos que efectivamente generen presencia.

Los escenarios deberán reconocer relaciones comerciales razonables. Un aumento de tarifa no podrá acompañarse automáticamente de mayor ocupación si no existe evidencia que sustente ambos cambios.

8.3. Variaciones de costos, indexación e inversión

La sensibilidad de costos se desarrollará respetando su comportamiento económico. Los costos fijos, variables y escalonados no responden de la misma manera a una modificación de la actividad.

La proyección única no contiene un multiplicador general de costos para construir escenarios alternativos. Cada prueba complementaria conservará los costos fijos que sigan siendo exigibles y modificará cantidades o precios cuando exista una causa identificable. Las inversiones y reposiciones se analizarán por separado, atendiendo a sus obligaciones técnicas y fechas. No se considerarán cubiertas por un ajuste de gastos operativos ni se reducirán para obtener artificialmente un resultado favorable.

Los costos fijos pueden continuar durante una reducción de eventos. Los variables cambian con las unidades atendidas. Los escalonados aparecen cuando se supera un nivel de operación que exige personal, equipos, servicios o turnos adicionales.

Una representación general será:

Costo operativo del escenario =Costos fijos del escenario+ SUMA de cantidades operativas × costos variables unitarios+ Costos escalonados activados

La indexación se aplicará según la naturaleza de cada rubro. La fiducia integra los gastos operativos fijos: su comisión mensual inicial equivale a 1,5 veces el salario mínimo de referencia del cuadro de valores y se actualiza con IPC general desde la segunda anualidad. La interventoría también integra esos gastos, con valor mensual inicial de 10 veces la misma referencia y actualización mediante IPC laboral o senda SMLMV prevista. No se aplicará adicionalmente la variación real del salario mínimo sobre importes ya indexados.

Para un rubro sujeto a un índice específico:

$$C_{r,t} = C_{r,1} \prod_{u=2}^{t} (1 + i_{r,u})$$

$$FID_t = 1{,}5\, S_{\text{ref}}\, m_t \prod_{u=2}^{t} (1 + \pi_u)$$

$$INT_t = 10\, m_t\, \text{REDONDEAR}\left(S_{\text{ref}} \prod_{u=2}^{t} (1 + \ell_u)\,;\, 0 \right)$$

t numera las anualidades desde uno; i identifica el índice del rubro, π el IPC general, ℓ la senda laboral y m los meses operativos. La primera anualidad utiliza el único parámetro de cuatro meses, sin indexación; las regulares, doce meses. No se incluyen comisión inicial de constitución ni recargos adicionales por el mismo incremento.

En inversiones se analizarán cambios en cantidades, especificaciones, precios y fechas de ejecución. Una inversión aplazada puede reducir temporalmente una salida de caja, pero también retrasar la entrada en operación de un servicio o aumentar los costos de mantenimiento provisional. El modelo deberá recoger ambos efectos.

La evaluación comprenderá, además, las reposiciones y el mantenimiento mayor. No será suficiente demostrar suficiencia durante el arranque si, posteriormente, la concesión carece de recursos para renovar equipos o cumplir las condiciones de entrega final.

Las variaciones de inversión se incorporarán en las fechas efectivas de desembolso. Su efecto sobre depreciación o amortización seguirá el tratamiento contable correspondiente, sin confundir un aumento del gasto contable con una segunda salida de caja.

Cada prueba mostrará costos, inversión, recursos requeridos y beneficio público. Fiducia e interventoría se cargarán una vez a la explotación privada, sin reducir bases brutas ni restarse al Departamento. La financiación adicional, sus intereses y vencimientos se desarrollarán en memoria complementaria, pues no existe un cuadro de deuda implementado.

8.4. Retrasos de entrega, cancelaciones y restricciones de operación

Los retrasos de entrega se analizarán a partir del calendario contractual y de las condiciones efectivas de habilitación del recinto. No se reconocerán ingresos operativos de áreas que todavía no puedan explotarse legal y técnicamente.

El modelo anual no desplaza automáticamente la apertura. Un retraso requiere revisar el parámetro común de meses operativos, las cantidades de eventos y los gastos que siguen siendo exigibles. La referencia 2027–2046 comprende veinte vigencias y, con cuatro meses iniciales y diecinueve anualidades de doce meses, representa 231 meses de explotación. No equivale a 240 meses efectivos. Las fechas y etapas contractuales deberán armonizarse con esa convención; no se añadirá tiempo de explotación por inferencia.

Las condiciones de entrega certificada, habilitación de infraestructura e inicio de explotación serán las que queden expresamente adoptadas en el estudio previo y el contrato. Cuando exista una regla sobre ampliación de etapas por retrasos, se verificará su supuesto de aplicación y efecto en el plazo. Este capítulo no crea una prórroga automática ni presume que toda indisponibilidad deba compensarse mediante tiempo adicional o recursos públicos.

El modelo no podrá resolver esa relación mediante una extensión automática del horizonte. Deberá aplicar el calendario que resulte de las reglas contractuales y de las decisiones formalizadas para cada situación.

Para una entrega parcial se identificarán las actividades que realmente pueden operar. Una proporción de área entregada no equivale necesariamente a la misma proporción de ingresos: ciertas actividades requieren la disponibilidad integral de accesos, servicios, condiciones de seguridad o infraestructura complementaria.

En las cancelaciones se distinguirán los ingresos que dejan de generarse, los costos evitados, los compromisos no recuperables, las devoluciones y los gastos adicionales:

$$D_e = \left(I_e - C_e^{\text{prev}}\right) + C_e^{\text{nr}} + C_e^{\text{adic}}$$
$$D_e = I_e - C_e^{\text{ev}} + C_e^{\text{adic}}$$

I identifica el ingreso que habría generado el evento; C previsto incluye sus costos presupuestados, divididos entre evitables y no recuperables, y C adicional recoge desembolsos exclusivos de cancelar o reprogramar. Las dos expresiones son equivalentes bajo esa partición. No se añadirá otra vez el costo no recuperable a los ingresos perdidos menos costos evitados, porque duplicaría su efecto frente al presupuesto original. Los impuestos y la contraprestación variables se recalcularán dentro del alcance comparado; los flujos de anticipos y devoluciones se examinarán aparte.

La devolución de una preventa no constituye un segundo gasto si el ingreso correspondiente nunca llegó a reconocerse. En tal caso, normalmente representa la cancelación de una obligación frente al cliente.

Las recuperaciones de seguros se incorporarán atendiendo a cobertura, deducible, exclusiones, límites y oportunidad de pago. La existencia de una póliza no permitirá asumir que toda pérdida será indemnizada ni que el dinero estará disponible inmediatamente.

Tampoco se incluirán compensaciones a cargo del Departamento sin una obligación contractual o un fundamento jurídico aplicable y verificable.

8.5. Sensibilidad a los cinco porcentajes de participación

La sensibilidad de la contraprestación se realizará modificando los porcentajes de los cinco grupos sobre bases de liquidación claramente identificadas.

La prueba modificará los cinco porcentajes en una memoria o copia de análisis; no alterará una oferta ya presentada ni los compromisos adjudicados. Para aislar el efecto de una variación en puntos porcentuales se mantendrán constantes las bases comerciales y el calendario. La diferencia de contraprestación será:

$$\Delta CP_t = \sum_{g=1}^{5} B_{g,t}\ \Delta p_g$$

El efecto público se valorará con el calendario y la tasa común de evaluación departamental. La utilidad y el flujo privado se recalcularán con la contraprestación modificada y sus efectos tributarios; el aumento de recaudo público no equivale necesariamente a igual disminución de caja privada después de impuestos. El análisis de combinaciones no constituye un optimizador automático ni determina mínimos por la sola presencia de porcentajes en el archivo diligenciado.

Para este análisis:

p_g representa el porcentaje del grupo g, expresado como decimal.

B_g,t representa la base de liquidación del grupo g en el periodo t.

CP_t representa la contraprestación total causada en ese periodo.

La expresión general será:

$$CP_t = \sum_{g=1}^{5} B_{g,t}\ p_g$$

Manteniendo constantes las bases:

Variación de la contraprestación del periodo = SUMA por grupo de: B_g,t × Variación de p_g

Esta relación permite establecer cuánto cambia la contraprestación por una modificación de cada porcentaje. Un mismo incremento porcentual puede producir efectos monetarios muy diferentes entre grupos, dependiendo del tamaño y del momento de generación de sus bases.

Se distinguirá una variación en puntos porcentuales de una variación relativa. Aumentar un porcentaje en un punto porcentual significa sumar 0,01 a su expresión decimal; no equivale a incrementarlo un uno por ciento respecto de su valor anterior.

El análisis tendrá dos lecturas. La primera mostrará el ingreso adicional del Departamento. La segunda recalculará la capacidad del concesionario para cubrir operación, inversión, capital de trabajo, financiación y obligaciones de cierre.

Un aumento de participación no constituye un beneficio público sostenible si produce compromisos que la operación no puede atender razonablemente.

Para comparar alternativas se utilizarán bases comunes. En cambio, para evaluar sostenibilidad se incorporarán los efectos completos sobre los flujos privados, incluyendo el tratamiento tributario y las necesidades de financiación que correspondan.

Las sensibilidades son herramientas de estructuración. No constituyen una autorización para modificar los porcentajes adjudicados durante la ejecución.

8.6. Escenarios combinados y pruebas de suficiencia de caja

Los escenarios combinados representarán situaciones económicas coherentes. Podrán reunir, por ejemplo, una menor programación de eventos, una reducción de ocupación, mayores costos de seguridad y un plazo de recaudo más largo. Cada combinación deberá explicar por qué esas variaciones pueden presentarse conjuntamente.

No se reducirá primero el número de eventos y luego se aplicará una segunda disminución general de ingresos por el mismo hecho. Cuando existan pérdidas adicionales, deberán identificarse como efectos diferentes.

La primera prueba se realizará sobre los flujos anuales recalculados. Durante el arranque, los meses de mayor exigencia y la reposición, se añadirá una memoria de liquidez cuando la concentración temporal sea relevante. Las fórmulas siguientes explican esa comprobación complementaria; no corresponden a un calendario mensual ya implementado en la herramienta de referencia.

Caja al cierre = Caja al inicio + Recaudos de la operación - Pagos operativos
- Tributos pagados - Contraprestación pagada
- Inversiones pagadas+ Aportes de capital+ Desembolsos de financiación
- Servicio de la deuda
- Distribuciones a los inversionistas+ Otros movimientos de caja identificados

Los recursos de terceros, reservas y saldos restringidos se separarán de la caja disponible. Su administración fiduciaria no los convierte en ingresos departamentales: se distinguirán la contraprestación pública, los recursos privados de explotación y los valores ajenos al concesionario.

Déficit de caja del periodo =MAX(0; Caja mínima requerida - Caja disponible)
Déficit máximo del escenario =MÁXIMO de los déficits de caja de todos los periodos

La financiación incorporada deberá tener un monto, una fecha de disponibilidad y condiciones definidas. No se utilizará una línea ilimitada que complete automáticamente cualquier faltante.

En esta evaluación se conservará el tratamiento del capital de trabajo del capítulo 6: ingresos brutos por el factor porcentual establecido y sustentado por el proponente. Los días de cartera y proveedores del formato tienen carácter informativo mientras no exista una memoria que los relacione con cobros y pagos. Si se utiliza ese calendario directo, no se descontará otra vez el mismo efecto mediante la variación global de capital de trabajo. Una reserva adicional deberá demostrar que no duplica recursos ya incluidos.

El informe de cada escenario mostrará los meses con insuficiencia, su duración, el déficit máximo, las fuentes disponibles y el saldo que permanezca sin cobertura. También identificará si la operación depende de aportes adicionales todavía no acreditados.

La obtención de un saldo positivo al final del contrato no subsana, por sí sola, la falta de recursos para cumplir obligaciones durante su ejecución.

8.7. Umbrales críticos y medidas de tratamiento financiero

Los umbrales críticos identificarán los niveles a partir de los cuales una variable compromete una condición relevante del proyecto. Se calcularán sobre resultados económicos y financieros definidos, no mediante porcentajes generales adoptados sin sustento.

Un umbral se identificará modificando progresivamente la variable pertinente —eventos, ocupación, tarifa, costo, inversión o participación— hasta alcanzar el límite definido. El informe indicará qué cambió, qué se mantuvo constante y cómo se recalcularon sus dependencias. No se afirmará que el formato contiene una búsqueda automática ni que una comparación aislada de tasas determina umbrales operativos. Las medidas de tratamiento responderán al riesgo y sus costos se incorporarán cuando alteren las necesidades de recursos.

Podrán examinarse, entre otros, el número mínimo de eventos necesario para cubrir los costos, la ocupación compatible con el equilibrio de una configuración, el límite de incremento de inversiones soportable con la financiación disponible y el retraso máximo que puede atenderse sin interrumpir pagos esenciales.

Para una variable determinada:

El umbral crítico es el valor de una variable para el cual se alcanza el límite financiero previamente definido.

El límite podrá corresponder a un VPN igual a cero, agotamiento de la caja mínima, insuficiencia de financiación o incumplimiento de una cobertura exigible. Estos resultados tienen significados distintos y deberán reportarse separadamente.

La cobertura del servicio de deuda igual a uno expresa igualdad entre la caja considerada disponible y el servicio de deuda del periodo. No es equivalente a la razón histórica de cobertura de intereses utilizada como requisito habilitante. Además, el formato de referencia no desarrolla endeudamiento; si una propuesta depende de crédito, la cobertura y sus condiciones deberán calcularse en una memoria identificable, sin declarar disponible un indicador que la herramienta no produce.

Cuando la variable sea discreta, como el número de eventos, el resultado deberá expresarse en unidades realizables. Tampoco se supondrá que toda relación es lineal: los costos escalonados o la combinación de actividades pueden generar varios puntos de cambio.

Las medidas de tratamiento podrán comprender ajustes de programación, control de costos, modificación de condiciones de cobro dentro de lo permitido, aportes de capital, financiación comprometida, seguros o reservas justificadas.

Cada medida deberá señalar su responsable, costo, plazo de implementación y efecto esperado. Se evaluará el riesgo residual después de aplicarla.

No se considerarán medidas de tratamiento la omisión del mantenimiento obligatorio, el uso de recursos de terceros, el aplazamiento unilateral de la contraprestación o la incorporación de aportes públicos no previstos.

9. Sustento de los porcentajes y del valor económico de la concesión

La determinación de las condiciones económicas deberá relacionar la capacidad de generación de recursos del recinto con las obligaciones asumidas por el concesionario y el beneficio que corresponde al Departamento por la explotación autorizada del bien.

Los cinco porcentajes son instrumentos para calcular la contraprestación. Su conveniencia no se establecerá por su suma ni por su promedio simple. El análisis deberá traducirlos a valores monetarios, considerar cuándo se reciben y descontar las obligaciones económicas que permanezcan a cargo del Departamento.

El sustento de condiciones económicas se apoyará en la proyección única de referencia, la evidencia del mercado, las obligaciones de inversión y las pruebas complementarias de riesgo. La ausencia de escenarios automáticos no elimina la necesidad de examinar capacidad de pago. Tampoco permite adoptar como mínimos los porcentajes diligenciados en un ejemplar. Toda condición mínima deberá contar con cuantificación, soporte y decisión previa expresamente documentada.

La hoja de contraprestación aplica cinco porcentajes independientes a bases diferenciadas. Los importes comerciales y porcentajes de un archivo diligenciado sirven para comprender la secuencia de cálculo, sin convertirse en condiciones obligatorias. El Departamento documentará las combinaciones analizadas, el aporte monetario que producirían bajo bases comunes y sus efectos privados. La inversión mínima de $4.000 000.000 y demás obligaciones contractuales conservarán el alcance del anexo técnico; no se reducirán para justificar una participación.

9.1. Capacidad de contribución de cada grupo de ingresos

La capacidad de contribución se analizará considerando el ingreso que genera cada grupo y los recursos necesarios para producirlo. No deberá confundirse el tamaño de los ingresos con la disponibilidad de caja que estos representan.

Los eventos propios pueden producir una facturación significativa y, al mismo tiempo, exigir pagos elevados por producción, artistas, logística y comercialización. La publicidad o determinados arrendamientos pueden presentar estructuras de costos diferentes, pero también estar sujetos a inversiones, exclusividades, periodos sin ocupación o compromisos de servicio.

Como primera aproximación se calculará:

Margen de contribución del grupo = Ingreso propio reconocido del grupo
- Costos variables atribuibles - Contraprestación del grupo

Los costos variables de esta expresión no incluirán nuevamente la contraprestación.

Posteriormente se examinará la contribución conjunta a nómina, gastos fijos, inversiones, reposiciones, capital de trabajo y demás obligaciones. Dentro de los gastos operativos fijos se incluyen la comisión fiduciaria y la interventoría a cargo de la remuneración privada por explotación. Si se distribuyen costos compartidos entre grupos, se utilizarán criterios comprobables de área, dedicación, eventos o consumo. Su asignación analítica no modificará el importe consolidado ni generará una segunda deducción.

El archivo consolida varios costos comunes y no entrega una utilidad completa separada para cada grupo. Por ello, las distribuciones analíticas deberán identificarse como memorias de asignación y conciliarse con el total existente. No se afirmará que publicidad o arrendamiento carecen de costo porque no tengan una hoja propia, ni se utilizará un margen de contribución parcial como si fuera utilidad neta disponible para la participación departamental.

La distribución contable de un costo compartido no convierte ese costo en evitable. Si desaparece una actividad, deberá comprobarse qué parte del gasto realmente puede dejar de pagarse.

También se reconocerán las relaciones entre grupos. Un evento propio puede generar boletería, publicidad temporal y ventas de alimentos y bebidas; su conveniencia requiere analizar ese conjunto, manteniendo cada ingreso en su clasificación contractual.

Este análisis no autoriza a descontar costos privados de las bases brutas de liquidación. La contraprestación continuará calculándose conforme al capítulo 5, antes de deducir costos de producción, nómina, comisión

fiduciaria, interventoría, inversión o financiación. Estos componentes se examinan para determinar sostenibilidad de los cinco ofrecimientos. El canal fiduciario de pago o recaudo no modifica por sí mismo la titularidad del ingreso ni la base contractual sobre la cual participa el Departamento.

9.2. Evaluación conjunta de los cinco porcentajes

Los porcentajes deberán evaluarse como una combinación:

Combinación de participación = (p_1; p_2; p_3; p_4; p_5)

Cada combinación producirá una contraprestación distinta según la composición de los ingresos. Una propuesta que concentre porcentajes elevados en actividades de menor tamaño puede generar menos recursos que otra con porcentajes más moderados sobre actividades de mayor participación económica.

Por esta razón, no se utilizarán las siguientes operaciones como criterio de conveniencia:

Suma simple de porcentajes = p_1 + p_2 + p_3 + p_4 + p_5
Promedio simple = (p_1 + p_2 + p_3 + p_4 + p_5) / 5

Estas operaciones no miden el valor que recibe el Departamento.

La evaluación utilizará:

Contraprestación de referencia de una combinación = SUMA por periodo y grupo de: Base común de liquidación
× Porcentaje correspondiente

La contraprestación se ubicará en el calendario común de recaudo y se conciliará con las obligaciones públicas. El flujo neto se descontará con la tasa departamental sustentada. La calificación aplicará el máximo de veinte puntos del capítulo 11, sin sustituir bases comunes por proyecciones particulares.

La combinación aceptable deberá permitir simultáneamente la atención de obligaciones operativas, inversiones, reposiciones, capital de trabajo, financiación y cierre, bajo los supuestos sustentados del modelo.

No será adecuado identificar un porcentaje máximo para cada grupo de forma aislada y reunir después los cinco máximos. Cada cálculo aislado puede estar utilizando la misma disponibilidad económica del proyecto.

El resultado será un conjunto de combinaciones financieramente sustentables, dentro del cual la Entidad podrá valorar el beneficio público, la exposición al riesgo y las condiciones de participación del mercado.

La sostenibilidad proyectada no equivale a una garantía estatal de rentabilidad del concesionario.

9.3. Contraste de condiciones económicas con referencias comparables

Las referencias comparables se utilizarán para contrastar la razonabilidad de las condiciones propuestas. Su selección deberá atender a la similitud económica y contractual de los proyectos.

