

**VALORACIÓN FINANCIERA BAJO EL METODO DE FLUJOS DE CAJA
DESCONTADOS A LA EMPRESA CONSTRUCTORA PREING SAS PARA EL
PERIODO 2015 AL 2017.**

YEIMY ROCIO NUÑEZ RODRIGUEZ

SANDRA MILETH GARZON GIL

AUTORES

**UNIVERSIDAD DE LOS LLANOS
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS
ESCUELA DE ECONOMÍA Y FINANZAS
ESPECIALIZACIÓN EN FINANZAS**

2019

**VALORACIÓN FINANCIERA BAJO EL METODO DE FLUJOS DE CAJA
DESCONTADOS A LA EMPRESA CONSTRUCTORA PREING SAS PARA EL
PERIODO 2015 AL 2017.**

YEIMY ROCIO NUÑEZ RODRIGUEZ

SANDRA MILETH GARZON GIL

AUTORES

**Trabajo final de grado presentado como requisito para obtener el Título de
Especialista en Finanzas**

DIRECTOR

MARCOS EDILSON HERNANDEZ

Contador Público

UNIVERSIDAD DE LOS LLANOS

FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS

ESCUELA DE ECONOMÍA Y FINANZAS

ESPECIALIZACIÓN EN FINANZAS

2019

LISTA DE AUTORIDADES ACADEMICAS

PABLO EMILIO CRUZ CASALLAS
Rector

MARIA LUISA PINZON ROCHA
Vicerrector Académico

GIOVANNY QUINTERIO REYES
Secretario General

WILSON FERNANDO SALGADO CIFUENTES
Decano Facultad de Ciencias Económicas

ROSA EMILIA FAJARDO CORTES
Director Escuela de Economía y Finanzas

MATILDE ELISA VILLAMIL GOMEZ
Director Programa

Nota de Aceptación

MATILDE ELISA VILLAMIL GOMEZ
Director Programa

ROSA EMILIA FAJARDO CORTES
Director Escuela de Economía y Finanzas

Jurado 1

Jurado 2

AGRADECIMIENTOS

Agradecemos a Dios y a la virgencita primeramente por habernos dado la oportunidad de ingresar a esta universidad a obtener conocimiento para nosotras y poder adquirir cosas grandes y a la misma vez conocer personas maravillosas de las cuales aprendimos de cada una lo mejor.

Mil gracias a nuestras familias por la paciencia y la comprensión porque no es fácil recortarles tiempo para poder estudiar nuestra especialización.

Gracias a cada uno de los docentes que con sus experiencias y sus maneras de ser aprendimos y lo mejor nos hicieron sentir y ver que podemos ser mejores si nos proponemos.

Especial agradecimiento a nuestro Director Marcos por su paciencia y por todo el apoyo que nos brindó en este proceso, que no fue fácil, pero podemos decir que lo logramos, Dios los bendiga a todos.

Sandra Mileth Garzón Gil

Yeimy Rocio Nuñez Rodriguez

Tabla de contenido

Introducción	12
1. Formulación del problema	14
1.1 Antecedentes	14
1.2 Planteamiento del problema	15
1.3 Formulación del problema	16
2. Justificación	17
3. Objetivos	18
3.1 Objetivo general	18
3.2 Objetivos específicos	18
4. Marcos de referencia	19
4.1 Marco teórico	19
4.2 Marco Conceptual	22
4.3 Marco legal	24
5. Metodología	26
5.1 Análisis financiero	27
5.1.1 Indicadores financieros	28
5.2 Planeacion financiera	29
5.3 Valoracion de la empresa	31
6. Diagnostico Organizacional	31
6.1. Análisis interno	31
6.1.1. Reseña histórica	31
6.1.2. Caracterización de la empresa	34
6.1.2.1. Sector	34
6.1.2.2 Ubicación geográfica	34
6.1.2.2. Tamaño de la empresa	35
6.1.2.3 Estructura Organizacional	36
6.1.3. Plataforma estratégica actual	38
6.1.3.1. MISIÓN	38
6.1.3.2. VISIÓN	38
6.1.3.3. VALORES CORPORATIVOS	39
6.1.3.4. Objetivos corporativos	40
6.1.3.5. Políticas corporativas	40
6.1.3.6. Política Ambiental	41
6.1.4. Resultados actuales	42

