

Análisis del desempeño del sector construcción: Una revisión desde los postulados de la gerencia del valor, periodo 2017-2021

Leidy Johana Larrea Restrepo y Eberto Jacinto Jaimes

Trabajo de grado para optar al título de Economista

Director

Dr. Alejandro Acevedo Amorocho

Universidad Industrial de Santander

Facultad de Ciencias Humanas

Escuela de Economía

Bucaramanga

2024

Dedicatoria

Dedicado en primer lugar a Dios, por el regalo de la vida y la salud durante estos años de estudio, en donde sobrevivimos a una época difícil de pandemia, y por darnos la constancia y la fuerza para sacar adelante este proyecto.

A nuestras familias por apoyarnos en cada paso del camino y orientarnos a proseguir adelante en medio de la adversidad, por enseñarnos valores y principios, y como caminar a lo largo de este camino llamado vida, por su amor, por el ejemplo de tenacidad y de perseverancia, por su apoyo incondicional.

Una dedicatoria especial a nuestro director de tesis por la paciencia, sin duda sin él no sería posible llegar hasta este punto.

Agradecimientos

Agradecemos a Dios por este logro tan importante en nuestras vidas personales y profesionales, por llenar nuestras vidas de tantas bendiciones.

Agradecemos a nuestros padres y familiares por estar presentes en nuestras vidas y compartir cada momento con nosotros y ser los primeros en cada pequeño logro de nuestras vidas.

Un agradecimiento especial a nuestro directos de trabajo, doctor Alejandro Acevedo Amorocho por su acompañamiento, orientación y contribución desde su experiencia profesional y docente durante el desarrollo de este proyecto.

A la Universidad Industrial de Santander y a su director, por su orientación y apoyo durante el desarrollo del programa académico.

Tabla de Contenido

	Pág.
Introducción.....	15
1. Planteamiento del problema	18
1.1 Descripción del problema.....	18
1.2 Sistematización del problema.....	20
2. Justificación	21
3. Objetivos.....	22
3.1 Objetivo General.....	22
3.2 Objetivos Específicos	22
4. Marco referencial.....	23
4.1 Antecedentes o estado del arte	23
4.2 Marco teórico	25
Bloque de liquidez	26
Bloque de actividad.....	26
Bloque de fondos ociosos	26
Bloque de endeudamiento.....	26
Márgenes, rentabilidad y ebitda.....	26
Lógica financiera	27
Generación de valor	27
Punto de equilibrio financiero.....	27
El modelo CAPM.....	27

5.	Diseño metodológico	29
5.1.	Población y muestra.....	29
5.2.	Variables de estudio.....	29
5.3.	Horizonte temporal y contexto del estudio	30
5.4.	Técnicas e instrumentos de recolección de datos	31
5.5.	Técnica de análisis e interpretación de la información	31
5.6.	Aspectos éticos.....	31
6.	Resultados y análisis de la investigación.....	33
6.1.	Introducción a las empresas analizadas	33
6.1.1.	Amarilo SAS.....	33
6.1.2.	Constructora Colpatria SAS.....	35
6.1.3.	Marval SA.....	36
6.1.4.	Urbanizadora Marín Valencia SA	37
6.1.5.	Constructora Capital Bogotá SAS.....	37
6.1.6.	Arquitectura y Concreto SAS.....	39
6.1.7.	Jaramillo Mora Constructora SA.....	40
6.1.8.	Constructora Capital Medellín SAS.....	42
6.1.9.	Constructora Bolívar	42
6.1.10.	Constructora las Galias SA	43
6.2.	Diagnostico financiero:.....	44
6.2.1	Amarilo SAS.....	45
6.2.2	Constructora Colpatria SAS.....	53
6.2.3	Malval SA	60
6.2.4	Urbanizadora Marín Valencia SA.....	67

6.2.5 Constructora Capital Bogotá SAS	74
6.2.6 Arquitectura y Concreto SAS	81
6.2.7 Jaramillo Mora Constructora SA	88
6.2.8 Constructora Capital Medellín SAS.....	95
6.2.9 Constructora Bolívar	102
6.2.10 Constructora Las Galias	109
Conclusiones	117
Referencias bibliográficas	118
Apéndice	120

Lista de tablas

Tabla 1 Balance general Amarilo SAS	45
Tabla 2 Estado de resultados de Amarilo SAS	48
Tabla 3 Drivers de liquidez de Amarilo SAS	49
Tabla 4 Drivers de la actividad de Amarilo SAS.....	49
Tabla 5 Análisis FOCO 2017-2021 de Amarilo SAS	50
Tabla 6 Drivers de endeudamiento de Amarilo SAS.....	51
Tabla 7 Drivers de Eficiencia – Análisis B.O.N de Amarilo SAS	52
Tabla 8 Análisis de rentabilidad de la empresa y de los dueños de Amarilo SAS	52
Tabla 9 Análisis del valor (AON) de Amarilo SAS	52
Tabla 10 Análisis del valor (Capital con costo) de Amarilo SAS	53
Tabla 11 Estructura del capital ITEMS de Amarilo SAS.....	53
Tabla 12 Balance general de Colpatría SAS.....	54
Tabla 13 Estado de resultados de Colpatría SAS.....	55
Tabla 14 Drivers de liquidez de Colpatría SAS.....	55
Tabla 15 Drivers de la actividad de Colpatría SAS	56
Tabla 16 Análisis FOCO 2017-2021 de Colpatría SAS	57
Tabla 17 Drivers de endeudamiento de Colpatría SAS	58
Tabla 18 Drivers de Eficiencia – Análisis B.O.N de Colpatría SAS	58
Tabla 19 Análisis de rentabilidad de la empresa y los dueños de Colpatría SAS	59
Tabla 20 Análisis de valor (AON) de Colpatría SAS	59
Tabla 21 Análisis de valor (Capital con costo) de Colpatría SAS.....	59

Tabla 22 Estructura del capital ITEMS de Colpatria SAS	60
Tabla 23 Balance general de Marval SA	60
Tabla 24 Estado de resultados de Marval SA	61
Tabla 25 Drivers de liquidez de Marval SA	62
Tabla 26 Drivers de la actividad de Marval SA.....	62
Tabla 27 Análisis FOCO 2017-2021 de Marval SA.....	64
Tabla 28 Drivers de endeudamiento de Marval SA.....	65
Tabla 29 Drivers de Eficiencia – Análisis B.O.N de Marval SA	65
Tabla 30 Análisis de rentabilidad de la empresa y los dueños de Marval SA	66
Tabla 31 Análisis de valor (AON) de Marval SA.....	66
Tabla 32 Análisis de valor (Capital con costo) de Marval SA	66
Tabla 33 Estructura del capital ITEMS de Marval SA	67
Tabla 34 Balance general de Marín Valencia SA.....	67
Tabla 35 Estado de resultados de Marín Valencia SA.....	68
Tabla 36 Drivers de liquidez de Marín Valencia SA.....	69
Tabla 37 Drivers de la actividad de Marín Valencia SA	69
Tabla 38 Análisis FOCO 2017-2021 de Marín Valencia SA	71
Tabla 39 Drivers de endeudamiento de Marín Valencia SA	72
Tabla 40 Drivers de Eficiencia – Análisis B.O.N de Marín Valencia SA	72
Tabla 41 Análisis de rentabilidad de la empresa y los dueños de Marín Valencia SA.....	73
Tabla 42 Análisis de valor (AON) de Marín Valencia SA	73
Tabla 43 Análisis de valor (Capital con costo) de Marín Valencia SA	73
Tabla 44 Estructura del capital ITEMS de Marín Valencia SA.....	74

Tabla 45 Balance general de Capital Bogotá SAS.....	74
Tabla 46 Estado de resultados de Capital Bogotá SAS	75
Tabla 47 Drivers de liquidez de Capital Bogotá SAS.....	76
Tabla 48 Drivers de la actividad de Capital Bogotá SAS.....	77
Tabla 49 Análisis FOCO 2017-2021 de Capital Bogotá SAS	78
Tabla 50 Drivers de endeudamiento de Capital Bogotá SAS	79
Tabla 51 Drivers de Eficiencia – Análisis B.O.N de Capital Bogotá SAS.....	79
Tabla 52 Análisis de rentabilidad de la empresa y los dueños de Capital Bogotá SAS ...	80
Tabla 53 Análisis de valor (AON) de Capital Bogotá SAS.....	80
Tabla 54 Análisis de valor (Capital con costo) de Capital Bogotá SAS.....	80
Tabla 55 Estructura del capital ITEMS de Capital Bogotá SAS	81
Tabla 56 Balance general de Arquitectura y Concreto SAS.....	81
Tabla 57 Estado de resultados de Arquitectura y Concreto SAS.....	82
Tabla 58 Drivers de liquidez de Arquitectura y Concreto SAS.....	83
Tabla 59 Drivers de la actividad de Arquitectura y Concreto SAS	83
Tabla 60 Análisis FOCO 2017-2021 de Arquitectura y Concreto SAS	85
Tabla 61 Drivers de endeudamiento de Arquitectura y Concreto SAS	86
Tabla 62 Drivers de Eficiencia – Análisis B.O.N de Arquitectura y Concreto SAS.....	86
Tabla 63 Análisis de rentabilidad de la empresa y los dueños de Arquitectura y Concreto SAS}	87
Tabla 64 Análisis de valor (AON) de Arquitectura y Concreto SAS	87
Tabla 65 Análisis de valor (Capital con costo) de Arquitectura y Concreto SAS.....	87
Tabla 66 Estructura del capital ITEMS de Arquitectura y Concreto SAS	88

Tabla 67 Balance general de Jaramillo Mora Constructora SA.....	88
Tabla 68 Estado de resultados de Jaramillo Mora Constructora SA	89
Tabla 69 Drivers de liquidez de Jaramillo Mora Constructora SA.....	90
Tabla 70 Drivers de la actividad de Jaramillo Mora Constructora SA.....	90
Tabla 71 Análisis FOCO 2017-2021 de Jaramillo Mora Constructora SA	92
Tabla 72 Drivers de endeudamiento de Jaramillo Mora Constructora SA	93
Tabla 73 Drivers de Eficiencia – Análisis B.O.N de Jaramillo Mora Constructora SA... 93	
Tabla 74 Análisis de rentabilidad de la empresa y los dueños de Jaramillo Mora Constructora SA.....	94
Tabla 75 Análisis de valor (AON) de Jaramillo Mora Constructora SA.....	94
Tabla 76 Análisis de valor (Capital con costo) de Jaramillo Mora Constructora SA.....	94
Tabla 77 Estructura del capital ITEMS de Jaramillo Mora Constructora SA	95
Tabla 78 Balance general de Constructora Capital Medellín SAS.....	95
Tabla 79 Estado de resultados de Constructora Capital Medellín SAS.....	96
Tabla 80 Drivers de liquidez de Constructora Capital Medellín SAS	97
Tabla 81 Drivers de la actividad de Constructora Capital Medellín SAS	97
Tabla 82 Análisis FOCO 2017-2021 de Constructora Capital Medellín SAS.....	99
Tabla 83 Drivers de endeudamiento de Constructora Capital Medellín SAS	100
Tabla 84 Drivers de Eficiencia – Análisis B.O.N de Constructora Capital Medellín SAS	100
.....	
Tabla 85 Análisis de rentabilidad de la empresa y los dueños de Constructora Capital Medellín SAS.....	101
Tabla 86 Análisis de valor (AON) de Constructora Capital Medellín SAS	101

Tabla 87 Análisis de valor (Capital con costo) de Constructora Capital Medellín SAS	101
Tabla 88 Estructura del capital ITEMS de Constructora Capital Medellín SAS.....	102
Tabla 89 Balance general de Constructora Bolívar	102
Tabla 90 Estado de resultados de Constructora Bolívar	103
Tabla 91 Drivers de liquidez de Constructora Bolívar	104
Tabla 92 Drivers de la actividad de Constructora Bolívar.....	104
Tabla 93 Análisis FOCO 2017-2021 de Constructora Bolívar	106
Tabla 94 Drivers de endeudamiento de Constructora Bolívar.....	107
Tabla 95 Drivers de Eficiencia – Análisis B.O.N de Constructora Bolívar	107
Tabla 96 Análisis de rentabilidad de la empresa y los dueños de Constructora Bolívar	108
Tabla 97 Análisis de valor (AON) de Constructora Bolívar.....	108
Tabla 98 Análisis de valor (Capital con costo) de Constructora Bolívar	108
Tabla 99 Estructura del capital ITEMS de Constructora Bolívar	109
Tabla 100 Balance general de Constructora Las Galias	109
Tabla 101 Estado de resultados de Constructora Las Galias	110
Tabla 102 Drivers de liquidez de Constructora Las Galias	111
Tabla 103 Drivers de la actividad de Constructora Las Galias.....	111
Tabla 104 Análisis FOCO 2017-2021 de Constructora Las Galias	113
Tabla 105 Drivers de endeudamiento de Constructora Las Galias.....	114
Tabla 106 Drivers de Eficiencia – Análisis B.O.N de Constructora Las Galias	114
Tabla 107 Análisis de rentabilidad de la empresa y los dueños de Constructora Las Galias	115
.....	115
Tabla 108 Análisis de valor (AON) de Constructora Las Galias.....	115

Tabla 109 Análisis de valor (Capital con costo) de Constructora Las Galias	115
Tabla 110 Estructura del capital ITEMS de Constructora Las Galias	116

Resumen

Título: Análisis del desempeño del sector construcción: Una revisión desde los postulados de la gerencia del valor, periodo 2017-2021 ¹

Autores: Leidy Johana Larrea Restrepo y Eberto Jacinto Jaimes ²

Palabras claves: Costo de capital, Desempeño financiero, Valor económico agregado, Gerencia del valor, Sector construcción.

Descripción: Este trabajo estuvo orientado a determinar si existe la creación de valor económico agregado en el sector de la construcción colombiana, entre el año 2017 y el año 2021, este periodo de estudio permitió analizar las dinámicas empresariales del sector de la construcción antes, durante y posterior a la coyuntura económica más importante de lo que va de la segunda década del nuevo milenio la pandemia del Covid - 19. Para dicha labor se tomó los datos financieros de las 10 compañías de construcción más grandes del país, estos fueron seleccionados por su tamaño comercial dado el aporte e impacto que tienen en dicho sector, se recopiló la información financiera y demás documentos en relación con el financiamiento de las empresas. El ejercicio encontró que si bien el sector económico estudiado puede generar utilidades y podría calificarse de rentable, destruye valor aplicando la mirada de la gerencia del valor; de igual manera los hallazgos aquí presentados, nos hacen preguntarnos el cómo el costo de capital afecta el desempeño financiero de las empresas y la generación de valor por parte de las mismas, esto en especial porque la economía presenta oscilaciones y atravesamos un momento coyuntural en la sociedad, y todo esto genera situaciones colaterales para el sector de la construcción, donde los retornos esperados por los Stockholders no son los anhelados.

¹ Trabajo de grado

² Facultad de Ciencias Humana, Escuela de Economía, Director Alejandro Acevedo Amorocho

Summary

Title: Analysis of the performance of the construction sector: A review from the postulates of value management, period 2017-2021 ³

Authors: Leidy Johana Larrea Restrepo y Eberto Jacinto Jaimes ⁴

Keywords: Capital cost, financial performance, Economic added value, Value management, Construction sector.

Description:

This work was aimed at determining if there is the creation of added economic value in the Colombian construction sector, between 2017 and 2021, this study period allowed us to analyze the business dynamics of the construction sector before, during and after the most important economic situation so far in the second decade of the new millennium, the Covid-19 pandemic. For this work, the financial data of the 10 largest construction companies in the country were taken. These were selected for their commercial size given the contribution and impact they have in said sector. Financial information and other documents related to the financing of the companies were collected. The exercise found that although the economic sector studied can generate profits and could be classified as profitable, it destroys value by applying the perspective of value management; likewise, the findings presented here make us wonder how the cost of capital affects the financial performance of companies and the generation of value by them. This is especially true because the economy is experiencing fluctuations and we are going through a cyclical moment in society, and all of this generates collateral situations for the construction sector, where the returns expected by Stockholders are not those desired.

³ Bachelor Thesis

⁴ Facultad de Ciencias Humana, Escuela de Economía, Director Alejandro Acevedo Amorocho

Introducción

Desde los inicios de la globalización se han generado bastantes cambios en materia económica los cuales han transformado a su vez el sector financiero y los procesos contables, es por tal motivo que las empresas han llegado al acuerdo tácito de que el lenguaje contable sea fácil de comprender para todos y permita el intercambio correcto de información entre todos; es por esto último motivo que muchos países han adoptado las mismas normas y Colombia no se ha quedado atrás, ya que a partir del 2009, el gobierno sancionó la Ley 1314 de 2009, en la cual se regulan los principios y normas de contabilidad e información financiera aceptados en Colombia con el propósito de mejorar la productividad y la competitividad empresarial nacional dado que permite medir a los mismos niveles del exterior. Este cambio producido a normas internacionales de información financiera NIIF se fue regulando y aplicando en las compañías colombianas de acuerdo con el cumplimiento de requisitos establecidos en los decretos reglamentarios, lo cual hizo que para los años 2015 y 2016 este proceso se cumpliera por las empresas de Colombia.

Se debe resaltar en este punto, que las finanzas son de gran importancia cuando se busca el crecimiento de una economía, y la mejor manera de competir es tener como punto de partida la misma información que los demás competidores, de esta manera se puede analizar todo en igualdad de condiciones y se permite la construcción de medidas de medidas realistas que permitan alcanzar los objetivos estratégicos de la compañía y posteriormente y de ser un objetivo al largo plazo también la incursión a los mercados globales.

El sector que se busca analizar a través de este trabajo, tiene gran importancia en los renglones económicos a nivel nacional. Para el caso de las grandes ciudades hay dos temas

particulares que trabaja este sector la construcción de vivienda y a su vez la ampliación y mejoramiento estructural de las mismas, es por tal motivo que es un sector no solo del ahora sino también del mañana, ya que el desarrollo de un país también es permitido por su desarrollo infraestructural, y dado que Colombia es un país con tanta variedad geográfica también representa un gran reto para el mismo sector, ya que las condiciones de trabajo y labor no son iguales en cada proyecto asumido, y de hecho, de un departamento a otro las necesidades infraestructurales pueden ser bastante diferentes.

Como dato interesante cabe mencionarse, que de acuerdo la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE), el sector de la construcción después de pandemia ha tomado relevancia a nivel de muchas economías, dado que la pandemia permitió reevaluar de manera colectiva lo que son los espacios, espacios sobre todo propios que permitan una mejor calidad de vida. De hecho, después de la pandemia este fue uno de los primeros sectores de los cuales hizo uso el gobierno para poder volver a la normalidad.

En concordancia con todo lo anterior, esta investigación se desarrollará con el objetivo principal de generar una revisión y análisis de la dinámicas financieras y económicas en la gestión de algunas empresas del sector para en el periodo 2017-2021, en donde para garantizar el cumplimiento de este propósito general se desarrollará en primera instancia un diagnóstico financiero, se revisaran algunos drivers, el comportamiento de los fondos ociosos y costo de oportunidad –FOCO-, análisis de la estructura de capital de acuerdo a las decisiones de financiación utilizadas por las organizaciones objeto de estudio para los periodos en mención complementando el análisis con las variables del Costo Promedio Ponderado de Capital -CPPC y por último, se hará una comparación entre las 10 empresas analizadas para evaluar el comportamiento de cada una de ellas frente a los márgenes de resultado, operacionales y brutos.

A su vez, determinar aquellas que lideran el mercado en ventas y su eficiencia en el control de los costos y gastos.

1. Planteamiento del Problema

1.1 Descripción del problema

Desde los inicios de la década de los 90 Colombia ha venido experimentando la creación de una gran variedad de leyes en materia tributaria, lo que ha generado que el sistema empresarial colombiano tenga que interpretar y aplicar cambios cada pocos años, esto ha llevado a que muchas empresas estén constantemente desactualizadas de dichas normas especialmente aquellas más pequeñas.

Y estos cambios han provocado a su vez que se pierda la noción de creación de valor, decimos que el sector de la construcción es dinámico y fuerte, pero esto no se debe a un análisis profundo del mismo, sino más bien a la idea que tenemos del mismo dada la generación de empleos en nuestro país, al evaluar el Valor Económico Agregado (EVA) del sector se puede medir la gestión organizacional en términos de generación o destrucción de valor para las empresas participantes del sector y esta es quien nos dice con veracidad si las cosas están funcionando correctamente.

Una adecuada administración de los recursos invertidos por los propietarios en la empresa es fundamental para la continuidad del negocio y para el cumplimiento de los objetivos trazados, por tal motivo es de vital importancia comprender que los resultados financieros están íntimamente ligados a la capacidad que tiene la compañía en el desarrollo de su objeto social de generar rentabilidad y flujo de efectivo, garantizando con esto la creación de valor para la compañía y por ende para los accionistas, pero lo anterior, solo se puede lograr con el mantenimiento de un buen nivel de gestión del capital de trabajo neto operativo, que no es nada distinto a la gestión de las cuentas por cobrar, la gestión de las cuentas por pagar y a la rotación de los inventarios.

Hoy en día, una de las mayores dificultades que enfrentan muchas empresas se origina en su incapacidad de mantener un nivel adecuado de capital de trabajo neto operativo, esto desencadena a su vez la falta de recursos para el cumplimiento con obligaciones y el financiamiento de esta, comprometiendo la liquidez de la empresa y en casos peores al cierre de operaciones de algunas, afectando directamente a los inversores y dueños de las mismas.

Las dinámicas económicas actuales obligan a las empresas a olvidarse de las medidas financieras tradicionales como: el retorno sobre la inversión, la rentabilidad del patrimonio, la tasa interna de retorno, las utilidades por acción, medidas que se han vuelto obsoletas y que no ayudan a evidenciar de manera sucinta la medición del desempeño ni la generación de riqueza. Ahora, si bien el EVA es una herramienta financiera sencilla, que permite optimizar la gestión dentro de una empresa, para nuestro caso, nos permite una evaluación exhaustiva de todo un sector económico (sector construcción). El EVA no solo se enfoca a la generación de utilidades, sino en la eficiencia en el uso de los recursos, esta información en conjunto y al ser depurada nos dirá de manera más directa si el sector efectivamente tiene un comportamiento dinámico o es todo lo contrario.

Las dificultades financieras de las empresas se presentan en un alto porcentaje por ausencia de políticas claras en materia de financiación de sus activos y sus pasivos, por desconocimiento de la estructura del capital de la empresa, lo cual impide establecer y mantener estrategias óptimas para el financiamiento de estas, en otros casos este desconocimiento genera fondos ociosos y costos de oportunidad.

Ahora, al haber planteado y definido la importancia de dicho sector para los intereses del país, se requiere el poder establecer y/o precisar si dicha labor trae consigo resultados alentadores para los inversionistas en forma de generación de valor, lo anterior se sustenta en que

dicho sector requiere de grandes inyecciones y giros de capital para el desarrollo de sus actividades, de igual forma el sector se encuentra sumergido en una serie de riesgos que los administradores deberán prever y dar la suficiente gestión con tal de lograr la tan anhelada generación de valor, la creación o destrucción del mismo será descrita a lo largo del trabajo.

Dicho lo anterior y comprendiendo la relevancia de este tema, proponemos investigar uno de los sectores económicos más dinámicos y representativos a nivel nacional.

1.2 Sistematización del problema

Para poder sistematizar la complejidad del tema objeto de estudio se han estructurado una serie de preguntas que darán soporte y dirección al desarrollo de la presente propuesta la cual se presenta a continuación:

¿Se está mejorando el potencial de generación de valor para los accionistas e inversionistas de las empresas?

¿Construir y monitorear el indicador de capital de trabajo neto operativo (KTNO) garantiza la generación de valor de las empresas objeto de estudio?

¿Mantener un margen óptimo de rotación del KTNO garantiza que las empresas objeto de estudio no generen grandes cantidades de fondos ociosos y de costo de oportunidad?

2. Justificación

El presente trabajo se enfocará en estudiar la generación de valor en el sector de la construcción para Colombia durante los periodos de 2017 a 2021, debido especialmente a que este sector es uno de los mayores dinamizadores de la economía de nuestro país, y, por lo tanto, es importante y necesario conocer su estado real más puro, a lo largo de la investigación aquí expuesta nos proponemos responder si el sector ha venido realmente generando valor o, todo lo contrario.

Este trabajo evaluara el sector construcción desde la filosofía de la gerencia del valor, una herramienta más que necesaria hoy en día para el sector administrativo y económico, dado que este remarca si la “rentabilidad” percibida es apropiada en contraprestación a los riesgos asumidos, dicho de otra manera, esta es la verdad buscada por los grandes inversores para asumir grandes inversiones de capital.

3. Objetivos

3.1 Objetivo General

Evaluar el desempeño de las empresas ubicadas en el sector construcción desde el año 2017 hasta el año 2019, a través de los efectos que tuvo el costo de capital sobre el desempeño financiero y su generación de valor económico agregado

3.2 Objetivos Específicos

- Evidenciar la creación o destrucción de valor de dicho sector y los retos que enfrenta en la actualidad
- Reconocer las condiciones reales del sector
- Medir la gestión organizacional en términos de generación o destrucción del valor
- Evidenciar las ventajas y desventajas que deben enfrentar los administradores al hacer uso de dicha herramienta dentro de su organización

4. Marco Referencial

El sector de la construcción en Colombia, en forma tradicional, es uno de los que más jalona el Producto Interno Bruto (PIB), y de paso la estabilidad económica de la nación, según CAMACOL (2017), por ello los movimientos que en él se presentan tienen considerables incidencias en términos de la economía nacional, igual que sucede en otros países de la región; las empresas ubicadas en este sector económicos, por lo tanto, son de gran importancia en el desarrollo del país.

A lo largo de los años este sector ha sido evaluado desde dos concepciones fuertes: ¿qué tan robusto es? y ¿qué tanto ha crecido año tras año?, esta información concebida a grandes rasgos nos ha señalado que tan “dinámico” es el comportamiento del sector, pero lo cierto, es que se deja por fuera información de gran relevancia que a la postre nos podría expresar mejor que tan duradera será dicho estado de “rentabilidad” para el mismo.

El enfoque dado al sector, centrado solo en la generación de utilidades y rentabilidades se está volviendo obsoleto, por lo tanto, es necesario evaluar el sector desde nuevas perspectivas que sean más adaptadas a las necesidades de los inversores, dado que este sector es bastante dependiente de grandes sumas de inversión.

La filosofía de la gerencia del valor, una herramienta más que necesaria hoy en día para el sector administrativo y económico, dado que este remarca si la “rentabilidad” percibida es apropiada en contraprestación a los riesgos asumidos, dicho de otra manera, esta es la verdad buscada por los grandes inversores para asumir grandes inversiones de capital.

4.1 Antecedentes o estado del arte

La construcción, según Prestan (2018) (como se citó en Tamara, A. L. G., Álvarez, D. A. M., & Valencia, Z. E.) la construcción en términos de actividad se puede clasificar en dos

campos: la edificación, la cual generalmente está orientada a creación de vivienda; y las obras civiles (infraestructura), que a su vez se pueden identificar como públicas o privadas; siendo necesario tener en cuenta a las empresas que indirectamente se encuentran relacionadas con la construcción las cuales aportan eficientemente a ambos campos del sector dado a que sus productos o servicios son de carácter indispensable en la actividad, como lo son las empresas de fabricación de porcelana sanitaria, las ladrilleras, las cementeras, las de terminados en madera, las de pinturas, entre otras.

Según CAMACOL, En Colombia, como cadena de valor de la construcción y la industria, el mercado potencial se soporta en la necesidad de proveer vivienda para 285.000 hogares nuevos cada año, ejecutar la política de vivienda, desarrollar proyectos de infraestructura urbana y equipamientos para el 70% de la población que vive en los centros poblados del país, y construir cerca de 10 millones de m² anuales en edificaciones para comercio, logística, turismo, servicios, etc.

Es importante resaltar que el buen desempeño del mercado habitacional ha estado acompañado por la modernización de la política de vivienda, proceso que ha desembocado en una política pública más integral soportando las estrategias de desarrollo social y económico del país. Del mismo modo, la articulación entre los sectores público y privado ha hecho que el diagnóstico de las necesidades habitacionales de la población sea más preciso y por lo tanto se tengan respuestas del mercado más eficientes (CAMACOL - SENA.,2015).

Según el DANE, en Colombia los nuevos modelos de construcción y planeación deben dar solución al déficit habitacional que tiene el país, que se calcula en 3'828.055 unidades habitacionales, a su vez en materia de contaminación atmosférica, el número en partes por millón de agentes contaminantes en el aire de las principales ciudades del país excede el permitido de

8,8 ppm, como es el caso de Medellín en donde según un estudio realizado por la Universidad de Antioquia, el Área Metropolitana del Valle de Aburrá y las alcaldías de Medellín e Itagüí, en las horas pico tanto de la mañana como de la tarde el número de partes por millón asciende a 18, y se alcanzan niveles de material particulado en la atmósfera de hasta 180 en horas de la mañana y 210 en horas de la tarde, siendo 150 el límite reglamentado (Agudelo, H. A., Hernández, A. V., & Cardona, D. A. R., 2012)

4.2 Marco teórico

El análisis financiero es el campo que proporciona vistas generales y detalladas de los datos financieros de una empresa no solo para evaluar la situación financiera actual, el manejo de los recursos financieros y la efectividad del manejo, sino que también permite identificar retos y oportunidades a futuro, lo que ayuda a mejorar su rendimiento empresarial.

La información se pronostica con base en los datos anteriores, con el fin de ayudar a las empresas a comprender y analizar los rendimientos pasados, la predicción de estrategias para el buen rendimiento futuro y los pasos a seguir para tomar decisiones más inteligentes y seguras.