Se examinarán, entre otras características, la capacidad del recinto, el mercado atendido, la mezcla de actividades autorizadas, la duración del contrato, el estado de la infraestructura, la inversión privada requerida y la distribución de obligaciones de mantenimiento y reposición.

Un porcentaje de participación no es comparable si en un contrato se aplica sobre ingresos brutos y en otro sobre utilidades. Tampoco lo es cuando una operación exige una inversión privada sustancial y otra recibe el activo completamente dotado, o cuando existen pagos mínimos adicionales en uno de los casos.

Para cada referencia se identificarán la fuente, fecha, documento contractual, base de liquidación, obligaciones económicas y estado de ejecución. Se distinguirán los valores de planeación, los ofrecidos, los adjudicados y los efectivamente recaudados.

Cuando exista información suficiente, podrá calcularse un indicador descriptivo:

Participación económica efectiva del comparable = Contraprestación del periodo comparable/ Base económica comparable del mismo periodo

Este indicador solo tendrá utilidad cuando numerador y denominador compartan alcance, periodo y tratamiento tributario. No sustituirá el análisis de las obligaciones asumidas.

Los valores monetarios se llevarán a una fecha y unidad de medida consistentes. Si no es posible efectuar un ajuste confiable, la referencia se utilizará de manera cualitativa y se explicará su limitación.

El expediente deberá conservar también las razones de exclusión de referencias inicialmente identificadas. No se seleccionarán únicamente contratos cuyos porcentajes coincidan con una conclusión previamente deseada.

La ausencia de referencias directamente equivalentes deberá reconocerse. No podrá presentarse como evidencia de mercado una comparación que omita diferencias sustanciales.

9.4. Sustento de porcentajes mínimos y demás condiciones propuestas

Los porcentajes mínimos, si se incorporan al proceso, deberán resultar del análisis y no operar como supuestos destinados a justificar una cifra previamente escogida.

La fijación de un mínimo requerirá comprobar la combinación completa. No basta escoger por separado el mayor porcentaje soportable por cada grupo, porque todos concurren a los mismos gastos fijos, inversiones y necesidades de recursos. El análisis registrará el valor departamental y los indicadores privados de cada alternativa. Si la combinación no permite cumplir obligaciones bajo supuestos razonables, deberán revisarse sus causas sin aumentar artificialmente la demanda para justificar una cifra previamente escogida.

Su determinación deberá considerar la capacidad de contribución por actividad, el comportamiento conjunto del proyecto, las obligaciones de inversión, los riesgos y las condiciones observadas en el mercado.

Para cada mínimo propuesto deberá quedar documentado:

La base de ingresos sobre la cual se aplicará.

El aporte monetario resultante sobre bases comerciales comunes sustentadas, identificado por grupo y periodo.

Su efecto sobre los flujos privados y departamentales.

El comportamiento conjunto ante las pruebas complementarias de riesgo seleccionadas, sin atribuir al formato escenarios automáticos inexistentes.

La razón para preferirlo frente a otras alternativas evaluadas.

Una vez definidos, el modelo podrá verificar:

Cumplimiento del mínimo del grupo g = Porcentaje ofrecido del grupo g ≥ Porcentaje mínimo del grupo g

Esta regla solo será aplicable cuando el mínimo haya sido sustentado y publicado. Una celda pendiente no deberá interpretarse como un mínimo igual a cero.

Los mínimos se analizarán conjuntamente. Aunque cada uno parezca razonable por separado, su aplicación simultánea puede reducir de manera excesiva la capacidad de inversión o la liquidez.

También se diferenciará un porcentaje mínimo de una contraprestación monetaria garantizada. Un porcentaje mínimo sobre ingresos variables no asegura un monto fijo de recaudo para el Departamento.

No se introducirán cánones, pisos monetarios, garantías de ingreso o pagos adicionales como consecuencia implícita de este análisis. Cualquier condición de esa naturaleza requeriría evaluación específica y definición expresa en los documentos contractuales.

Este desarrollo no fija mínimos ni adopta porcentajes del ejemplar diligenciado. Cualquier mínimo requerirá cuantificación, proporcionalidad y publicación previa. La ausencia de mínimo deberá ser expresa; no se deducirá de una casilla vacía. En todo caso, el proponente formulará un porcentaje determinado para cada grupo.

9.5. Efectos sobre inversión, liquidez, rentabilidad y beneficio público

Cada alternativa económica se evaluará sobre cuatro dimensiones relacionadas: inversión, liquidez, rentabilidad y beneficio público.

En inversión se verificará que la contraprestación permita cumplir el programa obligatorio de dotación, reposición y mantenimiento mayor. No se considerará sustentable una combinación cuya viabilidad dependa de eliminar inversiones necesarias o trasladarlas fuera del plazo contractual.

En liquidez se identificarán los periodos en los que coinciden pagos operativos, contraprestación, tributos, deuda e inversiones. El análisis será especialmente relevante cuando los ingresos sean estacionales y las obligaciones se distribuyan de manera más uniforme.

En rentabilidad se calcularán los indicadores del capítulo 7, utilizando tasas y flujos consistentes. La rentabilidad esperada por un interesado no constituirá, por sí sola, una obligación de reconocimiento a cargo del Departamento.

El beneficio público monetario se determinará así:

Flujo neto del Departamento = Contraprestación efectivamente recibida
+ Otros ingresos propios atribuibles al contrato, cuando existan
- Pagos y obligaciones económicas retenidas por el Departamento

Los costos privados no se restarán nuevamente del flujo departamental. La comisión fiduciaria y la interventoría previstas dentro de los gastos operativos fijos se cubren con la remuneración del concesionario derivada de la explotación y afectan su capacidad financiera. No constituyen, por ese solo hecho, egresos del Departamento ni descuentos de su participación bruta. Cualquier obligación pública adicional requerirá identificación contractual y cuantificación separada.

La preservación del activo, la continuidad del servicio y las inversiones recibidas al cierre podrán describirse como beneficios adicionales. Sin embargo, no se sumarán como caja a los recaudos de contraprestación si no corresponden a ingresos monetarios.

El análisis deberá mostrar las tensiones entre estas dimensiones. Una condición que eleve el recaudo proyectado puede incrementar simultáneamente el riesgo de incumplimiento; una reducción de exigencias puede mejorar la liquidez privada sin producir necesariamente el mejor resultado público.

La decisión se sustentará en el comportamiento conjunto.

9.6. Metodología de estimación del valor económico de la concesión

El valor económico deberá calcularse indicando expresamente la perspectiva adoptada. Para efectos de este capítulo, la medida principal será el valor presente del flujo neto que la concesión genera para el Departamento durante el horizonte de evaluación.

Se distinguirán el total nominal de contraprestaciones, su valor presente y el valor presente del flujo público neto. La hoja del concedente recoge la participación generada por los grupos, pero no reemplaza la conciliación de obligaciones retenidas por la Administración. Si emplea como referencia la tasa del proyecto privado, su resultado tampoco constituye automáticamente una valoración pública oficial. La tasa departamental y sus fundamentos se definirán separadamente para la comparación común de ofertas.

El cuadro común de evaluación identificará la contraprestación por grupo y periodo, la fecha prevista de recaudo, otros ingresos públicos pertinentes y las obligaciones que permanezcan a cargo del Departamento. Con ello se obtendrá el flujo neto y su valor presente. La comisión fiduciaria y la interventoría privadas no se incorporarán

como nuevos egresos públicos. Si no existen obligaciones retenidas, se dejará constancia de esa conclusión y su soporte; un espacio vacío no equivaldrá a una cuantificación igual a cero.

$$VE_D = \sum_{k=0}^{K} \frac{F_{D,k}}{(1 + r_D)^{a_k}}$$

Donde:

rD es la tasa efectiva anual de descuento definida y sustentada por la Entidad para la perspectiva pública; no se igualará al WACC privado por simple referencia de celda.

ak es el tiempo entre la fecha de valoración y el recaudo o pago k, expresado en años y fracciones bajo la convención publicada. FD,k identifica el flujo neto público y K la última fecha incluida.

El flujo neto departamental incluye los ingresos y pagos atribuibles al contrato.

Se precisará si la valoración utiliza fechas concretas o periodos uniformes. Las funciones anuales del esquema no corrigen automáticamente el primer periodo parcial. La convención común reconocerá los cuatro meses de 2027 y el calendario 2027–2046, diferenciando veinte vigencias de veinte años efectivos de explotación.

El procedimiento comprenderá la proyección sustentada de las bases de los cinco grupos, la aplicación de porcentajes, la ubicación de pagos, las obligaciones públicas retenidas y el descuento común. Se presentará el total nominal como información complementaria, sin sumarlo al valor presente. Las sensibilidades de tasa mostrarán cambios de valoración del mismo flujo; las pruebas de demanda o costos modificarán los flujos y se identificarán separadamente.

La inversión pública histórica no se registrará otra vez como un desembolso al inicio de la concesión. Si se requiere evaluar la rentabilidad de toda la inversión pública realizada, se elaborará una lectura adicional que incorpore sus fechas y valores históricos de manera consistente.

El resultado obtenido no equivale automáticamente al valor contractual que deba registrarse para todos los efectos administrativos, tributarios o de garantías. Esa determinación deberá precisar su finalidad, metodología y fundamento aplicable.

Se distinguirán valor económico público, ingresos de explotación y otras magnitudes contractuales. El recaudo definitivo dependerá de los porcentajes adjudicados y las bases reales. Ello no impide estimar ingresos ni publicar parámetros comunes de comparación; ninguna proyección constituye una garantía de recaudo.

9.7. Distinción entre valor del inmueble, inversión, ingresos y contraprestación

Las magnitudes económicas de la concesión deberán conservar su identidad para evitar que un mismo valor se utilice con propósitos diferentes sin explicación.

MAGNITUD	CONTENIDO Y FUNCIÓN
Valor del inmueble	Valoración del bien conforme al avalúo y su finalidad. No representa el ingreso anual de la explotación.
Inversión pública	Recursos destinados por el Departamento a infraestructura u otras obligaciones. Debe identificarse su fecha y estado de ejecución.
Inversión privada	Inversión mínima y desembolsos a cargo del concesionario para atender dotación y obligaciones contractuales. No equivale a ingreso ni a contraprestación departamental.
Ingresos de explotación	Ingresos propios de las actividades autorizadas, clasificados en cinco grupos. Excluyen recursos ajenos y conservan las bases brutas contractuales.
Contraprestación	Aporte monetario obtenido al aplicar cada uno de los cinco porcentajes a la base de su grupo. No resulta de sumar o promediar porcentajes.

MAGNITUD	CONTENIDO Y FUNCIÓN
Beneficio fiscal neto	Recaudos públicos atribuibles menos obligaciones retenidas por el Departamento. No descuenta otra vez fiducia e interventoría cargadas a la operación privada.
Valor presente del beneficio fiscal neto	Flujo público neto llevado a una fecha común mediante una tasa pública sustentada. No se identifica automáticamente con el VPN del concesionario.

Estas magnitudes no deberán sumarse para construir un supuesto valor total de la concesión. Algunas corresponden a existencias patrimoniales, otras a inversiones y otras a flujos de ingresos.

El valor del inmueble tampoco deberá utilizarse como base automática para calcular capital de trabajo o capacidad financiera del proponente. La exigencia correspondiente tendrá que relacionarse con las obligaciones que este debe ejecutar.

La entrega del bien no representa, por sí sola, un aporte de caja del concesionario. Del mismo modo, el retorno del activo al Departamento no constituye un ingreso de venta disponible para el inversionista.

Cuando el expediente utilice la expresión "valor de la concesión", deberá acompañarla de su definición y propósito. Esto permitirá verificar que el valor empleado en el estudio financiero, los documentos de selección, las garantías y el registro contractual responde a una decisión expresa y consistente.

10. Sustento financiero de los requisitos habilitantes

Los requisitos habilitantes deberán permitir comprobar que los interesados cuentan con condiciones financieras y organizacionales suficientes para ejecutar las obligaciones previstas. Su diseño deberá corresponder al mercado relevante y a las necesidades del proyecto.

La capacidad financiera de una empresa y la viabilidad de su propuesta son análisis relacionados, pero diferentes. Una empresa puede presentar indicadores históricos favorables y ofrecer una estructura económica insostenible. También puede formular una proyección aparentemente rentable sin demostrar acceso a los recursos necesarios para ejecutarla.

Por ello, este capítulo desarrollará la justificación de las condiciones de participación, mientras la sostenibilidad de los compromisos económicos se examinará mediante el modelo y las reglas del capítulo 11.

El modelo identifica inversiones, cargas operativas y necesidades de recursos que orientan la proporcionalidad de los requisitos, incluida la inversión mínima de $4.000 000.000 y la atención recurrente de fiducia e interventoría. No contiene estados financieros históricos de una muestra de interesados ni calcula automáticamente sus umbrales habilitantes. El soporte sectorial conservará fuentes, periodos y reglas propias; las cifras de una proyección comercial diligenciada no reemplazan la evidencia empresarial necesaria para justificar la participación.

10.1. Delimitación de la muestra de operadores comparables

La muestra se conformará con empresas cuya actividad y forma de operación guarden relación verificable con la administración de recintos, la producción de eventos, la explotación de escenarios o actividades complementarias relevantes.

La clasificación económica servirá para localizar posibles comparables, pero no bastará para incluirlos. Será necesario verificar qué hacen efectivamente, qué tipo de ingresos generan y qué obligaciones asumen.

Se diferenciarán los operadores integrales de recintos de las empresas dedicadas exclusivamente a publicidad, arrendamiento inmobiliario o expendio de alimentos. Estas últimas podrán aportar información complementaria sobre determinados grupos, sin representar necesariamente la estructura financiera de toda la concesión.

La delimitación considerará tamaño, mercado, intensidad de inversión, estructura de costos y disponibilidad de información. No se excluirán empresas solo porque su denominación comercial no coincida con la del objeto contractual.

La relación empresarial incorporada en el estudio constituye una base inicial para localizar comparables, no una muestra validada por la sola enumeración de sus integrantes. La inclusión definitiva requiere comprobar actividad efectiva, fuentes, periodo y semejanza con las obligaciones del recinto. Se conservará el número de registros efectivamente depurados y se explicarán exclusiones y duplicados; una misma empresa no se contará varias veces por aparecer en distintas bases o procesos.

Para la lectura de los registros suministrados se identificará la CIIU Revisión 4 A.C. 2022 como clasificación de origen. Los códigos 8230 y 9007 se utilizarán como criterios de localización, sujetos a la verificación de su actividad efectiva. Si se actualiza la base con otra versión de la clasificación, se documentarán sus correspondencias. No se mezclarán códigos de versiones distintas ni se interpretarán como una certificación automática de experiencia contractual.

La muestra deberá describirse según su cobertura real. Una selección basada en información disponible no se calificará como estadísticamente representativa sin demostrarlo.

10.2. Fuentes, periodos y depuración de información financiera

La información podrá obtenerse de estados financieros certificados o dictaminados, bases oficiales de información empresarial, documentos públicos de procesos contractuales y otras fuentes verificables.

Para cada registro se conservarán la identificación de la empresa, fuente, fecha de consulta, periodo contable, unidad monetaria y naturaleza de los estados financieros. Se distinguirán los estados individuales o separados

de los consolidados. El sujeto titular de los documentos será el mismo cuya capacidad se evalúa; la información del concedente o de otra empresa no sustituirá la del proponente o integrante correspondiente.

La depuración comprenderá, al menos, duplicados, inconsistencias de moneda o escala, cuentas incompletas, cambios relevantes de actividad y diferencias de periodo. La ausencia de un dato no se registrará como cero.

Los indicadores se calcularán con numeradores y denominadores del mismo periodo, sujeto y perímetro contable. El resultado operacional, la utilidad neta y el resultado integral se identificarán separadamente, según la cuenta exigida por cada fórmula. No se combinarán utilidades, activos o pasivos de años o entidades distintos, salvo una medida promedio expresamente definida y sustentada.

Los valores extremos deberán revisarse. Un indicador elevado puede deberse a un denominador pequeño y no a una capacidad financiera excepcional. Su exclusión requerirá una razón verificable, y el expediente conservará el efecto de incluirlo o retirarlo.

Los registros sin gastos de intereses se clasificarán separadamente de aquellos con un cociente calculable; no se sustituirá una división por cero por un número arbitrariamente alto. La cobertura histórica se calculará con utilidad operacional y gastos de intereses del mismo periodo. Se identificarán igualmente patrimonio negativo y denominadores pequeños que distorsionen rentabilidades. La regla para interpretar estos casos deberá publicarse y el análisis estadístico indicar su número efectivo de observaciones, sin depuraciones destinadas a alcanzar un umbral predeterminado.

Cuando se utilicen varios años, se distinguirá entre número de empresas y número de observaciones. Una empresa con tres ejercicios no representa tres operadores independientes.

La evaluación aplicará una regla única de periodo y fecha de corte, publicada antes del cierre y coherente en todos los documentos del proceso. La referencia al último ejercicio, al mejor año o a un cierre específico no podrá variar entre requisitos sin justificación expresa. Los años usados para describir el sector no se convertirán automáticamente en ejercicios exigidos para habilitar al proponente.

El periodo exigido para acreditar requisitos y los años utilizados para estudiar tendencias sectoriales deberán quedar diferenciados. Su selección se definirá antes de recibir las ofertas.

10.3. Capital de trabajo, patrimonio y recursos requeridos para ejecutar

Se diferenciarán tres conceptos: capital de trabajo contable del proponente, capital de trabajo operativo del proyecto y recursos disponibles para financiar su ejecución.

Capital de trabajo contable del proponente =Activo corriente - Pasivo corriente

Este valor expresa una posición financiera histórica. No equivale necesariamente a dinero disponible para invertir de inmediato.

En el modelo de la concesión se conservará la formulación:

Capital de trabajo operativo del proyecto = ingresos brutos del periodo × factor porcentual de capital de trabajo definido por el proponente.

El factor porcentual será establecido y sustentado por el proponente conforme al capítulo 6; no se fijará en cinco por ciento. Su variación monetaria afectará el flujo. Los días de cartera y pago son informativos: no se afirmará que alimentan el cálculo cuando no existe esa dependencia.

Los recursos de ejecución se relacionarán con inversiones, déficits, caja requerida y fuentes disponibles, evitando duplicar capital de trabajo con reservas adicionales. El formato no incorpora un plan completo de deuda; las fuentes y desembolsos se sustentarán mediante memoria complementaria, especialmente durante arranque y reposiciones.

El umbral habilitante que establezca la Entidad será común y tendrá una justificación propia. No dependerá de que cada interesado reduzca su factor de capital de trabajo o sus proyecciones para disminuir la exigencia de acceso al proceso.

La posibilidad de complementar recursos con un cupo de crédito deberá regularse expresamente. Una financiación disponible puede contribuir a cubrir una necesidad, pero no modifica por sí misma el cálculo contable de activo corriente menos pasivo corriente.

También se distinguirá patrimonio de liquidez. La existencia de activos patrimoniales no demuestra que puedan convertirse en efectivo dentro del plazo requerido.

Se verificará la disponibilidad, oportunidad y condiciones de cada fuente. Un mismo recurso no deberá presentarse varias veces como respaldo de obligaciones concurrentes cuando ello exceda su disponibilidad real.

10.4. Reglas de acreditación para proponentes individuales y plurales

El proponente individual acreditará su capacidad con sus propios estados financieros y soportes. Cuando se evalúe a un integrante de una estructura plural, los documentos, las cuentas y la conclusión corresponderán a ese mismo integrante. El concedente y la proyección del proyecto constituyen unidades de análisis distintas y no acreditan la capacidad empresarial del oferente.

Para proponentes plurales, este estudio adopta la ponderación de componentes financieros por participación, conforme al apartado de análisis de indicadores económicos. La regla se aplicará de manera uniforme a consorcios y uniones temporales, conservando la identificación de cada integrante, su porcentaje y las cuentas acreditadas. Se calcula un cociente de componentes ponderados, no una media de razones individuales. Su aplicación no autoriza incorporar cifras de personas jurídicas ajenas a la propuesta ni altera las responsabilidades contractuales de sus integrantes.