6.1.4.1.	Resultados comerciales o de mercadeo actuales	42
6.1.4.2.	Resultados organizacionales actuales	42
6.1.4.3.	Resultados operativos actuales.....	43
6.1.4.4.	Resultados de sostenibilidad actuales	44
6.1.5.	Análisis de Matrices Internos	45
6.1.5.1.	Análisis grupos de interés	46
6.1.5.2.	R&C-CoreComp-VentComp.....	48
6.1.5.3.	Cadena de valor	51
6.1.5.4.	MEFI	53
6.2.	Análisis Externo.....	54
6.2.1.	Descripción sector	54
6.2.1.1.	Indicadores Macroeconómicos	54
	55
6.2.2.	Análisis pestel.....	57
6.2.3.	Análisis 5 Fuerzas.....	61
6.2.4.	MPC.....	64
6.2.5.	MEFE	66
6.3.1.	Análisis Vertical Estado De Situación Financiera	68
6.3.2.	Análisis Horizontal Estado De Situación Financiera	71
6.3.3.	Análisis Vertical Del Estado De Resultado Integral Para Los Años 2015-2016-2017	75
6.3.6.	Modelo Altman Z-Score.....	82
6.4.	Variables Macroeconómicas.....	85
6.5.	Proyecciones de los estados financieros 2018-2022.	93
6.5.1	Ingresos	95
6.5.2	Costos De Ventas	96
6.5.3	Gastos operacionales de Administración	96
6.5.4	Depreciación y amortización	97
6.5.5.	Gastos No Operacionales	97
6.5.6.	Gastos Diversos.....	99
6.5.7.	Ebitda	100
6.5.8.	El WACC “Costo promedio ponderado”	101
6.6.	Escenarios proyectados.....	102
6.6.1	Escenario Auge	103
6.6.2	Escenario Optimista.....	105

6.6.3. Escenario Pesimista	107
6.6.4. Escenario Crítico	109
6.6.5. Valor Esperado	111
7. Conclusiones	112
8. Recomendaciones	113
9. Referencias	114

Índice de Tablas

Tabla 1 Análisis Grupos de Interés.....	46
Tabla 2 R&c-Core comp-Vent Comp.....	48
Tabla 3 Modelo de cadena de valor de Porter	51
Tabla 4 Mefi	53
Tabla 5 informe de gestión 2017-2018 Camacol	56
Tabla 6 Análisis Pestel	57
Tabla 7 Análisis 5 fuerzas	61
Tabla 8 Matriz de perfil Competitivo y posición competitiva MPC	64
Tabla 9 Análisis de la Mefe.....	66
Tabla 10 Estado de Situación Financiera corte 31 de diciembre.....	66
Tabla 11 Estado de Resultado Integral con corte a 31 de Diciembre.....	68
Tabla 12 Análisis Vertical ESF 2015-2017.....	69
Tabla 13 Análisis Horizontal ESF 2015-2017.....	71
Tabla 14 Comportamiento del Activo	72
Tabla 15 Análisis Vertical Estado de Resultados integrales	75
Tabla 16 Analisis Horizontal Estado de Resultados Integrales.....	76
Tabla 17 Indicador de Liquidez 2015-2017	77
Tabla 18 Indicadores de Actividad 2015-2017	78
Tabla 19 Indicadores de Rentabilidad 2015-2017.....	79
Tabla 20 Indicadores de endeudamiento 2015-2017.....	81
Tabla 21 Indicador Probabilidad de quiebra.....	83
Tabla 22 Modelo Z Altman	84
Tabla 23 Proyecciones Grupo Bancolombia	94

Tabla 24 Estados de Resultados Proyectados 201-2022	95
Tabla 25 Ingresos Operacionales proyectados	96
Tabla 26 Costos de Ventas Proyectados.....	96
Tabla 27 Gastos Administrativos proyectados	96
Tabla 28 Tablas amortizaciones obligaciones bancarias	99
Tabla 29 Ebitda.....	100
Tabla 30 Wacc	101
Tabla 31 El Camp	101
Tabla 32 Flujo de caja- utilidad operativa (Auge).....	103
Tabla 33 Estados de Resultados integrales (Auge)	103
Tabla 34 Flujo de Caja por utilidad operativa (Optimista).....	106
Tabla 35 Estado de Resultados Integrales (Optimista).....	105
Tabla 36 Flujo de caja por utilidad operativa (pesimista)	108
Tabla 37 Estado de Resultado Integrales (Pesimista).....	107
Tabla 38 Flujo de caja por utilidad operacional (Critico)	109
Tabla 39 Estado de resultados integrales (critico).....	109
Tabla 40 Probabilidad-Valor presente neto	111
Tabla 41 Valor Precio base negociación	111

Índice de Ilustraciones

Ilustración 1 Planeación financiera.....	30
Ilustración 2 Experiencia Laboral Constructora preing SAS	32
Ilustración 3 Variación anual del PIB 2006-2018	54
Ilustración 4 Variación anual de licencia para construccion	55
Ilustración 5 Variación y contribución anual según tipo de obras	56
Ilustración 6 Comportamiento del Activo	72
Ilustración 7 Concentración del Activo	73
Ilustración 8 Comportamiento del pasivo.....	73
Ilustración 9 Concentración del Pasivo	74
Ilustración 10 PIB Variación anual	85
Ilustración 11 IPC Variación Anual	88
Ilustración 12 IPC total Variaciones.....	89
Ilustración 13 TRM fin de años 2015-2017.....	90
Ilustración 14 DTF Anual.....	92
Ilustración 15 Tasa global de participación, ocupación y desempleo	93

Introducción

En Colombia a partir de la expedición de la ley 1314 de 2009, la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) en la contabilidad de las empresas generó cambios y mejoras relevantes, con el fin de lograr una mayor participación en la economía mundial.

Las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) son las que permiten que los informes financieros sean comprensibles entre países, dando apertura a que usuarios externos (inversionistas, proveedores, organizaciones financieras, etc.) puedan tener acceso a la información contable de las empresas.