Las organizaciones buscan principalmente maximizar el valor para sus propietarios o accionistas (García S, Valoración de Empresas, Gerencia del Valor y EVA, 2003). Esto implica que las decisiones tomadas deben estar orientadas a incrementar la rentabilidad y el valor de mercado de la empresa, al tiempo que se mantienen sostenibles y competitivas en el mercado.

Las razones financieras según (Zumma, 2012), son una de las herramientas más utilizadas a la hora de analizar la situación financiera de una organización, y su capacidad para asumir las diferentes obligaciones a que se haga cargo para poder desarrollar su objeto social, con este fin se proporciona un estado de benchmarking frente a la organización, este fue puede ser obtenido a través de supuestos, aproximaciones por promedio y análisis del sector real.

Bloque de liquidez

El concepto de liquidez se refiere a la capacidad que tiene la empresa para cubrir sus obligaciones inmediatas. Es decir, sus obligaciones en el corto plazo. Para esto, no solo se toma en cuenta el efectivo con el que cuenta la compañía sino también la facilidad con la cual puede convertir sus activos en efectivo y así cubrir sus obligaciones inmediatas.

Bloque de actividad

También son conocidos como indicadores de rotación o eficiencia. Estos indicadores miden la efectividad o el grado de eficiencia con el cual la administración gerencia los recursos que posee. Los resultados de estas razones por lo general se presentan en veces o días.

Bloque de fondos ociosos

Son aquellos bienes que no están siendo utilizados en un proceso activo de producción.

Bloque de endeudamiento

Las razones de endeudamiento son utilizadas para conocer, hasta qué punto los activos de la empresa son financiados con deudas a terceros. Así mismo, éstas razones son utilizadas para conocer el riesgo en el que está incurriendo la compañía y sus accionistas al financiar parte de la operación de la empresa con deuda externa (por ejemplo, bonos, créditos con proveedores, préstamos bancarios, entre otros).

Márgenes, rentabilidad y ebitda

Son indicadores financieros de los distintos niveles de utilidad que se pueden presentar en los estados de resultados de las compañías. Estos indicadores miden la productividad con base a las diferentes decisiones que puede tomar la cúpula administrativa en cuanto a inversión, operación y financiación de la organización. Estos márgenes pueden determinarse en cada uno de los niveles BON (Bruto, Operativo y Neto) de los estados financieros de las organizaciones.

Lógica financiera

Las razones de rentabilidad miden la capacidad de la empresa para generar utilidades con los recursos que posee. La rentabilidad se considera como todos aquellos beneficios que recibe el inversionista por haber invertido en cierta empresa. También buscan medir qué tan eficiente está siendo la compañía en la generación de utilidades mediante la utilización de sus recursos. Estos indicadores son de especial interés para la compañía en general dado que los dividendos se derivan de la utilidad neta, y estos son uno de los principales métodos de generación de riqueza para los inversionistas.

Generación de valor

Se puede definir como un proceso diseñado para mejorar las decisiones estratégicas y operacionales tomadas en la organización, a través del énfasis en los indicadores de valor corporativos.

Punto de equilibrio financiero

Es el número mínimo de unidades de un producto que una empresa o negocio requiere vender para que el beneficio en ese momento sea cero. Es decir, es el punto en el que los costes totales igualan a los ingresos totales por venta. En decir, es un concepto que hace referencia a un nivel de ventas en el cual tanto los costos fijos como los variables están cubiertos. Al superar este punto, el negocio obtendrá un beneficio. La estimación del punto de equilibrio permitirá que una empresa, incluso antes de comenzar sus operaciones, conozca a cuanto necesitara para recuperar la inversión.

El modelo CAPM

Es un modelo de valoración de activos financieros que permite calcular la tasa de retorno de un activo financiero en función del riesgo asumido. Este modelo mide la relación entre el

riesgo de invertir en un activo determinado y la rentabilidad esperada del mismo. Esta relación ayuda a fijar el precio de un activo financiero.

5. Diseño Metológico

El presente estudio está orientado a nivel cuantitativo y cualitativo a investigar la aplicación del método de valor económico agregado para el periodo 2017-2021, en las organizaciones escogidas.

5.1. Población y muestra

De acuerdo con la Cámara de Comercio de Bogotá para septiembre del 2018 había en la ciudad más de 69.000 empresas dedicadas al sector de la construcción y que generaban el 22% del PIB de la ciudad, por tal motivo y con el fin de hacer viable esta investigación, se decidió tomar una muestra de este sector a nivel nacional y no solo de una ciudad. Una vez establecida la población se procede a realizar búsqueda en la base de datos EMIS, donde se determina que la muestra para el estudio del caso a realizar en la presente investigación se tomará por conveniencia. El criterio de selección para la presente investigación fue que se contara con la información financiera reportada en la base de datos en mención, de allí que para el presente estudio la muestra quedó representada en las 10 empresas más grandes del sector, por considerarse que se tendría información más verás de la realidad que está atravesando el mismo.

5.2. Variables de estudio

Para efectos de valorar la problemática de estudio se consideran dos variables, mismas que también han sido consideradas en el supuesto hipotético de la guía de investigación.

Las variables identificadas se encuentran en relación de dependencia. Las variables independientes (VI) identificadas son los elementos que componen el capital de trabajo neto operativo, como son: inventarios, cuentas por cobrar, proveedores de bienes y servicios, y ventas.

Las variables dependientes (VD) identificadas son la generación de flujo de efectivo y generación de valor de las empresas objeto de interés para el estudio.

5.3. Horizonte temporal y contexto del estudio

Para el presente estudio se identifica como horizonte temporal el periodo 2017-2021, como ámbito espacial al país de Colombia. De acuerdo con el horizonte temporal identificado, el estudio se limita a la información disponible para ese periodo de tiempo. Sin embargo, es importante aclarar que no se le resta validez al estudio aquí realizado dado que el valor agregado es una acción que se observa proyectada en el tiempo, dado que se puede mejorar los indicadores dada una buena praxis por parte de los gerentes.

En cuanto a la contextualización, se debe indicar que el presente estudio, se ha centrado en realizar una investigación al sector construcción ubicado en Colombia, según Camacol el sector genera uno de cada cinco empleos del país, eso significaría 1,6 millones de empleos directos y 2,7 indirectos en el 2022. Lo que consolida al sector como un renglón de gran importancia en la economía del país, pues se ha venido consolidando a través del tiempo como un motor de crecimiento y desarrollo económico para la nación.

Con base en lo anterior, se planteó esta investigación con el propósito de determinar si el sector efectivamente crea y genera valor para las empresas del sector a partir de la revisión de la información financiera contenida en los estados financieros de las organizaciones seleccionadas como muestra para el periodo 2017 – 2021.

5.4. Técnicas e instrumentos de recolección de datos

A nivel documental se revisaron los datos proporcionados por las empresas, dicha acción se realizó a través de los datos contenidos en los estados financieros tomados o recolectados de la base de datos EMIS a la cual reportan las entidades objeto de estudio, estas cifras fueron tomadas para el periodo de tiempo 2017 -2021.

A nivel cualitativo, se revisaron las políticas de financiación utilizadas por las empresas objeto de estudio para establecer el grado de cumplimiento y de gestión que se realiza sobre los elementos que componen el EVA.

5.5. Técnica de análisis e interpretación de la información

La técnica de análisis utilizada fue el sistema descriptivo, a través de elementos de estadística y haciendo uso de gráficos, se buscaba organizar y presentar un conjunto de datos de manera que describan en forma precisa las variables analizadas haciendo rápida su lectura e interpretación, la información puede describirse por medio de gráficos a fin de facilitar la lectura e interpretación de las variables medidas. Con el fin de llevar a cabo el estudio de una manera organizada se utilizó el histograma como principal herramienta “gráfica de barras que permite describir el comportamiento de un conjunto de datos en cuanto a su tendencia central, forma y dispersión,” (Gutiérrez, 1998, p.79)

5.6. Aspectos éticos

La presente investigación es realizada para optar al título de Economista, el cual ha sido desarrollado con observancia de los derechos de autor y propiedad intelectual. Mi conducta estará guiada por la responsabilidad del resguardo de la información, por la preservación y

respeto de la integridad de las cifras económicas contenidas en los estados financieros de las organizaciones objeto de estudio y al seguimiento y apego de las normas establecidas por la Universidad para la presentación del trabajo final.

6. Resultados y análisis de la investigación

En el presente apartado se presentará los resultados obtenidos en la investigación, en donde se describe inicialmente a las empresas, con el fin de conocer el recorrido y valores de las mismas, a continuación, se analizará la estructura económica y financiera de las empresas, asimismo se aplicarán las metodologías del análisis vertical y horizontal en las diez organizaciones estudiadas, en las que se tendrá en cuenta las variaciones durante los cinco años (2017-2021) analizados en el Estado de la Situación Financiera y su Estado de Resultado.

Posteriormente, se comenzarán a analizar los drivers de liquidez, drivers de caja operativa, drivers de actividad, análisis FOCO, drivers de productividad, balance operacional, drivers de endeudamiento, así mismo, se generará un comparativo por periodos sobre el comportamiento del desarrollo de sus operaciones, para finalmente generar recomendaciones que contribuyan al mejoramiento de la situación financiera de las compañías.

6.1. Introducción a las empresas analizadas

La información presentada a continuación de cada una de las empresas, fue extraída de las páginas oficiales de las mismas, los enlaces serán dejados en la biografía.

6.1.1. Amarilo SAS

Amarilo es una empresa colombiana, líder en promoción, gerencia, venta y construcción de proyectos de vivienda. Reconocida como la No 1 en “Mejor Reputación” del sector Construcción e Infraestructura. Tiene presencia en: Bogotá, Municipios aledaños, Cartagena, Barranquilla, Valledupar y Villavicencio también está presente en Panamá.

Fue constituida en el año 1993 y desde entonces, aplicando buenas prácticas y habilidades distintivas en su gestión, ha desarrollado proyectos de vivienda, proyectos de comercio, edificaciones para oficinas y educación.

Por su calidad, continuo enfoque en innovación y visión de negocios proyecta su crecimiento a otros mercados en Colombia y países cercanos.

Fundamentación de la cultura empresarial.

- **Misión:** Promovemos, Desarrollamos y Comercializamos Proyectos de Vivienda, así... Creamos Espacios para la Gente.
- **Propósito:** En Amarilo disfrutamos del trabajo bien hecho y de los triunfos, crecemos y prosperamos como personas y aportamos al desarrollo de la economía y a una mejor sociedad.
- **Valores de Amarilo**
 - Respeto: Creemos firmemente en las relaciones humanas fundamentadas en la honestidad, la transparencia, la lealtad y la verdad.
 - Credibilidad: Inspiramos confianza; estamos comprometidos con lo que hacemos.
 - Relaciones Perdurables: Maximizamos valor que trasciende en el tiempo.
 - Responsabilidad: Asumimos con seriedad los compromisos sociales y éticos de nuestro entorno.
 - Convicción: Estamos orgullosos de AMARILO y de nuestros éxitos; visualizamos el futuro con optimismo.

6.1.2. Constructora Colpatria SAS

Es una empresa con operaciones en Colombia, México y Perú. La constructora Colpatria nace en 1977, a partir de los 2000 inicia la construcción de proyectos a terceros, en 2004 amplía su portafolio teniendo también participación en centros comerciales, al año siguiente, inicia su negocio de infraestructura y concesiones. Opera en México y Perú desde el año 2006. En el 2013 inicia participación en programas del gobierno, en 2015 recibe la adjudicación de 4 proyectos de infraestructura (4ª generación).

Participa en proyectos de promoción y construcción de vivienda, centros comerciales, construcción de almacenes de gran formato, construcciones de puentes, vías urbanas, carreteras, centros de logística, edificios de infraestructura pública y concesiones viales La empresa tiene tres unidades de negocio: Vivienda, Otras Edificaciones, Infraestructura y Concesiones.

Fundamentación de la cultura empresarial.

- **Misión:** Transformamos país y mejoramos vidas actuando con transparencia, calidad y compromiso
- **Propósito:** Construir un país ideal con un equipo apasionado e integro
- **Valores de Colpatria:**

Honestidad: Obremos siempre con el criterio de lo justo, de lo recto, esto de lo bueno, de lo recto, esto nos exige decir la verdad plena, ser transparentes e integros/as

Respeto: Vivimos el respeto cuando cumplimos lo que decimos a nuestros clientes, a nuestros compañeros, a nuestros líderes y a nosotros mismos

Integridad: Somos íntegros/as porque sabemos que con nuestro trabajo construimos los sueños de todo un país

Vocación: Tenemos vocación porque representamos con nuestros actos y palabras nuestra esencia

6.1.3. Marval SA

Marval S.A. es una empresa que desarrolla proyectos de vivienda, centros de negocios y grandes obras de ingeniería en todo el territorio colombiano.

Alfonso Marin Morales y Luz Marina Valencia constituyeron la empresa con sus hijos en la ciudad de Bucaramanga en 1976. Para los 80's la empresa ya construía urbanizaciones de vivienda unifamiliar y multifamiliar y para 1993 iniciaron obras en Bogotá, para 1996 iniciaron proyectos en Barranquilla y Santa Marta y de ahí en más se han extendido a otras ciudades del país.

La empresa realizó una de las construcciones más significativas en Bucaramanga: El Centro Internacional de Negocios La Triada, considerado el edificio más importante de todo Santander. La organización ha participado en iniciativas gubernamentales y obras públicas también.

Fundamentación de la cultura empresarial.

- **Misión:** Contribuir al desarrollo económico, ambiental y social de las regiones donde participamos, desarrollando proyectos inmobiliarios residenciales, comerciales, industriales, hoteleros y de infraestructura, distinguidos por altos estándares en diseño y calidad. Somos una organización honesta, ágil, que trabaja en equipo, orientada a la generación de valor de sus clientes, comunidades, colaboradores y accionistas.

- **Visión:** En el 2025 consolidaremos el liderazgo en los principales mercados del país. Seremos una compañía comprometida con la generación de valor y sostenibilidad, enfocada en una experiencia superior de clientes, distinguida por su alta calidad, excelencia operacional, estrategia e integración digital, soportada por un sólido e integro equipo humano apasionado por el sueño compartido de transformar ciudades
- **Valores de Marval:** Lealtad, compromiso con la sociedad, innovación, respeto, honestidad, responsabilidad, pasión

6.1.4. Urbanizadora Marín Valencia SA

Urbanizadora Marín Valencia S.A. es una empresa colombiana que opera en la industria de construcción. La compañía fue establecida el 20 de diciembre de 1995 y tiene su sede principal en la ciudad de Bucaramanga, región de Santander. El objeto principal de Urbanizadora Marín Valencia S.A. es la construcción de edificios residenciales y no residenciales y de otras obras de ingeniería civil.

6.1.5. Constructora Capital Bogotá SAS

Nació en 1992 en Medellín, bajo el nombre COMPACTO SOCIEDAD LIMITADA. Desde ese inicio, el crecimiento de Constructora Capital ha sido el reflejo de vivir día a día con un solo objetivo en mente, la mejora de calidad de vida de los clientes, lo que les ha permitido a hoy tener aproximadamente 64.300 familias como clientes.

En el 2007 Constructora Capital ve en Bogotá un claro espacio de acción, donde proyectos como los que ha venido desarrollando en Medellín serían una excelente oferta para el mercado de clase media Bogotano, e inicia con el proyecto Tierra del Sol, el cual salió a ventas

en enero del 2008, año durante el cual también se desarrolló Sol de Plata, Reserva de Galicia y Jardines de Galicia.

Tras casi tres décadas de trabajo, se han posicionado como especialistas en la construcción de vivienda para una creciente clase media en Medellín y Bogotá, y las zonas aledañas a estas ciudades. También, son pioneros en la construcción de proyectos VIS con zonas comunes que incorporan servicios que no se habían visto en este tipo de segmentos, como gimnasios, piscinas y parques, entre otros más.

Mantienen su compromiso con la construcción de soluciones de vivienda que propendan por garantizar calidad de vida a sus habitantes, esto incluye ofrecer una óptima alternativa en términos de ubicación, calidad y precio, satisfaciendo plenamente las necesidades de sus clientes.

Fundamentación de la cultura empresarial.

- **Propósito:** Contribuir al cumplimiento de los proyectos de vida de nuestros clientes y colaboradores, desarrollando proyectos de vivienda que mejoren la calidad de vida de sus habitantes y que aporten a la construcción de ciudades sostenibles, mejorando el bienestar ambiental, social y económico de toda nuestra cadena de valor.

- **Valores de Capital Bogotá:**

Cumplimiento: Nos esforzamos al máximo en cada una de las etapas de los proyectos para cumplir de manera estricta en tiempos, calidad y producto ofrecido.

Compromiso: Enmarcamos nuestras labores en un compromiso permanente con nuestros clientes, colaboradores y con el medio ambiente.

Honestidad: Actuamos siempre con la verdad, integridad y transparencia.

Innovación: Promovemos una cultura creativa, en la búsqueda permanente de mejorar la experiencia del cliente e incrementar la productividad en los procesos.

Conocimiento: Consideramos que el aprendizaje continuo es la base para mejorar cada día buscando ser mejores profesionales y personas.

Solidaridad: Actuamos de manera generosa con las personas que nos rodean y las comunidades buscando la mejora integral de la calidad de vida de los diferentes grupos de interés.

6.1.6. *Arquitectura y Concreto SAS*

Arquitectura y Concreto fue creada el 2 de abril de 1990 y se dedica a la construcción, comercialización y gerencia de proyectos inmobiliarios de índole Institucional, Obras Públicas, Comercial, Oficinas, Hoteles, Apartamentos, Casas y Parcelaciones.

Fundamentación de la cultura empresarial.

- ***Propósito:*** Nuestro compromiso trasciende de la construcción de los espacios a la construcción de sueños, alegrías y entornos, de una manera transparente, exigente y planeada, para generar nuevas y mejores expresiones de vida. Entendemos el progreso como un motor social y económico que involucra todos los estamentos de un país en la perspectiva de generar calidad de vida y más oportunidades de bienestar para todos

- ***Valores de Arquitectura y concreto***

Sostenibilidad: somos responsables económica, social y ambientalmente, garantizando el beneficio mutuo con nuestros grandes grupos de interés

Cultura de servicio: nacimos para servir y trabajamos desde el corazón. Honramos las promesas que hacemos a nuestros clientes

Integridad: nos distinguimos por trabajar correctamente. Actuamos con honestidad, transparencia, respeto y amabilidad

Pasión por la excelencia: en nuestros procesos trabajamos con los mejores estándares de calidad, excediendo las expectativas de los clientes.

Innovación con propósito: creemos y nos atrevemos a desarrollar y adoptar nuevas formas de hacer las cosas

6.1.7. *Jaramillo Mora Constructora SA*

Jaramillo Mora Constructora es una Empresa Vallecaucana que nació en Palmira en 1970 bajo el nombre de Gustavo Jaramillo Mora, Arquitecto, se convierte en 1987, en Jaramillo Mora S.A con el diseño y construcción de casas particulares, pasando poco a poco a desarrollos de vivienda, al sector comercial, industrial, institucional y a obras de infraestructura a nivel del departamento.

En la década de los años 90, en medio de la gran crisis nacional de la construcción y del sector bancario, a causa del fracaso del UPAC, inició su participación en desarrollos urbanísticos en las Cajas de Compensación del Valle del Cauca, Comfaunión, Comfenalco y Comfandi, único sector activo de esa época.

Después de 29 años, deciden trasladar la sede principal de operaciones a Cali.

Posteriormente, cansados de participar en licitaciones de todo tipo de obras y ya constituidos como Empresa familiar, inician a desarrollar exclusivamente programas de vivienda propios lo cual constituyó un grandísimo desafío, pero que, con el esfuerzo, compromiso,

cumplimiento y participación de un gran equipo, lograron posicionar a la Constructora los primeros lugares en su departamento y constituirse en líderes del sector durante la última década.

Hoy en día, Jaramillo Mora genera más de 700 empleos directos, e ingresan diariamente a sus obras aproximadamente 5000 trabajadores, lo cual los constituye como una gran fuente laboral en la región desarrollando proyectos simultáneos en las ciudades de Cali, Palmira, Yumbo y Jamundí.

Fundamentación de la cultura empresarial.

- **Misión:** Construir comunidades con proyectos de vivienda y desarrollos de ciudad que mejoren la calidad y estilo de vida.
- **Visión:** Ser un Grupo Empresarial líder a nivel nacional en servicios y desarrollos inmobiliarios, que consolide el crecimiento sostenible de Jaramillo Mora y contribuya al progreso del País.
- **Valores de Jaramillo Mora Constructora**
- Integridad Hacemos siempre lo correcto conforme a los principios y valores de la organización en beneficio propio y **de** los demás

Pasión: Trabajamos con compromiso, calidad y sentido de pertenencia, para hacer posible lo imposible

Amor por la gente: actuamos cuidando y sirviendo a las personas, siendo solidarios, compasivos y buscando siempre el bien común.

Respeto: tratamos a los demás como quisiéramos ser tratados

Trabajo colaborativo: Unimos ideas y esfuerzos para lograr propósitos y metas comunes

Evolución: Somos curiosos, flexibles y creativos para desarrollar iniciativas y soluciones, aprendiendo y desaprendiendo

6.1.8. Constructora Capital Medellín SAS

Constructora Capital es una compañía dedicada a la construcción de proyectos de vivienda, con operación en las ciudades de Bogotá y Medellín. Adicionalmente prestan servicios relacionados con la compra de vivienda, como la asesoría financiera, asesoría jurídica, compras desde el exterior, leasing habitacional y subsidios.

En la parte de arriba ya se hace alusión a esta empresa Como Constructora Capital Bogotá SAS, es la misma empresa, pero enmarcan su nombre bajo la ciudad donde se encuentran.

6.1.9. Constructora Bolívar

Por 39 años hemos cumplido los sueños de inversión, desarrollo y vivienda propia de más de 165.000 familias que han confiado en nosotros. A raíz del éxito obtenido en sus proyectos en 1983, el grupo creó una empresa, especializada en el campo inmobiliario, denominada “Construcciones, Estudios y Proyectos S.A., CEPESA”, y en 1994 cambia su nombre por CONSTRUCTORA BOLÍVAR con sede principal en Bogotá y dos oficinas subsidiadas localizadas en Medellín y Cali. Por su calidad, continuo enfoque en innovación y visión de negocios proyecta su crecimiento a otros mercados en Colombia y países cercanos.

Fundamentación de la cultura empresarial.

- **Misión:** Generar valor económico, social y ambiental en forma sostenible para beneficio de la comunidad y de nuestros accionistas, colaboradores y clientes. Para lograrlo, contamos con un equipo humano que se caracteriza por sus destrezas en: Conocimiento de Nuestro Negocio y de Nuestros Clientes Manejo del Riesgo Relaciones Emocionales Investigación, Innovación y Tecnología Sinergia Empresarial.
- **Visión:** Ser compañía con presencia Nacional orientada al cliente, que ofrece productos de calidad y que protegen el medio ambiente; participando activamente en el mercado de vivienda y siendo líder en vivienda de interés social, dando un importante apoyo a nuestros compradores para generar comunidades sostenibles. Teniendo además presencia importante en el mercado de desarrollos turísticos, segunda vivienda, de comercio y oficinas.
- **Valores de Constructora Bolívar:** Respeto, honestidad, equidad, disciplina, alegría, entusiasmo y buen humor

6.1.10. Constructora las Galias SA

Constructora las Galias es una empresa fundada en la ciudad de Manizales en 1992. Su objeto social es crear, desarrollar y comercializar proyectos de construcción privados y públicos en las ciudades de Bogotá, Manizales y Pereira

Fundamentación de la cultura empresarial.

- **Misión:** Construimos ciudad y ayudamos a materializar sueños, trabajando para generar bienestar y mejorar la calidad de vida en el entorno, en nuestros clientes y los accionistas, apoyados en un recurso humano talentoso feliz y comprometido con la calidad,

la sostenibilidad, la rentabilidad y la satisfacción de las soluciones inmobiliarias que ideamos, construimos, comercializamos y entregamos

- **Visión:** En 2025 seremos reconocidos por ser una organización de construcción de vivienda rentable, sostenible y socialmente responsable, gracias a la coherencia de nuestras prácticas y decisiones, y nuestra capacidad de crear valor y desarrollar confianza con todos aquellos con quienes nos relacionamos, a través de un portafolio amplio de productos y soluciones inmobiliarias que superan necesidades y satisfacen expectativas en los estratos del dos al cinco en ciudades de Colombia con más de un millón de habitantes.
- **Valores de Constructora la Galias:** Confiabilidad, responsabilidad, amor por lo que se hace, ideas, la prioridad son los clientes, juntos es mejor

6.2. Diagnostico financiero:

De acuerdo con lo anterior, se presenta el análisis vertical y horizontal para cada una de las organizaciones objeto de estudio durante los periodos (2017-2021) de esta investigación:

6.2.1 Amarilo SAS

Tabla 1 Balance general Amarilo SAS

Balance General	2017	2018	2019	2020	2021
Activos Totales	\$ 2.110.026	\$ 2.417.733	\$ 2.481.261	\$ 2.669.727	\$ 2.773.037
Activos no corrientes	\$ 253.279	\$ 608.523	\$ 383.785	\$ 392.239	\$ 490.356
Activos Corrientes	\$ 1.856.747	\$ 1.809.210	\$ 2.097.476	\$ 2.277.488	\$ 2.282.681
Total de patrimonio y pasivos	\$ 2.110.026	\$ 2.417.733	\$ 2.481.261	\$ 2.669.727	\$ 2.773.037
Total de patrimonio	\$ 519.336	\$ 672.548	\$ 713.023	\$ 795.142	\$ 859.568
Pasivos Totales	\$ 1.590.690	\$ 1.745.185	\$ 1.768.237	\$ 1.874.585	\$ 1.913.469
Pasivos no corrientes	\$ 1.251	\$ 136.987	\$ 161.989	\$ 144.677	\$ 317.639
Pasivos Corrientes	\$ 1.589.440	\$ 1.608.198	\$ 1.606.248	\$ 1.729.908	\$ 1.595.830

Activos:

En la Constructora Amarilo, se puede apreciar a lo largo de los años de estudio que los activos corrientes siempre son superiores a los activos no corrientes.

Para el año 2017 la empresa contaba con un valor de 2.110.026 (miles de pesos colombianos) en activos de los cuales el 88% correspondían a los activos corrientes y el otro 12% correspondía a los activos no corrientes.

Al año siguiente, el 2018, los activos de la empresa subieron a 2.417.733 (miles de pesos colombianos), gracias a que los activos no corrientes aumentaron pasando del 12% del año anterior al 25.17% en este año, dicho cambio se debió especialmente, a un aumento en las cuentas de activos financieros a largo plazo y propiedades de inversión subieron, en este caso podemos prever que la constructora adquirió o puso en marcha más proyectos de vivienda para dicho año.

Para el año 2019, los números vuelven a moverse, aunque esta vez el cambio más representativo es dado por los activos corrientes, especialmente en las cuentas por cobrar que pasaron de 180.426 (miles de pesos colombianos) en el año anterior a 252.639 (miles de pesos colombianos) en ese año, además también hubo un cambio significativo en las cuentas de

inventarios que pasaron de 1.310.478 (miles de pesos colombianos) a 1.581.520 (miles de pesos colombianos).

Para el año 2020, aunque podríamos pensar que habría un cambio importante en la dinámica económica de la empresa, de hecho las cuentas prueban que la empresa siguió el mismo ritmo, la cuenta de activos corrientes sigue a la cabeza con 2.277.488 (miles de pesos colombianos) y la cuenta de activos no corrientes se ubica en 392.239 (miles de pesos colombianos), aunque, podríamos resaltar que el aumento de tan solo 8.454 (miles de pesos colombianos) para la cuenta de activos no corrientes que son principalmente de la cuenta de propiedades de inversión podría mostrarnos también como la pandemia pudo ser contraproducente para el desarrollo de futuros proyectos para la empresa.

Para el último año de estudio, el 2021, podemos observar cómo los activos no corrientes experimentan una subida importante, pasando de 392.239 (miles de pesos colombianos) el año anterior, a 490.356 (miles de pesos colombianos) en este año, un aumento nominal de 98.117 (miles de pesos colombianos), dicho aumento significativo podemos observarlo como la respuesta al regreso a la normalidad, el inicio de nuevos proyectos a largo plazo.

Pasivos y patrimonio:

Para el caso de los pasivos podemos observar que suele acontecer lo mismo que con los activos, son los pasivos corrientes quienes llevan la batuta, y los pasivos corrientes se quedan rezagados. Por el lado del patrimonio, podemos observar que su comportamiento es bastante parejo a lo largo de los años de estudio.

Para el año 2017, los pasivos corrientes están a la cabeza gracias a la cuenta de créditos y préstamos corrientes que aportan el 44.50% de lo que corresponde a la cuenta de activos

corrientes. Por su lado, en la cuenta patrimonio, el patrimonio atribuible a los propietarios tiene un valor nominal de 519.336 (miles de pesos colombianos).

Al año siguiente, 2018, los pasivos no corrientes pasan de ser 0.06% al 5.67% gracias a que la cuenta de préstamos no corrientes sube. Por su lado, la cuenta de patrimonio crece nominalmente 153.212 (miles de pesos colombianos) y este año se ubica en 672.548 (miles de pesos colombianos).

Para el año 2019, las cuentas en los pasivos no se mueven demasiado, pero podemos ver un leve crecimiento en la cuenta de pasivos no corrientes, las cuentas de préstamos no corrientes suben nominalmente en 25.002 (miles de pesos colombianos) ubicándose así en 161.989 (miles de pesos). Por el lado del patrimonio, hay un incremento y se ubica nominalmente en 713.023 (miles de pesos colombianos).

Al año siguiente, 2020, la cuenta de pasivos corrientes tiene un movimiento interesante, dado que la cuenta de créditos y préstamos corrientes pasa de 963.919 (miles de pesos colombianos) en año anterior a 1.093.286 (miles de pesos colombianos) a este año. Por su lado, la cuenta de patrimonio pasa de 795.142 (miles de pesos colombianos) en año anterior a ser de 713.023 (miles de pesos colombianos) este año, teniendo un crecimiento nominal de 82.119 (miles de pesos colombianos).