La fórmula de ponderación de componentes será:

$$R_{\text{plural}} = \frac{\sum_i w_i \, X_i}{\sum_i w_i \, Y_i}$$

w_i es la participación del integrante; X_i y Y_i son el numerador y denominador del indicador de ese integrante. La suma de participaciones será uno. Las cuentas que se integran deberán corresponder al mismo indicador y periodo definido para la evaluación.

Para el capital de trabajo:

$$CT_{\text{plural}} = \sum_i w_i \, (AC_i - PC_i)$$

Las participaciones deberán corresponder al documento de conformación y sumar el total de la estructura plural.

Estos porcentajes de integración son distintos de los cinco porcentajes de contraprestación. No se utilizarán indistintamente.

La fórmula ponderará los componentes, no los indicadores ya calculados. Promediar razones individuales puede generar un resultado diferente y distorsionar la evaluación.

No se eliminarán los valores negativos de un integrante para conservar únicamente sus aportes favorables. Las reglas sobre resultados o condiciones individuales deberán estar expresamente definidas y sustentadas.

La atribución de un requisito a cada integrante o únicamente a quien aporta experiencia deberá quedar expresamente definida y sustentada en el pliego. No se impondrá por inferencia una serie mínima de ejercicios con utilidades positivas ni la ausencia de pérdida neta. La documentación solicitada y la conclusión de cumplimiento deberán recaer sobre el mismo sujeto y periodo.

La pertenencia a un grupo empresarial tampoco permitirá sumar automáticamente el patrimonio o los activos de una matriz que no participa en la propuesta, salvo el mecanismo jurídicamente aplicable y expresamente previsto.

10.5. Documentos y procedimiento de verificación

Por tratarse de una concesión, el artículo 6 de la Ley 1150 de 2007 exceptúa la inscripción en el Registro Único de Proponentes y atribuye a la Entidad la verificación directa de las condiciones correspondientes. La comprobación se efectuará con los documentos, periodos y procedimientos publicados en el pliego. El RUP no será requisito obligatorio ni medio exclusivo de acreditación; su ausencia no impedirá participar. La revisión directa de los soportes tampoco podrá sustituirse por una declaración general del interesado.

Los documentos deberán permitir reconstruir las cifras utilizadas. Se definirán los estados financieros exigibles, sus notas, certificaciones, dictámenes cuando correspondan y anexos necesarios para identificar las cuentas que integran cada indicador.

El RUP existente podrá valorarse dentro de las reglas aplicables como fuente documental, sin convertir su ausencia en un impedimento contrario a la excepción legal.

Para información extranjera se aplicarán las reglas de presentación, traducción y conversión monetaria del proceso. La conversión a pesos colombianos identificará la fuente y la tasa de cambio de la fecha de corte de los estados financieros, en concordancia con el apartado de indicadores económicos. Se atenderán las particularidades de los periodos fiscales y marcos contables, conservando la trazabilidad de las cuentas.

La verificación seguirá una secuencia documentada: identificación del proponente, comprobación del periodo, revisión de integridad, conciliación de cifras, cálculo de indicadores y conclusión frente a cada requisito.

El informe señalará el documento y la cuenta de origen de cada valor. Las diferencias deberán explicarse; no se resolverán escogiendo la cifra que resulte más favorable sin soporte.

Se distinguirán los documentos que acreditan circunstancias existentes al cierre de los hechos que solo se producen después. La aclaración documental no podrá utilizarse para crear retroactivamente la capacidad exigida.

11 Formato y evaluación de la oferta económica

La presentación y evaluación de la oferta económica permitirán identificar los compromisos de participación ofrecidos al Departamento, determinar su efecto monetario bajo condiciones comunes y verificar la consistencia financiera de la explotación proyectada.

El ofrecimiento estará integrado por cinco porcentajes independientes, correspondientes a los grupos de ingresos definidos en el capítulo 3. Cada porcentaje se aplicará sobre la base de liquidación de su respectivo grupo, conforme a las reglas de reconocimiento, depuración, causación y pago establecidas en el capítulo 5.

Los formatos y documentos de soporte se presentarán en PDF. Su contenido deberá permitir reconstruir las operaciones realizadas y comprobar los resultados, sin exigir la entrega de un archivo de Excel.

La correspondencia con la herramienta se refiere a conceptos, unidades y fórmulas verificables en los formatos. El numeral 4 del artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015 establece que en concesiones no se publique el modelo financiero utilizado en la estructuración. Esa regla de no publicación no suprime la divulgación de formatos, condiciones y parámetros indispensables para preparar y comparar ofertas. La exportación a PDF no cambia, por sí sola, la naturaleza ni el alcance de la información publicada.

La comparación económica se efectuará mediante el valor monetario neto para el Departamento. La suma o el promedio simple de los porcentajes ofrecidos no constituirán criterios de comparación, porque cada porcentaje se aplica sobre una base diferente y produce efectos económicos distintos.

La evaluación comprenderá dos verificaciones diferenciadas: la admisibilidad y sostenibilidad de la proyección particular y la asignación de un máximo de veinte puntos por el aporte monetario comparable al Departamento. La regla de no negatividad se aplicará a la utilidad neta de 2028 a 2046, con la excepción exclusiva de 2027 desarrollada en el numeral 11.5. No se extenderá indistintamente al flujo de caja, al VPN o a los desembolsos de inversión.

11.1 Conciliación con las reglas económicas previstas en el estudio previo

Las condiciones económicas del estudio previo, el pliego, los formatos de presentación y la minuta contractual deberán conservar una misma estructura de ingresos, obligaciones y contraprestaciones.

Esta correspondencia comprenderá la denominación de los cinco grupos, las actividades incluidas, las bases de liquidación, los ajustes autorizados, la periodicidad de pago y las responsabilidades económicas de cada parte. También abarcará las fechas de inversión, preoperación, operación y cierre utilizadas en las proyecciones.

La documentación distinguirá cuatro componentes:

Parámetros contractuales: condiciones establecidas por la Entidad sobre el plazo, las obligaciones, las bases y la forma de pago.

Variables de oferta: los cinco porcentajes ofrecidos a favor del Departamento.

Valores particulares de la proyección: estimaciones comerciales, cantidades, tarifas, costos y parámetros financieros que debe establecer y sustentar el proponente.

Resultados calculados: valores obtenidos mediante las fórmulas publicadas.

Los valores particulares permiten examinar sostenibilidad; las bases comunes permiten comparar los cinco porcentajes. La denominación «Valores» no convierte toda celda en condición contractual: deberán distinguirse campos del proponente, parámetros definidos por la Entidad y resultados calculados.

Los porcentajes mínimos, cuando se adopten, deberán estar respaldados por el análisis del capítulo 9. Su determinación considerará la capacidad de contribución de los grupos, las inversiones, los costos, las necesidades de liquidez y los efectos conjuntos sobre la explotación.

El cumplimiento de esos mínimos se verificará individualmente. Una participación superior en un grupo no compensará el incumplimiento del mínimo exigido en otro.

La condición de utilidad neta no negativa será idéntica en todos los documentos. Se identificará por nombre y fórmula, no exclusivamente por una fila que pueda cambiar. Se distinguirán vigencias regulares, excepción inicial y comprobación adicional de recursos para cubrir necesidades de caja.

Su justificación deberá examinar los años en que se concentren inversiones, reposiciones o mantenimiento mayor. Las exigencias financieras deben ser adecuadas y proporcionales a las características y al valor del contrato; por ello, la condición no podrá sustentarse únicamente en una preferencia de presentación de los resultados.[1]

La referencia temporal reconocerá 2027 como primer periodo proyectado de cuatro meses y 2028–2046 como anualidades regulares. Esta disposición comprende veinte vigencias y 231 meses operativos bajo la convención del esquema. Las fechas contractuales deberán coincidir con esa representación o ajustarse de forma expresa antes de publicar las condiciones definitivas. No se convertirá una convención de columnas en una extensión implícita del plazo ni se duplicará el factor de periodo parcial.

La información deberá conservar las fechas reales previstas para las inversiones. No se desplazarán desembolsos entre anualidades para aparentar el cumplimiento de una condición financiera.

Las reglas económicas quedarán definidas antes de recibir las ofertas. La evaluación aplicará las mismas condiciones a todos los participantes.

La referencia metodológica no implica trasladar a los formatos cifras comerciales diligenciadas como si fueran compromisos del oferente. La Entidad identificará qué dato es común y cuál debe diligenciar cada participante. Los mínimos y los parámetros de comparación solo se incorporarán cuando hayan sido sustentados y adoptados; la preparación de este capítulo no los fija por defecto.

11.2 Formato de oferta con los cinco porcentajes

El formato principal de oferta económica contendrá los cinco porcentajes ofrecidos al Departamento. Cada campo deberá expresar una decisión económica determinada y verificable.

[1] Agencia Nacional de Contratación Pública - Colombia Compra Eficiente. Concepto C-683 de 2026. Proporcionalidad de la capacidad financiera exigida. https://relatoria.colombiacompra.gov.co/conceptos/c-683-de-2026/

GRUPO	ACTIVIDAD COMPRENDIDA	VARIABLE
1	Eventos propios: boletería pagada y derechos de acceso propios, sin incluir de nuevo palcos de aprovechamiento anual.	p1
2	Eventos de terceros: alquiler total o parcial, servicios incluidos y participaciones propias; excluye la taquilla ajena.	p2
3	Publicidad: derechos de denominación, publicidad fija y publicidad temporal por evento.	p3
4	Arrendamiento: locales permanentes o temporales y palcos fijos de aprovechamiento anual.	p4
5	Ventas brutas propias de bebidas alcohólicas, bebidas no alcohólicas y alimentos en eventos propios.	p5

Los porcentajes se presentarán con hasta dos decimales en su expresión porcentual, conforme al numeral 5.8. No se incluirán intervalos, alternativas o valores sujetos a una elección posterior.

Los cinco porcentajes no tienen que sumar cien por ciento. Cada uno corresponde a una participación sobre la base de su grupo.

Para utilizar un porcentaje en una operación matemática se empleará su equivalente decimal:

$$p = \frac{P}{100}$$

Donde:

P: número que expresa el porcentaje ofrecido.

p: valor decimal utilizado en el cálculo.

La conversión se aplica a cada grupo de manera independiente:

$$CP_{g,t} = B_{g,t}\,\frac{P_g}{100}$$

Pg es el número escrito como porcentaje; al dividirlo entre cien se obtiene el factor decimal. Si una herramienta ya almacena ese decimal y lo muestra porcentualmente, no se dividirá nuevamente. La expresión no introduce porcentajes mínimos ni sugeridos.

Los porcentajes de ocupación, consumo, costos y capital de trabajo se presentarán en los cuadros de soporte. Aunque también se expresen porcentualmente, tienen una función distinta de los cinco ofrecimientos económicos.

El formato incluirá la identificación del proceso, el nombre o razón social del proponente, su identificación tributaria, el representante autorizado, la fecha, la firma y la versión documental utilizada.

La declaración de presentación comprenderá la aceptación de las bases de liquidación, las actividades incluidas, la periodicidad de pago y las condiciones económicas publicadas.

Los palcos fijos anuales permanecerán en el grupo de arrendamiento. No se incorporarán como abonos dentro de eventos propios. El grupo 5 comprenderá las ventas atribuibles al concesionario durante sus eventos propios, respetando la exclusión de recursos pertenecientes a terceros.

Una casilla vacía no se interpretará como cero ni como aceptación del mínimo exigido. Si se ofrece expresamente un valor de cero, su admisibilidad se analizará frente a las condiciones adoptadas para el respectivo grupo.

El proponente declarará que sus proyecciones cumplen la condición del numeral 11.5. Esta declaración deberá estar respaldada por los cuadros financieros y sus operaciones.

11.3 Instrucciones de diligenciamiento y documentos de soporte

La Entidad publicará formatos PDF que identifiquen campos, unidades, periodos, constantes y operaciones. El PDF no ejecuta cálculos. El proponente preparará las operaciones en su herramienta y trasladará datos y resultados completos, permitiendo reconstruirlos mediante las reglas públicas.

Los formatos, memorias y soportes se presentarán en PDF completos, legibles y suscritos conforme a las reglas. No será obligatorio entregar Excel editable. Se diligenciarán los campos particulares y se respetarán constantes y fórmulas; una casilla pendiente no equivaldrá a cero ni a cumplimiento.

Cada resultado deberá estar acompañado de los datos necesarios para comprobarlo. La presentación de una cifra final, sin cantidades, tarifas, porcentajes o explicación de la operación, no permitirá verificar su consistencia.

- Los cuadros deberán señalar:
- El concepto y su clasificación.
- La unidad de medida.
- La cantidad, tarifa o porcentaje utilizado.
- El período al que corresponde.
- La fórmula aplicada.
- El resultado obtenido.
- La fuente o soporte del supuesto, cuando corresponda.

Se distinguirán los valores por evento, mensuales, anuales y correspondientes a períodos parciales. También se identificará la fecha base de los precios y su mecanismo de actualización.

Los cuadros conservarán la secuencia del esquema: valores; inversión; nueve líneas de ingresos agrupadas en cinco actividades; costos de eventos; nómina; gastos operativos; contraprestación; estado de resultados; flujo del concesionario; participación departamental; e indicadores. Habrá una sola proyección de oferta. No se exigirán hojas automáticas optimista o pesimista. Todas las anualidades serán visibles, aunque se distribuyan en páginas consecutivas con conceptos, encabezados, unidades y referencias de continuidad repetidos.

La portada identificará al proponente y la documentación, mientras los elementos de navegación carecen de efecto financiero. Las memorias de deuda, liquidez mensual, cierre o conciliación tributaria se aportarán cuando su contenido resulte exigible o necesario para sustentar el esquema particular; no se afirmará que existen como cálculos implementados si no forman parte del formato. El PDF deberá permitir leer cifras, signos y fórmulas: una imagen reducida que vuelva ilegibles veinte columnas no satisface ese propósito.

Las memorias deberán permitir seguir la secuencia entre ingresos, costos, inversiones, contraprestación y resultados. Los valores trasladados de un cuadro a otro conservarán su identificación y deberán coincidir.

El proponente podrá emplear herramientas de cálculo para preparar la información. La obligación de presentación se cumplirá mediante los PDF exigidos, los cuales deberán contener todo lo necesario para la evaluación.

Los soportes comprenderán programación, precios, ocupación, costos, nómina, gastos, inversiones, capital de trabajo y fuentes. Fiducia e interventoría integrarán gastos fijos con los factores mensuales e indexaciones establecidos, sin recargos ni comisión porcentual de constitución y sin deducirse de bases brutas departamentales.

El capital de trabajo conservará un factor porcentual establecido y sustentado por el interesado:

$$\mathrm{CT}_t = I_t \times f_{\mathrm{CT}}$$

Donde:

CT_t: capital de trabajo operativo del período.

It: ingresos brutos proyectados del periodo, antes de descontar contraprestación, costos, fiducia e interventoría, conforme al capítulo 6.

f_{CT}: factor de capital de trabajo del proponente, expresado en forma decimal.

La ausencia del factor se identificará como información pendiente. No dará lugar a la asignación automática de un porcentaje ni a una necesidad de recursos igual a cero.

Se distinguirá dato pendiente de cero expreso en consumidores, costos, ocupaciones y demás valores particulares. El cero deberá justificarse cuando un concepto no corresponda. Las constantes y la inversión mínima se conservarán; no se sustituirán por importes del ejemplar diligenciado.

El cuadro de alimentos y bebidas identificará asistencia de eventos propios, proporción de consumidores, gasto por consumidor, actualización, ventas brutas y porcentaje de costo directo. El de capital de trabajo mostrará ingresos, factor definido por el proponente, nivel requerido y variación entre periodos. Los cuadros de gastos fijos distinguirán fiducia e interventoría, sus bases mensuales y su indexación. Así se reconstruyen las operaciones del esquema sin entregar un editable ni imponer cifras particulares del ejemplar diligenciado.

La documentación diferenciará los compromisos acreditados, las manifestaciones de interés y las estimaciones. Su alcance deberá corresponder a lo exigido en la etapa de presentación.

Las proyecciones extensas podrán distribuirse en varias páginas, repitiendo los encabezados y las unidades. La presentación deberá permitir identificar todas las anualidades y los conceptos, sin cortes o reducciones que impidan su lectura.

La Entidad reconstruirá las operaciones con base en los documentos presentados y las fórmulas publicadas. Los resultados no dependerán de información conservada exclusivamente en las herramientas internas del proponente.

11.4 Parámetros comunes y metodología de comparación económica

La comparación se realizará mediante una estructura de referencia común definida por la Entidad. Su finalidad será establecer el efecto de los cinco porcentajes bajo condiciones equivalentes de explotación, liquidación y recaudo.

Si cada propuesta se comparara utilizando sus propias estimaciones comerciales, una mayor proyección de eventos u ocupación podría aparentar un mejor beneficio sin representar una participación superior sobre condiciones equivalentes.

Por ello, las proyecciones particulares se utilizarán para examinar sostenibilidad. Las bases comunes se utilizarán para comparar los ofrecimientos.

El Anexo Económico de Evaluación publicará bases comunes por grupo y periodo, calendario de recaudo, fecha de valoración, tasa pública sustentada y otros ingresos y egresos departamentales que procedan. Incorporará la fórmula proporcional con máximo veinte puntos y el tratamiento de valores no positivos. Todos estos datos deberán quedar definidos antes del cierre; no se completarán durante la evaluación con proyecciones particulares o decisiones que cambien la comparación. El soporte PDF deberá permitir reproducir íntegramente el resultado.

Contraprestación de referencia

Para el proponente j, en el período t:

$$C_{j,t} = B_{1,t}p_{j,1} + B_{2,t}p_{j,2} + B_{3,t}p_{j,3} + B_{4,t}p_{j,4} + B_{5,t}p_{j,5}$$

Donde:

$C_{j,t}$: contraprestación de referencia.

$B_{1,t}$ a $B_{5,t}$: bases comunes de los cinco grupos.

$p_{j,1}$ a $p_{j,5}$: porcentajes ofrecidos por el proponente, expresados en decimales.

La operación multiplica cada base por su porcentaje y suma los cinco aportes monetarios.

Las bases deberán respetar el tratamiento de impuestos, recursos de terceros, devoluciones y demás ajustes del capítulo 5.

La ausencia de una estimación no se resolverá asignándole automáticamente cero a un grupo, porque ello eliminaría la incidencia de su porcentaje dentro de la comparación.

Recaudo y flujo neto departamental

La contraprestación causada se ubicará en las fechas de recaudo previstas contractualmente. El modelo distinguirá el momento de reconocimiento de la obligación y el momento de recepción del dinero.

Para cada fecha o período de caja:

$$F_{j,k} = R_{j,k} + O_k - E_k$$

Donde:

$F_{j,k}$: flujo neto departamental de referencia.

$R_{j,k}$: recaudo de contraprestación correspondiente a la propuesta.

O_k: otros ingresos públicos atribuibles al contrato.

E_k: egresos y obligaciones económicas a cargo del Departamento.

k: fecha o período de caja.

Los otros ingresos deberán tener una fuente identificada. Los egresos corresponderán a las responsabilidades examinadas en el numeral 4.11.

Los egresos públicos en cero deberán sustentarse. Fiducia e interventoría privadas no se restarán nuevamente al Departamento ni reducirán sus bases brutas, aunque se paguen desde el recaudo fiduciario. Solo se incorporarán responsabilidades expresamente atribuidas y cuantificadas a cargo de la Administración.

Si los egresos y otros ingresos públicos son iguales para todas las ofertas, su inclusión no alterará el orden que resulte de comparar los recaudos, pero sí modifica el valor neto atribuido al Departamento. Cuando se traduzcan resultados a una escala proporcional de puntaje, restar un importe común puede cambiar las diferencias de puntuación; por ello, la fórmula y su base deben fijarse antes de recibir propuestas. No se alternará entre valor bruto y neto según el efecto sobre un oferente.

Los cobros y pagos de cierre permanecerán en el horizonte de valoración cuando se originen en obligaciones comprendidas dentro de la concesión.

Valor económico comparable

Cada flujo se llevará a una fecha común:

$$\mathrm{VP}_{j,k} = \frac{F_{j,k}}{(1 + r_D)^{a_k}}$$

El valor económico comparable será:

$$\mathrm{VEC}_j = \sum_{k=0}^{K} \mathrm{VP}_{j,k}$$

Donde:

$VP_{j,k}$: valor presente de cada flujo.

r_D: tasa efectiva anual de evaluación pública.

a_k: tiempo en años y fracciones de año entre la fecha de valoración y el flujo.