Por medio de sus propias políticas contables observaron cambios importantes en los resultados de sus estados financieros, llevándolos a realizar un análisis más profundo financieramente; teniendo en cuenta que las finanzas son una herramienta principal y muy importante para cualquier toma de decisiones a beneficio de la misma se decide realizar este trabajo brindando un informe de la situación real que sostiene la empresa, así mismo sugerir pautas de mejoras o cambios pertinentes de acuerdo al resultado obtenido.

La valoración financiera de la empresa CONSTRUCTORA PREING SAS, permitirá realizar un diagnóstico y brindar unos datos de valor significativo y reales de la situación económica de la empresa actualmente, a través de las información financiera de los últimos 3 años brindada por la organización y otra información de tipo cualitativa que hemos obtenido a través de diferentes medios se evidencia una preocupación y la necesidad de conocer como está realmente la empresa para que la dirección pueda tomar decisiones que

brinden y garanticen un mejor futuro para la organización y a su vez a todos sus grupos de interés.

Por medio del proceso de valoración, el cual a su vez tiene varios métodos que aplican para cada empresa según sus características, el propósito es definir cuales se designaran en este caso con el fin de obtener información más confiable y a su vez se realizaran diferentes análisis de factores internos y externos, estratégicos, de tipo financiero, y estadístico que permitan generar unos resultados y realizar algunas recomendaciones o estrategias de acuerdo al desarrollo del proceso.

1. Formulación del problema

1.1 Antecedentes

La Empresa **CONSTRUCTORA PREING SAS** fundada desde 2009 en la ciudad de Villavicencio; es una empresa dedicada al diseño y construcción de obras civiles y arquitectónicas en el ámbito público y privado, cuya misión es satisfacer las necesidades de sus clientes, dando cumplimiento a los estándares de calidad y plazos fijados por este, generando con ello relaciones duraderas basadas en los años de experiencia y profesionalismo.

El sector de la construcción es un fuerte dinamizador de la economía junto con el sector financiero y de servicios, según la superintendencia de sociedades en la última encuesta el sector de la construcción ha representado en promedio el 8.3% del Producto Interno Bruto (PIB)¹.

En la actividad de la construcción se maneja la ejecución de obras civiles y privadas, donde en Colombia las obras representan 2 ramas, una de ellas es la construcción de viviendas y otra la construcción de obras civiles (infraestructura) esta última tiene relación directa con el Estado por ello los recursos para el desarrollo de este sector es oficial.

Este sector tiene gran importancia para la economía del país, cada vez que se desarrolla un proyecto de infraestructura se ve reflejado el incremento de negocios, esto ayuda a dinamizar la economía, generando empleos para personas que no tiene una actividad calificada y con ello ayuda a disminuir el desempleo en Colombia.

1.2 Planteamiento del problema

En los últimos 3 años la situación económica del país ha presentado una desaceleración, aunque los pronósticos financieros para el año 2018 son muy favorables argumenta el banco de la republica que prevé un crecimiento del 2.7 por ciento.

El fondo monetario Internacional y el gobierno tienen esperanza que en infraestructura se convierta en la gran 'locomotora' de la economía. (Semana, feb 10 2018).

La construcción de obras civiles en Colombia es uno de los sectores más competitivos en el mercado, no basta tener una excelente experiencia de contratación sin tener en cuenta las buenas relaciones públicas y políticas; actualmente se ha convertido en un sector donde está muy influenciado con la política en los medios.

Los ingresos de la empresa CONSTRUCTORA PREING SAS dependen de contrataciones públicas y privadas; en los últimos 3 años la periodicidad de las ejecuciones de obra no ha sido constante, durante el año 2015 se adjudicaron 2 contratos de obra bajo consorcios donde la constructora tenía un porcentaje de participación del 1% por cada contrato, del cual uno de los contratos fue suspendido por problemas legales ocasionándole a la empresa un déficit en efectivo de aproximadamente \$100.000.000; en el año 2016 solo se tuvo un contrato de emergencia por un valor de menor cuantía y en el año 2017 se adjudicaron 2 contratos bajo consorcios y la constructora tenía un porcentaje de participación del 49% por cada consorcio.

El flujo de efectivo de la empresa es bajo, no cuenta con la capacidad de solventar los gastos fijos que genera la empresa mensualmente como los gastos administrativos, operativos e incluso los gastos financieros. Para poder cumplir con los compromisos adquiridos la empresa utiliza apalancamiento financiero a corto plazo, la empresa maneja

relación comercial con 4 bancos con cupos disponibles hasta por \$500.000.000, con pagos programados trimestral y hasta semestralmente y siendo utilizados las mayorías de veces para solventar los mismos gastos financieros.

Este es un factor que pone en aprietos a la economía de la empresa porque paga intereses sobre interés, generando que haya más gastos y desafortunadamente los ingresos son pocos, a pesar que en los estados financieros se refleje utilidad, el flujo de caja no es rentable, le falta solvencia y más liquides para poder cumplir con todos los compromisos que la empresa adquiere mensualmente.

Con la realización de la valoración financiera a la empresa CONSTRUCTORA PREING SAS, al año 2018, se pretende ayudar a diagnosticar y brindar un informe financiero adecuado para la toma de decisiones a la gerencia.