Para el último año de estudio, 2021, si hay un gran cambio, porque pasamos en la cuenta de pasivos corrientes, específicamente en la cuenta de créditos y préstamos corrientes de 1.093.286 (miles de pesos colombianos) en el año anterior, a 802.273 (miles de pesos colombianos), una rebaja nominal de 291.013 (miles de pesos colombianos). Por otro lado, el patrimonio llega a 859.568 (miles de pesos colombianos), cuando el año anterior había sido de 795.142 (miles de pesos colombianos).

Tabla 2 Estado de resultados de Amarilo SAS

Estado de Resultados	2017	2018	2019	2020	2021
Total Ingreso Operativo	\$ 1.052.758	\$ 926.459	\$ 1.131.519	\$ 972.993	\$ 1.325.234
Ingresos netos por ventas	\$ 1.039.937	\$ 912.171	\$ 1.115.446	\$ 961.193	\$ 1.314.137
Costo de mercancías vendidas	-\$ 924.323	-\$ 801.293	-\$ 988.686	-\$ 844.576	-\$ 1.173.270
Utilidad bruta	\$ 115.614	\$ 110.877	\$ 126.760	\$ 116.617	\$ 140.867
Gastos de venta y distribución	-\$ 264	-\$ 311	-\$ 284	-\$ 45	-\$ 166
Gastos administrativos	-\$ 44.944	-\$ 47.869	-\$ 54.491	-\$ 52.416	-\$ 59.818
Otros resultados operativos netos	\$ 10.041	\$ 12.774	\$ 11.552	\$ 9.860	\$ 7.442
Otros ingresos operativos	\$ 12.821	\$ 14.289	\$ 16.074	\$ 11.799	\$ 11.097
Otros gastos operativos	-\$ 2.780	-\$ 1.514	-\$ 4.521	-\$ 1.939	-\$ 3.655
Ganancia operativa (EBIT)	\$ 80.448	\$ 75.471	\$ 83.537	\$ 74.016	\$ 88.325
EBITDA	\$ 80.895	\$ 75.930	\$ 85.037	\$ 76.921	\$ 91.489
Resultado financiero	-\$ 32.684	-\$ 29.763	-\$ 32.671	-\$ 36.226	-\$ 32.196
Ingresos financieros	\$ 11.589	\$ 412	\$ 480	\$ 4.238	\$ 1.082
Gastos financieros	-\$ 44.273	-\$ 30.175	-\$ 33.151	-\$ 34.625	-\$ 27.081
Participación en ganancia (pérdida)	\$ -	\$ -	\$ -	-\$ 5.839	-\$ 6.197
Otros resultados no operativos netos	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	-\$ 53
Ganancias antes de impuestos	\$ 47.764	\$ 45.707	\$ 50.865	\$ 37.790	\$ 56.077
Impuesto a la renta	-\$ 11.739	-\$ 5.033	-\$ 5.300	-\$ 6.366	-\$ 10.157
Ganancias después de impuestos	\$ 36.025	\$ 40.675	\$ 45.565	\$ 31.424	\$ 45.920
Ganancia (Pérdida) Neta	\$ 36.025	\$ 40.675	\$ 45.565	\$ 31.424	\$ 45.920
Compras	\$ 516.033	\$ 739.014	\$ 1.402.562	\$ 1.104.944	\$ 1.327.925

Como se puede evidenciar en el estado de resultado, el ingreso operativo fue alto en el 2017,2019,2021, mientras que en los años 2018 y 2020 fue un poco más bajo. Los costos de mercancías vendidas se mantuvieron bastantes estables a lo largo del estudio, excepto por el año 2021 donde se incrementó bastante.

Tabla 3 Drivers de liquidez de Amarilo SAS

1 Drivers de Liquidez	AÑO 2017	AÑO 2018	AÑO 2019	AÑO 2020	AÑO 2021	Historicos	Objetivo	Sector
1.1 La Razon Corriente	1,168	1,125	1,306	1,317	1,430	1,269	1,115	1,925
1.2 Capital Neto de trabajo	\$ 267,308	\$ 201,012	\$ 491,228	\$ 547,580	\$ 686,852	\$ 438,796		\$ 388,234
1.3 Prueba Acido	0,226	0,310	0,321	0,326	0,355	0,308	0,19	0,777
1.4 KTO	\$ 1.697.388	\$ 1.490.904	\$ 1.834.158	\$ 2.010.498	\$ 2.030.701	\$ 1.812.730		\$ 739.171
1.5 PKTO	161,23%	160,92%	162,10%	206,63%	153,23%	168,82%	155%	189,07%
1.6 KTNO	\$ 1.402.805	\$ 1.260.767	\$ 1.559.834	\$ 1.708.181	\$ 1.647.846	\$ 1.515.886		\$ 440.718
1.7 PKTNO	133,25%	136,08%	137,85%	175,56%	124,34%	141,42%	50%	64,12%

Como se puede mirar en la RC, la empresa Amarilo cuenta a lo largo del periodo de estudio con un promedio de 1,269 unidades monetarias de su activo por cada unidad de pasivo adquirido, pero a pesar del número positivo sigue siendo menor al del sector. Por su lado, el Capital del trabajo indica que la compañía requiere urgentemente liquidez en el corto plazo para cubrir sus obligaciones. El KTO podemos ver que podría tener una variación normal a lo largo de los años excepto por el año 2020 y 2021 donde podemos que los ciclos de actividad incrementan. El PKTO nos muestra cuanto debe mantener la empresa en sus activos corrientes por cada unidad de valor vendida, y como hemos analizado con anterioridad el año 2020 representa una gran variación a diferencia de los otros años. El KTNO se muestra positivo en estos años, la empresa puede hacerse cargo de sus obligaciones, y, de hecho, esta mejor posicionada que muchas empresas del sector. El PKTNO de la empresa se mantiene estable a lo largo de los años, el único año donde se ve un aumento superior es el 2020, quizás por la incertidumbre que genero la pandemia en las diferentes industrias.

Tabla 4 Drivers de la actividad de Amarilo SAS

2 Drivers de la Actividad	AÑO 2017	AÑO 2018	AÑO 2019	AÑO 2020	AÑO 2021	Historicos	Objetivo	Sector
2.1 Rotación de Cartera en Veces	6,61	5,13	4,48	3,28	4,21	4,74	5,20	7,82
2.1 Rotación de Cartera en Días	54,48	70,11	80,38	109,90	85,44	80,06	69,23	135,83
2.3 Rotación de Inventario en Veces	0,62	0,61	0,63	0,49	0,68	0,61	0,70	0,72
2.4 Rotación de Inventario en Días	583,40	588,76	575,86	730,37	526,58	600,99	514,29	8203,01
2.5 Ciclo de Caja	637,89	658,87	656,24	840,26	612,02	683,06	583,52	8338,84
2.6 Rotación de CxP en Veces	2,01	5,50	8,37	5,59	6,17	5,53	5,00	4,79
2.7 Rotación de CxP en Días	179,33	65,46	43,00	64,45	58,38	82,12	72,00	233,31
2.8 Ciclo de Caja Neto Operativo	458,56	593,41	613,24	775,81	553,65	598,93	511,52	8105,53

El CXC muestra que la empresa Amarilo tiene menos días de cobro de cartera que el sector y a su vez la cartera en veces es menor que la del sector, lo cual es un buen indicativo de

sus clientes. En el caso de rotación de inventario vemos que existe en el histórico un promedio de 600 días, el año donde este número se supero por mucho fue en el 2002 con 730 días. Las cuentas por pagar en el caso de esta empresa en particular son mejores que las del sector, en especial en el caso de las cuentas por pagar por día, en el año 2017 es el único año donde vemos el comportamiento más parecido al sector, pero en el resto de los años esto cambia drásticamente, incluso en el año 2020, pudieron mantener este comportamiento. El ciclo de caja neto se mantiene con número positivos, lo cual representa que la empresa tiene en la capacidad de financiar su negocio y no depende de sus proveedores para financiar el negocio.

Tabla 5 Análisis FOCO 2017-2021 de Amarilo SAS

2.1 Analisis FOCO Año 2017			
Razones de Actividad	Optimo	Balance	FO-CO
Cartera	\$ 202.453,47	\$ 159.329	\$ 43.124
Inventario	\$ 1.320.462	\$ 1.497.923	-\$ 177.461
Proveedores	\$ 103.207	\$ 257.049	-\$ 153.842
KTNO	\$ 1.419.708	\$ 1.400.203	
PKTNO	135%	133%	
2.1 Analisis FOCO Año 2018			
Razones de Actividad	Optimo	Balance	FO-CO
Cartera	\$ 178.165,26	\$ 180.426	-\$ 2.261
Inventario	\$ 1.144.705	\$ 1.310.478	-\$ 165.773
Proveedores	\$ 147.803	\$ 134.377	\$ 13.426
KTNO	\$ 1.175.067	\$ 1.356.526	
PKTNO	127%	146%	
2.1 Analisis FOCO Año 2019			
Razones de Actividad	Optimo	Balance	FO-CO
Cartera	\$ 217.599,88	\$ 252.639	-\$ 35.039
Inventario	\$ 1.412.409	\$ 1.581.520	-\$ 169.111
Proveedores	\$ 280.512	\$ 167.513	\$ 112.999
KTNO	\$ 1.349.496	\$ 1.666.646	
PKTNO	119%	147%	

2.1 Analisis FOCO Año 2020				
Razones de Actividad	Optimo	Balance	FO-CO	
Cartera	\$ 187.113,98	\$ 297.027	-\$	109.913
Inventario	\$ 1.206.538	\$ 1.713.471	-\$	506.933
Proveedores	\$ 220.989	\$ 197.825	\$	23.163
KTNO	\$ 1.172.663	\$ 1.812.672		
PKTNO	121%	186%		

2.1 Analisis FOCO Año 2021				
Razones de Actividad	Optimo	Balance	FO-CO	
Cartera	\$ 254.852,67	\$ 314.539	-\$	59.687
Inventario	\$ 1.676.100	\$ 1.716.162	-\$	40.062
Proveedores	\$ 265.585	\$ 215.334	\$	50.251
KTNO	\$ 1.665.367	\$ 1.815.367		
PKTNO	126%	137%		

Para la empresa Amarilo podemos observar que solo el primer año no tiene posibilidad de mantener fondos ociosos, pero los otros años mantienen fondos ociosos, aunque este número es mayor en el año 2019.

Tabla 6 Drivers de endeudamiento de Amarilo SAS

4 Drivers de Endeudamiento	AÑO 2017	AÑO 2018	AÑO 2019	AÑO 2020	AÑO 2021
4.1 Participación de Terceros	75,39%	72,18%	71,26%	70,22%	69,00%
4.2 Apalancamiento Operacional	81,48%	86,81%	84,49%	83,87%	79,99%
4.3 Endeudamiento Finaciero	59,03%	62,70%	63,52%	65,89%	58,29%
4.4 Gasto Financiero Promedio	0,05	0,03	0,03	0,03	0,02
4.5 Endeudamiento a Corto Plazo	99,92%	92,15%	90,84%	92,28%	83,40%
4.6 Endeudamiento a Largo Plazo	0,08%	7,85%	9,16%	7,72%	16,60%
4.7 Ratio D/E	3,06	2,59	2,48	2,36	2,23
4.8 Desdoblar D - Participación de Tercero:	75,39%	72,18%	71,26%	70,22%	69,00%
4.9 Desdoblar E - Part. de Equry Grado de l	24,61%	27,82%	28,74%	29,78%	31,00%
Comprobación	3,06	2,59	2,48	2,36	2,23
4.10 Apalancamiento FRO Neto (D/E)	1,81	1,63	1,58	1,55	1,30
4.11 Cobertura del Gasto Financiero	1,83	2,52	2,57	2,22	3,38
4.12 Cobertura del Gasto Financiero + Principal					
4.14 Cobertura de la Deuda Neta	11,61	14,41	13,21	16,06	12,19

Para la empresa Amarilo podemos ver que el endeudamiento en el corto plazo es bastante alto, pero en endeudamiento en el largo plazo es menor. El apalancamiento por su parte va

bajando a lo largo de los años, cada vez es menos lo que aportan los proveedores y el ciclo de actividad que la empresa maneja. La cobertura de gasto financiero por su parte presenta valores positivos a lo largo de los años de estudio.

Tabla 7 Drivers de Eficiencia – Análisis B.O.N de Amarilo SAS

5 Drivers de Eficiencia - Analisis B.O.N.	AÑO 2017	AÑO 2018	AÑO 2019	AÑO 2020	AÑO 2021
5.1 Margen Bruto	10,98%	11,97%	11,20%	11,99%	10,63%
5.2 Margen Operativo	7,64%	8,15%	7,38%	7,61%	6,66%
5.3 Margen Neto	3,42%	4,39%	4,03%	3,23%	3,47%
5.4 Margen OUDI	5,04%	5,38%	4,87%	5,02%	4,40%

La empresa Amarilo genero a lo largo del estudio 7,48 centavos en promedio por su operación. A su vez, por cada peso vendido por Amarilo género en promedio a lo largo de los años de estudio 3,708 centavos de ganancias netas.

Tabla 8 Análisis de rentabilidad de la empresa y de los dueños de Amarilo SAS

6.1 Rentabilidad de la empresa y de los dueños	AÑO 2017	AÑO 2018	AÑO 2019	AÑO 2020	AÑO 2021
6.2 TMRR	38,43%	35,39%	35,29%	33,81%	32,78%
6.3 ROE	9,20%	6,80%	7,13%	4,75%	6,52%
6.4 ROA	3,81%	3,12%	3,37%	2,77%	3,19%
6.5 CPC - SIN ESCUDO FISCAL	19,88%	18,25%	18,17%	17,07%	16,99%

En la rentabilidad vemos que la empresa Amarilo no alcanza a cubrir la TMRR del mercado, y los accionistas nos están viendo el retorno esperado por sus aportes.

Tabla 9 Análisis del valor (AON) de Amarilo SAS

6.3 Análisis de valor	AON				
	AÑO 2017	AÑO 2018	AÑO 2019	AÑO 2020	AÑO 2021
AON - K con costo	\$ 30.408	\$ 1.312.640	\$ 1.622.574	\$ 1.769.407	\$ 1.708.132
6.8 UODI-RODI- NOPAT- NOPLAT- BAIDI	\$ 53.095	\$ 49.811	\$ 55.134	\$ 48.850	\$ 58.295
6.9 RONA - Rentabilidad del activo operativo neto	174,61%	3,79%	3,40%	2,76%	3,41%
6.10 RAN - ROIC	174,61%	3,79%	3,40%	2,76%	3,41%
6.11 EVA 1	\$ 47.691	-\$ 168.395	-\$ 215.075	-\$ 230.195	-\$ 216.069
6.11 EVA 2	\$ 47.691	-\$ 168.395	-\$ 215.075	-\$ 230.195	-\$ 216.069

Tabla 10 Análisis del valor (Capital con costo) de Amarilo SAS

6.3 Análisis de valor	Capital con costo				
	AÑO 2017	AÑO 2018	AÑO 2019	AÑO 2020	AÑO 2021
AON - K con costo	\$ 1.458.356	\$ 1.766.840	\$ 1.836.225	\$ 2.030.309	\$ 1.975.017
6.8 UODI-RODI- NOPAT- NOPLAT- BAIDI	\$ 53.095	\$ 49.811	\$ 55.134	\$ 48.850	\$ 58.295
6.9 RONA - Rentabilidad del activo operativo neto	3,64%	2,82%	3,00%	2,41%	2,95%
6.10 RAN - ROIC	3,64%	2,82%	3,00%	2,41%	2,95%
6.11 EVA 1	-\$ 206.095	-\$ 243.898	-\$ 250.655	-\$ 271.341	-\$ 258.937
6.11 EVA 2	-\$ 206.095	-\$ 243.898	-\$ 250.655	-\$ 271.341	-\$ 258.937

Amarilo presenta una generación de valor positivo y creciente en el tiempo del estudio como se puede ver en el Eva. Para el periodo de estudio, la inversión en Amarilo rindió un 53,037%.

A continuación, se presenta la estructura de capital de la empresa Amarilo a lo largo del periodo de estudio.

Tabla 11 Estructura del capital ITEMS de Amarilo SAS

ESTRUCTURA DEL CAPITAL ITEMS					
ITEM	AÑO 2017	AÑO 2018	AÑO 2019	AÑO 2020	AÑO 2021
INFLACIÓN	4,32%	3,24%	3,52%	2,54%	3,49%
β_U	0,99	0,99	0,99	0,99	0,99
β_L	2,17	2,05	2,02	2,01	1,84
RF	1,92%	1,92%	1,92%	1,92%	1,92%
RM	15,10%	15,10%	15,10%	15,10%	15,10%
EMBI	2,15%	2,15%	2,15%	2,15%	2,15%
CAPM SIN INDEXACIÓN	32,70%	31,14%	30,69%	30,50%	28,30%
CAMP INDEXADA A LA INFLACIÓN	38,43%	35,39%	35,29%	33,81%	32,78%

6.2.2 Constructora Colpatria SAS

Tabla 12 Balance general de Colpatría SAS

Balance General	2017	2018	2019	2020	2021
Activos Totales	\$ 1.928.493	\$ 2.074.360	\$ 1.935.805	\$ 2.388.301	\$ 2.394.822
Activos no corrientes	\$ 632.424	\$ 824.721	\$ 926.980	\$ 487.484	\$ 442.689
Activos Corrientes	\$ 1.296.069	\$ 1.249.640	\$ 1.008.825	\$ 1.900.817	\$ 1.952.132
Total de patrimonio y pasivos	\$ 1.928.493	\$ 2.074.360	\$ 1.935.805	\$ 2.388.301	\$ 2.394.822
Total de patrimonio	\$ 741.653	\$ 775.578	\$ 576.008	\$ 646.767	\$ 640.461
Pasivos Totales	\$ 1.186.840	\$ 1.298.782	\$ 1.359.796	\$ 1.741.534	\$ 1.754.361
Pasivos no corrientes	\$ 466.160	\$ 722.277	\$ 263.673	\$ 983.310	\$ 1.015.708
Pasivos Corrientes	\$ 720.681	\$ 576.505	\$ 1.096.124	\$ 758.224	\$ 738.653

Activos:

En la Constructora Colpatría, podemos identificar que los activos corrientes son superiores a los activos no corrientes. La empresa tiene 1.928.493 (miles de pesos) en activos para el 2017, en el 2018, la empresa tiene 2.074.360 (miles de pesos), para el 2019, vuelve a estar cerca número que manejo en 2017 y tiene 1.935.805 (miles de pesos), pero en los dos últimos años de estudio, este número de dispara sobre los 2.300.000 (miles de pesos).

Pasivos y patrimonio:

Para los pasivos observamos que de hecho, tanto el pasivo corriente como el no corriente van variando a lo largo de los años de estudio, un año el pasivo corriente lleva la batuta y año siguiente las cosas cambian y es el pasivo no corriente quien es el del monto elevado, en el año 2017 los pasivos ascienden a 1.186.840 (miles de pesos), en el años 2018 llegan a 1.298.782 (miles de pesos), para el año 2019 este cuanta llega a 1.359.796 (miles de pesos), y ya son los dos últimos años de estudio donde esta cifra crece bastante siendo 1.741.534 (miles de pesos), 1.754.361 (miles de pesos), correspondientes a 2020 y 2021.

Por su parte en la cuenta de patrimonio vemos que el año 2017 y 2018 tienen números parecidos, 741.652 y 775.578 (miles de pesos) correspondientemente, en el año 2019 esta cifra disminuye a 576.008 (miles de pesos), en el 2020 y 2021 esta cifra vuelve a subir 646.767 y 640.461 (miles de pesos) correspondientemente.

Tabla 13 Estado de resultados de Colpatría SAS

Estado de Resultados	2017	2018	2019	2020	2021
Total Ingreso Operativo	\$ 712.593	\$ 781.262	\$ 929.254	\$ 1.013.896	\$ 1.242.108
Ingresos netos por ventas	\$ 712.593	\$ 775.477	\$ 920.970	\$ 1.002.088	\$ 1.219.060
Costo de mercancías vendidas	-\$ 540.858	-\$ 657.735	-\$ 841.480	-\$ 943.645	-\$ 1.118.142
Utilidad bruta	\$ 171.736	\$ 117.742	\$ 79.490	\$ 58.443	\$ 100.918
Gastos de venta y distribución	-\$ 20.005	-\$ 14.904	-\$ 14.313	-\$ 23.421	-\$ 23.712
Gastos administrativos	-\$ 49.821	-\$ 57.309	-\$ 144.805	-\$ 74.767	-\$ 76.766
Otros resultados operativos netos	\$ -	-\$ 4.443	-\$ 58.288	-\$ 14.274	\$ 14.413
Otros ingresos operativos	\$ -	\$ 5.785	\$ 8.284	\$ 11.809	\$ 23.048
Otros gastos operativos	\$ -	-\$ 10.227	-\$ 66.571	-\$ 26.083	-\$ 8.635
Ganancia operativa (EBIT)	\$ 101.909	\$ 41.087	-\$ 137.915	-\$ 54.019	\$ 14.852
EBITDA	\$ 108.690	\$ 48.672	-\$ 128.036	-\$ 41.789	\$ 28.348
Resultado financiero	-\$ 16.214	-\$ 23.377	-\$ 46.518	-\$ 36.631	-\$ 47.511
Ingresos financieros	\$ 13.188	\$ 4.286	\$ 7.872	\$ 4.342	\$ 4.694
Gastos financieros	-\$ 29.402	-\$ 27.663	-\$ 54.390	-\$ 40.973	-\$ 52.204
Otros resultados no operativos netos	\$ -	\$ -	-\$ 33.064	\$ 10.864	\$ -
Ganancias antes de impuestos	\$ 85.696	\$ 17.711	-\$ 217.497	-\$ 79.786	-\$ 32.659
Impuesto a la renta	-\$ 19.657	\$ 2.631	\$ 7.261	\$ 11.455	\$ 2.429
Ganancias después de impuestos	\$ 66.039	\$ 20.342	-\$ 210.236	-\$ 68.331	-\$ 30.230
Ganancia (Pérdida) Neta	\$ 66.039	\$ 20.342	-\$ 210.236	-\$ 68.331	-\$ 30.230
Ganancia (pérdida) atribuible a los pr	\$ -	\$ -	\$ -	-\$ 68.324	-\$ 30.233
Ganancia (pérdida) atribuible a intere	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 7	\$ 3
Compras	\$ 508.577	\$ 805.485	\$ 727.735	\$ 1.650.064	\$ 1.353.156

El ingreso operativo de la Constructora Bolívar crece a lo largo de los años de estudio, al igual que sus costos de mercancías vendidas.

Tabla 14 Drivers de liquidez de Colpatría SAS

1 Drivers de Liquidez	AÑO 2017	AÑO 2018	AÑO 2019	AÑO 2020	AÑO 2021	Historicos	Objetivo	Sector
1.1 La Razon Corriente	1,798	2,168	0,920	2,507	2,643	2,007	1,80	1,925
1.2 Capital Neto de trabajo	\$ 575.388	\$ 673.135	-\$ 87.299	\$ 1.142.593	\$ 1.213.480	\$ 703.459		\$ 388.234
1.3 Prueba Acido	0,959	1,076	0,530	1,104	1,052	0,944	0,86	0,777
1.4 KTO	\$ 1.236.419	\$ 1.093.130	\$ 812.882	\$ 1.611.736	\$ 1.768.932	\$ 1.304.620		\$ 739.171
1.5 PKTO	173,51%	139,92%	87,48%	158,96%	142,41%	140,46%	125%	189,07%
1.6 KTNO	\$ 1.082.415	\$ 861.757	\$ 544.626	\$ 1.049.691	\$ 1.125.141	\$ 932.726		\$ 440.718
1.7 PKTNO	151,90%	110,30%	58,61%	103,53%	90,58%	102,98%	95%	64,12%

La RC de la empresa Colpatría nos muestra que tuvieron un promedio de 2.007 unidades monetarias en su activo por cada unidad de pasivo adquirido en el corto plazo, durante el periodo de estudio. Por su parte su Capital de trabajo, presento números negativos solo en el 2019,

indicando que durante este año se requirió urgentemente de liquidez para cubrir sus obligaciones, los otros años parece que este aspecto funciono bien. El KTO promedio fue bastante superior al sector. El PKTO nos indica que en promedio a lo largo de los años de estudio Colpatria tuvo que mantener 140,46 centavos por cada unidad de valor vendida, en pesos, para ser operativa en el corto plazo. El KTNO también nos muestra que la empresa contaba con los suficientes activos corrientes operacionales para cubrir sus obligaciones corrientes. El PKTNO por su parte también nos muestra que la empresa requirió en promedio de 102,98 centavos por cada unidad vendida en pesos para el próximo periodo productivo.

Tabla 15 Drivers de la actividad de Colpatria SAS

2 Drivers de la Actividad	AÑO 2017	AÑO 2018	AÑO 2019	AÑO 2020	AÑO 2021	Historicos	Objetivo	Sector
2.1 Rotación de Cartera en Veces	1,15	1,81	2,41	1,85	2,09	1,86	3,00	7,82
2.1 Rotación de Cartera en Días	314,08	199,39	149,21	194,52	172,15	205,87	120,00	135,83
2.3 Rotación de Inventario en Veces	0,89	1,05	1,97	0,89	0,95	1,15	1,55	0,72
2.4 Rotación de Inventario en Días	402,72	344,41	182,99	405,88	378,29	342,86	232,26	8203,01
2.5 Ciclo de Caja	716,80	543,81	332,20	600,40	550,44	548,73	352,26	8338,84
2.6 Rotación de OXP en Veces	5,11	4,40	3,53	8,47	5,50	5,40	4,70	4,79
2.7 Rotación de OXP en Días	70,48	81,89	102,01	42,52	65,46	72,47	76,60	233,31
2.8 Ciclo de Caja Neto Operativo	646,32	461,92	230,19	557,88	484,98	476,26	275,66	8105,53

En las CXC en días, la empresa presenta un número superior al promedio de días del sector, teniendo la empresa un promedio de 205 días y el sector un promedio de 135 días, durante el periodo de estudio. La rotación de inventario por su parte, también mantiene números elevados, pero aun así menores a los del sector, en promedio tiene 342 días para recuperar la inversión realizada por la empresa. Aun así, la empresa mantiene un promedio de 72 días para pagar a sus proveedor y por lo que podemos ver con la Caja Neta Operativa, ellos pagan mucho a sus proveedores mucho antes de tener recibir sus CXC.

Tabla 16 Análisis FOCO 2017-2021 de Colpatría SAS

2.1 Analisis FOCO Año 2017			
Razones de Actividad	Optimo	Balance	FO-CO
Cartera	\$ 237.531,15	\$ 621.701	-\$ 384.169
Inventario	\$ 348.941	\$ 605.035	-\$ 256.095
Proveedores	\$ 108.208	\$ 99.570	\$ 8.637
KTNO	\$ 478.264	\$ 1.127.166	
PKTNO	67%	158%	
2.1 Analisis FOCO Año 2018			
Razones de Actividad	Optimo	Balance	FO-CO
Cartera	\$ 260.420,58	\$ 432.718	-\$ 172.297
Inventario	\$ 424.345	\$ 629.259	-\$ 204.914
Proveedores	\$ 171.380	\$ 183.226	-\$ 11.846
KTNO	\$ 513.386	\$ 878.750	
PKTNO	66%	112%	
2.1 Analisis FOCO Año 2019			
Razones de Actividad	Optimo	Balance	FO-CO
Cartera	\$ 309.751,42	\$ 385.143	-\$ 75.392
Inventario	\$ 542.890	\$ 427.739	\$ 115.152
Proveedores	\$ 154.837	\$ 206.208	-\$ 51.371
KTNO	\$ 697.805	\$ 606.674	
PKTNO	75%	65%	
2.1 Analisis FOCO Año 2020			
Razones de Actividad	Optimo	Balance	FO-CO
Cartera	\$ 337.965,40	\$ 547.829	-\$ 209.864
Inventario	\$ 608.803	\$ 1.063.907	-\$ 455.104
Proveedores	\$ 351.078	\$ 194.884	\$ 156.194
KTNO	\$ 595.691	\$ 1.416.853	
PKTNO	59%	140%	
2.1 Analisis FOCO Año 2021			
Razones de Actividad	Optimo	Balance	FO-CO
Cartera	\$ 414.036,07	\$ 593.977	-\$ 179.941
Inventario	\$ 721.382	\$ 1.174.955	-\$ 453.573
Proveedores	\$ 287.906	\$ 246.063	\$ 41.843
KTNO	\$ 847.513	\$ 1.522.869	
PKTNO	68%	123%	

Como podemos observar a lo largo de los años de estudio la Constructora Colpatría mantuvo fondos ociosos, el año donde no pudo mantener estos fue en el año 2019, pero podemos ver que de hecho los otros años tuvo fondos ociosos muy altos.