K: última fecha incluida en la evaluación.

VEC_j: valor económico comparable de la propuesta.

El anexo definirá fracciones de año, fechas de recaudo y tratamiento del periodo parcial. Una función de descuento anual no sustituye esa decisión. El calendario 2027–2046 se conciliará con el contrato y será idéntico para todas las ofertas.

La tasa pública será única y sustentada desde la perspectiva departamental. No se adoptará automáticamente el WACC privado ni las tasas ilustrativas del ejemplar. Las tasas particulares de financiación conservarán su función en la sostenibilidad sin modificar la comparación común.

La suma nominal de contraprestaciones podrá presentarse como información complementaria. La medida de comparación será el valor neto determinado con la metodología adoptada.

Conversión a puntaje

El factor económico tendrá un máximo de veinte (20) puntos. Cuando exista al menos una oferta admisible con valor económico comparable positivo, se asignarán veinte puntos a la de mayor valor y a las demás un puntaje proporcional a su aporte monetario comparable. La operación será:

$$P_j = \begin{cases} 20\,\dfrac{VEC_j}{VEC_{\max}}, & VEC_j > 0 \text{ y } VEC_{\max} > 0, \\ 0, & VEC_j \leq 0 \text{ o } VEC_{\max} \leq 0. \end{cases}$$

Donde:

P_j: puntaje económico de la propuesta.

El número veinte es el puntaje máximo del factor económico; no representa un porcentaje de participación ni una suma de los cinco porcentajes ofertados.

VECmáx: mayor valor económico comparable entre las ofertas que cumplan las condiciones de admisibilidad. Para ordenar y calcular la proporción se conservará la precisión de los valores monetarios, sin redondear anticipadamente el denominador.

El puntaje se redondeará a dos decimales únicamente al final. El VEC no positivo recibirá cero puntos; si ninguna oferta admisible tiene VEC positivo, todas recibirán cero, sin división por cero. Ello no crea una causal adicional de rechazo. Los empates seguirán las reglas publicadas.

La utilidad neta se verificará separadamente. No se restarán puntos por contar errores u observaciones: las correcciones aritméticas procedentes recalcularán el VEC; las indeterminaciones o incumplimientos materiales tendrán el tratamiento de admisibilidad publicado. No habrá penalizaciones discrecionales de puntaje.

El mayor VEC admisible positivo obtendrá veinte puntos; los inferiores, la proporción correspondiente. La diferencia refleja favorabilidad monetaria, no una sanción. La adjudicación dependerá de la evaluación integral; porcentajes aislados o proyecciones particulares mayores no reemplazan esta medida común.

Las bases comunes no constituyen una garantía de ingresos. Durante la ejecución, la contraprestación se liquidará sobre las bases reales previstas contractualmente.

11.5 Verificación de consistencia y sostenibilidad de los compromisos ofertados

La revisión comprobará la correspondencia entre la actividad proyectada, los costos, las inversiones, la financiación y los compromisos ofrecidos al Departamento.

Los ingresos deberán guardar relación con la programación, los aforos autorizados, la asistencia, las tarifas y la ocupación sustentada. Los costos deberán reflejar los recursos necesarios para desarrollar las actividades previstas.

La inversión se conciliará con las obligaciones técnicas y con sus fechas de ejecución. Se incluirán las reposiciones, el mantenimiento mayor y las obligaciones de entrega final.

Resultado definido para la regla de no negatividad

El valor sujeto a la regla de no negatividad será la utilidad neta de cada periodo en la única proyección económica de la oferta, identificada como «UTILIDAD NETA» en el estado de resultados del concesionario. Se utilizará el nombre, alcance y fórmula del renglón, sin convertir una referencia de fila en requisito inmutable. Esta es una condición propia del proceso que deberá quedar recogida expresamente en estudio previo, pliego y formatos; no se presenta como una prohibición general aplicable a toda concesión.

$$VA_{j,t} = UN_{j,t}$$

$$UN_{j,t} = UAI_{j,t} - IR_{j,t}$$

VA identifica el valor anual verificado de la propuesta j; UN su utilidad neta; UAI la utilidad antes de impuestos, e IR el impuesto de renta sustentado. El resultado integrará ingresos, contraprestación, costos, nómina, comisión comercial, gastos fijos —incluidas fiducia e interventoría— y amortización. El formato compacto no incorpora un cuadro de deuda: si la oferta depende de financiación onerosa, una conciliación complementaria deberá reconocer sus gastos financieros para verificar una utilidad que incluya las obligaciones efectivamente propuestas.

La utilidad neta permite verificar un resultado contable no negativo en cada vigencia regular sin tratar el desembolso completo de reposición como gasto del mismo periodo. La inversión y la reposición mantienen su salida de caja y su reconocimiento contable pertinente. Esta elección no demuestra por sí sola sostenibilidad ni rentabilidad: la cobertura de inversión, variaciones de capital de trabajo y servicio de deuda, cuando exista, deberá comprobarse con flujos y fuentes oportunamente disponibles.

La regla no se aplica al saldo acumulado de caja, al VPN, a cada signo negativo ni a la totalidad del flujo libre. Los costos y las inversiones conservarán sus signos de presentación, y el desembolso del año cero podrá ser negativo por su naturaleza. Un flujo negativo causado por inversión o reposición exige financiación sustentada, pero no equivale por sí mismo al incumplimiento de la utilidad neta. Toda modificación futura del resultado sujeto a control requeriría justificar y armonizar previamente las reglas del proceso.

Condición sobre valores negativos

No se admitirán ofertas que, una vez verificadas sus operaciones, presenten utilidad neta negativa en cualquiera de las vigencias regulares de 2028 a 2046. Se permite exclusivamente un resultado negativo en el primer periodo de 2027, correspondiente a cuatro meses de operación, siempre que sus causas y las fuentes oportunas para atender las necesidades de recursos se sustenten conforme a los documentos del proceso. La verificación se realizará sobre la proyección única y no podrá suplirse mediante un escenario alternativo favorable.

La condición para las anualidades posteriores se expresa así:

$$UN_{j,t} \geq 0 \qquad \forall\, t \in \{2028,2029,\ldots,2046\}$$

El símbolo ≥ significa «mayor o igual que». Cada vigencia se comprobará separadamente y con precisión suficiente para identificar su signo. El proponente no podrá ampliar el calendario de referencia por su cuenta para cumplir la condición.

Para el primer período:

$UN_{j,2027} < 0$ puede admitirse bajo la excepción prevista

El resultado anterior podrá admitirse únicamente bajo la excepción prevista. Esta expresión permite un valor negativo en 2027; no exige que dicho período tenga ese resultado. Un valor igual o superior a cero también cumple esta condición.

La verificación se realizará individualmente por anualidad. Un resultado favorable en otro período o en el conjunto del plazo no compensará el incumplimiento de la regla desde 2028.

La excepción no se extenderá automáticamente a un período diferente por la modificación de una proyección particular.

Sustento del valor negativo de 2027

Se explicará la relación del resultado inicial con la duración parcial y la entrada en operación. La inversión no se registrará íntegramente como gasto para justificar una pérdida: conservará su reconocimiento y amortización pertinente. La memoria conciliará el efecto contable con la salida de efectivo.

También deberá determinar su efecto sobre las necesidades de recursos. Un resultado contable negativo y un déficit de caja no necesariamente tienen el mismo valor; por ello, la cobertura se verificará mediante el análisis de liquidez y financiación del capítulo 6.

Las fuentes deberán estar disponibles cuando se requieran. Una suma anual de financiación no será suficiente si sus desembolsos ocurren después del vencimiento de las obligaciones.

La excepción no suspenderá el pago de la contraprestación ni trasladará al Departamento las obligaciones del concesionario.

Consistencia y prevención de ajustes artificiales

La revisión comprenderá las anualidades de reposición, mantenimiento mayor y entrega final. Los costos que deban reconocerse como gasto afectarán la utilidad del periodo y los activos capitalizables producirán sus cargos pertinentes, además de la salida de caja de adquisición. No se reclasificará un gasto como inversión únicamente para satisfacer la regla. Un flujo negativo por una reposición deberá contar con cobertura sustentada aunque la utilidad resulte no negativa.

No se omitirán obligaciones ni se desplazarán desembolsos a 2027 o fuera del horizonte para mejorar artificialmente los valores posteriores.

Los ingresos se reconocerán en los períodos que correspondan. Los anticipos, préstamos y aportes conservarán su naturaleza y no se reclasificarán como ingresos operacionales para alterar el resultado.

La evaluación utilizará las reglas de precisión publicadas. Una presentación resumida en miles o 000.000 de pesos no podrá ocultar un valor negativo.

Las sensibilidades complementarias no sustituirán la proyección presentada ni justificarán su incumplimiento. Una utilidad positiva tampoco acredita rentabilidad si el VPN es negativo con flujo y tasa consistentes. Se diferenciarán admisibilidad, liquidez y rentabilidad, sin trasladar condiciones entre magnitudes distintas.

11.6 Tratamiento de errores aclaraciones y condiciones de admisibilidad

La evaluación distinguirá errores aritméticos, diferencias de presentación, omisiones documentales y modificaciones del contenido económico.

El tratamiento dependerá de su incidencia en el ofrecimiento y las condiciones publicadas. No se restarán puntos por error u observación. Procederá corregir, aclarar, recalcular o aplicar la consecuencia de admisibilidad, según corresponda, con motivación y trato uniforme.

Las aclaraciones y subsanaciones deberán respetar el artículo 5 de la Ley 1150 de 2007 y las reglas aplicables al proceso. Se diferenciará la acreditación de una circunstancia existente al cierre de la creación posterior de un ofrecimiento. No podrá utilizarse una solicitud de explicación para variar los cinco porcentajes que inciden en la comparación, formular un dato económico esencial omitido o sustituir una propuesta materialmente insostenible por otra nueva.

Errores aritméticos. Con entradas inequívocas se reconstruirá la operación publicada y se mostrarán dato fuente, resultado presentado, comprobación y diferencia. VEC y puntaje surgirán del cálculo correcto, sin deducción adicional. Si es necesario inventar un dato o escoger una voluntad económica nueva, no será simple corrección aritmética.

La comprobación conservará los porcentajes y demás componentes del ofrecimiento. No permitirá formular nuevos ingresos, reducir obligaciones o introducir una decisión económica distinta.

Si una operación equivocada produce un valor negativo aparente y el cálculo correcto, con los datos presentados oportunamente, cumple la condición, se aplicará el tratamiento de corrección previsto.

Si el cálculo correcto confirma utilidad neta negativa en 2028–2046, se incumplirá el numeral 11.5. La oferta no podrá continuar a cambio de menos puntos. El mayor aporte monetario tampoco compensará ese incumplimiento ni la cobertura insuficiente del arranque.

Diferencias entre documentos. Los porcentajes claros del formato principal serán la fuente para comprobar sus reproducciones en los cuadros auxiliares.

No podrá elegirse otro porcentaje después del cierre. La prevalencia del formato principal opera si contiene un ofrecimiento claro; no permite completar datos omitidos ni resolver indeterminaciones mediante una nueva voluntad económica. Se aplicarán las consecuencias publicadas con base en los documentos oportunamente presentados.

Campos omitidos. Una casilla de porcentaje vacía no se completará con cero, con el mínimo o con el promedio de los demás grupos.

La ausencia de un soporte se analizará según su función. Se distinguirá la información acreditativa del elemento económico que tendría que formularse por primera vez.

Condición de utilidad neta. Tras las verificaciones y aclaraciones procedentes, no será admisible una oferta con utilidad neta negativa en 2028–2046. Se identificarán anualidad, cálculo y valor con precisión suficiente. La consecuencia obedecerá a la regla publicada, no a una valoración discrecional.

Tampoco se entenderá cumplida la excepción de 2027 cuando sus causas y sus efectos financieros no estén sustentados conforme a lo exigido.

No se permitirá cambiar los porcentajes, retirar inversiones obligatorias o formular una nueva proyección comercial después del cierre para hacer admisible un ofrecimiento que incumplía materialmente las condiciones.

Cada decisión identificará regla, hecho, fuente y operación. Las observaciones no serán un factor de puntaje: las ofertas admisibles se calificarán por su VEC y las inadmisibles recibirán la consecuencia prevista, sin escalas intermedias de penalización.

La ausencia de Excel no constituirá una deficiencia, porque su presentación no se exige. La comprobación se efectuará a partir de los PDF y las memorias requeridas.

11.7 Correspondencia entre oferta económica compromisos técnicos y contrato

La oferta adjudicada se incorporará al contrato mediante una identificación expresa de los cinco porcentajes, sus bases y las obligaciones técnicas y económicas vinculantes.

Los valores particulares de demanda y consumo no se convertirán en ingresos garantizados por el Departamento. Serán exigibles los cinco porcentajes y las obligaciones expresamente incorporadas, incluidas inversión, mantenimiento y los gastos de fiducia e interventoría con sus reglas de actualización. La Entidad conservará la reconstrucción de resultados desde los PDF y soportes, sin depender de fórmulas ocultas ni modificar después del cierre los parámetros comunes utilizados para comparar las ofertas.

Los porcentajes no se sustituirán por una participación global, un promedio o un valor proyectado que altere el contenido del ofrecimiento.

Las inversiones, dotaciones, reposiciones y obligaciones de mantenimiento conservarán correspondencia con las especificaciones y fechas previstas contractualmente.

La condición sobre valores negativos se identificará como una regla de evaluación de la propuesta. Su cumplimiento proyectado no constituirá una garantía de resultados futuros otorgada por el Departamento.

Una desviación durante la ejecución deberá examinarse frente a las obligaciones, la asignación de riesgos y los mecanismos contractuales. No se convertirá automáticamente en una causal diferente de las expresamente previstas.

Las obligaciones de operación, conservación, financiación y pago de contraprestaciones conservarán su exigibilidad. Un resultado inferior al proyectado no las suspenderá por sí mismo.

Las proyecciones podrán actualizarse para seguimiento. Esa actualización no modificará automáticamente los porcentajes, las bases de liquidación, las inversiones exigibles ni la distribución de responsabilidades.

La Entidad conservará los formatos presentados, las memorias, los soportes, las aclaraciones y el informe de evaluación. Los cálculos de verificación permitirán reconstruir la decisión.

Se comprobarán porcentajes, bases, fechas, inversión, cierre y utilidad neta controlada. Fiducia e interventoría aparecerán una sola vez en gastos fijos privados, con su indexación. Los mecanismos de recaudo no introducirán descuentos no autorizados a la participación departamental.

El nombre y la fórmula del renglón sujeto a la restricción deberán ser los mismos en el estudio previo, el formato, el pliego y el informe de evaluación. Esa identificación será indispensable para aplicar la condición de manera objetiva y uniforme.

12. Seguimiento financiero y conclusiones

El seguimiento financiero deberá permitir verificar la integridad de los ingresos, la correcta liquidación de la contraprestación y la atención de las obligaciones de inversión y conservación.

Su finalidad no será reproducir mensualmente toda la estructuración. Consistirá en contrastar la ejecución con las reglas contractuales, identificar diferencias y contar con información suficiente para adoptar decisiones oportunas.

El seguimiento conservará la clasificación de nueve líneas agregadas y cinco grupos utilizada en la proyección única. La operación real exigirá mayor detalle por evento, contrato, espacio o producto para acreditar bases y pagos; esa desagregación no crea una sexta fuente de ingresos. Se incorporará la conciliación fiduciaria para distinguir explotación privada, recursos de terceros y contraprestación pública. Las cifras proyectadas serán referencias de seguimiento, mientras la liquidación contractual se sustentará en operaciones reales verificadas.

Se relacionarán operación, contrato, facturación, contabilidad, recaudo y liquidación. La fiducia no sustituye esos controles ni convierte su saldo total en ingreso departamental. Cada movimiento deberá conservar titularidad, destinación y correspondencia con la base y porcentaje aplicados.

12.1. Reportes de ingresos y soportes por grupo

El concesionario reportará los ingresos manteniendo la clasificación de los cinco grupos. Cada registro deberá identificar el periodo de causación, la operación que lo origina, el valor reconocido, las exclusiones autorizadas, la base de liquidación y la contraprestación resultante.

En eventos propios se relacionarán eventos, configuraciones, entradas pagadas, tarifas, cortesías, devoluciones y asistencia. Los ingresos correspondientes a palcos fijos anuales no se trasladarán a boletería.

En eventos de terceros se aportarán los contratos de uso del recinto, servicios prestados, periodos contratados y participaciones propias. Los recursos recaudados por cuenta del organizador se identificarán separadamente.

La publicidad distinguirá derechos de denominación, publicidad fija y publicidad temporal por evento. Los anticipos se conciliarán con la duración de las prestaciones y con el reconocimiento del ingreso.

Los arrendamientos identificarán la unidad, área o palco, el contrato, el periodo de aprovechamiento y la tarifa. Las vacancias y descuentos deberán quedar sustentados.

Se discriminarán ventas brutas propias de bebidas alcohólicas, no alcohólicas y comidas en eventos propios. Puntos de venta, facturación, inventarios y recaudos deberán conciliarse. La estimación de asistentes, consumidores y gasto sirve para proyectar; no sustituye las ventas verificadas ni permite descontar costos de la base.

La información permitirá rastrear operaciones incluidas en paquetes comerciales y su distribución entre grupos. Un paquete no constituirá una sexta categoría.

Los soportes comprenderán los contratos, facturas, notas de ajuste, reportes operativos y documentos de recaudo pertinentes. Se establecerán identificadores comunes para evitar que una operación aparezca varias veces con descripciones diferentes.

12.2. Conciliación de boletería, facturación, contabilidad y movimientos bancarios

La conciliación reconocerá que estos registros pueden presentar diferencias legítimas de momento y alcance. Su propósito será explicarlas y comprobarlas.

La boletería deberá distinguir entradas emitidas, vendidas, anuladas, devueltas y utilizadas. La asistencia física incluirá los accesos válidos que no generan una venta individual adicional, conforme a los controles definidos.

Facturación, contratos y prestaciones se conciliarán con contabilidad, bancos y reportes fiduciarios. Se separarán recaudos propios, públicos y de terceros. Un traslado entre cuentas del mismo titular no generará un nuevo ingreso ni una segunda base de contraprestación.

Un recaudo anticipado no será automáticamente ingreso del periodo. Una venta a crédito puede generar ingreso sin que todavía exista un abono bancario.

Como esquema de conciliación, utilizando saldos de igual alcance:

Ingresos reconocidos = Recaudos propios ajustados
+ Variación de cuentas por cobrar comerciales
- Variación de anticipos de clientes
+ Ajustes identificados de operaciones no monetarias
+ Otros ajustes de conciliación debidamente soportados

La fórmula deberá adaptarse a las cuentas efectivamente utilizadas y excluir los tributos y recursos de terceros que no formen parte del ingreso. Los ajustes no serán partidas de cierre destinadas a forzar una igualdad.

Las comisiones descontadas por plataformas, las retenciones, devoluciones y diferencias temporales se mostrarán por separado. El abono bancario neto no reemplazará automáticamente la base de liquidación.

La conciliación comprenderá todos los canales autorizados y los extractos fiduciarios. Comisión fiduciaria, interventoría y giros departamentales se identificarán separadamente. Las diferencias tendrán responsable y plazo de resolución. Pagar desde el recaudo no autoriza a reducir la base bruta de participación.

12.3. Verificación de la liquidación y del pago de la contraprestación

La liquidación se reconstruirá para cada grupo y periodo:

Contraprestación del grupo = Base verificada del grupo
× Porcentaje contractual del grupo
Contraprestación total del periodo = SUMA de las contraprestaciones de los cinco grupos

Se aplicará la regla de precisión y redondeo del capítulo 5. Los cálculos conservarán su precisión y el redondeo monetario se efectuará en el momento definido para el valor consolidado, evitando diferencias por redondear anticipadamente cada componente.

La revisión no comparará solo el depósito bancario neto con la venta. Mostrará comisiones, impuestos, devoluciones, anticipos, recursos de terceros y diferencias temporales. Los descuentos de plataformas, la comisión fiduciaria y el pago de interventoría corresponden a conceptos propios de la explotación y no disminuyen automáticamente la base bruta del Departamento. La memoria identificará importe, clasificación y periodo, permitiendo reconstruir tanto la participación causada como su recaudo efectivo.