1.3 Formulación del problema

¿Cómo la valoración financiera de la empresa CONSTRUCTORA PREING SAS brinda a la gerencia un juicio confiable para conocer la realidad financiera y las situaciones que han afectado la inversión y la rentabilidad durante el periodo 2015-2017?

2. Justificación

En la empresa Constructora Preing SAS los principales clientes son el sector público, de tal manera la situación económica en general es un factor primordial para el desarrollo de la actividad principal y directa o indirectamente afecta en la situación financiera de esta.

Esta investigación se realiza porque existe la necesidad de conocer la empresa financieramente y evaluar el desempeño durante los últimos 3 años, para mostrar unos resultados que permitan conocer el “precio” y observar los problemas que han afectado a la organización en los últimos años, con el fin que la alta gerencia diseñe estrategias para el futuro sostenible de la empresa.

La idea con estos resultados es aportar al diseño de nuevos objetivos financieros y proyectar indicadores para los próximos años con el fin de mejorar el valor de empresa o de toma de decisiones de inversión, o apalancamiento financiero y de igual forma aplicar el conocimiento adquirido en la especialización de finanzas.

3. Objetivos

3.1 Objetivo general

Realizar el diagnóstico de valoración de la empresa CONSTRUCTORA PREING SAS aplicando la metodología flujo de caja descontados con la información financiera de los años 2015 a 2017 con el propósito de definir el valor económico y financiero de la organización y permitir a la gerencia tomar decisiones.

3.2 Objetivos específicos

- Realizar el diagnóstico financiero de la empresa CONSTRUCTORA PREING SAS con la información de los periodos 2015 al 2017 para el proceso de valoración financiera.
- Proyectar el flujo de caja de la empresa a 5 años
- Calcular el costo promedio ponderado de capital, con el fin de determinar la tasa mínima exigida.

4. Marcos de referencia

4.1 Marco teórico

Situación general de la economía

La ingeniería civil es una ciencia antigua como podemos recordar en las civilizaciones tanto romana, Egipcia y griega, en aquella época la ciudad se convierte en un elemento principal y el interés del hombre por crear espacios y sistemas para el bienestar propio y de la comunidad fue aumentando, dejando la base y fundamento para lo que hoy se estructura como la ciencia de la Ingeniería Civil.

En Colombia el sector de la construcción es uno de los motores más importantes de la Economía Nacional desde mediados de los años 40 han sido de gran impacto las obras para un bien común en las grandes ciudades tales como: avenidas, autopistas, sistemas de acueducto y alcantarillado, sistemas de telecomunicaciones, sistemas de generación, transmisión y distribución de energía, puentes, viaductos, aeropuertos, puertos, vías férreas, entre otros, según Camacol “El incremento en el dinamismo de las obras civiles sugiere que los importantes resultados descritos para el sector construcción están siendo jalonados por este subsector. La construcción de obras civiles ha aumentado de forma importante desde finales de 2004, en gran parte debido al ritmo al que se han venido incrementando los planes de infraestructura vial y de servicios públicos. Así, es posible inferir que en la actualidad este componente está liderando el desempeño del sector de la construcción, a diferencia de los años anteriores en los cuales las edificaciones se desempeñaban como el subsector más destacado.”

La construcción es una de las actividades más fuertes frente a la economía, pero durante el transcurso del año pasado (2017), esta tuvo una decaída en las ventas de viviendas para estratos medios y altos. Según la presidente de Camacol, Sandra Forero tiene proyectados que a finales de año 2017 se mejore este sector incrementando un 2,4% en el PIB del año. Con respecto a la construcción de obras civiles en el primer trimestre del año 2017 de acuerdo al reporte del Dane registra un decrecimiento en el Pib del 0,2%, el segundo trimestre el PIB total creció un 0,7% frente al trimestre anterior, esto debido al aumento de obras civiles y la disminución de las construcciones de viviendas. Dejando al lado la construcción de viviendas se han venido impulsando las obras publicas como el mejoramiento de las vías, como son dobles calzadas, túneles, viaductos entre otras obras; las inversiones que se han venido realizando para estos proyectos son con el fin de mejorar la conexión y la competitividad del país teniendo en cuenta la disminución de los costos y también el tiempo del transporte tanto para las personas, como el traslado de insumos y carga pesada. Para el año 2018 se realizó un presupuesto para estos proyectos de 7,8 billones de pesos según lo informa el presidente de la ANI (Agencia Nacional de infraestructura) y que están destinado para proyectos 4G, carreteras, aeropuerto, puertos y férreos incrementando el 21% frente al año anterior.

Situación del sector

El sector de la construcción es un fuerte dinamizador de la economía junto con el sector financiero y de servicios, según la superintendencia de sociedades en la última de casa el sector de la construcción ha representado en promedio el 8.3% del Producto Interno Bruto (PIB).