Tabla 17 Drivers de endeudamiento de Colpatría SAS

4 Drivers de Endeudamiento	AÑO 2017	AÑO 2018	AÑO 2019	AÑO 2020	AÑO 2021
4.1 Participación de Terceros	61,54%	62,61%	70,24%	72,92%	73,26%
4.2 Apalancamiento Operacional	87,02%	82,19%	80,27%	67,73%	63,30%
4.3 Endeudamiento Finaciero	54,20%	65,96%	63,92%	47,29%	44,14%
4.4 Gasto Financiero Promedio	4,57%	3,23%	6,26%	4,98%	6,74%
4.5 Endeudamiento a Corto Plazo	60,72%	44,39%	80,61%	43,54%	42,10%
4.6 Endeudamiento a Largo Plazo	39,28%	55,61%	19,39%	56,46%	57,90%
4.7 Ratio D/E	1,60	1,67	2,36	2,69	2,74
4.8 Desdoblar D - Participación de Terceros	61,54%	62,61%	70,24%	72,92%	73,26%
4.9 Desdoblar E - Part. de Equry Grado de Prop.	38,46%	37,39%	29,76%	27,08%	26,74%
Comprobación	1,60	1,67	2,36	2,69	2,74
4.10 Apalancamiento FRO Neto (D/E)	0,87	1,10	1,51	1,27	1,21
4.11 Cobertura del Gasto Financiero	3,70	1,76	-2,35	-1,02	0,54
4.12 Cobertura del Gasto Financiero + Principal					
4.14 Cobertura de la Deuda Neta	5,92	17,60	-6,79	-19,71	27,32

Podemos ver que la empresa fluctúa en sus cuentas de deudas en el corto y largo plazo, en el año 2017 y 2019 tiene más endeudamiento en el corto plazo y en los otros años tiene más deuda en el largo plazo. En promedio su apalancamiento a lo largo de los años de estudio fue de 76,102 pesos, por cada peso que aportaban sus socios. Por su lado la Cobertura del gasto financiera fue negativa en los años 2019 y 2020.

Tabla 18 Drivers de Eficiencia – Análisis B.O.N de Colpatría SAS

5 Drivers de Eficiencia - Analisis B.O.N.	AÑO 2017	AÑO 2018	AÑO 2019	AÑO 2020	AÑO 2021
5.1 Margen Bruto	24,10%	15,07%	8,55%	5,76%	8,12%
5.2 Margen Operativo	14,30%	5,26%	-14,84%	-5,33%	1,20%
5.3 Margen Neto	9,27%	2,60%	-22,62%	-6,74%	-2,43%
5.4 Margen OUDI	9,44%	3,47%	-9,80%	-3,52%	0,79%

El margen operativo fue negativo en los años 2019 y 2020, con -14,84 y -5,33 respectivamente, números que resultan luego de que la compañía pague los costos variables. El margen neto a su vez sigue es también negativo en dichos años indicándonos que la Constructora Bolívar tuvo problemas para convertir los ingresos en beneficios.

Tabla 19 Análisis de rentabilidad de la empresa y los dueños de Colpatría SAS

6.1 Rentabilidad de la empresa y de los dueños	AÑO 2017	AÑO 2018	AÑO 2019	AÑO 2020	AÑO 2021
6.2 TMRR	29,98%	30,74%	34,70%	31,34%	31,99%
6.3 ROE	11,55%	2,28%	-37,76%	-12,34%	-5,10%
6.4 ROA	5,28%	1,98%	-7,12%	-2,26%	0,62%
6.5 CPC - SIN ESCUDO FISCAL	20,52%	18,65%	18,22%	17,31%	17,12%

La empresa tuvo un ROE negativo en los últimos tres años del estudio, y de hecho en los dos primeros años del estudio tampoco alcanzo la TMRR, dicha situación es preocupante. Por su lado el ROA tubo números negativos en el 2019 y 2020 con -7,12 y -2,26 correspondientemente.

Tabla 20 Análisis de valor (AON) de Colpatría SAS

6.3 Análisis de valor	AON				
	AÑO 2017	AÑO 2018	AÑO 2019	AÑO 2020	AÑO 2021
AON - K con costo	\$ 1.134.366	\$ 1.020.810	\$ 760.853	\$ 1.232.586	\$ 1.273.207
6.8 UODI-RODI- NOPAT- NOPLAT- BAIDI	\$ 67.260	\$ 27.118	-\$ 91.024	-\$ 35.652	\$ 9.802
6.9 RONA - Rentabilidad del activo operativo neto	5,93%	2,66%	-11,96%	-2,89%	0,77%
6.10 RAN - ROIC	5,93%	2,66%	-11,96%	-2,89%	0,77%
6.11 EVA 1	-\$ 148.279	-\$ 149.261	-\$ 218.315	-\$ 234.257	-\$ 196.729
6.11 EVA 2	-\$ 148.279	-\$ 149.261	-\$ 218.315	-\$ 234.257	-\$ 196.729

Tabla 21 Análisis de valor (Capital con costo) de Colpatría SAS

6.3 Análisis de valor	Capital con costo				
	AÑO 2017	AÑO 2018	AÑO 2019	AÑO 2020	AÑO 2021
AON - K con costo	\$ 1.384.896	\$ 1.632.298	\$ 1.445.165	\$ 1.470.339	\$ 1.414.828
6.8 UODI-RODI- NOPAT- NOPLAT- BAIDI	\$ 67.260	\$ 27.118	-\$ 91.024	-\$ 35.652	\$ 9.802
6.9 RONA - Rentabilidad del activo operativo neto	4,86%	1,66%	-6,30%	-2,42%	0,69%
6.10 RAN - ROIC	4,86%	1,66%	-6,30%	-2,42%	0,69%
6.11 EVA 1	-\$ 195.881	-\$ 254.916	-\$ 332.802	-\$ 272.566	-\$ 219.702
6.11 EVA 2	-\$ 195.881	-\$ 254.916	-\$ 332.802	-\$ 272.566	-\$ 219.702

La Constructora Colpatría como se puede ver en el periodo de estudio, destruyo valor, esto desde el periodo 2018 al 2021.

A continuación, se presenta la estructura de capital de la Constructora Colpatría a lo largo del periodo de estudio.

Tabla 22 Estructura del capital ITEMS de Colpatría SAS

ESTRUCTURA DEL CAPITAL ITEMS					
ITEM	AÑO 2017	AÑO 2018	AÑO 2019	AÑO 2020	AÑO 2021
INFLACIÓN	4,32%	3,24%	3,52%	2,54%	3,49%
β U	0,99	0,99	0,99	0,99	0,99
β L	1,56	1,71	1,98	1,82	1,78
RF	1,92%	1,92%	1,92%	1,92%	1,92%
RM	15,10%	15,10%	15,10%	15,10%	15,10%
EMBI	2,15%	2,15%	2,15%	2,15%	2,15%
CAPM SIN INDEXACIÓN	24,59%	26,64%	30,12%	28,09%	27,54%
CAMP INDEXADA A LA INFLACIÓN	29,98%	30,74%	34,70%	31,34%	31,99%

6.2.3 Malval SA

Tabla 23 Balance general de Marval SA

Balance General	2017	2018	2019	2020	2021
Activos Totales	\$ 1.281.371	\$ 1.508.161	\$ 1.911.414	\$ 1.880.231	\$ 1.838.789
Activos no corrientes	\$ 770.394	\$ 754.584	\$ 894.378	\$ 836.949	\$ 866.861
Activos Corrientes	\$ 510.978	\$ 753.577	\$ 1.017.036	\$ 1.043.282	\$ 971.929
Total de patrimonio y pasivos	\$ 1.281.371	\$ 1.508.161	\$ 1.911.414	\$ 1.880.231	\$ 1.838.789
Total de patrimonio	\$ 808.694	\$ 837.950	\$ 1.089.505	\$ 1.146.170	\$ 1.244.830
Pasivos Totales	\$ 472.678	\$ 670.211	\$ 821.909	\$ 734.061	\$ 593.959
Pasivos no corrientes	\$ 198.330	\$ 284.871	\$ 289.314	\$ 284.294	\$ 246.060
Pasivos Corrientes	\$ 274.348	\$ 385.340	\$ 532.595	\$ 449.767	\$ 347.899

Activos:

En Constructora Marval podemos ver que en el primer año de estudio los activos no corrientes fueron superiores a los activos corrientes, en el 2018 los activos de ambas cuentas comenzaron a acercarse y a partir del año 2019 los activos corrientes fueron superiores a los activos no corrientes.

En el año 2017 la empresa maneja 1.281.371 (miles de pesos) como activos totales, en el año 2018 la empresa tiene 1.508.161 (miles de pesos) en sus activos totales, en el 2019 la cifra sube a 1.911.414 (miles de pesos), en el 2020 la cifra baja a 1.880.231 (miles de pesos) y para el 2021 baja otro poco ubicándose en 1.838.789 (miles de pesos).

Pasivos y patrimonio:

En la cuenta de pasivos vemos que son los pasivos corrientes los que tienen gran peso en la misma, el año 2017 de hecho es el año donde dicha cuenta presenta el número más bajo con 472.678 (miles de pesos), en el 2018 vemos que la cuenta sube a 670.211 (miles de pesos), para el 2019 es la mayor cantidad que vemos en dicha cuenta ubicándose en 821.909 (miles de pesos), para el 2020 la cuenta baja a 734.061 (miles de pesos) y en el 2021 vuelve a bajar para ubicarse en 593.959 (miles de pesos).

Por su lado en la cuenta patrimonio vemos que todos los años aumenta, el aumento más grande los vemos del año 2018 al 2019.

Tabla 24 Estado de resultados de Marval SA

Estado de Resultados	2017	2018	2019	2020	2021
Total Ingreso Operativo	\$ 401.551	\$ 250.523	\$ 410.147	\$ 499.021	\$ 778.091
Ingresos netos por ventas	\$ 401.551	\$ 250.523	\$ 410.147	\$ 499.021	\$ 778.091
Costo de mercancías vendidas	-\$ 154.713	-\$ 139.280	-\$ 277.923	-\$ 345.040	-\$ 570.946
Utilidad bruta	\$ 246.838	\$ 111.243	\$ 132.224	\$ 153.981	\$ 207.145
Gastos de venta y distribución	-\$ 10.235	-\$ 10.915	-\$ 15.080	-\$ 14.993	-\$ 17.567
Gastos administrativos	-\$ 16.790	-\$ 20.189	-\$ 20.974	-\$ 21.337	-\$ 23.468
Otros resultados operativos netos	-\$ 35.095	-\$ 22.895	-\$ 25.494	-\$ 24.901	-\$ 29.902
Otros gastos operativos	-\$ 35.095	-\$ 22.895	-\$ 25.494	-\$ 24.901	-\$ 29.902
Ganancia operativa (EBIT)	\$ 184.718	\$ 57.244	\$ 70.677	\$ 92.751	\$ 136.209
EBITDA	\$ 186.194	\$ 59.029	\$ 72.051	\$ 94.101	\$ 137.487
Resultado financiero	\$ -	-\$ 10.628	-\$ 14.625	-\$ 13.583	-\$ 12.165
Gastos financieros	\$ -	-\$ 10.628	-\$ 14.625	-\$ 13.583	-\$ 12.165
Otros resultados no operativos netos	-\$ 120	-\$ 322	\$ 39	-\$ 402	\$ 121
Ganancias antes de impuestos	\$ 184.597	\$ 46.294	\$ 56.091	\$ 78.766	\$ 124.166
Impuesto a la renta	\$ 19.897	-\$ 12.880	-\$ 9.601	-\$ 19.657	-\$ 21.465
Ganancias después de impuestos	\$ 204.495	\$ 33.414	\$ 46.490	\$ 59.109	\$ 102.700
Ganancia (Pérdida) Neta	\$ 204.495	\$ 33.414	\$ 46.490	\$ 59.109	\$ 102.700
Compras	\$ 320.858	\$ 433.287	\$ 701.803	\$ 484.212	\$ 596.641

El estado de resultados nos muestra que los ingresos operativos crecen exponencialmente a partir del año 2018, dado que del cambio del año 2017 al 2018 hay una caída sustancial en el

ingreso operativo. Los gastos financieros por su parte se mantienen parecidos a lo largo del periodo de estudio exceptuando en el año 2017 donde no hay sumatoria en dicha cuenta.

Tabla 25 Drivers de liquidez de Marval SA

1 Drivers de Liquidez	AÑO 2017	AÑO 2018	AÑO 2019	AÑO 2020	AÑO 2021	Historicos	Objetivo	Sector
1.1 La Razon Corriente	1,863	1,956	1,910	2,320	2,794	2,168	2,00	1,925
1.2 Capital Neto de trabajo	\$ 236.630	\$ 368.237	\$ 484.440	\$ 593.515	\$ 624.030	\$ 461.370		\$ 388.234
1.3 Prueba Acido	0,258	0,339	0,192	0,319	0,729	0,368	0,320	0,777
1.4 KTO	\$ 450.057	\$ 630.765	\$ 925.141	\$ 963.933	\$ 807.500	\$ 755.479		\$ 739.171
1.5 PKTO	112,08%	251,78%	225,56%	193,16%	103,78%	177,27%	150%	189,07%
1.6 KTNO	✓ \$ 161.825	✓ \$ 249.437	✓ \$ 414.109	✓ \$ 502.537	✓ \$ 442.231	\$ 354.028		\$ 440.718
1.7 PKTNO	40,30%	99,57%	100,97%	100,70%	56,84%	79,67%	70%	64,12%

La RC nos muestra que en promedio la Constructora Marval tuvo 2,168 unidades monetarias en su activo por cada unidad de pasivo adquirido en el corto plazo. El capital de trabajo en promedio por su parte fue superior al presentado por el sector. El KTO por su lado fue un poco superior pero igualmente cercano al del sector. El PKTO nos dice que en promedio en el periodo de estudio la empresa mantuvo 177,27 centavos por cada unidad de valor vendido, esto con el fin de ser operativo en el corto tiempo. El KTNO de la compañía se mantuvo en valores positivos por tal motivo podemos saber que no tuvo problemas con sus obligaciones en el corto plazo. El PKTNO por su parte nos dice que en promedio la empresa mantuvo 79,67 centavos por cada unidad vendida en pesos para el próximo periodo productivo.

Tabla 26 Drivers de la actividad de Marval SA

2 Drivers de la Actividad	AÑO 2017	AÑO 2018	AÑO 2019	AÑO 2020	AÑO 2021	Historicos	Objetivo	Sector
2.1 Rotación de Cartera en Veces	40,57	31,95	38,83	7,78	8,72	25,57		7,82
2.1 Rotación de Cartera en Días	8,87	11,27	9,27	46,29	41,26	23,39	18,00	135,83
2.3 Rotación de Inventario en Veces	✓ 0,35	✓ 0,22	✓ 0,30	✓ 0,38	✓ 0,79	0,41		0,72
2.4 Rotación de Inventario en Días	1024,20	1610,08	1184,67	938,78	452,92	1042,13	900,00	8203,01
2.5 Ciclo de Caja	1033,07	1621,35	1193,94	985,07	494,19	1065,52	918,00	8338,84
2.6 Rotación de CxP en Veces	4,05	4,79	3,24	2,87	5,46	4,08		4,79
2.7 Rotación de CxP en Días	88,78	75,19	111,20	125,63	65,95	93,35	75,00	233,31
2.8 Ciclo de Caja Neto Operativo	944,29	1546,16	1082,75	859,44	428,24	972,17	843,00	8105,53

Las CXC si bien se mantuvieron bajas en la rotación por días, fueron mucho mayores en la rotación por veces que el sector. En lo que corresponde a la rotación de inventarios el

promedio de días es de 1042 mucho menor que el promedio del sector, pero se deben mejorar las prácticas en esta cuenta dado que la empresa está demorando demasiado tiempo en tener de regreso la inversión realizada. Por el Ciclo de caja neto operativo sabemos que ellos pagan a sus proveedores antes de cobrar lo correspondiente a ventas.

Tabla 27 Análisis FOCO 2017-2021 de Marval SA

2.1 Analisis FOCO Año 2017			
Razones de Actividad	Optimo	Balance	FO-CO
Cartera	\$ 20.077,54	\$ 9.899	\$ 10.179
Inventario	\$ 386.783	\$ 440.159	-\$ 53.376
Proveedores	\$ 66.845	\$ 79.128	-\$ 12.282
KTNO	\$ 340.015	\$ 370.930	
PKTNO	85%	92%	
2.1 Analisis FOCO Año 2018			
Razones de Actividad	Optimo	Balance	FO-CO
Cartera	\$ 12.526,16	\$ 7.842	\$ 4.684
Inventario	\$ 348.201	\$ 622.923	-\$ 274.722
Proveedores	\$ 90.268	\$ 90.498	-\$ 230
KTNO	\$ 270.459	\$ 540.267	
PKTNO	108%	216%	
2.1 Analisis FOCO Año 2019			
Razones de Actividad	Optimo	Balance	FO-CO
Cartera	\$ 20.507,37	\$ 10.563	\$ 9.944
Inventario	\$ 694.808	\$ 914.578	-\$ 219.769
Proveedores	\$ 146.209	\$ 216.774	-\$ 70.565
KTNO	\$ 569.107	\$ 708.367	
PKTNO	139%	173%	
2.1 Analisis FOCO Año 2020			
Razones de Actividad	Optimo	Balance	FO-CO
Cartera	\$ 24.951,05	\$ 64.164	-\$ 39.213
Inventario	\$ 862.600	\$ 899.769	-\$ 37.169
Proveedores	\$ 100.878	\$ 168.976	-\$ 68.099
KTNO	\$ 786.674	\$ 794.957	
PKTNO	158%	159%	
2.1 Analisis FOCO Año 2021			
Razones de Actividad	Optimo	Balance	FO-CO
Cartera	\$ 38.904,54	\$ 89.181	-\$ 50.277
Inventario	\$ 1.427.364	\$ 718.319	\$ 709.045
Proveedores	\$ 124.300	\$ 109.302	\$ 14.998
KTNO	\$ 1.341.968	\$ 698.199	
PKTNO	172%	90%	

Como podemos observar a lo largo de los años de estudio la Constructora Marval mantuvo fondos ociosos, el año que no pudo mantener fondos ociosos fue en el último año de estudio, dado que el inventario optimo superó con creces lo presentado en el balance.

Tabla 28 Drivers de endeudamiento de Marval SA

4 Drivers de Endeudamiento	AÑO 2017	AÑO 2018	AÑO 2019	AÑO 2020	AÑO 2021
4.1 Participación de Terceros	36,89%	44,44%	43,00%	39,04%	32,30%
4.2 Apalancamiento Operacional	39,02%	43,10%	37,82%	37,14%	38,50%
4.3 Endeudamiento Finaciero					
4.4 Gasto Financiero Promedio					
4.5 Endeudamiento a Corto Plazo	58,04%	57,50%	64,80%	61,27%	58,57%
4.6 Endeudamiento a Largo Plazo	41,96%	42,50%	35,20%	38,73%	41,43%
4.7 Ratio D/E	0,58	0,80	0,75	0,64	0,48
4.8 Desdoblar D - Participación de Terceros	36,89%	44,44%	43,00%	39,04%	32,30%
4.9 Desdoblar E - Part. de Equry Grado de Prop.	63,11%	55,56%	57,00%	60,96%	67,70%
Comprobación	0,58	0,80	0,75	0,64	0,48
4.10 Apalancamiento FRO Neto (D/E)					
4.11 Cobertura del Gasto Financiero	#iDIV/0!	5,55	4,93	6,93	11,30
4.12 Cobertura del Gasto Financiero + Principal					
4.14 Cobertura de la Deuda Neta					

Podemos ver que la Constructora Marval tiene sus deudas en el largo plazo más bajas que las del corto plazo. En promedio su apalancamiento a lo largo de los años de estudio fue de 39,116 pesos, por cada peso que aportaban sus socios.

Tabla 29 Drivers de Eficiencia – Análisis B.O.N de Marval SA

5 Drivers de Eficiencia - Analisis B.O.N.	AÑO 2017	AÑO 2018	AÑO 2019	AÑO 2020	AÑO 2021
5.1 Margen Bruto	61,47%	44,40%	32,24%	30,86%	26,62%
5.2 Margen Operativo	46,00%	22,85%	17,23%	18,59%	17,51%
5.3 Margen Neto	50,93%	13,34%	11,34%	11,84%	13,20%
5.4 Margen OUDI	30,36%	15,08%	11,37%	12,27%	11,55%

El margen operativo fue positivo a lo largo de todos los años de estudio, la empresa genero 24,436 centavos en promedio por su operación. A su vez, por cada peso vendido por Marval género en promedio a lo largo de los años de estudio 20,13 centavos de ganancias netas.

Tabla 30 Análisis de rentabilidad de la empresa y los dueños de Marval SA

6.1 Rentabilidad de la empresa y de los dueños	AÑO 2017	AÑO 2018	AÑO 2019	AÑO 2020	AÑO 2021
6.2 TMRR	22,18%	20,92%	21,24%	20,09%	21,21%
6.3 ROE	22,83%	5,52%	5,15%	6,87%	9,97%
6.4 ROA	14,42%	3,80%	3,70%	4,93%	7,41%
6.5 CPC - SIN ESCUDO FISCAL	22,18%	20,92%	21,24%	20,09%	21,21%

En la rentabilidad vemos que la empresa Marval no alcanza a cubrir la TMRR del mercado, solo lo logro el primer año de estudio, y los accionistas nos están viendo el retorno esperado por sus aportes.

Tabla 31 Análisis de valor (AON) de Marval SA

6.3 Análisis de valor	AON				
	AÑO 2017	AÑO 2018	AÑO 2019	AÑO 2020	AÑO 2021
AON - K con costo	\$ 373.774	\$ 433.879	\$ 600.303	\$ 656.380	\$ 592.734
6.8 UODI-RODI- NOPAT- NOPLAT- BAIDI	\$ 121.914	\$ 37.781	\$ 46.647	\$ 61.216	\$ 89.898
6.9 RONA - Rentabilidad del activo operativo neto	32,62%	8,71%	7,77%	9,33%	15,17%
6.10 RAN - ROIC	32,62%	8,71%	7,77%	9,33%	15,17%
6.11 EVA 1	\$ 39.011	-\$ 52.969	-\$ 80.852	-\$ 70.634	-\$ 35.825
6.11 EVA 2	\$ 39.011	-\$ 52.969	-\$ 80.852	-\$ 70.634	-\$ 35.825

Tabla 32 Análisis de valor (Capital con costo) de Marval SA

6.3 Análisis de valor	Capital con costo				
	AÑO 2017	AÑO 2018	AÑO 2019	AÑO 2020	AÑO 2021
AON - K con costo	\$ 808.694	\$ 837.950	\$ 1.089.505	\$ 1.146.170	\$ 1.244.830
6.8 UODI-RODI- NOPAT- NOPLAT- BAIDI	\$ 121.914	\$ 37.781	\$ 46.647	\$ 61.216	\$ 89.898
6.9 RONA - Rentabilidad del activo operativo neto	15,08%	4,51%	4,28%	5,34%	7,22%
6.10 RAN - ROIC	15,08%	4,51%	4,28%	5,34%	7,22%
6.11 EVA 1	-\$ 57.453	-\$ 137.484	-\$ 184.753	-\$ 169.019	-\$ 174.139
6.11 EVA 2	-\$ 57.453	-\$ 137.484	-\$ 184.753	-\$ 169.019	-\$ 174.139

Marval presenta una generación de valor negativo tanto en el AON como en el capital con costo, como se puede ver en el Eva.

A continuación, se presenta la estructura de capital de la empresa Marval a lo largo del periodo de estudio.

Tabla 33 Estructura del capital ITEMS de Marval SA

ESTRUCTURA DEL CAPITAL ITEMS					
ITEM	AÑO 2017	AÑO 2018	AÑO 2019	AÑO 2020	AÑO 2021
INFLACIÓN	4,32%	3,24%	3,52%	2,54%	3,49%
β U	0,99	0,99	0,99	0,99	0,99
β L	0,99	0,99	0,99	0,99	0,99
RF	1,92%	1,92%	1,92%	1,92%	1,92%
RM	15,10%	15,10%	15,10%	15,10%	15,10%
EMBI	2,15%	2,15%	2,15%	2,15%	2,15%
CAPM SIN INDEXACIÓN	17,12%	17,12%	17,12%	17,12%	17,12%
CAMP INDEXADA A LA INFLACIÓN	22,18%	20,92%	21,24%	20,09%	21,21%

6.2.4 Urbanizadora Marín Valencia SA

Tabla 34 Balance general de Marín Valencia SA

Balance General	2017	2018	2019	2020	2021
Activos Totales	\$ 1.021.603	\$ 1.028.941	\$ 1.305.959	\$ 1.256.698	\$ 1.327.169
Activos no corrientes	\$ 754.739	\$ 756.509	\$ 825.030	\$ 829.566	\$ 846.246
Activos Corrientes	\$ 266.864	\$ 272.432	\$ 480.929	\$ 427.132	\$ 480.922
Total de patrimonio y pasivos	\$ 1.021.603	\$ 1.028.941	\$ 1.305.959	\$ 1.256.698	\$ 1.327.169
Total de patrimonio	\$ 466.018	\$ 470.619	\$ 801.765	\$ 868.504	\$ 948.656
Pasivos Totales	\$ 555.585	\$ 558.322	\$ 504.194	\$ 388.194	\$ 378.513
Pasivos no corrientes	\$ 224.984	\$ 162.593	\$ 176.363	\$ 109.865	\$ 118.417
Pasivos Corrientes	\$ 330.601	\$ 395.729	\$ 327.831	\$ 278.329	\$ 260.096

Activos:

En Constructora Marín Valencia podemos ver que los activos corrientes son menores que los activos no corrientes, estos últimos son los de gran peso en los activos totales de la empresa.

En el año 2017 la empresa maneja 1.021.603 (miles de pesos) como activos totales, en el año 2018 la empresa tiene 1.028.941 (miles de pesos) en sus activos totales, en el 2019 la cifra sube a 1.305.959 (miles de pesos), en el 2020 la cifra baja a 1.256.698 (miles de pesos) y para el 2021 sube ubicándose en 1.327.169 (miles de pesos).

Pasivos y patrimonio:

En la cuenta de pasivos vemos que son los pasivos no corrientes los que tienen gran peso en la cuenta de pasivos, en el año 2017 la empresa tiene 555.585 (miles de pesos), en el 2018 vemos que la cuenta sube a 558.322 (miles de pesos), para el 2019 la cuenta se ubica en 504.194 (miles de pesos), para el 2020 la cuenta baja a 388.194 (miles de pesos) y en el 2021 vuelve a bajar para ubicarse en 378.513 (miles de pesos).

Por otro parte vemos que la cuenta patrimonio aumenta año tras año, aunque se debe reconocer que da un salto sustancial del 2018 al 2019.

Tabla 35 Estado de resultados de Marín Valencia SA

Estado de Resultados	2017	2018	2019	2020	2021
Total Ingreso Operativo	\$ 329.240	\$ 375.788	\$ 396.723	\$ 454.527	\$ 507.407
Ingresos netos por ventas	\$ 329.240	\$ 375.788	\$ 396.723	\$ 454.527	\$ 507.407
Costo de mercancías vendidas	-\$ 250.987	-\$ 295.483	-\$ 308.389	-\$ 323.033	-\$ 348.952
Utilidad bruta	\$ 78.253	\$ 80.305	\$ 88.334	\$ 131.495	\$ 158.454
Gastos de venta y distribución	-\$ 8.020	-\$ 9.528	-\$ 11.856	-\$ 12.717	-\$ 15.599
Gastos administrativos	-\$ 5.095	-\$ 11.040	-\$ 6.631	-\$ 6.711	-\$ 14.682
Otros resultados operativos netos	-\$ 17.064	-\$ 8.263	-\$ 16.478	-\$ 19.570	-\$ 19.724
Otros gastos operativos	-\$ 17.064	-\$ 8.263	-\$ 16.478	-\$ 19.570	-\$ 19.724
Ganancia operativa (EBIT)	\$ 48.073	\$ 51.475	\$ 53.369	\$ 92.496	\$ 108.449
EBITDA	\$ 49.218	\$ 52.632	\$ 54.451	\$ 93.761	\$ 108.582
Resultado financiero	\$ -	-\$ 8.279	-\$ 8.801	-\$ 4.045	-\$ 2.977
Gastos financieros	\$ -	-\$ 8.279	-\$ 8.801	-\$ 4.045	-\$ 2.977
Otros resultados no operativos netos	-\$ 89	-\$ 173	-\$ 2.902	-\$ 2.573	\$ 1.787
Ganancias antes de impuestos	\$ 47.984	\$ 43.023	\$ 41.666	\$ 85.878	\$ 107.259
Impuesto a la renta	-\$ 7.784	-\$ 31.929	\$ 3.183	-\$ 16.190	-\$ 22.283
Ganancias después de impuestos	\$ 40.200	\$ 11.094	\$ 44.850	\$ 69.688	\$ 84.976
Ganancia (Pérdida) Neta	\$ 40.200	\$ 11.094	\$ 44.850	\$ 69.688	\$ 84.976
Compras	\$ 192.598	\$ 373.905	\$ 604.647	\$ 343.410	\$ 524.716
		\$ 181.307			

El estado de resultados nos muestra que los ingresos operativos crecen a lo largo de los años de estudio. Los gastos financieros por su parte se mantienen parecidos en el año 2018 y

2019, en el año 2020 disminuyen casi a la mitad, y en el 2021 vuelven a disminuir casi que a la mitad nuevamente, el año 2017 no se reporta.

Tabla 36 Drivers de liquidez de Marín Valencia SA

1 Drivers de Liquidez	AÑO 2017	AÑO 2018	AÑO 2019	AÑO 2020	AÑO 2021	Historicos	Objetivo	Sector
1.1 La Razon Corriente	0,807	0,688	1,467	1,535	1,849	1,269	1,10	
1.2 Capital Neto de trabajo	-\$ 63.737	-\$ 123.297	\$ 153.098	\$ 148.803	\$ 220.826	\$ 67.139		
1.3 Prueba Acido	0,104	0,106	0,129	0,358	0,524	0,244	2,100	
1.4 KTO	\$ 241.962	\$ 244.391	\$ 451.469	\$ 389.917	\$ 423.311	\$ 350.210		
1.5 PKTO	73,49%	65,03%	113,80%	85,79%	83,43%	84,31%	80%	
1.6 KTNO	-\$ 71.492	-\$ 103.324	\$ 136.462	\$ 171.290	\$ 218.432	\$ 70.274		
1.7 PKTNO	-21,71%	-27,50%	34,40%	37,69%	43,05%	13,18%	12%	

La RC nos muestra que en promedio la Constructora Marval tuvo 1,269 unidades monetarias en su activo por cada unidad de pasivo adquirido en el corto plazo. El capital de trabajo en promedio por su parte es inferior al presentado por el sector. El KTO por su lado fue un bastante bajo comparándolo con el del sector. El PKTO nos dice que en promedio en el periodo de estudio la empresa mantuvo 84,31 centavos por cada unidad de valor vendido, esto con el fin de ser operativo en el corto tiempo, una cantidad menos al sector. El KTNO de la compañía tuvo valores negativos los dos primeros años de la investigación y durante los tres últimos años de la investigación el número fue positivo, por tal motivo podemos saber que no tuvo problemas con sus obligaciones en el corto plazo durante los tres últimos años. El PKTNO por su parte nos dice que en promedio la empresa mantuvo 13,18 centavos por cada unidad vendida en pesos para el próximo periodo productivo, además hay que resaltar que durante los dos primeros años de investigación los resultados fueron negativos.