El seguimiento distinguirá lo causado, lo exigible y lo efectivamente recibido:

Saldo pendiente al cierre = Saldo pendiente al inicio+ Contraprestación causada
+ Ajustes procedentes - Pagos válidamente imputados

Los intereses u otras obligaciones se identificarán separadamente, conforme al contrato y a las disposiciones aplicables.

Se mantendrá la periodicidad mensual vencida prevista: pago dentro de los diez primeros días hábiles del mes siguiente. El reporte trimestral, presentado dentro de los quince días hábiles siguientes al cierre del trimestre, no sustituirá esa obligación mensual.

Las diferencias a favor del Departamento que resulten de la conciliación se atenderán dentro del plazo contractual previsto de cinco días hábiles siguientes al requerimiento, sin que ello borre la fecha original de exigibilidad cuando corresponda.

Tesorería comprobará el ingreso e imputación con soportes bancarios y fiduciarios. La instrucción de giro o el comprobante del concesionario no demuestran por sí solos recepción. Los pagos directos desde la fiducia identificarán base, porcentaje, periodo y obligación satisfecha.

Las devoluciones o compensaciones de saldos deberán tener soporte y tratamiento contractual. No se admitirán descuentos unilaterales de la contraprestación para recuperar costos privados.

12.4. Seguimiento de inversiones, mantenimiento y reposiciones

El seguimiento verificará el cumplimiento material y financiero de las obligaciones. Una factura o un pago no demuestran, por sí solos, que un equipo fue instalado, funciona adecuadamente o cumple las especificaciones exigidas.

Cada inversión identificará compromiso, programación, adquisición, pago y aceptación técnica. La inversión mínima de $4.000 000.000 se verificará conforme al anexo técnico; la reclasificación no reducirá esa obligación. Los datos ilustrativos no impondrán partidas diferentes de las contractualmente incorporadas.

Se distinguirán inversiones, reparaciones, mantenimiento ordinario y reposiciones. Un gasto operativo no se reclasificará como inversión únicamente para completar un monto comprometido.

Las diferencias se analizarán considerando alcance, cantidades, calidad y oportunidad:

Desviación de inversión ejecutada = Inversión verificada a la fecha
- Inversión programada a la fecha

Una desviación monetaria positiva no acredita necesariamente cumplimiento si existen componentes técnicos pendientes. Una desviación negativa tampoco significa ahorro cuando obedece a una obligación no ejecutada.

El mantenimiento se verificará mediante los planes, intervenciones, registros de funcionamiento y estado de conservación. Se prestará atención a la acumulación de actividades aplazadas que puedan aumentar el costo de reposición o deteriorar la entrega final.

Los activos deberán estar identificados y asociados a su régimen contractual, incluyendo propiedad, uso y obligaciones de restitución o reversión cuando correspondan.

Las modificaciones de alcance requerirán el trámite previsto. No se aceptará que una menor generación de ingresos suprima automáticamente obligaciones de conservación o inversión.

La actualización de necesidades no alterará compromisos. Las reservas fiduciarias de inversión se conciliarán con su ejecución, distinguiendo consignación, contratación, pago e instalación. Ninguna etapa aislada demuestra cumplimiento técnico integral.

12.5. Indicadores, alertas y auditoría de ingresos

El seguimiento utilizará indicadores que permitan identificar cambios relevantes y orientar la revisión de soportes.

Se observarán ingresos por evento, ocupación, tarifas, consumo, vacancia, devoluciones y cartera. En fiducia e interventoría se verificarán referencia salarial, meses e indexación. Se alertará sobre aumentos duplicados o descuentos de esos gastos privados a la participación departamental.

En el componente de pago se calculará:

Cumplimiento de pago = Contraprestación pagada oportunamente / Contraprestación exigible del periodo

Cuando no exista obligación exigible, el indicador se reportará como no aplicable.

La reposición prevista en el modelo se verificará contra su calendario técnico y financiero. El reporte distinguirá el dinero reservado, el pago al proveedor, la recepción del equipo y su puesta en funcionamiento. Una reserva interna no prueba que la inversión se ejecutó, y su constitución no puede presentarse como un segundo costo adicional al desembolso. Si la necesidad técnica cambia, su evaluación conservará la trazabilidad de alcance, financiación y autorización contractual pertinente.

Se compararán operaciones equivalentes y se distinguirá venta por asistente de venta por comprador. Cortesías y accesos de palcos se conciliarán cuando afecten consumo y costos. El periodo inicial de cuatro meses no se comparará con una anualidad completa sin explicar duración y programación.

Se generarán alertas por diferencias persistentes entre sistemas, incrementos no explicados de descuentos, concentración de anulaciones, operaciones con vinculados sin soporte suficiente o ventas reportadas fuera del periodo correspondiente.

Una alerta no constituirá, por sí sola, prueba de incumplimiento o irregularidad. Dará lugar a la revisión y explicación de los hechos.

La auditoría verificará integridad, clasificación, oportunidad y valoración de ingresos. Deberá abarcar los canales de venta y los contratos que materialmente puedan afectar la base de contraprestación.

Los umbrales de alerta se distinguirán de las causales contractuales de incumplimiento. Las decisiones que produzcan consecuencias para el concesionario seguirán el procedimiento aplicable.

12.6. Cierre económico, obligaciones pendientes y entrega final

El cierre económico comprenderá las operaciones causadas durante la concesión que todavía produzcan cobros, pagos o ajustes después de la terminación de la operación.

Se elaborará un inventario de cartera, anticipos, obligaciones con proveedores, tributos, contraprestaciones pendientes, reclamaciones y compromisos de inversión o mantenimiento.

Los contratos comerciales deberán revisarse frente al plazo concesionado. No se supondrá que el concesionario puede conceder derechos de uso o explotación posteriores a su autorización.

La recuperación de capital de trabajo se sustentará en cartera realizable, inventarios y obligaciones efectivas. El factor porcentual no garantiza recuperabilidad. Como el formato no desarrolla esa liquidación final, se elaborará memoria complementaria y no se añadirá una entrada sin soporte ni se duplicarán recaudos.

La cartera recaudada al cierre se conciliará con los ingresos y contraprestaciones ya causados. Su cobro no deberá producir una segunda liquidación sobre la misma operación.

Se verificará la destinación de reservas, recursos restringidos y anticipos por devolver. Se conciliarán obligaciones fiduciarias, interventoría, tributos y contraprestaciones, sin prolongar cargos más allá de su exigibilidad. El saldo administrado no será distribuible antes de cubrir obligaciones ni pertenecerá íntegramente al Departamento.

La entrega final del bien tendrá una comprobación técnica independiente. Un saldo financiero favorable no subsana deficiencias de mantenimiento o faltantes de dotación.

El expediente conservará el balance final de contraprestaciones, las obligaciones pendientes, el cierre de cuentas y los mecanismos de atención posteriores. El término «balance final» identifica aquí una conciliación de liquidación; no supone que el archivo proyecte un balance general completo. La liberación de garantías, reservas o recursos fiduciarios se sujetará al contrato y a las vigencias aplicables, sin presumirse automática por terminar la operación del recinto.

SANDRA PATRICIA QUIROS MARIN
Secretaria Administrativa

Proyectó aspectos financieros y estudios del Sector: David Amaya – CPS Secretaría Administrativa.
Revisó aspectos financieros y estudios del Sector: Jaime Palacios Parra – CPS oficina de contratación.

ANEXO TÉCNICO CONSOLIDADO
SISTEMA DE SONIDO E INVERSIÓN INICIAL DEL CONCESIONARIO
PRESUPUESTO ANÁLISIS TÉCNICO Y ESTUDIO DE PRECIOS

1 Objeto y alcance de la inversión inicial

El Departamento de Santander estructura una inversión inicial a cargo del concesionario por CUATRO MIL MILLONES DE PESOS ($4.000.000.000), destinada a un único sistema de refuerzo sonoro profesional para el Centro de Eventos del Oriente Colombiano Arena Bonita. La inversión comprende el arreglo principal, los subgraves, la cobertura cercana y de retardo, el monitoreo básico de escenario, el procesamiento y los accesorios de suspensión, protección y distribución necesarios dentro del alcance presupuestado. Su finalidad es disponer de una base técnica propia para la operación, administración, mantenimiento, conservación y explotación económica del recinto.

La configuración se desagrega en diez componentes de adquisición y destina íntegramente los recursos al sistema de sonido. El suministro comprende equipos, accesorios y distribución en el alcance aquí descrito; no contiene partidas independientes de iluminación escénica, pantallas de video, tarimas, barricadas ni gastos de estructuración. Cada evento deberá contar con los complementos de producción que requiera, cuya responsabilidad y financiación se determinarán dentro de su planeación operativa.

Este documento consolida el presupuesto detallado, las especificaciones de los diez componentes, las condiciones del recinto, el análisis de idoneidad técnica, la operación, el mantenimiento y la correspondencia financiera de la inversión. El capítulo 6 desarrolla, de manera independiente, el análisis del mercado y de los precios. La información necesaria para comprender y evaluar el sistema se incorpora directamente en estos capítulos; las fuentes se identifican al final para conservar su trazabilidad documental.

La disponibilidad del sistema permitirá programar montajes con un equipamiento base conocido y susceptible de complementarse. El cumplimiento de un aforo, la aceptación de un rider técnico y el resultado económico de un evento dependen del diseño, la configuración, las condiciones de operación y la demanda. En consecuencia, la inversión se sustenta por su aporte a la capacidad operativa y no como garantía automática de ocupación, ingresos o aceptación de cualquier producción.

2 Necesidad operativa y condiciones de diseño del recinto

La operación de un recinto con programación recurrente requiere un sistema base de refuerzo sonoro que permita preparar eventos con una configuración conocida. La dotación propia puede reducir la dependencia del alquiler de equipos de sala, facilitar la comercialización del servicio a promotores y sostener procedimientos estables de operación y ajuste. Estos efectos dependen de la utilización efectiva del activo, sus costos de conservación y la compatibilidad con cada producción; la adquisición, por sí sola, no garantiza una rentabilidad determinada.

La disponibilidad de un inventario permanente también permite planear mantenimiento, conservar ajustes y organizar personal técnico con conocimiento del recinto. En fechas de alta demanda, disminuye la necesidad de conseguir la totalidad del sistema en el mercado de alquiler, aunque continúa siendo necesario prever contingencias por fallas y contratar los complementos de cada rider. La conveniencia económica se evaluará sobre costos evitables e ingresos efectivamente atribuibles al servicio, sin duplicar el ingreso ya incluido en el alquiler del escenario.

El dimensionamiento parte de un recinto cerrado tipo arena, con aforo de referencia de 18.000 personas y distancias del orden de 70 metros desde el escenario. Estas condiciones son premisas de diseño sujetas a contraste con el levantamiento del inmueble. La geometría, las superficies reflectantes, la distribución del público y la posición del escenario determinan el comportamiento acústico y la solución de cobertura; el aforo no sustituye ese análisis.

Tabla 1 Condiciones del recinto y consecuencias de diseño

Condición	Premisa de referencia	Consecuencia técnica
Aforo	18.000 personas	Dimensionar cobertura, reserva dinámica y sectorización para la configuración de público efectivamente habilitada.
Geometría	Recinto cerrado tipo arena	Controlar directividad y energía sobre superficies reflectantes; evaluar el campo reverberante y la inteligibilidad.
Distancia	Del orden de 70 m desde el escenario	Coordinar alcance del arreglo principal y refuerzos de retardo con alineación temporal.
Localidades	Platea, graderías y palcos en varios niveles	Resolver ángulos verticales, primeras filas, obstrucciones y transiciones entre sectores.
Usos	Conciertos, corporativos, convenciones y espectáculos deportivos	Disponer de configuraciones modulares para aforo completo, medio aforo y montajes de distinta orientación.

En un recinto cerrado, elevar el nivel de emisión no corrige por sí mismo una pérdida de inteligibilidad asociada a reflexiones y reverberación. El diseño deberá orientar la energía hacia las localidades, controlar las superposiciones y ajustar la relación temporal entre fuentes. La selección del patrón cardioide de subgraves y el control de directividad del arreglo principal contribuyen a ese objetivo, pero su resultado deberá comprobarse para la geometría real.

La modularidad se resolverá mediante configuraciones documentadas para los formatos de evento previstos. Cada configuración identificará equipos activos, posiciones, orientación, matriz de señal, retardos y limitadores, conservando las condiciones de suspensión y alimentación. Reducir el número de asistentes no implica retirar un porcentaje equivalente de cajas: la cobertura depende de las áreas ocupadas y de la geometría del montaje. Las especificaciones se expresan por prestaciones y compatibilidad, de manera que puedan evaluarse alternativas de distintos fabricantes.

3 Composición y presupuesto del sistema

La inversión consolidada asciende a $4.000.000.000, con IVA incluido bajo las condiciones de suministro que se detallan en este capítulo. La tabla presenta cantidades, valores por componente y participaciones calculadas sobre ese total, con dos decimales. Las participaciones describen la composición de la inversión y no corresponden a porcentajes de contraprestación al Departamento.

Tabla 2 Composición presupuestal del sistema de sonido

Componente	Cant.	Valor COP con IVA	Participación
Módulos de arreglo lineal principal	30	1.886.682.525	47,17 %
Herrajes de vuelo del arreglo lineal	12	119.952.000	3,00 %
Fundas de protección del arreglo lineal	8	35.519.120	0,89 %
Subgraves de baja frecuencia	16	909.202.840	22,73 %
Herrajes y fundas de subgraves	18	101.209.500	2,53 %
Cajas de campo cercano (frontfill)	8	169.365.560	4,23 %
Monitores de piso para escenario	6	167.308.050	4,18 %
Cajas de refuerzo y retardo (delay)	4	183.226.680	4,58 %
Procesadores de gestión del sistema	3	133.765.222	3,34 %
Distribución eléctrica, cableado y racks	1	293.768.503	7,34 %
TOTAL DE LA INVERSIÓN	**106***	**4.000.000.000**	**100,00 %**

* Suma de control de unidades y paquetes de distinta naturaleza. Los diez renglones corresponden a un único sistema integrado. El total porcentual se calcula sobre los valores sin redondear. La distribución en pesos conserva los importes de la composición presupuestal consolidada.

3.1 Distribución funcional de los recursos

El arreglo principal absorbe $1.886.682.525 y los subgraves $909.202.840. En conjunto representan $2.795.885.365, equivalentes al 69,90 % de la inversión. Esta concentración responde a los equipos que sostienen la cobertura de sala y la extensión de baja frecuencia. También determina la prioridad del análisis de precios: una desviación en estos dos componentes tiene mayor incidencia global que una variación semejante en accesorios de baja participación.

Los accesorios del arreglo principal y de los subgraves suman $256.680.620, equivalentes al 6,42 %. El campo cercano, el monitoreo y el retardo suman $519.900.290, equivalentes al 13,00 %. El procesamiento representa $133.765.222, equivalente al 3,34 %, y la distribución eléctrica, el cableado y los racks suman $293.768.503, equivalente al 7,34 %. Cada grupo resuelve una función diferente y deberá comprobarse como parte de la misma solución integrada.

3.2 Configuración y capacidad prevista

El diseño de referencia considera dos arreglos verticales de quince módulos, dieciséis subgraves, ocho cajas de campo cercano, cuatro cajas de retardo y seis monitores. El recinto se describe con aforo de referencia de 18.000 personas, localidades en varios niveles y distancias del orden de 70 metros. Estas premisas sirven para desarrollar la ingeniería de detalle; el número de asistentes por sí solo no determina el número de cajas ni demuestra que una configuración cumpla los objetivos acústicos.

Tabla 3 Configuración integrada por subsistemas

Subsistema	Composición	Función dentro del conjunto
Arreglo principal	30 módulos en dos arreglos verticales de 15	Refuerzo de sala y control de cobertura según la geometría y orientación del montaje.
Bajas frecuencias	16 subgraves con control cardioide	Extensión de baja frecuencia y gestión de la energía hacia escenario y zonas técnicas.
Campo cercano	8 cajas compactas de dos vías	Cobertura de primeras filas y zonas próximas fuera del ángulo útil del arreglo principal.
Refuerzo y retardo	4 cajas de rango extendido	Apoyo a localidades lejanas con nivel y tiempo de llegada coordinados con el sistema principal.
Monitoreo	6 monitores de piso de doble transductor de 10 pulgadas	Referencia de escucha básica para intérpretes y personal de escenario según mezclas disponibles.
Gestión y distribución	3 procesadores de 8 entradas y 16 salidas; distribución eléctrica, cableado y racks	Matriz, ecualización, retardos e interconexión de señal y energía.

Los seis subsistemas reúnen 64 cajas acústicas: 30 principales, 16 subgraves, 8 de campo cercano, 6 monitores y 4 de retardo. Los 12 herrajes principales, 8 fundas, 18 accesorios de subgraves, 3 procesadores y 1 paquete de distribución completan las cantidades presupuestales. La suma de 106 es un control aritmético de elementos heterogéneos; no representa 106 altavoces ni 106 sistemas.

El presupuesto no identifica consolas de mezcla, microfonía, sistemas de monitoreo personal, backline ni todos los equipos específicos de una producción. Los procesadores del sistema distribuyen y acondicionan señales, pero no sustituyen esas fuentes ni las consolas que las mezclan. La programación de cada evento deberá determinar qué aporta el recinto y qué suministra el promotor, con una asignación expresa de costos y responsabilidades. Así se conserva el alcance del sistema de refuerzo sonoro sin presentarlo como una dotación escénica completa.

3.3 Presupuesto detallado y base monetaria

Los diez componentes se valoran en dólares de los Estados Unidos antes de IVA. El total de cada renglón resulta de multiplicar su cantidad por el precio unitario. Para comparar el costo por unidad en pesos se aplica la tasa presupuestal de COP 3.500 por USD y el IVA de referencia del 19 %. Los valores corresponden a una estimación de estructuración fechada el 30 de septiembre de 2026, sujeta a las condiciones de compra que se acuerden con el proveedor.

Tabla 4 Presupuesto detallado por cantidades y precios unitarios

Ítem y componente	Cant.	Unitario USD sin IVA	Total USD sin IVA	Unitario COP con IVA*
1 Módulos de arreglo lineal principal	30	15.099,50	452.985,00	62.889.417,50
2 Herrajes de vuelo del arreglo lineal	12	2.400,00	28.800,00	9.996.000,00
3 Fundas de protección del arreglo lineal	8	1.066,00	8.528,00	4.439.890,00
4 Subgraves de baja frecuencia	16	13.643,50	218.296,00	56.825.177,50
5 Herrajes y fundas de subgraves	18	1.350,00	24.300,00	5.622.750,00
6 Cajas de campo cercano (frontfill)	8	5.083,00	40.664,00	21.170.695,00
7 Monitores de piso para escenario	6	6.695,00	40.170,00	27.884.675,00
8 Cajas de refuerzo y retardo (delay)	4	10.998,00	43.992,00	45.806.670,00
9 Procesadores de gestión del sistema	3	10.705,50	32.116,50	44.588.407,50
10 Distribución eléctrica, cableado y racks	1	70.532,65	70.532,65	293.768.487,25

* Unitario teórico convertido a COP 3.500 por USD con IVA del 19 %, antes del ajuste de conciliación de $15,25. Los accesorios y el paquete de distribución requieren desagregación por pieza y prestación para su adquisición. Los valores unitarios en USD se expresan antes de IVA.

La canasta suma USD 960.384,15 antes de IVA y USD 1.142.857,14 con IVA, redondeados a dos decimales. El presupuesto consolidado en pesos se mantiene en $4.000.000.000. La conciliación del cálculo tributario y de la diferencia de redondeo se desarrolla dentro del capítulo 6, junto con las sensibilidades de precio y tasa de cambio.