El indicador de inversión IIOC calculado por el DANE el cual reconoce la evolución de la inversión realizada en obras de construcción en el país a partir de los pagos

efectuados por las entidades públicas y empresas privadas a los constructores, de acuerdo a las cifras por el DANE para el año 2017 los desembolsos para obras de infraestructura registraron una variación de 7,0% respecto a los desembolsos realizados durante el año 2016, cuando fue 2,2%. Este resultado se explica, principalmente, por el aumento de los pagos efectuados para la construcción, mantenimiento y reparación de parques y escenarios deportivos y obras ambientales

Situación del mercado

En la actividad de la construcción se maneja la ejecución de obras civiles y privadas, donde en Colombia las obras representan 2 ramas, una de ellas es la construcción de viviendas y otra la construcción de obras civiles (infraestructura) esta última tiene relación directa con el estado por ello los recursos para el desarrollo de este sector es oficial.

Este sector tiene gran importancia para la economía del país, cada vez que se desarrolla un proyecto de infraestructura se ve reflejado el incremento de negocios, esto ayuda a dinamizar la economía, generando empleos para personas que no tiene una actividad calificada y con ello ayuda a disminuir el desempleo en Colombia.

Constructora preing sas, su principal actividad económica es Construcción de obras de ingeniería civil, pertenece al sector de la construcción en su componente obras civiles (infraestructura), este subsector ha aumentado de forma importante desde finales de 2004, en gran parte debido a que se ha venido impulsando las obras publicas como el mejoramiento de las vías, como son dobles calzadas, túneles, viaductos entre otras obras; las inversiones que se han venido realizando para estos proyectos son con el fin de mejorar la conexión y la competitividad del país teniendo en cuenta la disminución de los costos y también el tiempo del transporte tanto para las personas, como el traslado de insumos y

carga pesada. Para el año 2018 se realizó un presupuesto para estos proyectos de 7,8 billones de pesos según lo informa el presidente de la ANI (Agencia Nacional de infraestructura) y que están destinado para proyectos 4G, carreteras, aeropuerto, puertos y férreos incrementando el 21% frente al año anterior.

4.2 Marco Conceptual

Contabilidad: Es el modo de registrar, clasificar, resumir e interpretar las operaciones financieras de un negocio con el fin de conocer sus resultados. De lo anterior, los administradores, representantes, gerentes, socios y accionistas a través de la contabilidad podrán orientarse sobre los movimientos que siguen sus negocios mediante datos contables y estadísticos. Estos datos permiten conocer la estabilidad y solvencia de la compañía, la corriente de cobros y pagos, las tendencias de las ventas, costos y gastos generales, entre otros. De manera que se pueda conocer la capacidad financiera de la empresa.

NIIF: Las Normas Internacionales de Información Financiera corresponden a un conjunto de único de normas legalmente exigibles y globalmente aceptadas, comprensibles y de alta calidad basados en principios claramente articulados; que requieren que los estados financieros contengan información comparable, transparente y de alta calidad, que ayude a los inversionistas, y a otros usuarios, a tomar decisiones económicas. (CSO CONSULTORES)

Pyme: Es el grupo de empresas pequeñas y medianas con activos totales superiores a 500 SMMLV y hasta 30.000 SMMLV. No tienen obligación pública de rendir cuentas y publican estados financieros con propósitos de información general para todos los usuarios externos.

Estados financieros: son informes financieros que realiza una empresa para el conocimiento económico y financiero de la misma, después de un periodo donde se realizan los registros y movimientos de los fondos y recursos que posee la empresa.

Estado de situación financiera: también conocido anteriormente como balance general este nos refleja todos los activos que posee la empresa, como el efectivo, bancos, inversiones, deudores, inventarios, propiedad planta y equipo, intangible, los diferidos, otros activos y valorizaciones; también nos refleja los pasivos como las obligaciones financieras, proveedores, cuentas por pagar, impuestos, beneficios a empleados, provisiones y retenciones por pagar, diferidos, otros pasivos; y el patrimonio como capital social, reserva legal, utilidades de ejercicios anteriores y utilidad del ejercicio.

Estado de resultado: También conocido como estado de pérdidas y ganancias, este nos revela todos los ingresos por ventas, servicios; y los diversos gastos que se incurren para desarrollar el objeto de la empresa y nos muestra las ganancias o las pérdidas que hay durante un periodo determinado.

Estado de flujo de efectivo: es una de las herramientas primordiales para un análisis financiero, muestra el movimiento del efectivo generado y utilizado en las diferentes actividades de operación, inversión y financiación.

Indicadores financieros: Son herramientas que se utilizan para el análisis financiero de una empresa, utilizando la información de los estados financieros para medir la capacidad de endeudamiento, la liquidez, rentabilidad dando un resultado real de una empresa.

Endeudamiento financiero: Es un indicador que establece el porcentaje que representa las obligaciones financieras de corte y largo plazo con respecto a las ventas de un periodo.

4.3 Marco legal

Las NIIF son consideradas "basadas en principios" como un conjunto de normas en el sentido de que establecen normas generales, así como dictar tratamientos específicos.