Tabla 37 Drivers de la actividad de Marín Valencia SA

2 Drivers de la Actividad	AÑO 2017	AÑO 2018	AÑO 2019	AÑO 2020	AÑO 2021	Historicos	Objetivo	Sector
2.1 Rotación de Cartera en Veces	41,76	27,21	30,61	7,27	7,06	22,78		
2.1 Rotación de Cartera en Días	8,62	13,23	11,76	49,52	50,99	26,83	23,00	
2.3 Rotación de Inventario en Veces	1,08	1,28	0,70	0,99	1,01	1,01		
2.4 Rotación de Inventario en Días	333,43	280,93	511,89	364,85	355,61	369,34	350,00	
2.5 Ciclo de Caja	342,05	294,16	523,66	414,38	406,61	396,17		
2.6 Rotación de CxP en Veces	2,23	2,08	4,61	3,71	8,16	4,16		
2.7 Rotación de CxP en Días	161,64	172,89	78,13	96,97	44,14	110,76	105,00	
2.8 Ciclo de Caja Neto Operativo	180,42	121,26	445,53	317,40	362,46	285,42	-105,00	

Las CXC si bien se mantuvieron bajas en la rotación por días, fueron mucho mayores en la rotación por veces que el sector. En lo que corresponde a la rotación de inventarios el promedio de días es 369 mucho menor que el promedio del sector. Por el Ciclo de caja neto operativo sabemos que ellos pagan a sus proveedores antes de cobrar lo correspondiente a ventas.

Tabla 38 Análisis FOCO 2017-2021 de Marín Valencia SA

2.1 Analisis FOCO Año 2017			
Razones de Actividad	Optimo	Balance	FO-CO
Cartera	\$ 21.034,75	\$ 9.496	\$ 11.538
Inventario	\$ 244.015	\$ 266.864	-\$ 22.848
Proveedores	\$ 56.174	\$ 86.476	-\$ 30.301
KTNO	\$ 208.875	\$ 189.884	
PKTNO	63%	58%	

2.1 Analisis FOCO Año 2018			
Razones de Actividad	Optimo	Balance	FO-CO
Cartera	\$ 24.008,69	\$ 13.809	\$ 10.200
Inventario	\$ 287.275	\$ 272.432	\$ 14.843
Proveedores	\$ 109.056	\$ 179.572	-\$ 70.516
KTNO	\$ 202.229	\$ 106.669	
PKTNO	54%	28%	

2.1 Analisis FOCO Año 2019			
Razones de Actividad	Optimo	Balance	FO-CO
Cartera	\$ 25.346,17	\$ 12.962	\$ 12.384
Inventario	\$ 299.822	\$ 480.929	-\$ 181.107
Proveedores	\$ 176.355	\$ 131.219	\$ 45.136
KTNO	\$ 148.813	\$ 362.672	
PKTNO	38%	91%	

2.1 Analisis FOCO Año 2020			
Razones de Actividad	Optimo	Balance	FO-CO
Cartera	\$ 29.039,25	\$ 62.528	-\$ 33.489
Inventario	\$ 314.060	\$ 427.132	-\$ 113.072
Proveedores	\$ 100.161	\$ 92.505	\$ 7.656
KTNO	\$ 242.938	\$ 397.155	
PKTNO	53%	87%	

2.1 Analisis FOCO Año 2021			
Razones de Actividad	Optimo	Balance	FO-CO
Cartera	\$ 32.417,65	\$ 78.613	-\$ 46.195
Inventario	\$ 339.259	\$ 480.922	-\$ 141.663
Proveedores	\$ 153.042	\$ 64.340	\$ 88.702
KTNO	\$ 218.635	\$ 495.195	
PKTNO	43%	98%	

Como podemos observar a lo largo de los años de estudio la Constructora Marín Valencia esta mantuvo fondos ociosos en los últimos tres años del estudio.

Tabla 39 Drivers de endeudamiento de Marín Valencia SA

4 Drivers de Endeudamiento	AÑO 2017	AÑO 2018	AÑO 2019	AÑO 2020	AÑO 2021
4.1 Participación de Terceros	54,38%	54,26%	38,61%	30,89%	28,52%
4.2 Apalancamiento Operacional	43,58%	37,72%	37,52%	43,68%	45,87%
4.3 Endeudamiento Finaciero					
4.4 Gasto Financiero Promedio					
4.5 Endeudamiento a Corto Plazo	59,50%	70,88%	65,02%	71,70%	68,72%
4.6 Endeudamiento a Largo Plazo	40,50%	29,12%	34,98%	28,30%	31,28%
4.7 Ratio D/E	1,19	1,19	0,63	0,45	0,40
4.8 Desdoblar D - Participación de Tercer	54,38%	54,26%	38,61%	30,89%	28,52%
4.9 Desdoblar E - Part. de Equry Grado d	45,62%	45,74%	61,39%	69,11%	71,48%
Comprobación	1,19	1,19	0,63	0,45	0,40
4.10 Apalancamiento FRO Neto (D/E)					
4.11 Cobertura del Gasto Financiero	#jDIV/0!	6,36	6,19	23,18	36,48
4.12 Cobertura del Gasto Financiero + Principal					
4.14 Cobertura de la Deuda Neta					

Podemos ver que la Constructora Marín Valencia tiene sus deudas en el largo plazo más bajas que las del corto plazo. En promedio su apalancamiento a lo largo de los años de estudio fue de 41,674 pesos, por cada peso que aportaban sus socios.

Tabla 40 Drivers de Eficiencia – Análisis B.O.N de Marín Valencia SA

5 Drivers de Eficiencia - Analisis B.O.N.	AÑO 2017	AÑO 2018	AÑO 2019	AÑO 2020	AÑO 2021
5.1 Margen Bruto	23,77%	21,37%	22,27%	28,93%	31,23%
5.2 Margen Operativo	14,60%	13,70%	13,45%	20,35%	21,37%
5.3 Margen Neto	12,21%	2,95%	11,31%	15,33%	16,75%
5.4 Margen OUDI	9,64%	9,04%	8,88%	13,43%	14,11%

El margen operativo fue positivo a lo largo de todos los años de estudio, la empresa genero 16,694 centavos en promedio por su operación. A su vez, por cada peso vendido por Marín Valencia género en promedio a lo largo de los años de estudio 11,71 centavos de ganancias netas.

Tabla 41 Análisis de rentabilidad de la empresa y los dueños de Marín Valencia SA

6.1 Rentabilidad de la empresa y de los dueños	AÑO 2017	AÑO 2018	AÑO 2019	AÑO 2020	AÑO 2021
6.2 TMRR	22,18%	20,92%	21,24%	20,09%	21,21%
6.3 ROE	10,30%	9,14%	5,20%	9,89%	11,31%
6.4 ROA	4,71%	5,00%	4,09%	7,36%	8,17%
6.5 CPC - SIN ESCUDO FISCAL	22,18%	20,92%	21,24%	20,09%	21,21%

En la rentabilidad vemos que la empresa Marín Valencia no alcanza a cubrir la TMRR del mercado, y los accionistas nos están viendo el retorno esperado por sus aportes.

Tabla 42 Análisis de valor (AON) de Marín Valencia SA

6.3 Análisis de valor	AON				
	AÑO 2017	AÑO 2018	AÑO 2019	AÑO 2020	AÑO 2021
AON - K con costo	\$ 134.576	\$ 93.608	\$ 334.945	\$ 397.245	\$ 469.113
6.8 UODI-RODI- NOPAT- NOPLAT- BAIDI	\$ 31.728	\$ 33.973	\$ 35.224	\$ 61.048	\$ 71.576
6.9 RONA	23,58%	36,29%	10,52%	15,37%	15,26%
6.10 RAN - ROIC	23,58%	36,29%	10,52%	15,37%	15,26%
6.11 EVA 1	\$ 1.880	\$ 14.394	-\$ 35.915	-\$ 18.748	-\$ 27.926
6.11 EVA 2	\$ 1.880	\$ 14.394	-\$ 35.915	-\$ 18.748	-\$ 27.926

Tabla 43 Análisis de valor (Capital con costo) de Marín Valencia SA

6.3 Análisis de valor	Capital con costo				
	AÑO 2017	AÑO 2018	AÑO 2019	AÑO 2020	AÑO 2021
AON - K con costo	\$ 466.018	\$ 470.619	\$ 801.765	\$ 868.504	\$ 948.656
6.8 UODI-RODI- NOPAT- NOPLAT- BAIDI	\$ 31.728	\$ 33.973	\$ 35.224	\$ 61.048	\$ 71.576
6.9 RONA	6,81%	7,22%	4,39%	7,03%	7,55%
6.10 RAN - ROIC	6,81%	7,22%	4,39%	7,03%	7,55%
6.11 EVA 1	-\$ 71.634	-\$ 64.461	-\$ 135.063	-\$ 113.412	-\$ 129.640
6.11 EVA 2	-\$ 71.634	-\$ 64.461	-\$ 135.063	-\$ 113.412	-\$ 129.640

Marín Valencia presenta una generación de valor negativo en el AON durante los tres últimos años de la investigación, de igual manera el capital con costo nos señala que durante todos los años de investigación este siempre fue negativo, como se ve en el EVA en ambos casos.

A continuación, se presenta la estructura de capital de la empresa Marval a lo largo del periodo de estudio.

Tabla 44 Estructura del capital ITEMS de Marín Valencia SA

ITEM	AÑO 2017	AÑO 2018	AÑO 2019	AÑO 2020	AÑO 2021
INFLACIÓN	4,32%	3,24%	3,52%	2,54%	3,49%
β_U	0,99	0,99	0,99	0,99	0,99
β_L	0,99	0,99	0,99	0,99	0,99
RF	1,92%	1,92%	1,92%	1,92%	1,92%
RM	15,10%	15,10%	15,10%	15,10%	15,10%
EMBI	2,15%	2,15%	2,15%	2,15%	2,15%
CAPM SIN INDEXACIÓN	17,12%	17,12%	17,12%	17,12%	17,12%
CAMP INDEXADA A LA INFLACIÓN	22,18%	20,92%	21,24%	20,09%	21,21%

6.2.5 Constructora Capital Bogotá SAS

Tabla 45 Balance general de Capital Bogotá SAS

Balance General	2017	2018	2019	2020	2021
Activos Totales	\$ 846.737	\$ 1.094.437	\$ 1.123.171	\$ 1.250.420	\$ 1.401.980
Activos no corrientes	\$ 13.730	\$ 40.885	\$ 54.388	\$ 443.253	\$ 783.280
Activos Corrientes	\$ 833.007	\$ 1.053.552	\$ 1.068.783	\$ 807.166	\$ 618.700
Total de patrimonio y pasivos	\$ 846.737	\$ 1.094.437	\$ 1.123.171	\$ 1.250.420	\$ 1.401.980
Total de patrimonio	\$ 237.712	\$ 265.724	\$ 424.436	\$ 501.166	\$ 663.474
Pasivos Totales	\$ 609.025	\$ 828.713	\$ 698.735	\$ 749.253	\$ 738.506
Pasivos no corrientes	\$ 140.543	\$ 187.056	\$ 232.594	\$ 237.916	\$ 208.078
Pasivos Corrientes	\$ 468.481	\$ 641.657	\$ 466.141	\$ 511.337	\$ 530.428

Activos:

En Constructora Capital Bogotá podemos ver que los activos corrientes son mayores a los activos no corrientes en todos los años de investigación exceptuando en el último donde esto cambio.

En el año 2017 la empresa manejó 846.737 (miles de pesos) como activos totales, en el año 2018 la empresa tiene 1.094.437 (miles de pesos) en sus activos totales, en el 2019 la cifra

sube a 1.123.171 (miles de pesos), en el 2020 la cifra sube a 1.250.420 (miles de pesos) y para el 2021 sube ubicándose en 1.401.980 (miles de pesos).

Pasivos y patrimonio:

En la cuenta de pasivos vemos que son los pasivos corrientes los que tienen gran peso en dicha cuenta. Para el año 2017 la empresa tiene 609.025 (miles de pesos) en su cuenta de pasivos, en el 2018 vemos que la cuenta sube a 828.713 (miles de pesos), para el 2019 la cuenta se ubica en 698.735 (miles de pesos), para el 2020 la cuenta sube a 749.253 (miles de pesos) y en el 2021 vuelve a bajar para ubicarse en 738.506 (miles de pesos).

Por otro parte vemos que la cuenta patrimonio aumenta año tras año, aunque se debe reconocer que da un salto sustanciales del 2018 al 2019.

Tabla 46 Estado de resultados de Capital Bogotá SAS

Estado de Resultados	2017	2018	2019	2020	2021
Total Ingreso Operativo	\$ 345.988	\$ 419.029	\$ 485.516	\$ 450.472	\$ 742.991
Ingresos netos por ventas	\$ 344.179	\$ 416.083	\$ 482.800	\$ 450.472	\$ 742.434
Costo de mercancías vendidas	-\$ 288.161	-\$ 351.046	-\$ 416.178	-\$ 339.311	-\$ 546.132
Utilidad bruta	\$ 56.018	\$ 65.037	\$ 66.622	\$ 111.161	\$ 196.302
Gastos de venta y distribución	-\$ 548	-\$ 430	-\$ 3.465	-\$ 3.551	-\$ 4.460
Gastos administrativos	-\$ 20.891	-\$ 23.691	-\$ 27.805	-\$ 26.549	-\$ 31.615
Otros resultados operativos netos	\$ 1.196	\$ 2.571	\$ 1.398	\$ -	-\$ 738
Otros ingresos operativos	\$ 1.809	\$ 2.946	\$ 2.715	\$ -	\$ 557
Otros gastos operativos	-\$ 613	-\$ 376	-\$ 1.318	\$ -	-\$ 1.295
Ganancia operativa (EBIT)	\$ 35.775	\$ 43.487	\$ 36.751	\$ 81.061	\$ 159.489
EBITDA	\$ 36.705	\$ 44.736	\$ 38.070	\$ 82.335	\$ 160.975
Resultado financiero	\$ 5.618	\$ 228	\$ 433	-\$ 1.008	\$ 2.203
Ingresos financieros	\$ 8.799	\$ 5.993	\$ 7.691	\$ 7.151	\$ 6.997
Gastos financieros	-\$ 3.181	-\$ 5.766	-\$ 7.257	-\$ 8.159	-\$ 4.794
Ganancias antes de impuestos	\$ 41.393	\$ 43.714	\$ 37.184	\$ 80.053	\$ 161.692
Impuesto a la renta	-\$ 8.289	-\$ 2.216	-\$ 5.792	-\$ 1.426	-\$ 6.373
Ganancias después de impuestos	\$ 33.104	\$ 41.499	\$ 31.392	\$ 78.627	\$ 155.319
Ganancia (Pérdida) Neta	\$ 33.104	\$ 41.499	\$ 31.392	\$ 78.627	\$ 155.319
Compras	\$ 614.164	\$ 615.715	\$ 511.446	\$ 132.253	\$ 509.895
		\$ 1.551			

El estado de resultados nos muestra que los ingresos operativos crecen a lo largo de los años de estudio, en el 2020 decaen un poco. Los gastos financieros por su parte también crecen a lo largo de los años, aunque para el último año de estudio este número disminuye casi a la mitad del anterior.

Tabla 47 Drivers de liquidez de Capital Bogotá SAS

1 Drivers de Liquidez	AÑO 2017	AÑO 2018	AÑO 2019	AÑO 2020	AÑO 2021	Historicos	Objetivo	Sector
1.1 La Razon Corriente	1,778	1,642	2,293	1,579	1,166	1,692	1,50	
1.2 Capital Neto de trabajo	\$ 364.525	\$ 411.895	\$ 602.642	\$ 295.829	\$ 88.272	\$ 352.633		
1.3 Prueba Acido	0,248	0,218	0,277	0,364	0,435	0,308	0,27	
1.4 KTO	\$ 820.321	\$ 1.034.796	\$ 1.007.920	\$ 761.630	\$ 572.828	\$ 839.499		
1.5 PKTO	237,10%	299,08%	291,32%	220,13%	165,56%	242,64%	215%	
1.6 KTNO	\$ 399.432	\$ 473.192	\$ 545.853	\$ 279.790	\$ 157.128	\$ 371.079		
1.7 PKTNO	115,45%	112,93%	112,43%	62,11%	21,15%	84,81%	78%	

La RC nos muestra que en promedio la Constructora Marval tuvo 1,692 unidades monetarias en su activo por cada unidad de pasivo adquirido en el corto plazo. El capital de

trabajo en promedio por su parte es inferior al presentado por el sector. El KTO por su lado fue superior al del sector. El PKTO nos dice que en promedio en el periodo de estudio la empresa mantuvo 242,64 centavos por cada unidad de valor vendido, esto con el fin de ser operativo en el corto tiempo. El KTNO de la compañía tuvo valores positivos durante los años que se registraron, por tal motivo podemos saber que no tuvo problemas con sus obligaciones en el corto plazo durante estos años. El PKTNO por su parte nos dice que en promedio la empresa mantuvo 84,81 centavos por cada unidad vendida en pesos para el próximo periodo productivo.

Tabla 48 Drivers de la actividad de Capital Bogotá SAS

2 Drivers de la Actividad	AÑO 2017	AÑO 2018	AÑO 2019	AÑO 2020	AÑO 2021	Historicos	Objetivo	Sector
2.1 Rotación de Cartera en Veces	3,34	3,45	7,09	3,21	4,02	4,22	3,50	
2.1 Rotación de Cartera en Días	107,70	104,21	50,78	112,22	89,50	92,88	102,86	
2.3 Rotación de Inventario en Veces	0,40	0,38	0,44	0,55	1,41	0,64	0,90	
2.4 Rotación de Inventario en Días	895,52	936,80	812,62	659,09	255,84	711,97	400,00	
2.5 Ciclo de Caja	1003,22	1041,01	863,40	771,31	345,34	804,85	502,86	
2.6 Rotación de CxP en Veces	1,49	1,38	1,84	0,45	1,98	1,43	1,50	
2.7 Rotación de CxP en Días	241,10	261,49	195,56	791,40	181,94	334,30	240,00	
2.8 Ciclo de Caja Neto Operativo	762,11	779,52	667,85	-20,10	163,39	470,56	262,86	

Las CXC si bien se mantuvieron bajas en la rotación por días, fueron también mucho menores a la rotación por veces que el sector. En lo que corresponde a la rotación de inventarios el promedio de días es de 711, mucho menor que el promedio del sector. Por el Ciclo de caja neto operativo sabemos que ellos pagan a sus proveedores antes de cobrar lo correspondiente a clientes.

Tabla 49 Análisis FOCO 2017-2021 de Capital Bogotá SAS

2.1 Analisis FOCO Año 2017				
Razones de Actividad	Optimo	Balance	FO-CO	
Cartera	\$ 98.853,62	\$ 103.506	-\$	4.653
Inventario	\$ 320.179	\$ 716.815	-\$	396.636
Proveedores	\$ 22.070	\$ 411.325	-\$	389.256
KTNO	\$ 396.963	\$ 408.995		
PKTNO	115%	118%		

2.1 Analisis FOCO Año 2018				
Razones de Actividad	Optimo	Balance	FO-CO	
Cartera	\$ 119.722,60	\$ 121.296	-\$	1.573
Inventario	\$ 390.051	\$ 913.500	-\$	523.449
Proveedores	\$ 27.666	\$ 447.227	-\$	419.561
KTNO	\$ 482.108	\$ 587.569		
PKTNO	115%	140%		

2.1 Analisis FOCO Año 2019				
Razones de Actividad	Optimo	Balance	FO-CO	
Cartera	\$ 138.718,73	\$ 68.489	\$	70.229
Inventario	\$ 462.420	\$ 939.430	-\$	477.010
Proveedores	\$ 20.928	\$ 277.823	-\$	256.895
KTNO	\$ 580.211	\$ 730.097		
PKTNO	120%	150%		

2.1 Analisis FOCO Año 2020				
Razones de Actividad	Optimo	Balance	FO-CO	
Cartera	\$ 128.706,21	\$ 140.419	-\$	11.712
Inventario	\$ 377.012	\$ 621.211	-\$	244.199
Proveedores	\$ 52.418	\$ 290.736	-\$	238.318
KTNO	\$ 453.300	\$ 470.894		
PKTNO	101%	105%		

2.1 Analisis FOCO Año 2021				
Razones de Actividad	Optimo	Balance	FO-CO	
Cartera	\$ 212.283,14	\$ 184.713	\$	27.570
Inventario	\$ 606.813	\$ 388.115	\$	218.698
Proveedores	\$ 103.546	\$ 257.699	-\$	154.153
KTNO	\$ 715.551	\$ 315.129		
PKTNO	96%	42%		

Como podemos observar a lo largo de los años de estudio, la Constructora Capital Bogotá mantuvo fondos ociosos en los cuatro primeros años, en el último año esto no le fue posible.

Tabla 50 Drivers de endeudamiento de Capital Bogotá SAS

4 Drivers de Endeudamiento	AÑO 2017	AÑO 2018	AÑO 2019	AÑO 2020	AÑO 2021
4.1 Participación de Terceros	71,93%	75,72%	62,21%	59,92%	52,68%
4.2 Apalancamiento Operacional	30,89%	32,23%	33,87%	35,69%	43,71%
4.3 Endeudamiento Financiero	30,81%	32,23%	33,87%	35,68%	43,63%
4.4 Gasto Financiero Promedio	1,70%	2,16%	3,07%	3,05%	1,49%
4.5 Endeudamiento a Corto Plazo	76,92%	77,43%	66,71%	68,25%	71,82%
4.6 Endeudamiento a Largo Plazo	23,08%	22,57%	33,29%	31,75%	28,18%
4.7 Ratio D/E	2,56	3,12	1,65	1,50	1,11
4.8 Desdoblar D - Participación de Terceros	71,93%	75,72%	62,21%	59,92%	52,68%
4.9 Desdoblar E - Part. de Equity Grado de Prop.	28,07%	24,28%	37,79%	40,08%	47,32%
Comprobación	2,56	3,12	1,65	1,50	1,11
4.10 Apalancamiento FRO Neto (D/E)	0,79	1,01	0,56	0,53	0,49
4.11 Cobertura del Gasto Financiero	11,54	7,76	5,25	10,09	33,58
4.12 Cobertura del Gasto Financiero + Principal					
4.14 Cobertura de la Deuda Neta	5,11	5,97	6,22	3,25	2,00

Podemos ver que la Constructora Capital Bogotá tiene sus deudas en el largo plazo más bajas que las del corto plazo. En promedio su apalancamiento a lo largo de los años de estudio fue de 35,278 pesos, por cada peso que aportaban sus socios.

Tabla 51 Drivers de Eficiencia – Análisis B.O.N de Capital Bogotá SAS

5 Drivers de Eficiencia - Analisis B.O.N.	AÑO 2017	AÑO 2018	AÑO 2019	AÑO 2020	AÑO 2021
5.1 Margen Bruto	16,19%	15,52%	13,72%	24,68%	26,42%
5.2 Margen Operativo	10,34%	10,38%	7,57%	17,99%	21,47%
5.3 Margen Neto	9,57%	9,90%	6,47%	17,45%	20,90%
5.4 Margen OUDI	6,82%	6,85%	5,00%	11,88%	14,17%

El margen operativo fue positivo a lo largo de todos los años de estudio, la empresa genero 13,55 centavos en promedio por su operación. A su vez, por cada peso vendido por Constructora Capital Bogotá genero en promedio a lo largo de los años de estudio 12,858 centavos de ganancias netas.

Tabla 52 Análisis de rentabilidad de la empresa y los dueños de Capital Bogotá SAS

6.1 Rentabilidad de la empresa y de los dueños	AÑO 2017	AÑO 2018	AÑO 2019	AÑO 2020	AÑO 2021
6.2 TMRR	29,27%	29,86%	26,21%	24,80%	25,54%
6.3 ROE	17,41%	16,45%	8,76%	15,97%	24,37%
6.4 ROA	4,23%	3,97%	3,27%	6,48%	11,38%
6.5 CPC - SIN ESCUDO FISCAL	20,60%	18,76%	19,44%	18,36%	18,77%

En la rentabilidad vemos que la Constructora Capital Bogotá no alcanza a cubrir la TMRR del mercado, y los accionistas nos están viendo el retorno esperado por sus aportes.

Tabla 53 Análisis de valor (AON) de Capital Bogotá SAS

6.3 Análisis de valor	AON				
	AÑO 2017	AÑO 2018	AÑO 2019	AÑO 2020	AÑO 2021
AON - K con costo	\$ 413.163	\$ 514.077	\$ 595.670	\$ 319.879	\$ 208.977
6.8 UODI-RODI- NOPAT- NOPLAT- BAIDI	\$ 23.612	\$ 28.701	\$ 24.255	\$ 53.500	\$ 105.263
6.9 RONA	5,71%	5,58%	4,07%	16,73%	50,37%
6.10 RAN - ROIC	5,71%	5,58%	4,07%	16,73%	50,37%
6.11 EVA 1	-\$ 55.552	-\$ 60.962	-\$ 86.272	-\$ 2.859	\$ 67.164
6.11 EVA 2	-\$ 55.552	-\$ 60.962	-\$ 86.272	-\$ 2.859	\$ 67.164

Tabla 54 Análisis de valor (Capital con costo) de Capital Bogotá SAS

6.3 Análisis de valor	Capital con costo				
	AÑO 2017	AÑO 2018	AÑO 2019	AÑO 2020	AÑO 2021
AON - K con costo	\$ 425.366	\$ 532.833	\$ 661.105	\$ 768.515	\$ 985.652
6.8 UODI-RODI- NOPAT- NOPLAT- BAIDI	\$ 23.612	\$ 28.701	\$ 24.255	\$ 53.500	\$ 105.263
6.9 RONA	5,55%	5,39%	3,67%	6,96%	10,68%
6.10 RAN - ROIC	5,55%	5,39%	3,67%	6,96%	10,68%
6.11 EVA 1	-\$ 57.890	-\$ 64.233	-\$ 98.414	-\$ 81.904	-\$ 74.432
6.11 EVA 2	-\$ 57.890	-\$ 64.233	-\$ 98.414	-\$ 81.904	-\$ 74.432

Constructora Capital Bogotá presenta una generación de valor negativo en el AON como se ve en el EVA, de igual manera el capital con costo nos señala que durante todos los años de investigación este siempre fue negativo excepto en el último año, como se ve en el EVA.

A continuación, se presenta la estructura de capital de la Constructora Capital Bogotá a lo largo del periodo de estudio.

Tabla 55 Estructura del capital ITEMS de Capital Bogotá SAS

ITEM	AÑO 2017	AÑO 2018	AÑO 2019	AÑO 2020	AÑO 2021
INFLACIÓN	4,32%	3,24%	3,52%	2,54%	3,49%
βU	0,99	0,99	0,99	0,99	0,99
βL	1,51	1,65	1,35	1,34	1,31
RF	1,92%	1,92%	1,92%	1,92%	1,92%
RM	15,10%	15,10%	15,10%	15,10%	15,10%
EMBI	2,15%	2,15%	2,15%	2,15%	2,15%
CAPM SIN INDEXACIÓN	23,92%	25,78%	21,92%	21,71%	21,30%
CAMP INDEXADA A LA INFLACIÓN	29,27%	29,86%	26,21%	24,80%	25,54%

6.2.6 Arquitectura y Concreto SAS

Tabla 56 Balance general de Arquitectura y Concreto SAS

Balance General	2017	2018	2019	2020	2021
Activos Totales	\$ 1.459.537	\$ 2.179.991	\$ 1.898.985	\$ 2.100.127	\$ 2.221.994
Activos no corrientes	\$ 616.416	\$ 1.073.419	\$ 810.357	\$ 905.040	\$ 1.162.714
Activos Corrientes	\$ 843.121	\$ 1.106.572	\$ 1.088.629	\$ 1.195.088	\$ 1.059.280
Total de patrimonio y pasivos	\$ 1.459.537	\$ 2.179.991	\$ 1.898.985	\$ 2.100.127	\$ 2.221.994
Total de patrimonio	\$ 506.639	\$ 530.374	\$ 585.682	\$ 657.164	\$ 808.816
Pasivos Totales	\$ 952.898	\$ 1.649.617	\$ 1.313.304	\$ 1.442.963	\$ 1.413.178
Pasivos no corrientes	\$ 496.447	\$ 1.227.475	\$ 1.065.602	\$ 1.124.071	\$ 1.093.865
Pasivos Corrientes	\$ 456.451	\$ 422.142	\$ 247.702	\$ 318.892	\$ 319.313

Activos:

En Constructora Arquitectura y Concreto podemos ver que los activos corrientes son mayores a los activos no corrientes en todos los años de investigación exceptuando en el último donde esto cambio.

En el año 2017 la empresa manejó 1.459.537 (miles de pesos) como activos totales, en el año 2018 la empresa tiene 2.179.991 (miles de pesos) en sus activos totales, en el 2019 la cifra baja a 1.898.985 (miles de pesos), en el 2020 la cifra sube a 2.100.127 (miles de pesos) y para el 2021 sube ubicándose en 2.221.994 (miles de pesos).