3.4 Condiciones económicas y alcance del suministro

Tabla 5 Condiciones consolidadas del presupuesto

Concepto	Condición de referencia
Naturaleza	Presupuesto estimado del sistema; no constituye una cotización vinculante ni selecciona un proveedor.
Moneda y conversión	Precios base en USD; conversión presupuestal COP 3.500 por USD. La liquidación de compra utilizará la tasa vigente a la fecha de adquisición según la condición de referencia, o la regla expresamente pactada con el proveedor.
Impuestos	IVA de referencia del 19 % incluido en el total. Aranceles y nacionalización excluidos y sujetos al origen y condiciones de importación.
Instalación	Excluida del precio de suministro. Montaje, configuración y puesta a punto a cargo del personal técnico del concesionario.
Entrega	Área Metropolitana de Bucaramanga, con el costo de entrega a cargo del comprador. Precisar transporte, seguros y responsabilidades.
Garantía	Referencia de cinco años en partes y piezas contra defectos de fabricación, por confirmar documentalmente para el suministro seleccionado.
Vida útil y renovación	Horizonte financiero de diez años y reposición en el Año 11 por el 60 % del valor indexado por IPC, sujetos a la definición del alcance de renovación.

El concesionario deberá integrar suministro, instalación y puesta en servicio en una programación ejecutable. Que una actividad se asuma con personal propio no elimina su costo ni sus exigencias de competencia y disponibilidad. Antes de contratar se desagregarán transporte, instalación, pruebas y soporte, precisando su financiación y evitando duplicidades con nómina, mantenimiento o contratos complementarios. Los valores definitivos de adquisición dependerán de las propuestas comparables y de las condiciones acordadas.

4 Justificación técnica de los componentes

Las cantidades siguientes corresponden a la configuración presupuestada. La selección de referencias comerciales y accesorios deberá conservar la función de cada partida y demostrar compatibilidad mecánica, eléctrica, acústica y de señal. Cualquier alternativa de configuración que se proponga deberá documentar sus prestaciones y su efecto económico, sin asumir equivalencia por coincidir únicamente en potencia nominal o cantidad de elementos.

4.1 Módulos de arreglo lineal principal

La configuración comprende 30 módulos, con una asignación de $1.886.682.525, equivalente al 47,17 % de la inversión referencial. Se especifican cajas autoamplificadas de tres vías, con transductores de compresión y control de directividad, aptas para suspensión en arreglo vertical. Su organización inicial comprende dos arreglos de quince módulos, uno a cada lado del escenario. Esta distribución constituye la base del refuerzo sonoro de sala y requiere validación mediante el diseño electroacústico específico del recinto.

Su función consiste en distribuir energía hacia las zonas de público mediante la selección de ángulos, alturas y orientación del arreglo. La cantidad de módulos, por sí sola, no demuestra cobertura suficiente: deben integrarse la geometría de platea y graderías, las obstrucciones, las restricciones de suspensión y la relación temporal con los refuerzos cercanos y lejanos. La autoamplificación exige compatibilidad entre alimentación eléctrica, señal y supervisión.

La aceptación debe contrastar inventario y fichas técnicas con la configuración instalada, verificar conexiones y suspensión aprobada, y documentar la predicción y las mediciones acústicas. Los parámetros de desempeño

establecidos en este documento se tratarán como objetivos de diseño sujetos a verificación; no como resultados previamente acreditados para la totalidad del aforo.

4.2 Herrajes de vuelo del arreglo lineal

Los 12 componentes de herraje tienen una asignación conjunta de $119.952.000, correspondiente al 3,00 % de la inversión. El presupuesto reúne marcos de vuelo, barras de tiro posterior y marcos rodantes de transporte para los dos arreglos principales. La cifra de doce corresponde a accesorios de funciones diferentes; no equivale a doce puntos estructurales de anclaje ni determina, por sí sola, la capacidad de carga del conjunto.

Estos elementos transmiten las cargas de los módulos y permiten conservar la geometría definida por el diseño. Su selección exige compatibilidad expresa con las cajas, uniones y dispositivos de suspensión utilizados. La posición del centro de gravedad, la inclinación del arreglo y los modos de montaje condicionan las solicitaciones y deben analizarse conjuntamente con la estructura del recinto, sin atribuir a un carro de transporte la función de elemento de vuelo.

Para la aceptación se requiere desagregar el paquete por tipo y cantidad, identificar capacidades declaradas y restricciones de uso, y contrastar la documentación del fabricante con el esquema de cargas aprobado. El acta de instalación debe registrar identificación, estado, configuración y revisión de conexiones; la inspección periódica forma parte de la conservación del sistema.

4.3 Fundas de protección del arreglo lineal

El presupuesto incorpora 8 fundas por $35.519.120, equivalentes al 0,89 % del total referencial. Se consideran cobertores de transporte para bloques de cuatro cajas del arreglo principal. Su función es proteger el equipamiento durante almacenamiento y movimientos, reduciendo la exposición de superficies y conexiones a golpes menores, polvo y manipulación. Esta protección apoya la disponibilidad del activo y complementa los procedimientos de conservación, sin sustituir un embalaje apropiado para cada traslado.

Ocho cobertores para cuatro módulos representan una capacidad nominal de agrupación de 32 unidades frente a los 30 módulos previstos. Esta relación no acredita automáticamente un excedente: la distribución efectiva depende de las dimensiones, de los conjuntos rodantes y de la forma autorizada de agrupar las cajas. La compatibilidad debe revisarse con el suministro seleccionado y con la logística de desmontaje del recinto.

La recepción debe comprobar número de piezas, correspondencia dimensional, puntos de cierre y acceso para manipulación, además de su ajuste sobre los bloques reales. No se presumirán impermeabilidad, protección frente a impactos severos o aptitud para operación energizada sin soporte del fabricante. Su uso se integrará al inventario y al procedimiento de almacenamiento.

4.4 Subgraves de baja frecuencia

Se contemplan 16 subgraves autoamplificados de gran formato, con presupuesto de $909.202.840 y participación del 22,73 %. Constituyen la extensión de baja frecuencia del sistema y complementan los arreglos principales en contenidos musicales que requieren reproducción de graves. La configuración prevé control cardioide de directividad para reducir la energía dirigida hacia el escenario y las zonas técnicas. Su desempeño deberá comprobarse para la disposición y los ajustes efectivamente instalados.

El comportamiento cardioide debe evaluarse para la configuración completa: ubicación, orientación, separación y procesamiento de los componentes inciden en el patrón obtenido. No basta una denominación comercial para demostrar el resultado. La integración con el arreglo principal requiere revisar polaridad, fase, retardos, filtros y niveles en la zona de transición, así como disponibilidad eléctrica y compatibilidad de los accesorios de soporte.

La aceptación debe contrastar las fichas técnicas y el inventario con el diseño, documentar ajustes y realizar mediciones en posiciones representativas del público y del escenario. El rango de 30 Hz a 18 kHz corresponde al objetivo del sistema completo, no a cada subgrave aislado. La directividad no acredita por sí sola cumplimiento de los límites de ruido ambiental.

4.5 Herrajes y fundas de subgraves

La partida comprende 18 accesorios por $101.209.500, equivalentes al 2,53 % de la inversión. Agrupa marcos superiores de vuelo, marcos rodantes y cobertores de transporte para el bloque de subgraves. Esta cantidad no representa dieciocho subgraves adicionales ni permite conocer cuántos accesorios corresponden a cada función; resulta necesario desagregar el suministro para comprobar su correspondencia con las dieciséis unidades de reproducción previstas.

La justificación del conjunto se encuentra en la seguridad de montaje y en la conservación durante los cambios de configuración. Los marcos de vuelo requieren compatibilidad y capacidad de carga documentadas; los carros deben adecuarse a las dimensiones y condiciones de traslado, mientras las fundas protegen durante almacenamiento y manipulación. Cada elemento conserva una función específica y no debe utilizarse como sustituto de otro.

La recepción debe incorporar una relación individualizada de tipos, cantidades, modelos compatibles y usos autorizados. Para elementos de suspensión se verificará la documentación correspondiente al esquema instalado; para transporte y protección, se comprobará el ajuste y la manipulación del conjunto real. Las revisiones posteriores deberán registrar desgaste, deformaciones y daños que afecten la disponibilidad o seguridad.

4.6 Cajas de campo cercano o frontfill

El suministro prevé 8 cajas de campo cercano por $169.365.560, con participación del 4,23 %. Se describen como unidades compactas autoamplificadas de dos vías, destinadas a las primeras filas y a sectores que quedan fuera del alcance angular del arreglo principal. Su incorporación responde a una necesidad de continuidad de cobertura: el sistema suspendido puede presentar zonas próximas que requieren un refuerzo específico, según la geometría del escenario y la ocupación.

La utilidad de estas cajas depende de su localización, orientación y ajuste respecto del arreglo principal. Un nivel excesivo o una alineación temporal inadecuada puede generar diferencias perceptibles entre las primeras filas y el resto del público. La instalación debe coordinarse con circulación, visuales, protección de conexiones y alimentación eléctrica, evitando que el equipamiento interfiera con los usos previstos del borde de escenario.

La aceptación debe verificar las ocho unidades y su especificación, registrar ubicación y procesamiento, y medir la transición entre las áreas cubiertas por frontfill y por el arreglo principal. Debe evaluarse la respuesta conjunta en posiciones representativas; la mera presencia del número presupuestado de cajas no demuestra uniformidad de cobertura.

4.7 Monitores de piso para escenario

La partida reúne 6 monitores de piso por $167.308.050, equivalentes al 4,18 % del presupuesto. Se especifican cajas autoamplificadas de doble transductor de diez pulgadas, con conexión de red y audio. Su finalidad es proporcionar a intérpretes y personal de escenario una referencia auditiva durante la ejecución, función diferente de la cobertura de público. Esta dotación constituye el monitoreo básico del escenario y deberá complementarse cuando la producción requiera más mezclas, otras posiciones o sistemas personales.

Su incorporación permite configurar posiciones de escucha, pero el número de cajas no establece automáticamente seis mezclas independientes: estas dependen de las salidas, el ruteo y la consola disponible. El diseño operativo debe resolver conexión, alimentación, orientación y compatibilidad de señal. También debe considerar interacción con micrófonos y niveles de escenario, para controlar realimentaciones sin asumir que el equipo elimina por sí solo ese riesgo.

La recepción debe verificar transductores, conexiones y funcionamiento, documentando las configuraciones probadas. La adecuación para cada presentación se contrastará con el rider y la disponibilidad de mezclas. Los seis monitores no sustituyen sistemas personales de monitoreo, consolas ni micrófonos; dichos elementos no aparecen como partidas individuales en el presupuesto analizado.

4.8 Cajas de refuerzo y retardo

El sistema incorpora 4 cajas de refuerzo y retardo por $183.226.680, que representan el 4,58 % de la inversión. Se especifican unidades autoamplificadas de rango extendido destinadas a las localidades lejanas. Su utilización responde a una distancia de diseño del orden de setenta metros desde el escenario, que deberá verificarse frente a la configuración efectiva del recinto. La ubicación y el ajuste de cada caja se determinarán con la predicción y la medición de cobertura, de manera coordinada con el arreglo principal.

Estas cajas permiten aproximar una fuente de refuerzo a sectores distantes y ajustar su llegada respecto del sonido principal. Su eficacia depende de la ubicación, orientación, nivel y retardo programado, así como de las diferencias de recorrido acústico. No resulta suficiente replicar señal sin alineación, porque podrían producirse ecos perceptibles o interferencias en las zonas de superposición.

La aceptación debe comprobar las cuatro unidades, documentar soportes y conexiones, y registrar los ajustes obtenidos mediante medición. Se evaluarán zonas lejanas y transiciones con el arreglo principal. La partida presupuestada corresponde a cajas de refuerzo y retardo; no incluye por sí sola estructuras completas de torre.

Los elementos de soporte que requiera el diseño deberán estar expresamente identificados en el alcance de suministro e instalación.

4.9 Procesadores de gestión del sistema

Se presupuestan 3 procesadores por $133.765.222, equivalentes al 3,34 % de la inversión. Cada unidad se describe con ocho entradas y dieciséis salidas, conexión en red y funciones de matriz, ecualización y retardos. La dotación representa una capacidad nominal agregada de 24 entradas y 48 salidas; no acredita que todos esos canales sean utilizables simultáneamente bajo cualquier protocolo ni que exista redundancia automática frente a fallos.

Estos dispositivos articulan la distribución de señal entre arreglos principales, subgraves, frontfill y retardos, permitiendo conservar configuraciones operativas reproducibles. Su justificación exige definir arquitectura, asignación de canales, interfaces, relojes y compatibilidad de comunicación, cuando corresponda. Debe precisarse qué funciones residen en los procesadores externos y cuáles en las cajas autoamplificadas, para evitar duplicidades de tratamiento que alteren la respuesta prevista.

La recepción debe incluir pruebas de ruteo, recuperación de configuraciones y verificación de retardos y ajustes, con respaldo documental de los parámetros instalados. Si se plantea continuidad ante fallos, esta deberá probarse mediante una arquitectura específica. Los procesadores gestionan el sistema electroacústico y no sustituyen consolas de mezcla ni equipos de captación.

4.10 Distribución eléctrica, cableado y racks

La partida global de distribución eléctrica, cableado y racks asciende a $293.768.503, equivalente al 7,34 % de la inversión. Incluye racks de potencia y señal, distribución eléctrica regulada, multipares, cableado de red y audio y elementos de conexión del sistema completo. La cantidad uno identifica un conjunto funcional; no corresponde a una única pieza ni permite omitir su desagregación antes del suministro.

Esta dotación enlaza los subsistemas y permite alimentarlos y operarlos de manera coordinada. Su dimensionamiento debe considerar cargas declaradas, circuitos disponibles, distancias, secciones, protecciones, conectores, canalización y condiciones de montaje. En señal y red se requiere comprobar compatibilidad, identificación y organización, evitando interferencias y facilitando mantenimiento. El diseño debe coordinarse con la infraestructura existente y las exigencias eléctricas aplicables, sin presumir que la inclusión presupuestal demuestra cumplimiento.

La aceptación requiere inventario desagregado, planos de conexión, identificación de circuitos y resultados de las verificaciones correspondientes. El valor global no debe interpretarse como provisión implícita de consolas, microfonía, backline, estructuras o equipos ajenos al sistema. La asignación en pesos de esta partida se conserva en el presupuesto consolidado y se concilia con la conversión monetaria mediante el ajuste menor de redondeo explicado en el capítulo de precios.

5 Integración, operación y verificación del sistema

5.1 Información de partida y diseño integrado

La información de partida para el diseño comprende un aforo de referencia de 18.000 personas, una geometría de arena cerrada y una distancia aproximada de 70 metros desde el escenario. Estas condiciones orientan el dimensionamiento y deberán contrastarse con planos, levantamiento del inmueble, configuración de platea, graderías y palcos, posiciones de escenario y obstrucciones. El aforo efectivamente habilitado depende de cada montaje y de las condiciones aplicables al recinto; la cantidad de altavoces no constituye una autorización de ocupación.

El diseño deberá integrar los treinta módulos principales, distribuidos inicialmente en dos arreglos de quince, con subgraves, refuerzos cercanos, retardos y monitoreo. Incluirá predicción acústica, ubicación y orientación de fuentes, diagrama de señal, asignación de canales y balance eléctrico. Los tres procesadores de ocho entradas y dieciséis salidas suman capacidades nominales de veinticuatro entradas y cuarenta y ocho salidas; esta suma no acredita por sí sola redundancia ni disponibilidad simultánea de todos los canales. La topología, las interfaces y las funciones de respaldo deberán documentarse y probarse.

5.2 Compatibilidad estructural y seguridad de montaje

La suspensión requiere verificar el peso de cajas, accesorios, cables y elementos de elevación, la geometría de cada arreglo, su centro de gravedad y las solicitaciones transmitidas al inmueble. Los herrajes presupuestados deben desagregarse por función y cantidad: marcos de vuelo, barras de ajuste y carros de transporte no son

intercambiables. La capacidad nominal de un accesorio no demuestra la aptitud de la cubierta ni la seguridad de la cadena completa de suspensión.

Como condición de implementación, se propone exigir memoria de cargas, puntos de apoyo identificados, documentación de compatibilidad y procedimiento de montaje validado por el responsable técnico competente. Las configuraciones autoportantes, cuando se requieran, deberán comprobar estabilidad y respetar circulación, evacuación y áreas de público. El listado de suministro precisará dónde se incluyen motores, estructuras auxiliares y accesorios necesarios; su presencia no puede presumirse por la sola existencia del rubro de herrajes.

5.3 Distribución eléctrica, cableado y comunicaciones

El rubro global de distribución deberá convertirse en una lista detallada de materiales y servicios, con cantidades, características, conectores, longitudes y asignación a cada subsistema. Para los equipos autoamplificados se determinarán potencia demandada, circuitos, protecciones, puesta a tierra, rutas y puntos de conexión. El diseño coordinará energía y señal, identificará tableros y racks y contemplará condiciones de acceso, ventilación y protección física. La verificación incluirá continuidad y funcionamiento de los circuitos y comunicaciones que correspondan al alcance instalado.

Las instalaciones y productos comprendidos en el ámbito del RETIE deberán atender la reglamentación y el régimen de aplicación pertinentes al proyecto. La referencia oficial incluye la Resolución 40117 de 2024 y sus modificaciones, entre ellas la Resolución 40284 del 23 de junio de 2026. El responsable del diseño deberá establecer las disposiciones y los mecanismos de evaluación de conformidad aplicables, considerando su régimen transitorio; no procede atribuir una certificación automática al sistema por haber adquirido equipos.

5.4 Ajuste electroacústico y control de exposición sonora

El desempeño previsto se define para el sistema integrado y para las áreas de público incluidas en cada configuración. La siguiente matriz reúne los objetivos de diseño y la forma de comprobarlos. Ninguna cifra se presenta como resultado de una medición ya ejecutada; su aceptación exige acordar el procedimiento y registrar las condiciones de ensayo.

Tabla 6 Parámetros de desempeño y verificación acústica

Parámetro	Objetivo de diseño	Condición de comprobación
Presión sonora	Referencia preliminar de 100 a 105 dBA promedio con reserva dinámica para picos musicales.	Definir métrica, intervalo temporal y puntos de medida. Operar bajo los límites y medidas de exposición aplicables; el intervalo no es una consigna continua.
Uniformidad	Variación de referencia no mayor a ±3 dB entre sectores cubiertos.	Definir nivel de referencia, banda, malla y condiciones de público. El signo ± debe traducirse en un criterio inequívoco de aceptación.
Respuesta en frecuencia	Extensión prevista de 30 Hz a 18 kHz con subgraves en operación.	Precisar tolerancia, puntos de medición y configuración; comprobar respuesta integrada y transiciones.
Inteligibilidad	Aptitud para voz en corporativos, convenciones y anuncios.	Establecer metodología y umbral previo a las pruebas; el presupuesto no fija un valor numérico.
Coherencia temporal	Alineación entre principal, frontfill y retardos.	Medir tiempos de llegada y documentar retardos, polaridad y respuesta en las zonas de transición.

La puesta en servicio deberá comprobar polaridad, respuesta, alineación temporal entre fuentes y configuración de limitadores, utilizando puntos de medición representativos de los sectores de público. La uniformidad prevista de ±3 dB y la respuesta de 30 Hz a 18 kHz constituyen objetivos de diseño, no mediciones ejecutadas. Para convertirlos en criterios verificables se definirán banda, tolerancia, ponderación, posición de medida, señal de prueba y condiciones de ocupación. La evaluación de voz deberá documentar su inteligibilidad con una metodología y un umbral acordados para los usos previstos.

El intervalo de diseño de 100 a 105 dBA no deberá adoptarse como consigna continua ni como demostración de cumplimiento. La OMS recomienda para espacios y eventos musicales un límite de 100 dB LAeq,15min, acompañado de monitoreo calibrado, registro y medidas de escucha segura; esta recomendación técnica no sustituye la regulación colombiana. El control de emisión hacia el entorno se evaluará conforme a la Resolución 627 de 2006 y las condiciones aplicables al lugar, distinguiendo exposición del público, ruido ambiental y obligaciones laborales.

5.5 Secuencia de implementación y criterios de aceptación

La implementación seguirá una secuencia documentada: revisión del recinto, diseño, aprobación del alcance, suministro, montaje, ajuste, pruebas y formación operativa. Antes del recibo deberán estar acordados los procedimientos y criterios de aceptación. La prueba no se limitará al encendido de los equipos: deberá demostrar el funcionamiento integrado y registrar configuración, instrumentos empleados, resultados, ajustes pendientes y responsables. Se propone la siguiente matriz de comprobación, sujeta a las obligaciones que establezcan los documentos contractuales.