Mediante la Ley 1314 DE 2009 el gobierno nacional regulo los principios y normas de contabilidad e información financiera y de aseguramiento de información aceptados en Colombia, se señalan las autoridades competentes, el procedimiento para su expedición y se determinan las entidades responsables de vigilar su cumplimiento, de esta forma implementa las NIIF en nuestro ordenamiento jurídico abriendo de esta forma mercados internacionales a las PYMES colombianas. (Superintendencia de Sociedades, ley 1314, 2009)

El 1° de octubre de 2013, el consejo técnico de la contaduría pública, en cumplimiento del procedimiento establecido en la ley 1314 de 2009, mediante oficio número 1-2013-022562 presentó a los ministerios de hacienda y crédito público y de comercio, industria y turismo la sustentación de la propuesta sobre la aplicación de la norma internacional de información financiera para pequeñas y medianas entidades (pymes) en Colombia – Niif para las pymes.

Así mismo expide el Decreto 3022 del 27 de diciembre 2013 Por el cual se reglamenta la Ley 1314 de 2009 sobre el marco técnico normativo para los preparadores de información financiera que conforman el Grupo 2.

Las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF / IFRS (International Financial Reporting Standard son esquemas técnicos contables adoptadas por el IASB; constituyen los estándares internacionales o normas internaciones en el desarrollo de la actividad contable, y suponen un manual contable de la forma como es aceptable en el

mundo, es decir, que las NIIF son una serie de parámetros que unifican la contabilidad a nivel internacional

Las normas se conocen con las siglas NIC y NIIF dependiendo de cuándo fueron aprobadas y se matizan a través de las "interpretaciones" que se conocen con las siglas SIC y CINIIF.

La norma internacional de contabilidad número 1 (NIC 1) establece los parámetros bases para la presentación de los estados financieros con propósitos de información general con el fin de suministrar información acerca de la situación financiera, del rendimiento financiero y de los flujos de efectivo de las empresas, se establece que los estados financieros deben brindar la información financiera de una manera clara, comprensible, confiable y comparable ya que son de gran utilidad para la toma de decisiones económica y financieras para los gerentes, propietarios, administradores.

5. Metodología

La metodología para se va aplicar para el desarrollo de este trabajo de grado es de tipo de estudio descriptivo y cuantitativo; indica que un estudio descriptivo es aquél en que la información es recolectada sin cambiar el entorno (es decir, no hay manipulación). En ocasiones se conocen como estudios “correlacionales” o “de observación.”; porque a partir de la observación, recopilación, análisis y diagnóstico de la información se realizará los procedimientos aplicables a la valoración financiera, por lo cual se espera conocer las expectativas, el nivel de preparación, de aceptación y de conocimientos por parte de la empresa CONSTRUCTORA PREING SAS.

La información económica de la empresa Constructora Preing SAS se obtiene por medio de los estados financieros principalmente en este caso estado de situación financiera, estado de resultado y flujos de caja. Por medio de análisis, revisiones y aplicaciones de diferentes métodos matemáticos y estadístico se busca llegar a unos resultados concretos que ayude a mejorar los procedimientos y prácticas que utiliza la empresa. Teniendo como base las leyes, decretos, cartillas y guías con contenido de normas de contabilidad e información financiera de entidades nacionales e internacionales, para llegar a un resultado final.

Fuentes primarias

Son fuentes primarias la recolección de la información directamente de la empresa; en este caso, se realizará la recopilación de toda la información de la empresa CONSTRUCTORA PREING SAS como documentos originales, libros, informes como los estados financieros de los años 2015, 2016 y 2017 que son el estado de situación financiera,

estado de resultados, estado de flujos de efectivos y las notas aclaratorias junto con sus políticas contables.

Fuentes secundarias

Las fuentes secundarias contienen información organizada, elaborada, producto de análisis, extracción o reorganización que refiere a documentos primarios originales. Se va a utilizar fuentes como capacitaciones, bibliografías, información histórica de la empresa, investigaciones por internet y demás documentos que tenga representatividad en el presente trabajo de grado.

Para realizar la valoración financiera de la empresa CONSTRUCTORA PREING SAS se debe avanzar por etapas en este proceso, lo primero es conocer la empresa y su cultura organizativa, existen varios métodos que nos pueden ayudar como el Análisis DOFA;, esta es una herramienta analítica que nos permite analizar la información interna y externa que obtengamos de la empresa en cuanto a determinar sus debilidades, oportunidades, fortalezas y amenazas que posee la empresa, otra herramienta es en análisis PESTEL, este analiza solo factores externos como políticos, económicos, sociales, tecnológicos, ecológicos y legislativos o jurídicos que pueden incluir en la empresa.

5.1 Análisis financiero

Forma parte de un proceso de información principalmente la contable que con los datos aportados permiten conocer la situación actual y pronosticar el futuro de la empresa. La función del analista financiero es reunir toda la información disponible acerca de la empresa, evaluarla, seleccionar datos relevantes, aplicar diferentes técnicas y transformarla en indicadores económicos, ratios etc. La principal característica del análisis financiero se

trata de hacer un proceso de valoración crítica que debe concluir con la formulación de una opinión sobre la situación actual y futura de la empresa analizada. (Álvarez, 2004)

5.1.1 Indicadores financieros

- **Indicadores de liquidez:** Permiten observar la capacidad del negocio para generar efectivo que le permita atender sus compromisos corrientes. (pago de obligaciones).