Pasivos y patrimonio:

En la cuenta de pasivos vemos que son los pasivos no corrientes los que tienen gran peso en dicha cuenta. Los pasivos se manejaron como se presenta a continuación, para el año 2017 la empresa tiene 952.898 (miles de pesos), en el 2018 vemos que la cuenta sube a 1.649.617 (miles de pesos), para el 2019 la cuenta se ubica en 1.313.304 (miles de pesos), para el 2020 la cuenta sube a 1.442.963 (miles de pesos) y en el 2021 vuelve a bajar para ubicarse en 1.413.178 (miles de pesos).

Por otro parte vemos que la cuenta patrimonio aumenta año tras año.

Tabla 57 Estado de resultados de Arquitectura y Concreto SAS

Estado de Resultados	2017	2018	2019	2020	2021
Total Ingreso Operativo	\$ 435.750	\$ 457.849	\$ 456.771	\$ 414.952	\$ 718.792
Ingresos netos por ventas	\$ 435.750	\$ 457.849	\$ 456.771	\$ 414.952	\$ 718.792
Costo de mercancías vendidas	-\$ 326.510	-\$ 352.764	-\$ 345.386	-\$ 297.862	-\$ 408.618
Utilidad bruta	\$ 109.239	\$ 105.085	\$ 111.385	\$ 117.090	\$ 310.174
Gastos administrativos	-\$ 36.353	-\$ 50.418	-\$ 53.055	-\$ 45.837	-\$ 67.734
Otros resultados operativos netos	-\$ 4.787	-\$ 9.025	\$ -	\$ -	\$ -
Otros gastos operativos	-\$ 4.787	-\$ 9.025	\$ -	\$ -	\$ -
Ganancia operativa (EBIT)	\$ 68.099	\$ 45.641	\$ 58.329	\$ 71.253	\$ 242.440
EBITDA	\$ 72.206	\$ 49.797	\$ 63.093	\$ 74.725	\$ 246.723
Resultado financiero	\$ -	\$ -	-\$ 12.407	-\$ 9.135	-\$ 10.114
Gastos financieros	\$ -	\$ -	-\$ 12.407	-\$ 9.135	-\$ 10.114
Ganancias antes de impuestos	\$ 68.099	\$ 45.641	\$ 45.923	\$ 62.118	\$ 232.326
Impuesto a la renta	-\$ 31.427	-\$ 22.953	-\$ 17.350	\$ 3.744	-\$ 97.029
Ganancias después de impuestos	\$ 36.672	\$ 22.688	\$ 28.573	\$ 65.862	\$ 135.296
Ganancia (Pérdida) Neta	\$ 36.672	\$ 22.688	\$ 28.573	\$ 65.862	\$ 135.296
Compras	\$ 705.976	\$ 880.355	\$ 51.424	\$ 416.211	\$ 705.976
		\$ 174.380			

El estado de resultados nos muestra que los ingresos operativos crecen a lo largo de los años de estudio, en el 2020 decaen un poco, pero repuntan bastante para el año 2021. Los gastos financieros no son reportados durante los dos primeros años de estudio, en el 2020 disminuyen con relación al año 2019, y vuelven a crecer para el año 2021.

Tabla 58 Drivers de liquidez de Arquitectura y Concreto SAS

1 Drivers de Liquidez	AÑO 2017	AÑO 2018	AÑO 2019	AÑO 2020	AÑO 2021	Historicos	Objetivo	Sector
1.1 La Razon Corriente	1,847	2,621	4,395	3,748	3,317	3,186	1,50	
1.2 Capital Neto de trabajo	\$ 386.670	\$ 684.430	\$ 840.927	\$ 876.196	\$ 739.967	\$ 705.638		
1.3 Prueba Acido	0,584	0,792	1,512	1,329	1,648	1,173	0,27	
1.4 KTO	\$ 754.096	\$ 963.492	\$ 966.437	\$ 1.037.338	\$ 801.745	\$ 904.622		
1.5 PKTO	173,06%	221,11%	221,79%	238,06%	183,99%	207,60%	215%	
1.6 KTNO	\$ 321.980	\$ 536.992	\$ 492.145	\$ 498.485	\$ 572.018	\$ 484.324		
1.7 PKTNO	73,89%	117,29%	107,74%	120,13%	79,58%	99,73%	78%	

La RC nos muestra que en promedio la Constructora Marval tuvo 3,186 unidades monetarias en su activo por cada unidad de pasivo adquirido en el corto plazo. El capital de trabajo en promedio es mayor al presentado por el sector. El KTO por su lado fue superior al del sector. El PKTO nos dice que en promedio en el periodo de estudio la empresa mantuvo 207,60 centavos por cada unidad de valor vendido, esto con el fin de ser operativo en el corto tiempo. El KTNO de la compañía tuvo valores positivos durante los años que se registraron, por tal motivo podemos saber que no tuvo problemas con sus obligaciones en el corto plazo durante estos años. El PKTNO por su parte nos dice que en promedio la empresa mantuvo 99,73 centavos por cada unidad vendida en pesos para el próximo periodo productivo.

Tabla 59 Drivers de la actividad de Arquitectura y Concreto SAS

2 Drivers de la Actividad	AÑO 2017	AÑO 2018	AÑO 2019	AÑO 2020	AÑO 2021	Historicos	Objetivo	Sector
2.1 Rotación de Cartera en Veces	2,73	2,68	1,93	1,66	2,88	2,38	2,90	
2.1 Rotación de Cartera en Días	131,68	134,18	186,70	216,32	125,05	158,79	124,14	
2.3 Rotación de Inventario en Veces	0,57	0,46	0,48	0,39	0,77	0,53	0,80	
2.4 Rotación de Inventario en Días	635,47	787,94	744,40	932,17	469,72	713,94	450,00	
2.5 Ciclo de Caja	767,15	922,12	931,10	1148,49	594,76	872,72	574,14	
2.6 Rotación de CxP en Veces	1,89	2,34	0,25	1,51	4,11	2,02	2,10	
2.7 Rotación de CxP en Días	190,43	153,76	1422,35	238,83	87,60	418,59	171,43	
2.8 Ciclo de Caja Neto Operativo	576,71	768,36	-491,25	909,66	507,16	454,13	402,71	

Las CXC fueron superiores a la rotación del sector en lo que corresponde a la cartera por días, aunque vemos que en la cartera en veces fueron menores a las del sector. En lo que corresponde a la rotación de inventarios el promedio de días es de 713, mucho menor que el

promedio del sector. Por el Ciclo de caja neto operativo sabemos que ellos pagan a sus proveedores antes de cobrar lo correspondiente a clientes.

Tabla 60 Análisis FOCO 2017-2021 de Arquitectura y Concreto SAS

2.1 Analisis FOCO Año 2017			
Razones de Actividad	Optimo	Balance	FO-CO
Cartera	\$ 150.258	\$ 159.383	-\$ 9.124
Inventario	\$ 408.138	\$ 576.356	-\$ 168.218
Proveedores	\$ 17.463	\$ 373.451	-\$ 355.988
KTNO	\$ 540.933	\$ 362.287	
PKTNO	124%	83%	

2.1 Analisis FOCO Año 2018			
Razones de Actividad	Optimo	Balance	FO-CO
Cartera	\$ 157.879	\$ 170.656	-\$ 12.777
Inventario	\$ 440.955	\$ 772.099	-\$ 331.144
Proveedores	\$ 10.804	\$ 376.001	-\$ 365.197
KTNO	\$ 588.030	\$ 566.754	
PKTNO	128%	124%	

2.1 Analisis FOCO Año 2019			
Razones de Actividad	Optimo	Balance	FO-CO
Cartera	\$ 157.507	\$ 236.890	-\$ 79.383
Inventario	\$ 431.732	\$ 714.180	-\$ 282.448
Proveedores	\$ 13.606	\$ 203.176	-\$ 189.569
KTNO	\$ 575.633	\$ 747.894	
PKTNO	126%	164%	

2.1 Analisis FOCO Año 2020			
Razones de Actividad	Optimo	Balance	FO-CO
Cartera	\$ 143.087	\$ 249.338	-\$ 106.251
Inventario	\$ 372.328	\$ 771.273	-\$ 398.945
Proveedores	\$ 31.363	\$ 276.124	-\$ 244.761
KTNO	\$ 484.052	\$ 744.487	
PKTNO	117%	179%	

2.1 Analisis FOCO Año 2021			
Razones de Actividad	Optimo	Balance	FO-CO
Cartera	\$ 247.859	\$ 249.675	-\$ 1.815
Inventario	\$ 510.773	\$ 533.151	-\$ 22.378
Proveedores	\$ 64.427	\$ 171.788	-\$ 107.361
KTNO	\$ 694.205	\$ 611.038	
PKTNO	97%	85%	

Como podemos observar a lo largo de los años de estudio, la Constructora Arquitecto y Concreto mantuvo fondos ociosos para los años 2019 y 2020, en los otros años no tuvo estos.

Tabla 61 Drivers de endeudamiento de Arquitectura y Concreto SAS

4 Drivers de Endeudamiento	AÑO 2017	AÑO 2018	AÑO 2019	AÑO 2020	AÑO 2021
4.1 Participación de Terceros	65,29%	75,67%	69,16%	68,71%	63,60%
4.2 Apalancamiento Operacional	54,65%	74,15%	63,89%	62,66%	83,74%
4.3 Endeudamiento Financiero	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	16,10%
4.4 Gasto Financiero Promedio	█ #iDIV/O!	█ #iDIV/O!	█ #iDIV/O!	█ #iDIV/O!	4,44%
4.5 Endeudamiento a Corto Plazo	47,90%	25,59%	18,86%	22,10%	22,60%
4.6 Endeudamiento a Largo Plazo	52,10%	74,41%	81,14%	77,90%	77,40%
4.7 Ratio D/E	1,88	3,11	2,24	2,20	1,75
4.8 Desdoblar D - Participación de Terceros	65,29%	75,67%	69,16%	68,71%	63,60%
4.9 Desdoblar E - Part. de Equry Grado de Prop.	34,71%	24,33%	30,84%	31,29%	36,40%
Comprobación	1,88	3,11	2,24	2,20	1,75
4.10 Apalancamiento FRO Neto (D/E)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,28
4.11 Cobertura del Gasto Financiero	█ #iDIV/O!	█ #iDIV/O!	5,09	8,18	24,39
4.12 Cobertura del Gasto Financiero + Principal					
4.14 Cobertura de la Deuda Neta	0,00	0,00	0,00	0,00	0,92

Podemos ver que la Constructora Arquitectos y Concreto tiene sus deudas en el largo plazo más altas que las del corto plazo. En promedio su apalancamiento a lo largo de los años de estudio fue de 67,818 pesos, por cada peso que aportaban sus socios.

Tabla 62 Drivers de Eficiencia – Análisis B.O.N de Arquitectura y Concreto SAS

5 Drivers de Eficiencia - Analisis B.O.N.	AÑO 2017	AÑO 2018	AÑO 2019	AÑO 2020	AÑO 2021
5.1 Margen Bruto	25,07%	22,95%	24,39%	28,22%	43,15%
5.2 Margen Operativo	15,63%	9,97%	12,77%	17,17%	33,73%
5.3 Margen Neto	8,42%	4,96%	6,26%	15,87%	18,82%
5.4 Margen OUDI	10,31%	6,58%	8,43%	11,33%	22,26%

El margen operativo fue positivo a lo largo de todos los años de estudio, la empresa genero 17,854 centavos en promedio por su operación. A su vez, por cada peso vendido por Constructora Arquitectura y Concreto se generó en promedio a lo largo de los años de estudio 10,866 centavos de ganancias netas.

Tabla 63 Análisis de rentabilidad de la empresa y los dueños de Arquitectura y Concreto SAS}

6.1 Rentabilidad de la empresa y de los dueños	AÑO 2017	AÑO 2018	AÑO 2019	AÑO 2020	AÑO 2021
6.2 TMRR	22,18%	20,92%	21,24%	20,09%	23,72%
6.3 ROE	13,44%	8,61%	7,84%	9,45%	28,72%
6.4 ROA	4,67%	2,09%	3,07%	3,39%	10,91%
6.5 CPC - SIN ESCUDO FISCAL	22,18%	20,92%	21,24%	20,09%	19,57%

En la rentabilidad vemos que la Constructora Arquitectos y Concreto no alcanza a cubrir la TMRR del mercado, y los accionistas nos están viendo el retorno esperado por sus aportes.

Tabla 64 Análisis de valor (AON) de Arquitectura y Concreto SAS

6.3 Análisis de valor	AON				
	AÑO 2017	AÑO 2018	AÑO 2019	AÑO 2020	AÑO 2021
AON - K con costo	\$ 405.817	\$ 1.031.703	\$ 603.479	\$ 600.424	\$ 634.710
6.8 UODI-RODI- NOPAT- NOPLAT- BAIDI	\$ 44.945	\$ 30.123	\$ 38.497	\$ 47.027	\$ 160.010
6.9 RONA	11,08%	2,92%	6,38%	7,83%	25,21%
6.10 RAN - ROIC	11,08%	2,92%	6,38%	7,83%	25,21%
6.11 EVA 1	-\$ 45.064	-\$ 185.667	-\$ 89.675	-\$ 73.582	\$ 38.089
6.11 EVA 2	-\$ 45.064	-\$ 185.667	-\$ 89.675	-\$ 73.582	\$ 38.089

Tabla 65 Análisis de valor (Capital con costo) de Arquitectura y Concreto SAS

6.3 Análisis de valor	Capital con costo				
	AÑO 2017	AÑO 2018	AÑO 2019	AÑO 2020	AÑO 2021
AON - K con costo	\$ 506.639	\$ 530.374	\$ 585.682	\$ 657.164	\$ 1.036.384
6.8 UODI-RODI- NOPAT- NOPLAT- BAIDI	\$ 44.945	\$ 30.123	\$ 38.497	\$ 47.027	\$ 160.010
6.9 RONA	8,87%	5,68%	6,57%	7,16%	15,44%
6.10 RAN - ROIC	8,87%	5,68%	6,57%	7,16%	15,44%
6.11 EVA 1	-\$ 67.426	-\$ 80.809	-\$ 85.896	-\$ 84.979	-\$ 39.069
6.11 EVA 2	-\$ 67.426	-\$ 80.809	-\$ 85.896	-\$ 84.979	-\$ 39.069

Constructora Arquitectos y Concreto presenta una generación de valor negativo en el AON hasta el último año de estudio en su EVA, por su parte el EVA en lo correspondiente a capital con costo también es negativos a lo largo de los años de estudio.

A continuación, se presenta la estructura de capital de la Constructora Arquitectos y Concreto a lo largo del periodo de estudio.

Tabla 66 Estructura del capital ITEMS de Arquitectura y Concreto SAS

ITEM	AÑO 2017	AÑO 2018	AÑO 2019	AÑO 2020	AÑO 2021
INFLACIÓN	4,32%	3,24%	3,52%	2,54%	3,49%
β U	0,99	0,99	0,99	0,99	0,99
β L	0,99	0,99	0,99	0,99	1,17
RF	1,92%	1,92%	1,92%	1,92%	1,92%
RM	15,10%	15,10%	15,10%	15,10%	15,10%
EMBI	2,15%	2,15%	2,15%	2,15%	2,15%
CAPM SIN INDEXACIÓN	17,12%	17,12%	17,12%	17,12%	19,54%
CAMP INDEXADA A LA INFLACIÓN	22,18%	20,92%	21,24%	20,09%	23,72%

6.2.7 Jaramillo Mora Constructora SA

Tabla 67 Balance general de Jaramillo Mora Constructora SA

Balance General	2017	2018	2019	2020	2021
Activos Totales	\$ 406.040	\$ 600.955	\$ 607.915	\$ 755.256	\$ 898.158
Activos no corrientes	\$ 160.534	\$ 191.195	\$ 241.510	\$ 287.239	\$ 315.766
Activos Corrientes	\$ 245.506	\$ 409.759	\$ 366.405	\$ 468.017	\$ 582.393
Total de patrimonio y pasivos	\$ 406.040	\$ 600.955	\$ 607.915	\$ 755.256	\$ 898.158
Total de patrimonio	\$ 138.775	\$ 192.399	\$ 279.176	\$ 334.928	\$ 412.231
Pasivos Totales	\$ 267.265	\$ 408.555	\$ 328.739	\$ 420.328	\$ 485.927
Pasivos no corrientes	\$ 73.829	\$ 128.155	\$ 93.396	\$ 153.620	\$ 173.547
Pasivos Corrientes	\$ 193.436	\$ 280.401	\$ 235.343	\$ 266.709	\$ 312.380

Activos:

En Jaramillo Mora Constructora podemos ver que los activos corrientes son mayores a los activos no corrientes en todos los años de investigación.

En el año 2017 la empresa manejó 406.040 (miles de pesos) como activos totales, en el año 2018 la empresa tiene 600.955 (miles de pesos) en sus activos totales, en el 2019 la cifra sube a 607.915 (miles de pesos), en el 2020 la cifra sube a 755.256 (miles de pesos) y para el 2021 sube ubicándose en 898.158 (miles de pesos), a diferencia de muchas empresas del sector, Jaramillo Mora Constructora mantuvo un crecimiento constante en sus activos.

Pasivos y patrimonio:

En la cuenta de pasivos vemos que son los pasivos corrientes los que tienen gran peso en la cuenta de pasivos. Los pasivos se manejaron como se presenta a continuación, para el año 2017 la empresa tiene 267.265 (miles de pesos), en el 2018 vemos que la cuenta sube a 408.555 (miles de pesos), para el 2019 la cuenta se ubica en 328.739 (miles de pesos), para el 2020 la cuenta sube a 420.328 (miles de pesos) y en el 2021 vuelve a subir para ubicarse en 485.927 (miles de pesos).

Por otro parte vemos que la cuenta patrimonio aumenta año tras año.

Tabla 68 Estado de resultados de Jaramillo Mora Constructora SA

Estado de Resultados	2017	2018	2019	2020	2021
Total Ingreso Operativo	\$ 281.843	\$ 460.120	\$ 601.367	\$ 397.300	\$ 585.408
Ingresos netos por ventas	\$ 280.544	\$ 459.071	\$ 600.006	\$ 394.598	\$ 584.081
Costo de mercancías vendidas	-\$ 204.308	-\$ 330.514	-\$ 417.357	-\$ 273.834	-\$ 406.239
Utilidad bruta	\$ 76.236	\$ 128.556	\$ 182.649	\$ 120.765	\$ 177.842
Gastos de venta y distribución	-\$ 25.781	-\$ 28.806	-\$ 35.629	-\$ 30.072	-\$ 40.585
Gastos administrativos	-\$ 9.580	-\$ 12.881	-\$ 18.494	-\$ 14.292	-\$ 18.658
Otros resultados operativos netos	-\$ 3.831	-\$ 3.828	-\$ 9.392	-\$ 1.520	-\$ 11.998
Otros ingresos operativos	\$ 1.299	\$ 1.049	\$ 1.361	\$ 2.702	\$ 1.327
Otros gastos operativos	-\$ 5.130	-\$ 4.877	-\$ 10.753	-\$ 4.222	-\$ 13.326
Ganancia operativa (EBIT)	\$ 37.044	\$ 83.041	\$ 119.133	\$ 74.880	\$ 106.600
EBITDA	\$ 39.451	\$ 86.778	\$ 123.137	\$ 78.932	\$ 111.391
Resultado financiero	-\$ 3.559	-\$ 8.951	-\$ 9.281	-\$ 9.398	-\$ 11.951
Ingresos financieros	\$ 4.011	\$ 4.439	\$ 3.184	\$ 4.655	\$ 1.060
Gastos financieros	-\$ 7.569	-\$ 13.390	-\$ 12.466	-\$ 14.053	-\$ 13.012
Ganancias antes de impuestos	\$ 33.485	\$ 74.090	\$ 109.852	\$ 65.482	\$ 94.649
Impuesto a la renta	-\$ 8.871	-\$ 19.142	-\$ 21.804	-\$ 7.627	-\$ 9.774
Ganancias después de impuestos	\$ 24.614	\$ 54.948	\$ 88.049	\$ 57.855	\$ 84.875
Ganancia (Pérdida) Neta	\$ 24.614	\$ 54.948	\$ 88.049	\$ 57.855	\$ 84.875
Compras	\$ 423.065	\$ 571.266	\$ 562.765	\$ 473.223	\$ 621.424
		\$ 148.201			

El estado de resultados nos muestra que los ingresos operativos crecen durante los tres primeros años, estos caen para el 2020 y para el 2021 vuelven a subir. Los gastos financieros por su parte se reportan los 5 años, pero el año más bajo de los mismos es el 2017.

Tabla 69 Drivers de liquidez de Jaramillo Mora Constructora SA

1 Drivers de Liquidez	AÑO 2017	AÑO 2018	AÑO 2019	AÑO 2020	AÑO 2021	Historicos	Objetivo	Sector
1.1 La Razon Corriente	1,269	1,461	1,557	1,755	1,864	1,581	1,50	
1.2 Capital Neto de trabajo	\$ 52.070	\$ 129.358	\$ 131.062	\$ 201.309	\$ 270.013	\$ 156.762		
1.3 Prueba Acido	0,294	0,392	0,447	0,491	0,670	0,459	0,35	
1.4 KTO	\$ 237.217	\$ 392.329	\$ 353.872	\$ 433.011	\$ 556.615	\$ 394.609		
1.5 PKTO	84,17%	139,20%	125,56%	153,64%	197,49%	140,01%	130%	
1.6 KTNO	\$ 201.212	\$ 329.753	\$ 295.432	\$ 368.810	\$ 470.230	\$ 333.088		
1.7 PKTNO	71,39%	71,67%	49,13%	92,83%	80,33%	73,07%	72%	

La RC nos muestra que en promedio Jaramillo Mora tuvo 1,581 unidades monetarias en su activo por cada unidad de pasivo adquirido en el corto plazo. El capital de trabajo en promedio es menor al presentado por el sector. El KTO por su lado fue menor también al del sector. El PKTO nos dice que en promedio en el periodo de estudio la empresa mantuvo 140,01 centavos por cada unidad de valor vendido, esto con el fin de ser operativo en el corto tiempo. El KTNO de la compañía tuvo valores positivos durante los años que se registraron, por tal motivo podemos saber que no tuvo problemas con sus obligaciones en el corto plazo durante estos años. El PKTNO por su parte nos dice que en promedio la empresa mantuvo 73,07 centavos por cada unidad vendida en pesos para el próximo periodo productivo.

Tabla 70 Drivers de la actividad de Jaramillo Mora Constructora SA

2 Drivers de la Actividad	AÑO 2017	AÑO 2018	AÑO 2019	AÑO 2020	AÑO 2021	Historicos	Objetivo	Sector
2.1 Rotación de Cartera en Veces	6,41	5,32	7,27	4,85	3,60	5,49	4,00	
2.1 Rotación de Cartera en Días	56,16	67,73	49,53	74,26	100,00	69,54	90,00	
2.3 Rotación de Inventario en Veces	1,08	1,10	1,60	0,81	1,09	1,14	1,50	
2.4 Rotación de Inventario en Días	332,36	326,51	225,27	443,16	330,64	331,59	240,00	
2.5 Ciclo de Caja	388,52	394,24	274,81	517,41	430,64	401,12	330,00	
2.6 Rotación de CxP en Veces	17,29	14,36	16,40	9,15	8,68	13,18	8,20	
2.7 Rotación de CxP en Días	20,82	25,07	21,95	39,33	41,49	29,73	43,90	
2.8 Ciclo de Caja Neto Operativo	367,70	369,16	252,85	478,08	389,15	371,39	286,10	

Las CXC fueron inferiores a la rotación del sector en lo que corresponde a la cartera por días, igualmente la cartera en veces fue menor a las del sector. En lo que corresponde a la rotación de inventarios el promedio de días es de 331, mucho menor que el promedio del sector. Por el Ciclo de caja neto operativo sabemos que ellos pagan a sus proveedores antes de cobrar lo correspondiente a clientes.

Tabla 71 Análisis FOCO 2017-2021 de Jaramillo Mora Constructora SA

2.1 Analisis FOCO Año 2017			
Razones de Actividad	Optimo	Balance	FO-CO
Cartera	\$ 70.461	\$ 43.970	\$ 26.491
Inventario	\$ 136.206	\$ 188.621	-\$ 52.416
Proveedores	\$ 51.593	\$ 24.469	\$ 27.124
KTNO	\$ 155.073	\$ 208.122	
PKTNO	55%	74%	

2.1 Analisis FOCO Año 2018			
Razones de Actividad	Optimo	Balance	FO-CO
Cartera	\$ 115.030	\$ 86.561	\$ 28.469
Inventario	\$ 220.343	\$ 299.767	-\$ 79.424
Proveedores	\$ 69.667	\$ 39.786	\$ 29.880
KTNO	\$ 265.706	\$ 346.542	
PKTNO	58%	75%	

2.1 Analisis FOCO Año 2019			
Razones de Actividad	Optimo	Balance	FO-CO
Cartera	\$ 150.342	\$ 82.742	\$ 67.599
Inventario	\$ 278.238	\$ 261.165	\$ 17.073
Proveedores	\$ 68.630	\$ 34.315	\$ 34.315
KTNO	\$ 359.950	\$ 309.592	
PKTNO	60%	51%	

2.1 Analisis FOCO Año 2020			
Razones de Actividad	Optimo	Balance	FO-CO
Cartera	\$ 99.325	\$ 81.951	\$ 17.374
Inventario	\$ 182.556	\$ 337.088	-\$ 154.532
Proveedores	\$ 57.710	\$ 51.701	\$ 6.009
KTNO	\$ 224.171	\$ 367.338	
PKTNO	56%	92%	

2.1 Analisis FOCO Año 2021			
Razones de Actividad	Optimo	Balance	FO-CO
Cartera	\$ 146.352	\$ 162.616	-\$ 16.264
Inventario	\$ 270.826	\$ 373.104	-\$ 102.278
Proveedores	\$ 11.543	\$ 71.622	-\$ 60.080
KTNO	\$ 405.635	\$ 464.097	
PKTNO	69%	79%	

Como podemos observar a lo largo de los años de estudio, Jaramillo Mora Constructora tuvo fondos ociosos en el año 2019, en los otros años no tuvo estos.

Tabla 72 Drivers de endeudamiento de Jaramillo Mora Constructora SA

4 Drivers de Endeudamiento	AÑO 2017	AÑO 2018	AÑO 2019	AÑO 2020	AÑO 2021
4.1 Participación de Terceros	65,82%	67,98%	54,08%	55,65%	54,10%
4.2 Apalancamiento Operacional	86,53%	84,68%	82,22%	84,73%	82,22%
4.3 Endeudamiento Finaciero	86,53%	84,68%	82,22%	84,73%	82,22%
4.4 Gasto Financiero Promedio	3,27%	3,87%	4,61%	3,95%	3,26%
4.5 Endeudamiento a Corto Plazo	72,38%	68,63%	71,59%	63,45%	64,29%
4.6 Endeudamiento a Largo Plazo	27,62%	31,37%	28,41%	36,55%	35,71%
4.7 Ratio D/E	1,93	2,12	1,18	1,25	1,18
4.8 Desdoblar D - Participación de Terceros	65,82%	67,98%	54,08%	55,65%	54,10%
4.9 Desdoblar E - Part. de Equry Grado de Prop.	34,18%	32,02%	45,92%	44,35%	45,90%
Comprobación	1,93	2,12	1,18	1,25	1,18
4.10 Apalancamiento FRO Neto (D/E)	1,67	1,80	0,97	1,06	0,97
4.11 Cobertura del Gasto Financiero	5,21	6,48	9,88	5,62	8,56
4.12 Cobertura del Gasto Financiero + Principal					
4.14 Cobertura de la Deuda Neta	5,86	3,99	2,20	4,51	3,59

Podemos ver que Jaramillo Mora Constructora tiene sus deudas en el largo plazo más bajas que las del corto plazo. En promedio su apalancamiento a lo largo de los años de estudio fue de 78,076 pesos, por cada peso que aportaban sus socios.

Tabla 73 Drivers de Eficiencia – Análisis B.O.N de Jaramillo Mora Constructora SA

5 Drivers de Eficiencia - Analisis B.O.N.	AÑO 2017	AÑO 2018	AÑO 2019	AÑO 2020	AÑO 2021
5.1 Margen Bruto	27,05%	27,94%	30,37%	30,40%	30,38%
5.2 Margen Operativo	13,14%	18,05%	19,81%	18,85%	18,21%
5.3 Margen Neto	8,73%	11,94%	14,64%	14,56%	14,50%
5.4 Margen OUDI	8,67%	11,91%	13,07%	12,44%	12,02%

El margen operativo fue positivo a lo largo de todos los años de estudio, la empresa genero 17,612 centavos en promedio por su operación. A su vez, por cada peso vendido por Jaramillo Mora Constructora se generó en promedio a lo largo de los años de estudio 12,874 centavos de ganancias netas.

Tabla 74 Análisis de rentabilidad de la empresa y los dueños de Jaramillo Mora Constructora SA

6.1 Rentabilidad de la empresa y de los dueños	AÑO 2017	AÑO 2018	AÑO 2019	AÑO 2020	AÑO 2021
6.2 TMRR	37,16%	36,91%	29,87%	29,48%	29,85%
6.3 ROE	24,13%	38,51%	39,35%	19,55%	22,96%
6.4 ROA	9,12%	13,82%	19,60%	9,91%	11,87%
6.5 CPC - SIN ESCUDO FISCAL	19,95%	18,15%	18,77%	17,53%	17,53%

En la rentabilidad vemos que Jaramillo Mora Constructora alcanzo a cubrir la TMRR del mercado en el año 2018 y 2019, los otros años los accionistas no percibieron los retornos esperados por sus aportes.