Tabla 7 Matriz de comprobación y evidencia de aceptación

COMPONENTE	COMPROBACIÓN PROPUESTA	EVIDENCIA DE ACEPTACIÓN
Inventario y suministro	Cantidades, referencias, seriales, accesorios y correspondencia con el alcance contratado.	Inventario individualizado, fichas, soportes de entrega y relación de faltantes.
Suspensión y soportes	Compatibilidad de herrajes, cargas y puntos de apoyo de cada configuración.	Memoria de cargas, planos, documentación de capacidades e inspección del montaje.
Energía y señal	Alimentación, protecciones, conexiones, matriz de canales y respuesta ante fallas previstas.	Diagramas finales, pruebas de circuitos y comunicaciones y archivos de configuración.
Desempeño acústico	Cobertura, alineación, respuesta e inteligibilidad según metodología previamente definida.	Predicción e informe de mediciones con condiciones, ubicaciones y resultados.
Operación y entrega	Manejo, configuración, conservación y respuesta a contingencias del personal asignado.	Manuales, registros de capacitación, respaldo de ajustes y acta de puesta en servicio.

5.6 Conservación, soporte y alcance de la garantía

La operación ordinaria prevé una instalación permanente en configuración de vuelo, atendida por personal técnico de planta del concesionario. Esta disposición permite conservar ajustes y reducir las maniobras entre eventos, una vez aprobadas las condiciones estructurales y eléctricas. Cuando el formato requiera liberar espacios o modificar posiciones, los equipos podrán desmontarse y almacenarse siguiendo los procedimientos del fabricante, con los carros y fundas compatibles presupuestados. Cada cambio deberá quedar asociado a un inventario y a una configuración técnica identificable.

La conservación comprenderá revisión de transductores, amplificación, ventilación, conexiones de audio y red, cableado, herrajes y elementos de suspensión. Los puntos de anclaje y las cadenas de carga deberán verificarse y contar con la documentación de conformidad pertinente; la inspección considerará desgaste, deformaciones, corrosión y alteraciones del montaje. Estas actividades se vincularán al rubro de mantenimiento de equipos dentro de los gastos operativos, con responsables, recursos y programación definidos.

La gestión de exposición del personal se integrará al sistema de seguridad y salud en el trabajo del operador. Deberán definirse posiciones de control, seguimiento de niveles y tiempos de exposición, procedimientos para pruebas, medidas de protección auditiva y formación del equipo técnico. La protección de trabajadores, las condiciones de escucha del público y las emisiones hacia el entorno son verificaciones diferentes; disponer de altavoces direccionales no sustituye ninguna de ellas.

El plan de conservación deberá establecer inspecciones, limpieza, almacenamiento, revisión de conexiones, comprobación de suspensión, actualización controlada de software y seguimiento de fallas. Las frecuencias se definirán según documentación del fabricante, condiciones ambientales y uso efectivo. Se conservarán copias de configuraciones y un registro por equipo que permita relacionar intervenciones, repuestos y periodos de

indisponibilidad; las modificaciones que afecten montaje, señal o desempeño requerirán actualizar la documentación y repetir las comprobaciones pertinentes.

La garantía de referencia comprende cinco años sobre partes y piezas contra defectos de fabricación, condición que deberá confirmarse para cada suministro. El soporte comercial precisará inicio de cobertura, exclusiones, mano de obra, diagnóstico, transporte, atención local, plazos de respuesta y tratamiento de equipos temporalmente indisponibles. La garantía no debe confundirse con una cobertura integral de todos esos costos ni con la vida útil de diez años utilizada en la proyección financiera. Esta última es una convención del modelo, sujeta al comportamiento real de los activos y al plan de reposición.

5.7 Alcance del sistema según el tipo de evento

El rider técnico reúne las necesidades de sonido, monitoreo, instrumentos, conexiones y condiciones de escenario de una producción. Su revisión deberá contrastarse con el inventario real y con la configuración de sala, para determinar qué cubre el sistema propio, qué puede adaptarse y qué debe contratarse por evento. Las categorías de evento siguientes orientan esa revisión; no constituyen una certificación automática de cumplimiento para todos los artistas o montajes.

Tabla 8 Alcance operativo por tipo de evento y complementos

Tipo de evento	Aporte previsto del sistema propio	Complementos que deben verificarse
Concierto de producción nacional	Arreglo de sala, subgraves, frontfill, retardo y monitoreo básico.	Consolas y canales disponibles, microfonía, backline y necesidades particulares del artista.
Concierto internacional	Base de refuerzo sonoro de sala y bajas frecuencias, sujeta a aceptación del diseño.	Consolas de sala y monitores, microfonía inalámbrica, monitoreo personal, backline y conectividad del rider.
Producción de gran escala mundial	Base del sistema de sala y refuerzo de baja frecuencia.	Posible ampliación de arreglos, procesamiento o suspensión; consolas específicas, monitoreo personal y backline.
Corporativo o convención	Refuerzo de voz y reproducción de contenidos en las áreas habilitadas.	Consola, micrófonos, fuentes de reproducción y canales requeridos; verificar inteligibilidad y formato.
Evento deportivo	Refuerzo de anuncios y contenidos en las localidades habilitadas.	Captación, mezcla y reproducción; interfaces y necesidades particulares de la actividad.

Los procesadores de gestión no cumplen la función de una consola de mezcla, y los monitores de piso no sustituyen sistemas personales de monitoreo. Como el presupuesto de inversión no individualiza consolas, micrófonos ni backline, su disponibilidad deberá acreditarse mediante inventario complementario o contratación para el evento. Por ello, incluso en corporativos y deportivos, la suficiencia se determina frente al requerimiento concreto y al conjunto de equipos efectivamente disponible.

La evaluación del rider deberá concluir en una lista de equipos y servicios adicionales, responsables de aportarlos, tiempos de montaje y pruebas, y costos imputables al evento. La estructura financiera contempla los complementos de producción dentro de los costos directos; deberá comprobarse que las partidas y montos de cada evento cubran el alcance identificado. El uso del sistema propio podrá reducir esos complementos, pero no permite eliminarlos del presupuesto sin verificación técnica y económica.

6 Análisis del mercado y de los precios del sistema de sonido

6.1 Objeto y método del análisis de precios

El análisis examina el presupuesto de suministro de $4.000.000.000 desde tres niveles: consistencia de las cantidades y precios unitarios; relación entre valor y prestaciones exigidas; y contraste selectivo con precios públicos de equipos de la misma familia funcional. El resultado permite identificar partidas sensibles y condiciones comerciales que deben precisarse. La Guía para la Elaboración de Estudios del Sector contempla sondeos, bases

especializadas e información histórica, y exige considerar las especificaciones, cantidades y condiciones que puedan afectar la comparación.

La unidad principal de análisis es el sistema integrado, acompañado de sus precios por componente. Un altavoz autoamplificado incorpora amplificación y procesamiento que pueden estar fuera del precio de una alternativa pasiva; a su vez, una caja de menor formato puede tener distinta cobertura, reserva dinámica o capacidad de suspensión. Por ello, no es técnicamente válido promediar sin homologación los precios de equipos que difieren en arquitectura, desempeño, accesorios y soporte. La comparación debe conservar la capacidad requerida por el diseño del recinto.

Se diferencian el precio unitario publicado, el valor negociado de un suministro de varias unidades y el costo total del sistema puesto en servicio. Un catálogo puede ofrecer una referencia útil, pero no acredita disponibilidad simultánea de todo el inventario ni incorpora automáticamente ingeniería, transporte, importación, instalación y mediciones. La revisión de mercado se realiza sobre el alcance económico documentado y conserva esas diferencias al interpretar los resultados.

6.2 Precios unitarios y formación del presupuesto de referencia

Los precios unitarios incorporados en el numeral 3.3 permiten reconstruir la canasta mediante la multiplicación de cantidades por valores unitarios. La conversión presupuestal aplica COP 3.500 por USD y un IVA de referencia del 19 %. La tasa corresponde a una premisa de estructuración del 30 de septiembre de 2026; no se identifica como TRM certificada de la fecha de consulta ni como tasa garantizada de compra. La siguiente conciliación separa el impuesto aritmético del ajuste necesario para conservar la asignación de $4.000.000.000.

La suma de los diez subtotales es USD 960.384,15. El IVA calculado sobre esa base es USD 182.472,9885 y el total es USD 1.142.857,1385, presentado a dos decimales como USD 1.142.857,14. En pesos, la base asciende a $3.361.344.525,00; el IVA aritmético, a $638.655.459,75; y el total convertido, a $3.999.999.984,75. Frente a la asignación presupuestal consolidada existe una diferencia de $15,25, equivalente al 0,00000038125 % del total presupuestal.

Tabla 9 Conciliación entre la conversión y el presupuesto en pesos

Concepto de conciliación	Valor COP
Subtotal antes de IVA	3.361.344.525,00
IVA calculado al 19 %	638.655.459,75
Total convertido antes de conciliación	3.999.999.984,75
Ajuste global de conciliación al presupuesto	15,25
Presupuesto consolidado	4.000.000.000,00

La distribución presupuestal registra $133.765.222 para procesadores frente a $133.765.222,50 de la conversión, y $293.768.503 para distribución frente a $293.768.487,25. Esas diferencias producen el ajuste neto de $15,25. Se conserva el cuadro en pesos para mantener la trazabilidad del presupuesto, y se expone la conciliación de manera separada. El ajuste no constituye una mayor tarifa de IVA ni una diferencia material de mercado. La liquidación de una compra efectiva deberá utilizar las bases tributarias y los redondeos de la factura correspondiente.

6.3 Variables técnicas que explican la estructura de precios

La mayor participación del arreglo principal y los subgraves exige evaluar el costo de la capacidad acústica útil. Los factores relevantes son respuesta y directividad documentadas, reserva para señales transitorias, comportamiento térmico, limitación, alimentación, peso suspendido y accesorios compatibles. Un precio inferior por caja puede requerir más unidades, mayor carga eléctrica o elementos adicionales para obtener una cobertura equivalente. El resultado debe compararse con la simulación de la configuración y no únicamente con una cifra de potencia.

Las partidas de doce herrajes principales y dieciocho herrajes y fundas de subgraves agrupan piezas de funciones distintas. Sus valores unitarios de USD 2.400,00 y USD 1.350,00 son referencias agregadas, cuyo análisis comercial exige un listado por tipo, cantidad y compatibilidad. De igual modo, USD 70.532,65 para distribución, cableado y racks es un valor global que requiere descomposición en suministros medibles. Mantenerlo como una sola partida facilita la lectura financiera, pero no debe impedir revisar calibres, longitudes, conectores, protecciones, capacidad de racks y equipos de red incluidos.

La garantía, la asistencia técnica local, el suministro de repuestos y la posibilidad de ampliar el sistema influyen en el costo de adquisición y conservación. La comparación deberá registrar qué servicios cubre el precio y cuáles generan cargos adicionales, incluyendo transporte para garantía, mano de obra y equipos de reemplazo. Las diferencias entre versiones y conectores también pueden explicar variaciones de precio dentro de una misma familia comercial.

6.4 Referencias públicas de precios y alcance de comparación

Se consultaron tres publicaciones de Audio Concept de Colombia para equipos Meyer Sound de campo cercano, monitoreo y procesamiento. Se registra el precio de venta visible con IVA incluido, no el importe superior que también muestra el catálogo. Los importes se interpretan como pesos colombianos por corresponder al catálogo local del comercializador; las fichas muestran el signo $ sin código ISO de moneda. Esta interpretación deberá confirmarse en una cotización antes de utilizar el contraste para fijar precios definitivos. La observación se efectuó el 2 de octubre de 2026.

Tabla 10 Contraste selectivo de precios públicos por unidad

Familia y referencia comercial	Unitario base COP con IVA	Precio publicado con IVA**	Diferencia frente a base	Estado publicado
Campo cercano ULTRA-X40, SKU 09.287.001.05	21.170.695,00	25.682.580,00	21,31 %	En existencia
Monitor de piso MJF-210, SKU 09.235.001.03	27.884.675,00	30.336.075,00	8,79 %	En existencia
Procesador GALAXY 816, SKU 09.230.001.01	44.588.407,50	49.951.440,00	12,03 %	Agotado

** Importe de catálogo interpretado en COP bajo la salvedad de moneda indicada. El precio no constituye una oferta dirigida al proyecto. El estado de existencia no informa la cantidad disponible ni asegura el plazo para el lote requerido. Las referencias identifican productos concretos para que el contraste sea verificable; no se incorporan como marcas obligatorias ni como proveedores seleccionados.

En campo cercano, la ficha oficial de ULTRA-X40 describe una familia autoamplificada de dos vías y una aplicación compatible con cobertura complementaria. La equivalencia exige confirmar la versión exacta del SKU publicado, su interfaz, protección, accesorios y respuesta para la configuración prevista. Las prestaciones de las versiones actuales con distintas opciones de entrada no se trasladan automáticamente al equipo del catálogo. La referencia apoya un contraste por familia y no acredita identidad total de suministro.

Para monitoreo, MJF-210 ofrece una correspondencia funcional más estrecha con la descripción de doble transductor de diez pulgadas y autoamplificación. La documentación del fabricante señala que el monitoreo remoto RMS es opcional y distingue conectores de tres y cinco pines. Por ello, el precio de la versión de tres pines debe revisarse frente al requisito de red y audio del presupuesto consolidado; una coincidencia en transductores no prueba que estén incluidos todos los módulos y conexiones requeridos.

En procesamiento, la ficha oficial de GALAXY 816 documenta ocho entradas procesadas y dieciséis salidas, junto con gestión de red, matriz y retardos. Esta configuración permite contrastar la familia funcional del presupuesto. Debe verificarse la variante ofertada, alimentación, conectividad, licencias o accesorios y compatibilidad con la solución seleccionada. La publicación comercial se encuentra agotada, por lo que su valor tiene alcance referencial y requiere confirmación de suministro.

Las tres publicaciones proceden de un mismo comercializador y corresponden a tres productos distintos. No son tres cotizaciones independientes de un mismo equipo, ni una muestra de varias marcas o integradores. Tampoco cubren los módulos principales y los subgraves, que concentran el 69,90 % de la inversión. En consecuencia, el contraste identifica diferencias concretas, pero no permite declarar validado el precio del sistema completo ni calcular un promedio representativo de mercado.

6.5 Incidencia económica del contraste selectivo

Si, únicamente como ejercicio de sensibilidad y bajo la interpretación monetaria indicada, se aplicaran los precios publicados a ocho cajas de campo cercano, seis monitores y tres procesadores, el valor conjunto sería $537.331.410. La asignación de esos tres renglones en el presupuesto consolidado es $470.438.832. La diferencia asciende a $66.892.578, equivalente al 14,22 % de ese subconjunto y al 1,67 % del presupuesto total. La variación es ponderada por cantidades; no corresponde al promedio simple de los tres porcentajes unitarios.

Tabla 11 Sensibilidad de tres partidas frente a precios públicos

Componente	Asignación base COP	Escenario con precio publicado	Diferencia COP
8 cajas de campo cercano	169.365.560	205.460.640	36.095.080
6 monitores de piso	167.308.050	182.016.450	14.708.400
3 procesadores	133.765.222	149.854.320	16.089.098
TOTAL DEL SUBCONJUNTO	**470.438.832**	**537.331.410**	**66.892.578**

El ejercicio comprende el 11,76 % de la inversión base. No se extrapola su variación al 88,24 % restante y no modifica la asignación de $4.000.000.000. La diferencia puede estar asociada a condiciones de compra, versiones, módulos opcionales, origen, disponibilidad o negociación por volumen, cuya incidencia debe acreditarse. No se presume que un descuento futuro compensará la brecha ni que la referencia más costosa sea la única alternativa técnicamente viable.

6.6 Impuestos, logística e instalación

El presupuesto incluye un IVA de referencia del 19 %, pero excluye instalación, aranceles y nacionalización. La instalación se atribuye al personal técnico del concesionario y la entrega en el Área Metropolitana de Bucaramanga se describe a cargo del comprador. En estas condiciones, $4.000.000.000 es el valor referencial del suministro descrito, y no prueba por sí solo el costo integral del sistema instalado. Fletes, seguros, manejo, trámites, montaje, mediciones y formación deberán identificarse como incluidos, contratados aparte o asumidos mediante recursos propios expresamente presupuestados.

Cuando un precio local ya incluya importación y tributos, esos conceptos no deben adicionarse de nuevo. Cuando se cotice en origen, la comparación deberá construir el costo puesto en el destino convenido y distinguir los conceptos gravados conforme a su tratamiento aplicable. La base de IVA de una importación no se presume idéntica al precio de catálogo multiplicado por la tasa de cambio. La reconstrucción al 19 % del numeral 6.2 verifica la aritmética del documento de referencia; no reemplaza la liquidación aduanera ni fiscal de una operación concreta.

La instalación realizada por personal propio tiene un costo de dedicación y disponibilidad que debe ubicarse en el modelo operativo. Su exclusión del precio del proveedor no la convierte en una actividad sin costo. La misma lógica se aplica a ingeniería, calibración y capacitación. La matriz de responsabilidades deberá evitar que estos servicios queden sin financiación o se reconozcan tanto en el suministro como en la nómina o en un contrato complementario.

6.7 Sensibilidad a la tasa de cambio

El componente expresado en dólares expone el presupuesto a cambios de la tasa de conversión. Para aislar este efecto se mantiene constante la canasta de USD 960.384,15 antes de IVA y la tasa de referencia del 19 %, y se modifica únicamente COP por USD. Los siguientes valores son escenarios aritméticos, no pronósticos de TRM ni

cotizaciones. Se omite en ellos el ajuste de conciliación de $15,25 para que la relación con la canasta original sea verificable.

Tabla 12 Sensibilidad cambiaria del suministro

Tasa COP por USD	Variación de tasa	Canasta con IVA COP	Cambio frente a tasa base COP
3.150	-10 %	3.599.999.986,28	-399.999.998,48
3.325	-5 %	3.799.999.985,51	-199.999.999,24
3.500	0 %	3.999.999.984,75	0,00
3.675	5 %	4.199.999.983,99	199.999.999,24
3.850	10 %	4.399.999.983,22	399.999.998,48

Un aumento de COP 100 por dólar incrementaría la canasta, con el mismo IVA de referencia, en aproximadamente $114.285.714. El efecto muestra por qué deben precisarse la moneda de contratación, el momento de conversión y la vigencia de la oferta. Si el proveedor presenta un precio firme en pesos, la comparación deberá reconocer esa condición sin aplicar una segunda variación cambiaria. Si la cotización permite ajustes, la regla deberá ser verificable y consistente con la asignación contractual de riesgos.

6.8 Verificación comercial y conclusión del análisis de precios

El cierre de la verificación económica requiere solicitar información para una canasta común: cantidades por equipo y accesorio, especificaciones funcionales, versiones, bienes nuevos o de otra condición, moneda, precio antes de impuestos, gravámenes, descuentos identificados, plazo y lugar de entrega, instalación, pruebas, capacitación y garantía. Las ofertas con exclusiones deberán homologarse antes de compararlas. Cuando una diferencia técnica no pueda valorarse de forma verificable, se deberá explicar su efecto y separar esa referencia del conjunto comparable, en lugar de asignarle un ajuste arbitrario.

Los cinco años de garantía adoptados como referencia deberán documentarse para el suministro seleccionado. Las políticas de los fabricantes pueden variar según producto, fecha de compra, canal y exclusiones; la política comercial publicada por Meyer Sound, por ejemplo, diferencia productos y condiciones de cobertura. El análisis de precio deberá precisar partes, mano de obra, transporte, gestión de fallas y disponibilidad de soporte, sin suponer que una duración genérica incluye todas esas prestaciones.

El presupuesto cuenta con una composición identificable y una base de cálculo reconciliable con el total de $4.000.000.000. La revisión pública aporta tres puntos de contraste que muestran valores superiores a sus referencias unitarias y revelan condiciones de comparabilidad que deben resolverse. Este hallazgo justifica mantener el valor como estimación de estructuración y profundizar el sondeo en los módulos principales, subgraves y paquete global de distribución. La suficiencia definitiva deberá sustentarse en propuestas comparables para el conjunto, con ingeniería y costos de puesta en servicio claramente delimitados.