Razon Corriente

RC	Activo Corriente
	Pasivo Corriente

Prueba Acida

PA	Act Cte - Inv (cxc)
	Pasivo Corriente

Capital Neto de Trabajo

CNT	Act Cte - Pas Cte

- **Indicadores de Endeudamiento:** Sirven para analizar si la política de financiamiento de una empresa es adecuada de acuerdo con las circunstancias de la economía.

NIVEL DE ENDEUDAMIENTO	TOTAL PASIVO CON 3
	TOTAL ACTIVOS

ENDEUDAMIENTO FINANCIERO	OBLIGACIONES FINANCIERAS
	VENTAS NETAS *100

IMPACTO DE LA CARGA FINANCIERA	GASTOS FINANCIEROS
	VENTAS *100

COBERTURA DE INTERES	UTILIDAD OPERACIONAL
	INTERESES PAGADOS

CONCENTRACION ENDEUDAMIENTO CORTO PL	PASIVO CORRIENTE
	TOTAL PASIVO 3

- **Indicadores de actividad:** Indican si una empresa es eficiente en el uso de los recursos (inventarios, cartera, activos totales, etc.)

ROTACION DE CARTERA	VENTAS A CREDITO PERIODO
	CUENTAS POR COBRAR PROMEDIO

Periodo Promedio de Cobro	Ctas por cobrar promedio*365 días
	ventas a credito

ROTACION PROVEEDORES	CXP PROMEDIO X 365 DIAS
	COMPRAS A CREDITO PERIODO

Rotacion de los Activos Totales	Ventas
	Activos Totales Brutos

- **Indicadores de Rentabilidad:** Permiten apreciar el adecuado manejo de los ingresos, costos y gastos y la consecuente habilidad para producir utilidades.

MARGEN BRUTO DE UTILIDAD	UTILIDAD BRUTA
	VENTAS NETAS

MARGEN OPERACIONAL DE UTILIDAD	UTILIDAD OPERACIONAL
	VENTAS NETAS

MARGEN NETO DE UTILIDAD	UTILIDAD NETA
	VENTAS NETAS

EBITDA	utilidad operaciones + gastos de depreciacion + gastos de amortizacion
--------	--

RENDIMIENTO DEL PATRIMONIO ROE	UTILIDAD NETA
	TOTAL PATRIMONIO

RENDIMIENTO DEL ACTIVO TOTAL (ROA)	UTILIDAD NETA
	ACTIVO TOTAL BRUTO

5.2 Planeacion financiera

Según Joaquín Moreno, “la planeación financiera es una técnica que reúne un conjunto de métodos, instrumentos y objetivos con el fin de establecer en una empresa pronósticos y metas económicas y financieras por alcanzar, tomando en cuenta los medios que se tienen y los que se requieren y los que se requieren para lograrlo”. (Moreno) Msereroreno, Fernández Joaquín A., op. Cit., p. 419.