Tabla 75 Análisis de valor (AON) de Jaramillo Mora Constructora SA

6.3 Análisis de valor	AON				
	AÑO 2017	AÑO 2018	AÑO 2019	AÑO 2020	AÑO 2021
AON - K con costo	\$ 227.637	\$ 361.034	\$ 325.843	\$ 400.979	\$ 500.128
6.8 UODI-RODI- NOPAT- NOPLAT- BAIDI	\$ 24.449	\$ 54.807	\$ 78.628	\$ 49.421	\$ 70.356
6.9 RONA	10,74%	15,18%	24,13%	12,33%	14,07%
6.10 RAN - ROIC	10,74%	15,18%	24,13%	12,33%	14,07%
6.11 EVA 1	-\$ 16.303	-\$ 4.626	\$ 21.439	-\$ 16.462	-\$ 13.285
6.11 EVA 2	-\$ 16.303	-\$ 4.626	\$ 21.439	-\$ 16.462	-\$ 13.285

Tabla 76 Análisis de valor (Capital con costo) de Jaramillo Mora Constructora SA

6.3 Análisis de valor	Capital con costo				
	AÑO 2017	AÑO 2018	AÑO 2019	AÑO 2020	AÑO 2021
AON - K con costo	\$ 370.036	\$ 538.379	\$ 549.476	\$ 691.055	\$ 811.774
6.8 UODI-RODI- NOPAT- NOPLAT- BAIDI	\$ 24.449	\$ 54.807	\$ 78.628	\$ 49.421	\$ 70.356
6.9 RONA	6,61%	10,18%	14,31%	7,15%	8,67%
6.10 RAN - ROIC	6,61%	10,18%	14,31%	7,15%	8,67%
6.11 EVA 1	-\$ 41.796	-\$ 33.821	-\$ 17.811	-\$ 64.124	-\$ 65.405
6.11 EVA 2	-\$ 41.796	-\$ 33.821	-\$ 17.811	-\$ 64.124	-\$ 65.405

Jaramillo Mora Constructora presenta una generación de valor negativo en el AON en la materia de años de estudio, pero en el 2019 este es positivo como vemos en el EVA, por su parte en el análisis de valor de capital con costo todos los años de estudio el EVA se comportó de manera negativa.

A continuación, se presenta la estructura de capital de Jaramillo Mora Constructora a lo largo del periodo de estudio.

Tabla 77 Estructura del capital ITEMS de Jaramillo Mora Constructora SA

ITEM	AÑO 2017	AÑO 2018	AÑO 2019	AÑO 2020	AÑO 2021
INFLACIÓN	4,32%	3,24%	3,52%	2,54%	3,49%
β_U	0,99	0,99	0,99	0,99	0,99
β_L	2,08	2,17	1,62	1,68	1,62
RF	1,92%	1,92%	1,92%	1,92%	1,92%
RM	15,10%	15,10%	15,10%	15,10%	15,10%
EMBI	2,15%	2,15%	2,15%	2,15%	2,15%
CAPM SIN INDEXACIÓN	31,48%	32,61%	25,46%	26,28%	25,47%
CAMP INDEXADA A LA INFLACIÓN	37,16%	36,91%	29,87%	29,48%	29,85%

6.2.8 Constructora Capital Medellín SAS

Tabla 78 Balance general de Constructora Capital Medellín SAS

Balance General	2017	2018	2019	2020	2021
Activos Totales	\$ 637.968	\$ 575.812	\$ 602.164	\$ 646.844	\$ 758.802
Activos no corrientes	\$ 10.878	\$ 12.594	\$ 14.904	\$ 41.031	\$ 37.802
Activos Corrientes	\$ 627.090	\$ 563.218	\$ 587.261	\$ 605.814	\$ 720.999
Total de patrimonio y pasivos	\$ 637.968	\$ 575.812	\$ 602.164	\$ 646.844	\$ 758.802
Total de patrimonio	\$ 54.723	\$ 136.747	\$ 216.490	\$ 259.917	\$ 362.152
Pasivos Totales	\$ 583.245	\$ 439.065	\$ 385.674	\$ 386.928	\$ 396.650
Pasivos no corrientes	\$ 211.811	\$ 158.491	\$ 169.784	\$ 88.302	\$ 46.080
Pasivos Corrientes	\$ 371.434	\$ 280.574	\$ 215.891	\$ 298.625	\$ 350.570

Activos:

En la Constructora Capital Medellín podemos ver que los activos corrientes son mayores a los activos no corrientes en todos los años de investigación y lo son por bastante.

En el año 2017 la empresa manejó 637.968 (miles de pesos) como activos totales, en el año 2018 la empresa tuvo 575.812 (miles de pesos) en sus activos totales, en el 2019 la cifra sube a 602.164 (miles de pesos), en el 2020 la cifra sube a 646.844 (miles de pesos) y para el 2021 sube ubicándose en 758.802 (miles de pesos), a diferencia de muchas empresas del sector esta mantuvo el crecimiento constante de sus activos.

Pasivos y patrimonio:

En la cuenta de pasivos vemos que son los pasivos corrientes los que tienen gran peso en la cuenta de pasivos. Los pasivos se manejaron como se presenta a continuación, para el año 2017 la empresa tiene 583.245 (miles de pesos), en el 2018 vemos que la cuenta baja a 439.065 (miles de pesos), para el 2019 la cuenta se ubica en 385.674 (miles de pesos), para el 2020 la cuenta sube a 386.928 (miles de pesos) y en el 2021 vuelve a subir para ubicarse en 396.650 (miles de pesos).

Por otro parte vemos que la cuenta patrimonio aumenta año tras año.

Tabla 79 Estado de resultados de Constructora Capital Medellín SAS

Estado de Resultados	2017	2018	2019	2020	2021
Total Ingreso Operativo	\$ 280.162	\$ 582.924	\$ 390.432	\$ 330.818	\$ 483.169
Ingresos netos por ventas	\$ 275.701	\$ 575.120	\$ 386.210	\$ 292.344	\$ 476.883
Costo de mercancías vendidas	-\$ 232.015	-\$ 453.380	-\$ 270.297	-\$ 250.942	-\$ 328.732
Utilidad bruta	\$ 43.686	\$ 121.741	\$ 115.913	\$ 41.401	\$ 148.151
Gastos de venta y distribución	-\$ 6.201	-\$ 4.374	-\$ 4.436	-\$ 4.073	-\$ 5.624
Gastos administrativos	-\$ 14.088	-\$ 13.893	-\$ 16.659	-\$ 20.983	-\$ 22.179
Otros resultados operativos netos	\$ 1.033	\$ 6.865	\$ 1.154	\$ 37.427	\$ 4.382
Otros ingresos operativos	\$ 4.461	\$ 7.804	\$ 4.222	\$ 38.474	\$ 6.286
Otros gastos operativos	-\$ 3.427	-\$ 938	-\$ 3.068	-\$ 1.047	-\$ 1.904
Ganancia operativa (EBIT)	\$ 24.431	\$ 110.339	\$ 95.971	\$ 53.773	\$ 124.730
EBITDA	\$ 26.561	\$ 111.356	\$ 97.974	\$ 54.695	\$ 125.681
Resultado financiero	\$ 3.282	\$ 724	\$ 2.378	\$ 3.979	\$ 3.937
Ingresos financieros	\$ 13.041	\$ 6.434	\$ 4.129	\$ 7.331	\$ 4.010
Gastos financieros	-\$ 9.758	-\$ 5.710	-\$ 5.612	-\$ 3.604	-\$ 439
Participación en ganancia (pérdida)	\$ -	\$ -	\$ 3.861	\$ 252	\$ 366
Ganancias antes de impuestos	\$ 27.713	\$ 111.062	\$ 98.349	\$ 57.751	\$ 128.668
Impuesto a la renta	-\$ 8.148	-\$ 21.143	-\$ 14.379	-\$ 14.175	-\$ 26.399
Ganancias después de impuestos	\$ 19.565	\$ 89.920	\$ 83.970	\$ 43.576	\$ 102.268
Ganancia (Pérdida) Neta	\$ 19.565	\$ 89.920	\$ 83.970	\$ 43.576	\$ 102.268
Compras	\$ 325.724	\$ 435.579	\$ 451.705	\$ 341.850	\$ 511.100
		\$ 109.855			

El estado de resultados nos muestra que los ingresos operativos crecen durante los dos primeros años, estos caen para el 2019 y el 2020, al año 2021 vuelven a subir. Los gastos financieros por su parte se reportan los 5 años, y a medida que van corriendo los años de estudios estos van disminuyendo.

Tabla 80 Drivers de liquidez de Constructora Capital Medellín SAS

1 Drivers de Liquidez	AÑO 2017	AÑO 2018	AÑO 2019	AÑO 2020	AÑO 2021	Historicos	Objetivo	Sector
1.1 La Razon Corriente	1,688	2,007	2,720	2,029	2,057	2,100	1,50	
1.2 Capital Neto de trabajo	\$ 255.656	\$ 282.644	\$ 371.370	\$ 307.189	\$ 370.429	\$ 317.458		
1.3 Prueba Acido	0,242	0,618	0,630	0,481	0,658	0,526	0,45	
1.4 KTO	\$ 594.794	\$ 466.715	\$ 518.380	\$ 530.467	\$ 599.528	\$ 541.977		
1.5 PKTO	212,30%	166,59%	185,03%	189,34%	213,99%	193,45%	180%	
1.6 KTNO	\$ 465.956	\$ 337.346	\$ 394.532	\$ 448.624	\$ 523.699	\$ 434.031		
1.7 PKTNO	166,32%	57,87%	101,05%	135,61%	108,39%	113,85%	95%	

La RC nos muestra que en promedio Constructora Capital Medellín tuvo 2,100 unidades monetarias en su activo por cada unidad de pasivo adquirido en el corto plazo. El capital de trabajo en promedio es menor al presentado por el sector. El KTO por su lado fue menor también al del sector. El PKTO nos dice que en promedio en el periodo de estudio la empresa mantuvo 193,45 centavos por cada unidad de valor vendido, esto con el fin de ser operativo en el corto tiempo. El KTNO de la compañía tuvo valores positivos durante los años que se registraron, por tal motivo podemos saber que no tuvo problemas con sus obligaciones en el corto plazo durante estos años. El PKTNO por su parte nos dice que en promedio la empresa mantuvo 113,85 centavos por cada unidad vendida en pesos para el próximo periodo productivo.

Tabla 81 Drivers de la actividad de Constructora Capital Medellín SAS

2 Drivers de la Actividad	AÑO 2017	AÑO 2018	AÑO 2019	AÑO 2020	AÑO 2021	Historicos	Objetivo	Sector
2.1 Rotación de Cartera en Veces	4,87	8,19	7,67	5,18	5,37	6,25	6,80	
2.1 Rotación de Cartera en Días	73,90	43,98	46,95	69,51	67,06	60,28	52,94	
2.3 Rotación de Inventario en Veces	0,43	1,16	0,60	0,54	0,67	0,68	0,80	
2.4 Rotación de Inventario en Días	833,66	309,62	600,95	663,13	536,79	588,83	450,00	
2.5 Ciclo de Caja	907,56	353,60	647,90	732,64	603,86	649,11	502,94	
2.6 Rotación de CxP en Veces	2,60	8,78	9,87	6,56	13,98	8,36	6,00	
2.7 Rotación de CxP en Días	138,63	41,01	36,49	54,84	25,74	59,34	60,00	
2.8 Ciclo de Caja Neto Operativo	768,93	312,59	611,41	677,80	578,11	589,77	442,94	

Las CXC fueron inferiores a la rotación del sector en lo que corresponde a la cartera por días, igualmente la cartera en veces fue menor a las del sector. En lo que corresponde a la rotación de inventarios el promedio de días es de 588, mucho menor que el promedio del sector. Por el Ciclo de caja neto operativo sabemos que ellos pagan a sus proveedores antes de cobrar lo correspondiente a clientes.

Tabla 82 Análisis FOCO 2017-2021 de Constructora Capital Medellín SAS

2.1 Analisis FOCO Año 2017			
Razones de Actividad	Optimo	Balance	FO-CO
Cartera	\$ 41.200	\$ 57.514	-\$ 16.314
Inventario	\$ 290.019	\$ 537.279	-\$ 247.261
Proveedores	\$ 54.287	\$ 125.428	-\$ 71.140
KTNO	\$ 276.932	\$ 469.366	
PKTNO	99%	168%	

2.1 Analisis FOCO Año 2018			
Razones de Actividad	Optimo	Balance	FO-CO
Cartera	\$ 85.724	\$ 71.207	\$ 14.517
Inventario	\$ 566.724	\$ 389.935	\$ 176.790
Proveedores	\$ 72.597	\$ 49.615	\$ 22.982
KTNO	\$ 579.852	\$ 411.527	
PKTNO	99%	71%	

2.1 Analisis FOCO Año 2019			
Razones de Actividad	Optimo	Balance	FO-CO
Cartera	\$ 57.416	\$ 50.920	\$ 6.497
Inventario	\$ 337.871	\$ 451.209	-\$ 113.337
Proveedores	\$ 75.284	\$ 45.783	\$ 29.501
KTNO	\$ 320.004	\$ 456.345	
PKTNO	82%	117%	

2.1 Analisis FOCO Año 2020			
Razones de Actividad	Optimo	Balance	FO-CO
Cartera	\$ 48.650	\$ 63.874	-\$ 15.224
Inventario	\$ 313.678	\$ 462.241	-\$ 148.563
Proveedores	\$ 56.975	\$ 52.074	\$ 4.901
KTNO	\$ 305.352	\$ 474.040	
PKTNO	92%	143%	

2.1 Analisis FOCO Año 2021			
Razones de Actividad	Optimo	Balance	FO-CO
Cartera	\$ 71.054	\$ 90.010	-\$ 18.955
Inventario	\$ 410.916	\$ 490.171	-\$ 79.256
Proveedores	\$ 85.183	\$ 36.549	\$ 48.634
KTNO	\$ 396.787	\$ 543.632	
PKTNO	82%	113%	

Como podemos observar a lo largo de los años de estudio, la Constructora Capital Medellín, mantuvo fondos ociosos por cuatro años del estudio el 2018 fue el único año del periodo de estudio donde esta situación no se presentó.

Tabla 83 Drivers de endeudamiento de Constructora Capital Medellín SAS

4 Drivers de Endeudamiento	AÑO 2017	AÑO 2018	AÑO 2019	AÑO 2020	AÑO 2021
4.1 Participación de Terceros	33,20%	27,52%	28,20%	13,65%	6,07%
4.2 Apalancamiento Operacional	77,91%	70,54%	67,89%	78,85%	80,88%
4.3 Endeudamiento Financiero	36,27%	32,28%	28,44%	27,58%	19,01%
4.4 Gasto Financiero Promedio	4,61%	4,03%	5,12%	3,38%	0,58%
4.5 Endeudamiento a Corto Plazo	63,68%	63,90%	55,98%	77,18%	88,38%
4.6 Endeudamiento a Largo Plazo	36,32%	36,10%	44,02%	22,82%	11,62%
4.7 Ratio D/E	10,66	3,21	1,78	1,49	1,10
4.8 Desdoblar D - Participación de Terceros	91,42%	76,25%	64,05%	59,82%	52,27%
4.9 Desdoblar E - Part. de Equry Grado de Prop.	8,58%	23,75%	35,95%	40,18%	47,73%
Comprobación	10,66	3,21	1,78	1,49	1,10
4.10 Apalancamiento FRO Neto (D/E)	3,87	1,04	0,51	0,41	0,21
4.11 Cobertura del Gasto Financiero	2,72	19,50	17,46	15,18	286,45
4.12 Cobertura del Gasto Financiero + Principal					
4.14 Cobertura de la Deuda Neta	7,97	1,27	1,12	1,95	0,60

Podemos ver que la Constructora Capital Medellín tiene sus deudas en el largo plazo más bajas que las del corto plazo. En promedio su apalancamiento a lo largo de los años de estudio fue de 75,214 pesos, por cada peso que aportaban sus socios.

Tabla 84 Drivers de Eficiencia – Análisis B.O.N de Constructora Capital Medellín SAS

5 Drivers de Eficiencia - Analisis B.O.N.	AÑO 2017	AÑO 2018	AÑO 2019	AÑO 2020	AÑO 2021
5.1 Margen Bruto	15,59%	20,88%	29,69%	12,51%	30,66%
5.2 Margen Operativo	8,72%	18,93%	24,58%	16,25%	25,82%
5.3 Margen Neto	6,98%	15,43%	21,51%	13,17%	21,17%
5.4 Margen OUDI	5,76%	12,49%	16,22%	10,73%	17,04%

El margen operativo fue positivo a lo largo de todos los años de estudio, la empresa genero 18,86 centavos en promedio por su operación. A su vez, por cada peso vendido por la Constructora Capital Medellín se generó en promedio a lo largo de los años de estudio 15,652 centavos de ganancias netas.

Tabla 85 Análisis de rentabilidad de la empresa y los dueños de Constructora Capital Medellín SAS

6.1 Rentabilidad de la empresa y de los dueños	AÑO 2017	AÑO 2018	AÑO 2019	AÑO 2020	AÑO 2021
6.2 TMRR	56,93%	30,13%	25,76%	23,71%	23,07%
6.3 ROE	50,64%	81,22%	45,43%	22,22%	35,53%
6.4 ROA	3,83%	19,16%	15,94%	8,31%	16,44%
6.5 CPC - SIN ESCUDO FISCAL	19,34%	18,72%	19,55%	18,65%	19,92%

En la rentabilidad vemos que la Constructora Capital Medellín alcanzo a cubrir la TMRR del mercado en el año 2018,2019 y 2021, de igual manera en los años 2017 y 2020 estuvo cerca también de superarla, esta empresa logro retornar a sus accionistas en el periodo de estudio.

Tabla 86 Análisis de valor (AON) de Constructora Capital Medellín SAS

6.3 Análisis de valor	AON				
	AÑO 2017	AÑO 2018	AÑO 2019	AÑO 2020	AÑO 2021
AON - K con costo	\$ 472.630	\$ 345.140	\$ 400.774	\$ 454.382	\$ 529.573
6.8 UODI-RODI- NOPAT- NOPLAT- BAIDI	\$ 16.124	\$ 72.824	\$ 63.341	\$ 35.490	\$ 82.322
6.9 RONA	3,41%	21,10%	15,80%	7,81%	15,54%
6.10 RAN - ROIC	3,41%	21,10%	15,80%	7,81%	15,54%
6.11 EVA 1	-\$ 63.003	\$ 12.808	-\$ 11.675	-\$ 46.398	-\$ 21.685
6.11 EVA 2	-\$ 63.003	\$ 12.808	-\$ 11.675	-\$ 46.398	-\$ 21.685

Tabla 87 Análisis de valor (Capital con costo) de Constructora Capital Medellín SAS

6.3 Análisis de valor	Capital con costo				
	AÑO 2017	AÑO 2018	AÑO 2019	AÑO 2020	AÑO 2021
AON - K con costo	\$ 266.281	\$ 278.463	\$ 326.185	\$ 366.638	\$ 437.549
6.8 UODI-RODI- NOPAT- NOPLAT- BAIDI	\$ 16.124	\$ 72.824	\$ 63.341	\$ 35.490	\$ 82.322
6.9 RONA	6,06%	26,15%	19,42%	9,68%	18,81%
6.10 RAN - ROIC	6,06%	26,15%	19,42%	9,68%	18,81%
6.11 EVA 1	-\$ 28.457	\$ 24.402	\$ 2.286	-\$ 30.585	-\$ 3.612
6.11 EVA 2	-\$ 28.457	\$ 24.402	\$ 2.286	-\$ 30.585	-\$ 3.612

Constructora Capital Medellín presenta una generación de valor negativo en el AON en los de años de estudio, pero en el 2018 este es positivo como vemos en el EVA, por su parte en el análisis de valor de capital con costo tres de los años de estudio son negativos, pero el 2018 y 2019 son positivos, como se muestra en el EVA.

A continuación, se presenta la estructura de capital de Constructora Capital Medellín a lo largo del periodo de estudio.

Tabla 88 Estructura del capital ITEMS de Constructora Capital Medellín SAS

ITEM	AÑO 2017	AÑO 2018	AÑO 2019	AÑO 2020	AÑO 2021
INFLACIÓN	4,32%	3,24%	3,52%	2,54%	3,49%
β_U	0,99	0,99	0,99	0,99	0,99
β_L	3,52	1,67	1,32	1,26	1,13
RF	1,92%	1,92%	1,92%	1,92%	1,92%
RM	15,10%	15,10%	15,10%	15,10%	15,10%
EMBI	2,15%	2,15%	2,15%	2,15%	2,15%
CAPM SIN INDEXACIÓN	50,43%	26,05%	21,48%	20,66%	18,91%
CAMP INDEXADA A LA INFLACIÓN	56,93%	30,13%	25,76%	23,71%	23,07%

6.2.9 Constructora Bolívar

Tabla 89 Balance general de Constructora Bolívar

Balance General	2017	2018	2019	2020	2021
Activos Totales	\$ 399.599	\$ 554.700	\$ 777.175	\$ 903.872	\$ 1.210.328
Activos no corrientes	\$ 158.870	\$ 270.472	\$ 316.124	\$ 243.192	\$ 244.315
Activos Corrientes	\$ 240.729	\$ 284.228	\$ 461.050	\$ 660.680	\$ 966.013
Total de patrimonio y pasivos	\$ 399.599	\$ 554.700	\$ 777.175	\$ 903.872	\$ 1.210.328
Total de patrimonio	\$ 94.092	\$ 144.519	\$ 206.364	\$ 262.106	\$ 344.560
Pasivos Totales	\$ 305.507	\$ 410.181	\$ 570.810	\$ 641.766	\$ 865.767
Pasivos no corrientes	\$ 100.536	\$ 139.861	\$ 137.376	\$ 74.660	\$ 117.410
Pasivos Corrientes	\$ 204.971	\$ 270.320	\$ 433.434	\$ 567.106	\$ 748.357

Activos:

En la Constructora Bolívar podemos ver que los activos corrientes son mayores a los activos no corrientes en todos los años de investigación.

En el año 2017 la empresa manejó 399.599 (miles de pesos) como activos totales, en el año 2018 la empresa tuvo 554.700 (miles de pesos) en sus activos totales, en el 2019 la cifra sube a 777.175 (miles de pesos), en el 2020 la cifra sube a 903.872 (miles de pesos) y para el 2021

sube ubicándose en 1.210.328 (miles de pesos), a diferencia de muchas empresas del sector esta mantuvo el crecimiento constante de sus activos.

Pasivos y patrimonio:

En la cuenta de pasivos vemos que son los pasivos corrientes los que tienen gran peso en la cuenta de pasivos. Los pasivos se manejaron como se presenta a continuación, para el año 2017 la empresa tiene 305.507 (miles de pesos), en el 2018 vemos que la cuenta con 410.181 (miles de pesos), para el 2019 la cuenta se ubica en 570.810 (miles de pesos), para el 2020 la cuenta sube a 641.766 (miles de pesos) y en el 2021 vuelve a subir para ubicarse en 865.767 (miles de pesos).

Por otro parte vemos que la cuenta patrimonio aumenta año tras año.

Tabla 90 Estado de resultados de Constructora Bolívar

Estado de Resultados	2017	2018	2019	2020	2021
Total Ingreso Operativo	\$ 117.436	\$ 257.430	\$ 203.728	\$ 215.161	\$ 284.965
Ingresos netos por ventas	\$ 116.794	\$ 256.721	\$ 202.692	\$ 212.516	\$ 282.773
Costo de mercancías vendidas	-\$ 83.940	-\$ 167.131	-\$ 82.928	-\$ 95.973	-\$ 113.940
Utilidad bruta	\$ 32.854	\$ 89.590	\$ 119.764	\$ 116.543	\$ 168.833
Gastos de venta y distribución	-\$ 9.361	-\$ 12.002	-\$ 20.771	-\$ 13.703	-\$ 14.827
Gastos administrativos	-\$ 10.361	-\$ 15.173	-\$ 20.415	-\$ 30.304	-\$ 39.202
Otros resultados operativos netos	\$ 183	\$ 214	\$ 234	\$ 1.322	\$ 471
Otros ingresos operativos	\$ 642	\$ 709	\$ 1.036	\$ 2.645	\$ 2.191
Otros gastos operativos	-\$ 459	-\$ 494	-\$ 802	-\$ 1.323	-\$ 1.720
Ganancia operativa (EBIT)	\$ 13.315	\$ 62.630	\$ 78.812	\$ 73.858	\$ 115.276
EBITDA	\$ 15.058	\$ 63.628	\$ 79.828	\$ 75.945	\$ 117.856
Resultado financiero	-\$ 3.430	-\$ 9.006	-\$ 17.460	-\$ 16.993	-\$ 20.085
Ingresos financieros	\$ 1.818	\$ 1.066	\$ 468	\$ 3.459	\$ 1.145
Gastos financieros	-\$ 5.330	-\$ 10.073	-\$ 17.928	-\$ 20.452	-\$ 21.294
Participación en ganancia (pérdida)	\$ 82	\$ -	\$ -	\$ 0	\$ 63
Otros resultados no operativos netos	\$ -	\$ 56	\$ 42	\$ -	\$ -
Ganancias antes de impuestos	\$ 9.885	\$ 53.680	\$ 61.394	\$ 56.865	\$ 95.190
Impuesto a la renta	\$ 260	-\$ 3.252	\$ 451	-\$ 1.124	-\$ 236
Ganancias después de impuestos	\$ 10.145	\$ 50.427	\$ 61.846	\$ 55.741	\$ 94.955
Ganancia (Pérdida) Neta	\$ 10.145	\$ 50.427	\$ 61.846	\$ 55.741	\$ 94.955
Compras	\$ 361.829	\$ 219.141	\$ 224.015	\$ 195.994	\$ 338.682
		-\$ 142.688			

El estado de resultados nos muestra que los ingresos operativos crecen durante los dos primeros años, estos caen para el 2019 y el 2020, al año 2021 vuelven a subir. Los gastos financieros por su parte se reportan los 5 años, y a medida que van corriendo los años de estudios estos van aumentando.

Tabla 91 Drivers de liquidez de Constructora Bolívar

1 Drivers de Liquidez	AÑO 2017	AÑO 2018	AÑO 2019	AÑO 2020	AÑO 2021	Historicos	Objetivo	Sector
1.1 La Razon Corriente	1,174	1,051	1,064	1,165	1,291	1,149	1,80	
1.2 Capital Neto de trabajo	\$ 35.758	\$ 13.908	\$ 27.616	\$ 93.574	\$ 217.656	\$ 77.702		
1.3 Prueba Acido	0,534	0,708	0,802	0,999	1,093	0,827	0,86	
1.4 KTO	\$ 147.167	\$ 122.591	\$ 215.215	\$ 255.880	\$ 371.196	\$ 222.410		
1.5 PKTO	125,32%	104,39%	183,26%	217,89%	316,08%	189,39%	125%	
1.6 KTNO	\$ 111.043	\$ 12.755	-\$ 46.075	-\$ 97.036	-\$ 126.931	-\$ 29.249		
1.7 PKTNO	94,56%	4,95%	-22,62%	-45,10%	-44,54%	-2,55%	95%	

La RC nos muestra que en promedio Constructora Bolívar tuvo 1,149 unidades monetarias en su activo por cada unidad de pasivo adquirido en el corto plazo, un promedio menor al del sector. El capital de trabajo también tuvo un comportamiento en promedio menor al del sector. El KTO por su lado fue menor al del sector. El PKTO nos dice que en promedio en el periodo de estudio la empresa mantuvo 189,39 centavos por cada unidad de valor vendido, esto con el fin de ser operativo en el corto tiempo. El KTNO de la compañía tuvo valores positivos durante los dos primeros años registrados, pero desde el 2019 la empresa tuvo problemas con sus obligaciones en el corto plazo. El PKTNO por su parte nos dice que en promedio la empresa disminuyó el dinero con el que contaba para validarse a próximos periodos productivos.

Tabla 92 Drivers de la actividad de Constructora Bolívar

2 Drivers de la Actividad	AÑO 2017	AÑO 2018	AÑO 2019	AÑO 2020	AÑO 2021	Historicos	Objetivo	Sector
2.1 Rotación de Cartera en Veces	7,38	8,69	2,00	1,33	1,28	4,13	5,00	
2.1 Rotación de Cartera en Días	48,78	41,43	180,18	270,71	282,22	164,66	72,00	
2.3 Rotación de Inventario en Veces	0,64	1,80	0,73	1,02	0,77	0,99	1,40	
2.4 Rotación de Inventario en Días	562,92	200,25	491,64	352,91	466,99	414,94	257,14	
2.5 Ciclo de Caja	611,70	241,68	671,81	623,62	749,21	579,60	329,14	
2.6 Rotación de CxP en Veces	11,52	2,13	0,90	0,57	0,70	3,16	1,20	
2.7 Rotación de CxP en Días	31,25	169,37	400,88	626,81	514,28	348,52	300,00	
2.8 Ciclo de Caja Neto Operativo	580,45	72,31	270,93	-3,19	234,92	231,08	29,14	

Las CXC fueron superiores a la rotación del sector en lo que corresponde a la cartera por días, igualmente la cartera en veces fue menor a las del sector. En lo que corresponde a la rotación de inventarios el promedio de días es de 579, mucho menor que el promedio del sector. Por el Ciclo de caja neto operativo sabemos que ellos pagan a sus proveedores antes de cobrar lo correspondiente a clientes.