7 Correspondencia con el esquema financiero de la concesión

7.1 Inversión inicial, costos de operación y recuperación

Los $4.000.000.000 representan la inversión de referencia del concesionario en el sistema de sonido. Se distinguen del valor del inmueble aportado por la entidad, del capital de trabajo, de los gastos recurrentes y de la contraprestación que resulte de la explotación económica. La incorporación al flujo deberá reconocer el desembolso en el momento previsto para su adquisición y evitar imputar otra vez el costo de compra como gasto operativo periódico.

La disponibilidad de equipos propios puede reducir la contratación de refuerzo sonoro y facilitar un servicio a terceros. La evaluación debe considerar tarifas verificables, programación, utilización, costos de operación y complementos. El escenario preliminar de veinte eventos anuales y alquiler entre el 2 % y el 4 % del valor del

equipo por día se conserva únicamente como hipótesis ilustrativa de estructuración, sin evidencia de que represente la tarifa o la programación de Arena Bonita. Estos supuestos no se utilizan para afirmar ahorros, ingresos ni periodos de recuperación comprobados.

Cuando el servicio de sonido se encuentre comprendido en una tarifa de alquiler del recinto, su ingreso no se sumará nuevamente como prestación independiente sin delimitación comercial y contractual. El mismo control se aplicará a complementos de rider y mantenimiento: cada servicio deberá vincularse a un evento o periodo y a un único rubro de costo. La organización de ingresos se mantendrá consistente con los grupos definidos en el modelo de la concesión.

7.2 Vida útil, reposición y plazo operativo

La proyección financiera adopta diez años para la amortización del sistema y un cargo de referencia de $400.000.000 por año bajo distribución lineal. La reposición se sitúa al término del décimo año, con ejecución en el Año 11 por el 60 % del valor indexado según el IPC previsto en el modelo. El porcentaje y el momento constituyen supuestos de planeación; no acreditan que todos los componentes se desgasten por igual ni determinan anticipadamente cuáles deberán sustituirse.

El plan de conservación deberá identificar componentes conservables, reparables y sustituibles, atendiendo uso, inspecciones, disponibilidad de repuestos, compatibilidad y obsolescencia. La reposición requiere alcance y programación propios: sustituir un conjunto de altavoces puede afectar herrajes, interfaces y procesamiento. El presupuesto de renovación deberá revisar esas dependencias, sin aplicar automáticamente una proporción uniforme a las diez partidas.

El horizonte operativo de referencia se expresa en 19 años 4 meses, integrado por cuatro meses en 2027 y diecinueve años completos entre 2028 y 2046. Las veinte columnas de calendario no equivalen a veinte años completos de operación. Este anexo actualiza la descripción técnica y económica; la aplicación de la amortización, los factores del primer periodo y el momento de reposición deberán conservar trazabilidad con las fórmulas del modelo financiero y con la fecha efectiva de puesta en servicio, sin deducir una prorrata nueva únicamente del cambio de denominación del plazo.

7.3 Evidencia de ejecución y control de la inversión

La ejecución deberá vincular la documentación de compra con el inventario físico y las verificaciones de funcionamiento. Para cada equipo se registrarán identificación, serial, ubicación, fecha de ingreso, garantía y valor; para accesorios y paquetes, las cantidades efectivamente suministradas y su correspondencia con el listado de materiales. Los pagos, el ingreso del bien y su habilitación técnica son hechos relacionados que deben poder conciliarse, sin dar por recibida una prestación por la sola existencia de una factura.

El reconocimiento financiero diferenciará costo de adquisición, servicios de integración, gasto del periodo y cargos de depreciación o amortización, según la naturaleza de cada concepto y el marco aplicable. La desagregación exigida al paquete global también permite evitar duplicidades con instalaciones del inmueble o bienes aportados por terceros. El seguimiento de los $4.000.000.000 se efectuará sobre obligaciones y bienes verificables, no únicamente sobre el porcentaje de ejecución de un monto agregado.

7.4 Trazabilidad de los principales supuestos financieros

La inversión técnica se vincula con las siguientes variables de la proyección. El desembolso inicial corresponde al Año 0 del flujo del concesionario; la amortización es un cargo distribuido en el tiempo y no un nuevo pago anual por la compra. La localización se expresa por concepto funcional para que pueda conservarse la trazabilidad cuando se reorganice la estructura o la numeración de filas del libro.

Tabla 13 Vinculación de la inversión con la proyección financiera

Concepto	Valor o supuesto	Registro y comprobación
Composición de la inversión	10 componentes por COP 4.000.000.000	Hoja de inversión del concesionario; conciliar cantidades y valor con el capítulo 3.
Inversión total y salida inicial	COP 4.000.000.000 en el Año 0	Flujo de caja del concesionario; reconocer la adquisición una sola vez.
Horizonte de amortización	10 años	Supuesto financiero vinculado a la base amortizable y al momento de puesta en servicio.
Cargo lineal de referencia	COP 400.000.000 por año completo	Resultado de COP 4.000.000.000 dividido por 10; distinguirlo del egreso de caja.
Reposición	60 % del valor indexado por IPC en el Año 11	Programar alcance de renovación y egreso correspondiente, con base e indexación identificables.
Operación y mantenimiento	Gasto recurrente según programación	Personal técnico, conservación y complementos de cada evento en sus respectivos rubros.

La conciliación exige que el valor de adquisición, el inventario y la base financiera correspondan al mismo alcance. La diferencia entre un cargo de amortización y un desembolso de reposición deberá mantenerse visible en resultados y caja. El plazo operativo de 19 años 4 meses requiere aplicar los periodos parciales y el momento efectivo de reposición de acuerdo con las fórmulas del modelo, conservando un único tratamiento para cada costo.

8 Conclusión técnica y económica

La inversión inicial de CUATRO MIL MILLONES DE PESOS ($4.000.000.000) se justifica como presupuesto de referencia para dotar al Centro de Eventos del Oriente Colombiano Arena Bonita de un sistema propio de refuerzo sonoro y monitoreo básico. La configuración se integra por diez componentes de adquisición, articulados en seis subsistemas operativos, y conserva las cantidades y asignaciones del presupuesto actualizado. El aporte de cada componente se explica por su función dentro del conjunto, sus interfaces y la evidencia requerida para el recibo.

La capacidad prevista deberá acreditarse mediante el diseño de detalle, la verificación de cargas y alimentación, la integración de señales y las mediciones de puesta en servicio. Los parámetros de desempeño, la matriz de usos y los criterios de aceptación incorporados en este documento permiten definir esas comprobaciones. Los complementos de producción y los servicios excluidos del suministro deberán contar con responsables y financiación identificados para cada configuración y evento.

El análisis del mercado de precios conserva el presupuesto estimado aportado como referencia documental, reconcilia la conversión monetaria y aporta un contraste público selectivo. Sus resultados permiten enfocar la comprobación comercial en los equipos de mayor incidencia y precisar los costos de integración. La consolidación de cotizaciones equivalentes, garantía, disponibilidad y alcance puesto en servicio será el soporte para verificar la suficiencia del monto antes de comprometer la adquisición.

ANEXOS AL PLIEGO DE CONDICIONES

FORMATO 1 - CARTA DE PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA

Ciudad y fecha,

Señor
SANDRA PATRICIA QUIROS MARIN
Secretaria Administrativa
Departamento de Santander
Calle 37 No. 10-30, Palacio Amarillo, Oficina 408 - Edificio Gobernación de Santander
Bucaramanga

REFERENCIA: LICITACIÓN PÚBLICA No. AD-LP-26-05 – OBJETO: "CONTRATAR BAJO LA MODALIDAD DE CONCESIÓN LA OPERACIÓN, ADMINISTRACIÓN, MANTENIMIENTO, CONSERVACIÓN, GESTIÓN INTEGRAL, PUESTA EN FUNCIONAMIENTO Y EXPLOTACIÓN ECONÓMICA DE UN BIEN INMUEBLE DEL DEPARTAMENTO"

[xxxxxxxxxxNombre del representante legal o de la persona natural Proponente], identificado como aparece al pie de mi firma, [xxxxxxxxxxx obrando en mi propio nombre o en mi calidad de representante legal de] [xxxxxxxxxxxxxxx nombre del Proponente], presento Oferta para el Proceso de Contratación de la referencia y hago las siguientes manifestaciones:

1. Que conozco y acepto todos los Documentos del Proceso, tuve la oportunidad de solicitar aclaraciones y modificaciones a los mismos, y recibí del Departamento de Santander respuesta oportuna a cada una de las solicitudes.
2. Que conozco y acepto expresamente el pliego de condiciones, sus anexos, la matriz de riesgos, la minuta contractual, el régimen económico, las obligaciones, las reglas de explotación autorizada, el plazo, las condiciones de reversión o restitución, las garantías y demás documentos del proceso.
3. Que la presente Oferta no contiene condicionamientos, salvedades, reservas, modificaciones unilaterales, excepciones o manifestaciones que alteren el contenido del pliego de condiciones, de la minuta contractual o de los documentos que hacen parte integral del proceso.
4. Que de conformidad con los documentos de esta contratación, me comprometo a ejecutar el siguiente objeto: **"CONTRATAR BAJO LA MODALIDAD DE CONCESIÓN LA OPERACIÓN, ADMINISTRACIÓN, MANTENIMIENTO, CONSERVACIÓN, GESTIÓN INTEGRAL, PUESTA EN FUNCIONAMIENTO Y EXPLOTACIÓN ECONÓMICA DE UN BIEN INMUEBLE DEL DEPARTAMENTO"**, respecto del Centro de Eventos del Oriente Colombiano – CEO, ubicado en el municipio de Girón (Santander), por el plazo de veinte (20) años.
5. Que estoy autorizado para suscribir y presentar la Oferta en nombre del xxxxxProponente y estoy autorizado para suscribir el contrato si el Proponente resulta adjudicatario del Proceso de Contratación de la referencia.
6. Que la Oferta que presento cumple con la totalidad de los requisitos y especificaciones técnicas del pliego de condiciones y de sus anexos técnicos.
7. Que la oferta económica y la oferta técnica están adjuntas a la presente comunicación y han sido elaboradas de acuerdo con los Documentos del Proceso y hacen parte integral de la Oferta.
8. Que los documentos que presento con la Oferta son ciertos y han sido expedidos por personas autorizadas para el efecto.
9. Que la oferta económica adjunta fue elaborada teniendo en cuenta todos los gastos, costos, derechos, impuestos, tasas y demás contribuciones que se causen con ocasión de la presentación de la Oferta, suscripción y ejecución del contrato y que en consecuencia, de resultar adjudicatario no presentaré reclamos con ocasión del pago de tales gastos.
10. Que en caso de resultar adjudicatario, suscribiré el contrato en la fecha prevista para el efecto en el Cronograma contenido en los Documentos del Proceso, y ejecutaré el contrato en el plazo establecido por la Entidad para ello.

11. Que en caso de resultar adjudicatario, me obligo a presentar la garantía de cumplimiento prevista en los Documentos del Proceso en la fecha prevista para el efecto en el Cronograma allí contenido.
12. Que en caso de resultar adjudicatario me comprometo a ejecutar el contrato de concesión por mi cuenta y riesgo durante el plazo de veinte (20) años, a ejecutar la inversión inicial obligatoria de CUATRO MIL MILLONES DE PESOS ($4.000.000.000) en los términos del numeral 4.4 del pliego de condiciones, a reconocer y pagar al Departamento de Santander los cinco (5) porcentajes de participación económica ofrecidos, liquidados en forma mensual sobre las bases de ingresos brutos de cada grupo de explotación económica autorizada, y a restituir y revertir a la Entidad, al término del contrato, el escenario, sus áreas, bienes, instalaciones, equipos, sistemas y componentes, en las condiciones previstas en el contrato.
13. Manifiesto que el Proponente (xxxxxxx) está a paz y salvo con sus obligaciones laborales frente al sistema de seguridad social integral y demás aportes relacionados con las obligaciones laborales.
14. Adjunto la garantía de seriedad de la Oferta la cual cumple con lo establecido en los Documentos del Proceso.
15. Manifiesto bajo gravedad de juramento, que no me encuentro (ni la firma que represento) incurso en alguna causal de inhabilidad e incompatibilidad o prohibiciones previstas en la Constitución Política o en la Ley, especialmente en el artículo 8º. de la Ley 80 de 1993, Ley 190 de 1995, Ley 1474 de 2011 y demás normas concordantes, que impidan la participación del proponente en el presente proceso contractual y en la celebración y ejecución del respectivo contrato.
16. Que en mi condición de proponte Nacional__, Extranjero__, la propuesta involucra:
    BIENES, así: ___% nacionales y ___% no nacionales.
    y SERVICIOS, así: ___% nacionales y ___% no nacionales.

Recibiré notificaciones en la siguiente dirección en:

Persona de contacto:	(xxxxxxxxxxxx nombre)
C.C. número:	xxxxxxxxxxxxxx
Dirección:	(xxxxxxxxxxxx)
Ciudad:	(xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx)
Teléfono:	(xxxxxxxxxxx)
Celular:	(xxxxxxxxxxxxx)
Telefax:	(xxxxxxxxxxx)
e-mail:	(xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx)

Firma proponente (representante legal – persona natural)
Nombre: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Matricula profesional No. xxxxxxxxxxxxxxxx

NOTA: Si se trata de personas jurídicas, cuyo representante legal no sea profesional, el proponente deberá avalar la propuesta por el profesional del área requerido.
En el caso de propuestas presentadas por personas naturales, no se aceptará el aval de las propuestas.

1.1 FORMATO 2- CERTIFICACIÓN DE PAGOS DE SEGURIDAD SOCIAL Y APORTES PARAFISCALES - (PERSONAS NATURALES)

Ciudad y fecha

Señor
SANDRA PATRICIA QUIROS MARIN
Secretaria Administrativa
Departamento de Santander
Calle 37 No. 10-30, Palacio Amarillo, Oficina 408 - Edificio Gobernación de Santander
Bucaramanga

REFERENCIA: LICITACIÓN PÚBLICA No. AD-LP-26-05 – OBJETO: "CONTRATAR BAJO LA MODALIDAD DE CONCESIÓN LA OPERACIÓN, ADMINISTRACIÓN, MANTENIMIENTO, CONSERVACIÓN, GESTIÓN INTEGRAL, PUESTA EN FUNCIONAMIENTO Y EXPLOTACIÓN ECONÓMICA DE UN BIEN INMUEBLE DEL DEPARTAMENTO"

Yo XXXXXXXXXXXXX, identificado (a) con C.C. No. XXXXXXXXXXXX de XXXXXXXX, de acuerdo con lo señalado en el artículo 9 de la Ley 828 de 2003, DECLARO BAJO LA GRAVEDAD DE JURAMENTO, que he efectuado el pago por concepto de mis aportes y el de mis empleados a los sistemas de salud, pensiones, riesgos profesionales, cajas de compensación familiar, Instituto Colombiano de Bienestar familiar (ICBF) y Servicio Nacional de Aprendizaje (SENA), durante los últimos seis (6) meses calendario legalmente exigibles a la fecha de presentación de la propuesta para el presente proceso de selección. [En caso que el proponente no tenga personal a cargo y por ende no esté obligado a efectuar el pago de aportes parafiscales y seguridad social, debe también bajo la gravedad de juramento indicar esta circunstancia en el presente anexo.]

NOTA 1: Para el caso de las modalidades de asociación, este deberá ser presentado por cada integrante.

NOTA 2: Para relacionar el pago de los aportes correspondientes a los Sistemas de Seguridad Social, se deberán tener en cuenta los plazos previstos en el Decreto 1406 de 1999 artículos 19 a 24. Así mismo, en el caso del pago correspondiente a los aportes parafiscales: CAJAS DE COMPENSACIÓN FAMILIAR, ICBF y SENA, se deberá tener en cuenta el plazo dispuesto para tal efecto, en el artículo 10 de la ley 21 de 1982, reglamentado por el Decreto 1670 de 2007.

NOTA 3: En caso de presentar acuerdo de pago con alguna de las entidades anteriormente mencionadas, se deberá precisar el valor y el plazo previsto para el acuerdo de pago, con indicación del cumplimiento de esta obligación.

Presentado para ser válida dentro de la Licitación Pública No. AD-LP-26-05
Dada en _____ a los ( )_____ del mes de _____ de _____

FIRMA :XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
NOMBRE DE QUIEN DECLARA : XXXXXXXXXXXXXXXX

FORMATO 3 - CERTIFICACIÓN DE PAGOS DE SEGURIDAD SOCIAL Y APORTES PARAFISCALES - (PERSONAS JURÍDICAS)

Ciudad y fecha

Señor
SANDRA PATRICIA QUIROS MARIN
Secretaria Administrativa
Departamento de Santander
Calle 37 No. 10-30, Palacio Amarillo, Oficina 408 - Edificio Gobernación de Santander
Bucaramanga

REFERENCIA: LICITACIÓN PÚBLICA No. AD-LP-26-05 – OBJETO: "CONTRATAR BAJO LA MODALIDAD DE CONCESIÓN LA OPERACIÓN, ADMINISTRACIÓN, MANTENIMIENTO, CONSERVACIÓN, GESTIÓN INTEGRAL, PUESTA EN FUNCIONAMIENTO Y EXPLOTACIÓN ECONÓMICA DE UN BIEN INMUEBLE DEL DEPARTAMENTO"

[Use la opción que corresponda, según certifique el Representante Legal o el Revisor Fiscal]
Yo, _____, identificado con _____, en mi condición de **Representante Legal** de (Razón social de la compañía) identificada con Nit _____ , debidamente inscrito en la Cámara de Comercio de _____ certifico el pago de los aportes de seguridad social (pensión, salud y riesgos profesionales) y de los aportes parafiscales (Instituto Colombiano de Bienestar familiar ICBF, Servicio Nacional de Aprendizaje SENA y Caja de Compensación Familiar), pagados por la compañía durante los últimos seis (6) meses calendario legalmente exigibles a la fecha de presentación de nuestra propuesta para el presente proceso de selección. Lo anterior, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 50 de la Ley 789 de 2002.

Yo, _____, identificado con _____, y con Tarjeta Profesional No. _____ de la Junta Central de Contadores de Colombia, en mi condición de **Revisor Fiscal** de (Razón social de la compañía) identificada con Nit _____ , debidamente inscrito en la Cámara de Comercio de _____, luego de examinar de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas en Colombia, los estados financieros de la compañía, certifico el pago de los aportes de seguridad social (pensión, salud y riesgos profesionales) y de los aportes parafiscales (Instituto Colombiano de Bienestar familiar ICBF, Servicio Nacional de Aprendizaje SENA y Caja de Compensación Familiar) pagados por la compañía durante los últimos seis (6) calendario legalmente exigibles a la fecha de presentación de la propuesta, dichos pagos corresponden a los montos contabilizados y cancelados por la compañía durante dichos 6 meses. Lo anterior, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 50 de la Ley 789 de 2002.

NOTA 1: Para el caso de las modalidades de asociación, este deberá ser presentado por cada integrante.

NOTA 2: Para relacionar el pago de los aportes correspondientes a los Sistemas de Seguridad Social, se deberán tener en cuenta los plazos previstos en el Decreto 1406 de 1999 artículos 19 a 24. Así mismo, en el caso del pago correspondiente a los aportes parafiscales: CAJAS DE COMPENSACIÓN FAMILIAR, ICBF y SENA, se deberá tener en cuenta el plazo dispuesto para tal efecto, en el artículo 10 de la ley 21 de 1982, reglamentado por el Decreto 1670 de 2007.

NOTA 3: En caso de presentar acuerdo de pago con alguna de las entidades anteriormente mencionadas, se deberá precisar el valor y el plazo previsto para el acuerdo de pago, con indicación del cumplimiento de esta obligación.
Presentado para ser válida dentro de la Licitación Pública No. AD-LP-26-05

Dada en _____ a los ( )_____ del mes de _____ de _____

FIRMA ----------
NOMBRE DE QUIEN CERTIFICA _____

FORMATO 4 - DOCUMENTO DE CONSTITUCION - UNIÓN TEMPORAL

Ciudad y fecha