Tabla 93 Análisis FOCO 2017-2021 de Constructora Bolívar

2.1 Analisis FOCO Año 2017			
Razones de Actividad	Optimo	Balance	FO-CO
Cartera	\$ 23.487,24	\$ 15.913	\$ 7.575
Inventario	\$ 59.957	\$ 131.254	-\$ 71.297
Proveedores	\$ 301.524	\$ 31.410	\$ 270.114
KTNO	-\$ 218.079	\$ 115.757	
PKTNO	-186%	99%	

2.1 Analisis FOCO Año 2018			
Razones de Actividad	Optimo	Balance	FO-CO
Cartera	\$ 51.486	\$ 29.627	\$ 21.859
Inventario	\$ 119.379	\$ 92.965	\$ 26.415
Proveedores	\$ 182.617	\$ 103.100	\$ 79.517
KTNO	-\$ 11.752	\$ 19.491	
PKTNO	-5%	8%	

2.1 Analisis FOCO Año 2019			
Razones de Actividad	Optimo	Balance	FO-CO
Cartera	\$ 40.745,58	\$ 101.964	-\$ 61.218
Inventario	\$ 59.234	\$ 113.251	-\$ 54.017
Proveedores	\$ 186.679	\$ 249.456	-\$ 62.777
KTNO	-\$ 86.699	-\$ 34.241	
PKTNO	-43%	-17%	

2.1 Analisis FOCO Año 2020			
Razones de Actividad	Optimo	Balance	FO-CO
Cartera	\$ 43.032,27	\$ 161.796	-\$ 118.764
Inventario	\$ 68.552	\$ 94.084	-\$ 25.532
Proveedores	\$ 163.328	\$ 341.254	-\$ 177.925
KTNO	-\$ 51.744	-\$ 85.374	
PKTNO	-24%	-40%	

2.1 Analisis FOCO Año 2021			
Razones de Actividad	Optimo	Balance	FO-CO
Cartera	\$ 56.992,92	\$ 223.394	-\$ 166.401
Inventario	\$ 81.386	\$ 147.802	-\$ 66.416
Proveedores	\$ 282.235	\$ 483.828	-\$ 201.593
KTNO	-\$ 143.857	-\$ 112.633	
PKTNO	-50%	-40%	

Como podemos observar a lo largo de los años de estudio, la Constructora Bolívar, mantuvo fondos ociosos por dos años del estudio, en el 2018 y en el 2020, los otros años mantuvo de manera correcta sus fondos ociosos.

Tabla 94 Drivers de endeudamiento de Constructora Bolívar

4 Drivers de Endeudamiento	AÑO 2017	AÑO 2018	AÑO 2019	AÑO 2020	AÑO 2021
4.1 Participación de Terceros	76,45%	73,95%	73,45%	71,00%	71,53%
4.2 Apalancamiento Operacional	88,18%	73,22%	54,22%	45,01%	42,46%
4.3 Endeudamiento Financiero	60,35%	39,14%	32,74%	31,15%	30,07%
4.4 Gasto Financiero Promedio	2,89%	6,27%	9,59%	10,23%	8,18%
4.5 Endeudamiento a Corto Plazo	67,09%	65,90%	75,93%	88,37%	86,44%
4.6 Endeudamiento a Largo Plazo	32,91%	34,10%	24,07%	11,63%	13,56%
4.7 Ratio D/E	3,25	2,84	2,77	2,45	2,51
4.8 Desdoblar D - Participación de Terceros	76,45%	73,95%	73,45%	71,00%	71,53%
4.9 Desdoblar E - Part. de Equity Grado de Prop.	23,55%	26,05%	26,55%	29,00%	28,47%
Comprobación	3,25	2,84	2,77	2,45	2,51
4.10 Apalancamiento FRO Neto (D/E)	1,96	1,11	0,91	0,76	0,76
4.11 Cobertura del Gasto Financiero	2,83	6,32	4,45	3,71	5,53
4.12 Cobertura del Gasto Financiero + Principal					
4.14 Cobertura de la Deuda Neta	12,24	2,52	2,34	2,63	2,21

Podemos ver que la Constructora Bolívar tiene sus deudas en el largo plazo más bajas que las del corto plazo. En promedio su apalancamiento a lo largo de los años de estudio fue de 60,618 pesos, por cada peso que aportaban sus socios.

Tabla 95 Drivers de Eficiencia – Análisis B.O.N de Constructora Bolívar

5 Drivers de Eficiencia - Analisis B.O.N.	AÑO 2017	AÑO 2018	AÑO 2019	AÑO 2020	AÑO 2021
5.1 Margen Bruto	27,98%	34,80%	58,79%	54,17%	59,25%
5.2 Margen Operativo	11,34%	24,33%	38,68%	34,33%	40,45%
5.3 Margen Neto	8,64%	19,59%	30,36%	25,91%	33,32%
5.4 Margen OUDI	7,48%	16,06%	25,53%	22,66%	26,70%

El margen operativo fue positivo a lo largo de todos los años de estudio, la empresa genero 29,826 centavos en promedio por su operación. A su vez, por cada peso vendido por la Constructora Bolívar se generó en promedio a lo largo de los años de estudio 23,564 centavos de ganancias netas.

Tabla 96 Análisis de rentabilidad de la empresa y los dueños de Constructora Bolívar

6.1 Rentabilidad de la empresa y de los dueños	AÑO 2017	AÑO 2018	AÑO 2019	AÑO 2020	AÑO 2021
6.2 TMRR	39,79%	30,80%	29,32%	26,83%	27,95%
6.3 ROE	10,51%	37,14%	29,75%	21,70%	27,63%
6.4 ROA	3,33%	11,29%	10,14%	8,17%	9,52%
6.5 CPC - SIN ESCUDO FISCAL	19,81%	18,65%	18,86%	17,94%	17,99%

En la rentabilidad vemos que la Constructora Bolívar alcanzo a cubrir la TMRR del mercado en dos años el 2018 y el 2019, en el año 2021 se acerca bastante, para los años 2017 y 2020 no los logra cubrir.

Tabla 97 Análisis de valor (AON) de Constructora Bolívar

6.3 Análisis de valor	AON				
	AÑO 2017	AÑO 2018	AÑO 2019	AÑO 2020	AÑO 2021
AON - K con costo	\$ 119.646	\$ 23.559	-\$ 32.562	-\$ 86.224	-\$ 117.635
6.8 UODI-RODI- NOPAT- NOPLAT- BAIDI	\$ 8.788	\$ 41.336	\$ 52.016	\$ 48.746	\$ 76.082
6.9 RONA	7,34%	175,45%	-159,75%	-56,53%	-64,68%
6.10 RAN - ROIC	7,34%	175,45%	-159,75%	-56,53%	-64,68%
6.11 EVA 1	-\$ 12.327	\$ 37.267	\$ 57.772	\$ 63.419	\$ 96.418
6.11 EVA 2	-\$ 12.327	\$ 37.267	\$ 57.772	\$ 63.419	\$ 96.418

Tabla 98 Análisis de valor (Capital con costo) de Constructora Bolívar

6.3 Análisis de valor	Capital con costo				
	AÑO 2017	AÑO 2018	AÑO 2019	AÑO 2020	AÑO 2021
AON - K con costo	\$ 278.479	\$ 305.080	\$ 393.262	\$ 462.028	\$ 604.929
6.8 UODI-RODI- NOPAT- NOPLAT- BAIDI	\$ 8.788	\$ 41.336	\$ 52.016	\$ 48.746	\$ 76.082
6.9 RONA	3,16%	13,55%	13,23%	10,55%	12,58%
6.10 RAN - ROIC	3,16%	13,55%	13,23%	10,55%	12,58%
6.11 EVA 1	-\$ 40.358	-\$ 11.347	-\$ 17.497	-\$ 29.877	-\$ 28.493
6.11 EVA 2	-\$ 40.358	-\$ 11.347	-\$ 17.497	-\$ 29.877	-\$ 28.493

Constructora Bolívar presenta una generación de índices positivos en el AON en la mayoría de los años de estudio, excepto por el primer año donde este es negativo, como se puede observar en el EVA; por su parte en el análisis de valor de capital con costo todos los años figuran como negativos en EVA.

A continuación, se presenta la estructura de capital de Constructora Bolívar a lo largo del periodo de estudio.

Tabla 99 Estructura del capital ITEMS de Constructora Bolívar

ITEM	AÑO 2017	AÑO 2018	AÑO 2019	AÑO 2020	AÑO 2021
INFLACIÓN	4,32%	3,24%	3,52%	2,54%	3,49%
β_U	0,99	0,99	0,99	0,99	0,99
β_L	2,27	1,72	1,58	1,49	1,48
RF	1,92%	1,92%	1,92%	1,92%	1,92%
RM	15,10%	15,10%	15,10%	15,10%	15,10%
EMBI	2,15%	2,15%	2,15%	2,15%	2,15%
CAPM SIN INDEXACIÓN	34,00%	26,69%	24,92%	23,69%	23,63%
CAMP INDEXADA A LA INFLACIÓN	39,79%	30,80%	29,32%	26,83%	27,95%

6.2.10 Constructora Las Galias

Tabla 100 Balance general de Constructora Las Galias

Balance General	2017	2018	2019	2020	2021
Activos Totales	\$ 877.802	\$ 1.011.143	\$ 1.082.534	\$ 991.423	\$ 1.293.260
Activos no corrientes	\$ 68.766	\$ 70.850	\$ 72.856	\$ 88.162	\$ 109.240
Activos Corrientes	\$ 809.036	\$ 940.294	\$ 1.009.678	\$ 903.261	\$ 1.184.021
Total de patrimonio y pasivos	\$ 877.802	\$ 1.011.143	\$ 1.082.534	\$ 991.423	\$ 1.293.260
Total de patrimonio	\$ 479.966	\$ 560.441	\$ 661.296	\$ 782.515	\$ 932.585
Pasivos Totales	\$ 397.836	\$ 450.702	\$ 421.238	\$ 208.908	\$ 360.675
Pasivos Corrientes	\$ 397.836	\$ 450.702	\$ 421.238	\$ 208.908	\$ 360.675

Activos:

En la Constructora Bolívar podemos ver que los activos corrientes son mayores a los activos no corrientes en todos los años de investigación.

En el año 2017 la empresa manejó 877.802 (miles de pesos) como activos totales, en el año 2018 la empresa tuvo 1.011.143 (miles de pesos) en sus activos totales, en el 2019 la cifra sube a 1.082.534 (miles de pesos), en el 2020 la cifra baja a 991.423 (miles de pesos) y para el 2021 sube ubicándose en 1.293.260 (miles de pesos).

Pasivos y patrimonio:

En la cuenta de pasivos vemos que son los pasivos corrientes son los únicos que maneja dicha empresa a lo largo del periodo de estudio. Los pasivos se comportan como se muestra a continuación, para el año 2017 la empresa tiene 397.836 (miles de pesos), en el 2018 vemos que la cuenta con 450.702 (miles de pesos), para el 2019 la cuenta se ubica en 421.238 (miles de pesos), para el 2020 la cuenta baja a 208.908 (miles de pesos) y en el 2021 vuelve a subir para ubicarse en 360.675 (miles de pesos).

Por otro parte vemos que la cuenta patrimonio aumenta año tras año.

Tabla 101 Estado de resultados de Constructora Las Galias

Estado de Resultados	2017	2018	2019	2020	2021
Total Ingreso Operativo	\$ 76.582	\$ 143.778	\$ 141.729	\$ 161.023	\$ 203.999
Ingresos netos por ventas	\$ 76.582	\$ 143.778	\$ 125.773	\$ 131.340	\$ 178.098
Costo de mercancías vendidas	-\$ 2.803	-\$ 2.713	-\$ 399	-\$ 268	-\$ 204
Utilidad bruta	\$ 73.780	\$ 141.066	\$ 125.374	\$ 131.072	\$ 177.894
Gastos de venta y distribución	-\$ 2.200	-\$ 4.174	-\$ 5.714	-\$ 2.463	-\$ 12.711
Gastos administrativos	-\$ 24.341	-\$ 32.805	-\$ 28.736	-\$ 20.407	-\$ 25.198
Otros resultados operativos netos	-\$ 2.659	-\$ 7.707	\$ 11.393	\$ 15.776	\$ 13.236
Otros ingresos operativos	\$ -	\$ -	\$ 15.956	\$ 29.683	\$ 25.902
Otros gastos operativos	-\$ 2.659	-\$ 7.707	-\$ 4.562	-\$ 13.907	-\$ 12.666
Ganancia operativa (EBIT)	\$ 44.579	\$ 96.380	\$ 102.318	\$ 123.978	\$ 153.221
EBITDA	\$ 48.247	\$ 96.439	\$ 105.898	\$ 127.736	\$ 156.889
Resultado financiero	-\$ 353	-\$ 2.435	\$ -	\$ -	\$ 5.224
Ingresos financieros	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 5.224
Gastos financieros	-\$ 353	-\$ 2.435	\$ -	\$ -	\$ -
Ganancias antes de impuestos	\$ 44.226	\$ 93.944	\$ 102.318	\$ 123.978	\$ 158.444
Impuesto a la renta	-\$ 4.108	-\$ 5.228	-\$ 1.464	-\$ 2.467	-\$ 2.164
Ganancias después de impuestos	\$ 40.118	\$ 88.717	\$ 100.854	\$ 121.511	\$ 156.281
Ganancia (Pérdida) Neta	\$ 40.118	\$ 88.717	\$ 100.854	\$ 121.511	\$ 156.281
Compras	\$ 100.435	\$ 141.042	\$ 150.890	\$ 198.744	\$ 239.351
		\$ 40.607			

El estado de resultados nos muestra que los ingresos operativos van creciendo paulatinamente, ubicándose para el último año del estudio en 203.999 (miles de pesos). Los gastos financieros por su parte se reportan durante los dos primeros años de estudio, y esta cuenta se dispara en el año 2018.

Tabla 102 Drivers de liquidez de Constructora Las Galias

1 Drivers de Liquidez	AÑO 2017	AÑO 2018	AÑO 2019	AÑO 2020	AÑO 2021	Historicos	Objetivo	Sector
1.1 La Razon Corriente	2,034	2,086	2,397	4,324	3,283	2,825		1,925
1.2 Capital Neto de trabajo	\$ 411.200	\$ 489.592	\$ 588.440	\$ 694.353	\$ 823.346	\$ 601.386		\$ 388.234,328
1.3 Prueba Acido	1,928	1,999	2,282	3,912	2,946	2,613		0,777
1.4 KTO	\$ 184.286	\$ 174.279	\$ 233.720	\$ 322.309	\$ 413.181	\$ 265.555		\$ 739.171
1.5 PKTO	240,64%	227,57%	305,19%	420,87%	539,53%	346,76%		189,07%
1.6 KTNO	-\$ 131.690	-\$ 248.481	-\$ 177.913	\$ 125.714	\$ 137.353	-\$ 59.003		\$ 440.718
1.7 PKTNO	-171,96%	-172,82%	-125,53%	78,07%	67,33%	-64,98%		64,12%

La RC nos muestra que en promedio Constructora Las Galias tuvo 2,825 unidades monetarias en su activo por cada unidad de pasivo adquirido en el corto plazo, un promedio menor al del sector. El capital de trabajo tuvo un comportamiento en superior al promedio del sector. El KTO por su lado fue menor al del sector. El PKTO nos dice que en promedio en el periodo de estudio la empresa mantuvo 346,76 centavos por cada unidad de valor vendido, esto con el fin de ser operativo en el corto tiempo. El KTNO de la compañía tuvo valores negativos los tres primeros años de la investigación y durante los dos últimos años estos fueron positivos, por tal motivo se concluye que la empresa mejoro con respecto a sus obligaciones en el corto plazo. El PKTNO por su parte nos dice que en promedio la empresa disminuyo el dinero con el que contaba para validarse a próximos periodos productivos.

Tabla 103 Drivers de la actividad de Constructora Las Galias

2 Drivers de la Actividad	AÑO 2017	AÑO 2018	AÑO 2019	AÑO 2020	AÑO 2021	Historicos	Objetivo	Sector
2.1 Rotación de Cartera en Veces	0,61	1,31	0,76	0,68	0,70	0,81		7,82
2.1 Rotación de Cartera en Días	591,61	274,54	470,83	528,14	514,85	475,99		135,83
2.3 Rotación de Inventario en Veces	0,07	0,07	0,01	0,00	0,00	0,03		0,72
2.4 Rotación de Inventario en Días	5386,23	5202,23	43649,00	115776,77	214553,39	76913,53		8203,01
2.5 Ciclo de Caja	5977,84	5476,77	44119,83	116304,91	215068,25	77389,52		8338,84
2.6 Rotación de CxP en Veces	0,32	0,34	0,37	1,03	0,88	0,59		4,79
2.7 Rotación de CxP en Días	1115,17	1068,24	977,76	348,93	409,71	783,96		233,31
2.8 Ciclo de Caja Neto Operativo	4862,68	4408,53	43142,08	115955,97	214658,53	76605,56		8105,53

Las CXC fueron superiores a la rotación del sector en lo que corresponde a la cartera por días, igualmente la cartera en veces fue menor a las del sector. En lo que corresponde a la rotación de inventarios el promedio de días es mucho mayor que el promedio del sector. Por el Ciclo de caja neto operativo sabemos que ellos trabajan usando el dinero de otros para financiarse.

Tabla 104 Análisis FOCO 2017-2021 de Constructora Las Galias

2.1 Analisis FOCO Año 2017				
Razones de Actividad	Optimo	Balance	FO-CO	
Cartera	\$ -	\$ 125.852	-\$	125.852
Inventario	\$ -	\$ 41.934	-\$	41.934
Proveedores	\$ -	\$ 311.117	-\$	311.117
KTNO	\$ -	-\$ 143.331		
PKTNO	0%	-187%		

2.1 Analisis FOCO Año 2018				
Razones de Actividad	Optimo	Balance	FO-CO	
Cartera	\$ -	\$ 940.294	-\$	940.294
Inventario	\$ -	\$ 10.000	-\$	10.000
Proveedores	\$ -	\$ 418.518	-\$	418.518
KTNO	\$ -	\$ 531.776		
PKTNO	0%	370%		

2.1 Analisis FOCO Año 2019				
Razones de Actividad	Optimo	Balance	FO-CO	
Cartera	\$ -	\$ 185.361	-\$	185.361
Inventario	\$ -	\$ 48.359	-\$	48.359
Proveedores	\$ -	\$ 409.816	-\$	409.816
KTNO	\$ -	-\$ 176.096		
PKTNO	0%	-124%		

2.1 Analisis FOCO Año 2020				
Razones de Actividad	Optimo	Balance	FO-CO	
Cartera	\$ -	\$ 236.228	-\$	236.228
Inventario	\$ -	\$ 86.080	-\$	86.080
Proveedores	\$ -	\$ 192.635	-\$	192.635
KTNO	\$ -	\$ 129.674		
PKTNO	0%	81%		

2.1 Analisis FOCO Año 2021				
Razones de Actividad	Optimo	Balance	FO-CO	
Cartera	\$ -	\$ 291.750	-\$	291.750
Inventario	\$ -	\$ 121.431	-\$	121.431
Proveedores	\$ -	\$ 272.404	-\$	272.404
KTNO	\$ -	\$ 140.777		
PKTNO	0%	69%		

Como podemos observar a lo largo de los años de estudio, la Constructora Las Galias, mantuvo fondos ociosos a lo largo de todo el periodo de estudio.

Tabla 105 Drivers de endeudamiento de Constructora Las Galias

4 Drivers de Endeudamiento	AÑO 2017	AÑO 2018	AÑO 2019	AÑO 2020	AÑO 2021
4.1 Participación de Terceros	45,32%	44,57%	38,91%	21,07%	27,89%
4.2 Apalancamiento Operacional	20,58%	6,20%	2,28%	5,89%	23,52%
4.3 Endeudamiento Finaciero	3,09%	2,63%	0,00%	0,05%	19,43%
4.4 Gasto Financiero Promedio	2,87%	20,58%	#i DIV/0!	0,00%	0,00%
4.5 Endeudamiento a Corto Plazo	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
4.6 Endeudamiento a Largo Plazo	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
4.7 Ratio D/E	0,83	0,80	0,64	0,27	0,39
4.8 Desdoblar D - Participación de Terce	45,32%	44,57%	38,91%	21,07%	27,89%
4.9 Desdoblar E - Part. de Equry Grado c	54,68%	55,43%	61,09%	78,93%	72,11%
Comprobación	0,83	0,80	0,64	0,27	0,39
4.10 Apalancamiento FRO Neto (D/E)	0,03	0,02	0,00	0,00	0,08
4.11 Cobertura del Gasto Financiero	136,62	39,60	#i DIV/0!	#i DIV/0!	#i DIV/0!
4.12 Cobertura del Gasto Financiero + Principal					
4.14 Cobertura de la Deuda Neta	0,25	0,12	0,00	0,00	0,45

Podemos ver que la Constructora Las Galias tiene sus deudas ubicadas en el corto plazo. En promedio su apalancamiento a lo largo de los años de estudio fue de 11,694 pesos, por cada peso que aportaban sus socios.

Tabla 106 Drivers de Eficiencia – Análisis B.O.N de Constructora Las Galias

5 Drivers de Eficiencia - Analisis B.O.N.	AÑO 2017	AÑO 2018	AÑO 2019	AÑO 2020	AÑO 2021
5.1 Margen Bruto	96,34%	98,11%	88,46%	81,40%	87,20%
5.2 Margen Operativo	58,21%	67,03%	72,19%	76,99%	75,11%
5.3 Margen Neto	52,39%	61,70%	71,16%	75,46%	76,61%
5.4 Margen OUDI	38,42%	44,24%	47,65%	50,82%	49,57%

El margen operativo fue positivo a lo largo de todos los años de estudio, la empresa genero 69,906 centavos en promedio por su operación. A su vez, por cada peso vendido por la Constructora Bolívar se generó en promedio a lo largo de los años de estudio 67,464 centavos de ganancias netas.

Tabla 107 Análisis de rentabilidad de la empresa y los dueños de Constructora Las Galias

6.1 Rentabilidad de la empresa y de los dueños	AÑO 2017	AÑO 2018	AÑO 2019	AÑO 2020	AÑO 2021
6.2 TMRR	22,41%	21,10%	21,24%	20,09%	21,88%
6.3 ROE	9,21%	16,76%	15,47%	15,84%	16,99%
6.4 ROA	5,08%	9,53%	9,45%	12,51%	11,85%
6.5 CPC - SIN ESCUDO FISCAL	22,09%	20,83%	21,24%	20,09%	20,69%

En la rentabilidad vemos que la Constructora Las Galias no puedo cubrir la TMRR del mercado, esta empresa no logro retornar a sus accionistas en el periodo de estudio.

Tabla 108 Análisis de valor (AON) de Constructora Las Galias

6.3 Análisis de valor	AON				
	AÑO 2017	AÑO 2018	AÑO 2019	AÑO 2020	AÑO 2021
AON - K con costo	-\$ 64.400	-\$ 180.019	-\$ 124.435	\$ 186.351	\$ 219.068
6.8 UODI-RODI- NOPAT- NOPLAT- BAIDI	\$ 29.422	\$ 63.611	\$ 67.530	\$ 81.826	\$ 101.126
6.9 RONA	-45,69%	-35,34%	-54,27%	43,91%	46,16%
6.10 RAN - ROIC	-45,69%	-35,34%	-54,27%	43,91%	46,16%
6.11 EVA 1	\$ 43.596	\$ 101.005	\$ 93.959	\$ 44.395	\$ 56.056
6.11 EVA 2	\$ 43.596	\$ 101.005	\$ 93.959	\$ 44.395	\$ 56.056

Tabla 109 Análisis de valor (Capital con costo) de Constructora Las Galias

6.3 Análisis de valor	Capital con costo				
	AÑO 2017	AÑO 2018	AÑO 2019	AÑO 2020	AÑO 2021
AON - K con costo	\$ 492.259	\$ 572.273	\$ 661.296	\$ 782.616	\$ 1.002.681
6.8 UODI-RODI- NOPAT- NOPLAT- BAIDI	\$ 29.422	\$ 63.611	\$ 67.530	\$ 81.826	\$ 101.126
6.9 RONA	5,98%	11,12%	10,21%	10,46%	10,09%
6.10 RAN - ROIC	5,98%	11,12%	10,21%	10,46%	10,09%
6.11 EVA 1	-\$ 78.919	-\$ 55.266	-\$ 72.923	-\$ 75.374	-\$ 105.160
6.11 EVA 2	-\$ 78.919	-\$ 55.266	-\$ 72.923	-\$ 75.374	-\$ 105.160

Constructora Las Galias presenta una generación de índices positivos en el AON en todos los años analizados, como se puede observar en el EVA; por su parte en el análisis de valor de capital con costo todos los años figuran como negativos en EVA.

A continuación, se presenta la estructura de capital de Constructora Las Galias a lo largo del periodo de estudio.

Tabla 110 Estructura del capital ITEMS de Constructora Las Galias

ITEM	AÑO 2017	AÑO 2018	AÑO 2019	AÑO 2020	AÑO 2021
INFLACIÓN	4,32%	3,24%	3,52%	2,54%	3,49%
β U	0,99	0,99	0,99	0,99	0,99
β L	1,01	1,00	0,99	0,99	1,04
RF	1,92%	1,92%	1,92%	1,92%	1,92%
RM	15,10%	15,10%	15,10%	15,10%	15,10%
EMBI	2,15%	2,15%	2,15%	2,15%	2,15%
CAPM SIN INDEXACIÓN	17,34%	17,30%	17,12%	17,12%	17,77%
CAMP INDEXADA A LA INFLACIÓN	22,41%	21,10%	21,24%	20,09%	21,88%

Conclusiones

En el diagnóstico financiero realizado a las diez empresas seleccionadas y después de analizar el periodo comprendido entre el 2017 al 2021, se logró evidencias que de manera general las compañías estudiadas no agregaron valor, por cuanto se observó, de acuerdo a las cifras de los estados financieros que no realizan seguimiento, control y monitoreo al crecimiento de los ingresos ordinarios (ventas) con respecto a la gestión que se realiza con cada una de las variables que conforman el capital de trabajo neto operativo, además de presentar incumplimiento general a las políticas de financiación establecidas en las políticas contables, generando con ello que no cuenten con el nivel óptimo de KTNO para el desarrollo de las operaciones económicas propias, sin tener que recurrir a excesos en el stock de inventarios, excesivo apalancamiento de proveedores y deficiencia en el recaudo de las cuentas comercial de los clientes.

Lo anterior, nos permite vislumbrar que de alguna manera el sector no es competitivo cuando lo comparamos con el funcionamiento de empresas que trabajan en el mismo, pero en otros países, lo preocupante de esto, es que estas son las 10 empresas más grandes del país, y estos son los resultados de ellas.

Si no se analizan temas a fondos en estas empresas podríamos perder inversiones en uno de los sectores que más jalona la economía del país.

Referencias bibliográficas

- CAMACOL - SENA. (2015). *Proyecto de investigación del sector de la construcción de edificaciones en Colombia*. Bogotá: Mesa Sectorial de Construcción e Infraestructura, SENA. Obtenido de <https://camacol.co/sites/default/files/documentos/Proyecto%20Investigativo%20del%20Sector%20de%20la%20Construccion.pdf>
- CAMACOL. (2017). *CAMACOL - Cámara Colombiana de la construcción*. Recuperado el 16 de 05 de 20220, de <https://camacol.co/comunicados/la-competitividad-en-la-cadena-de-valor-de-la-construccion-ser-a1-foco-de-discusion>
- Cardona, J. (2009). Valor económico agregado. *Visión contable*, 7, 75-92.
- Chen, S., & Dodd, J. (1996). Economic Value Added: An Empirical Examination of a New Corporate Performance Measure. *Journal of Management*, 9(3), 318-333. Obtenido de <https://www.jstor.org/stable/40604150?seq=1>
- Escalera, M., & Herrera, G. (2009). Modelo para generar valor económico agregado para las empresas. *Contribuciones a la economía*, 1-21.
- Lado, R. (2013). Contraste empírico do modelo CAPM: aproximación a non linearidade para o mercado español de capitales. *Revista Galega de Economía*, 22(2), 141-165. doi:10.15304/rge.22.2.155
- Li, F. (2010). El valor económico agregado EVA en el valor del negocio. *Revista nacional de Administración*, 1(1), 55-70. Obtenido de [Dialnet-EIValorEconomicoAgregadoEVAEnElValorDelNegocio-3698505.pdf](https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=3698505)
- Procolombia. (15 de 06 de 2018). *Procolombia. Exportaciones, turismo, inversión, Marca país*. Recuperado el 15 de 06 de 2020, de <https://www.inviertaencolombia.com.co/como->

invertir-test/33-sectores/manufacturas/materiales-de-construccion/400-descripcion-del-sector.html#:~:text=El%20sector%20de%20la%20construcci%C3%B3n,o%20las%20actividades%20de%20servicios.&text=Compa%C3%B1as

Ramírez, C., Carbal, A., & Zambrano, A. (2012). La creación de valor en las empresas: El valor económico agregado - EVA y el valor de Mercado agregado - MVA en una empresa metalmecánica de la ciudad de Cartagena. *Saber, ciencia y libertad*, 7(1), 157-169. Obtenido de <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=5109377>

Téllez, J., Agudelo, G., Franco, L., & Franco, L. (2017). La relevancia de valor del EVA y la utilidad por acción (UPA) bajo volatilidad económica: Caso México 1998-2012. *Espacios*, 39(3), 1-15. Obtenido de <https://www.revistaespacios.com/a18v39n03/a18v39n03p01.pdf>

Zuñiga, S., Barraza, J., Sanhueza, N., & Soza, S. (2018). Midiendo la Creación de Valor en una Universidad. *Formación universitaria*, 11(3), 87-96. doi:<http://dx.doi.org/10.4067/S0718-50062018000300087>

Apéndice

Marco Teórico:

<https://dynamics.microsoft.com/es-mx/finance/what-is-financial-analytics/>

<https://www.scotiabankcolpatria.com/educacion-financiera/finanzas-personales/analisis-financiero>

<https://tyba.com.co/blog/objetivos-financieros-2/#:~:text=El%20objetivo%20b%C3%A1sico%20financiero%20se,para%20los%20propietarios%20o%20accionistas.>

<https://www.gerencie.com/razones-financieras.html>

Sitios oficiales de las constructoras

<https://www.constructorabolivar.com/nuestra-empresa>

<https://amarilo.com.co/>

<https://constructoracolpatria.com/>

<https://marval.com.co/>

<https://www.constructoracapital.com/>

<https://arquitecturayconcreto.com/>

<https://www.jaramillomora.com/>

<https://www.constructorabolivar.com/>

<https://galias.com.co/>