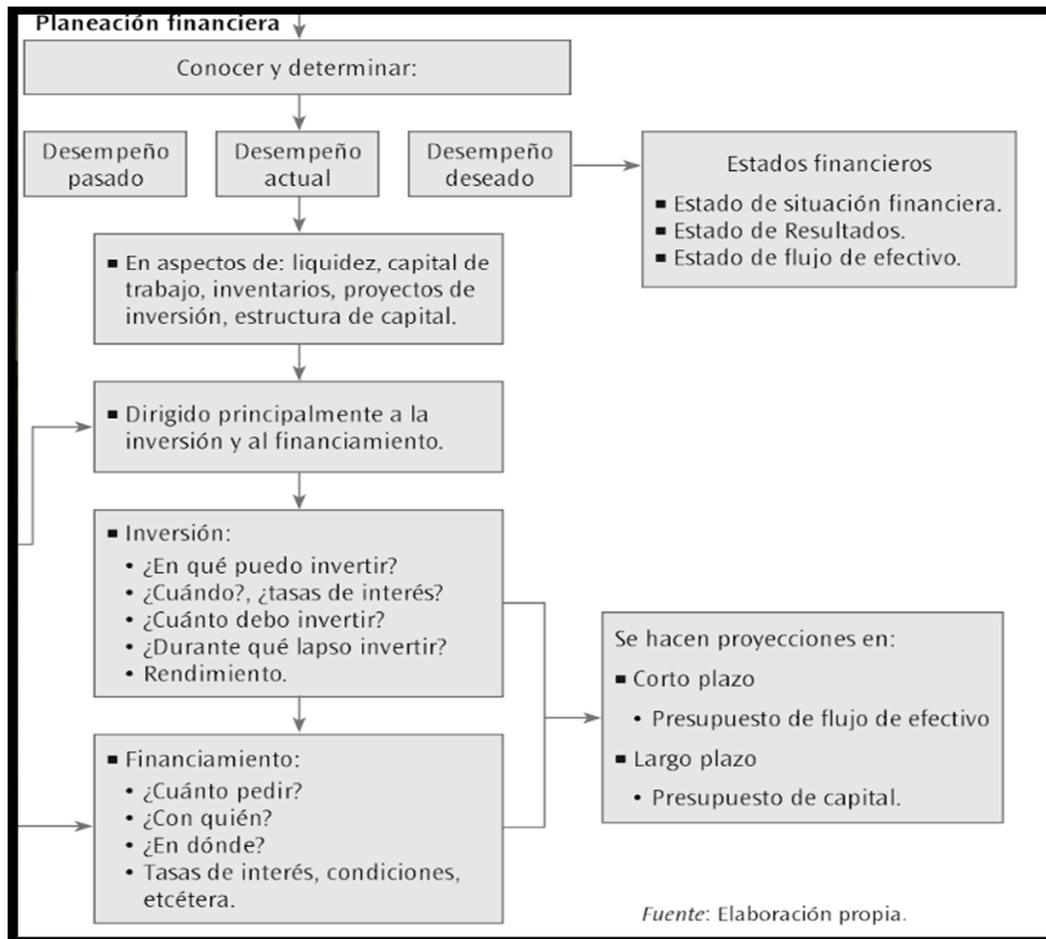


Ilustración 1 Planeación financiera

La planeación y pronósticos financieros buscan prever el futuro, consiste en calcular el valor de una empresa según un desempeño deseado teniendo en cuenta el riesgo asociado.

5.3 Valoración de la empresa

La valoración es el proceso mediante el cual se determina el grado de utilidad que reportan los bienes a sus propietarios, según las circunstancias en los que estos se encuentren. (Serer, 2005)

La elección del método de valoración más apropiado depende de las características de la empresa y de la finalidad que tenga la valoración. Existen muchos propósitos o finalidades para realizar una valoración como operaciones de compraventa, por situaciones de herencias y testamentos, separación de socios, decisiones estratégicas o de inversión, etc. Para este caso elegimos el método de flujo de caja descontados, a través del flujo de caja libre utilizando el costo promedio ponderado de capital (WACC).

Descuento de flujos: Free cash flow, cash flow, EVA, Equity value, entre otros.

Pretenden determinar el valor de una empresa a través de la estimación de flujos de caja futuros descontando una tasa apropiada según el riesgo de dichos flujos.

6. Diagnostico Organizacional

6.1. Análisis interno

6.1.1. Reseña histórica

La Empresa **CONSTRUCTORA PREING SAS** fundada desde 2009, es una empresa dedicada al diseño y construcción de obras civiles y arquitectónicas en el ámbito público y privado, cuya misión es satisfacer las necesidades de sus clientes, dando cumplimiento a los estándares de calidad y plazos fijados por este, generando con ello relaciones duraderas basadas en los años de experiencia y profesionalismo.

CONSTRUCTORA PREING S.A.S. con ocho años de experiencia han ejecutado proyectos de construcción de obras civiles y arquitectónicas de gran envergadura principalmente en el Departamento del Meta, caracterizándose especialmente por su rapidez de ejecución además de responsabilidad, eficacia y calidad de las obras. Características que le han permitido ofrecer una oportuna y adecuada prestación de los servicios de ingeniería, con un equipo competente, dinámico, dispuesto a garantizar el desarrollo de sus proyectos de construcción, utilizando las tecnologías y procedimientos

Experiencia Constructora Preing S.A.S								
ORDEN CCV	Contrato N°	Firma o Entidad Contratante	Objeto	Plazo	% Participación (Caso de consorcios o uniones temporales)	% PARTICIPACION	Valor inicial	Valor Final
1	180 de 2010	Instituto de Desarrollo del Meta - IDM	Estudio, diseño, Mejoramiento y adecuación del Espacio Público Cielos Abiertos segunda etapa, calle 39 (entre plazoleta Carlos Marx y CAI turístico) calle 38A (entre carrera 30 y transversal 29A (entre plazoleta Carlos Marx y CAI turístico) calle 38A (entre carrera 30 y transversal 29A) carrera 30 (entre calles 39 y 40), carrera 31 (entre calles 39 y 40), carrera 32 (entre calles 39 y 40), y carrera 33 (entre calles 39 y 40), en el Municipio de Villavicencio, Meta.	12 meses	Consortio Renovación Urbana NIT: 900 398 872 - 9 Ing. Oscar Barreto B 30 % Construc Preing S.A.S. 60 %	30% 60%	9.223.954.649,00	10.803.940.790,00
					Ecobras S.A 10%	10%		
2	032 de 2011	Instituto de Desarrollo del Meta - IDM	Estudios, Diseño y Mejoramiento: Instalaciones del teatro la Vorágine, Instalaciones del parque Sikuaní e instalaciones del coliseo Alvaro Mesa Amaya, obras exteriores, y piscinas olímpicas en el Municipio de Villavicencio Meta.	12 meses	Unión Temporal Sikuaní NIT: 900 413 880 - 2 Ing. Oscar Barreto B 10 % Preing S.A.S 30,23 % Ing Javier Roa Prieto 20% Arq Jairo Clavijo O. 5% Arq e Ing consul-construc 30%	10% 30,23% 20% 5% 30%	11.521.869.819,00	17.281.761.217,68
					Ing. Nixón Heli Jacome 4,77%	4,77%		
3	DOAC 335 de 2010	Alcaldía Municipal de Acacias	Diseño y construcción de los alcantarillados pluvial sobre la calle 14 entre carreras 42 y 46 con descole por la carrera 42, sanitario sobre la calle 14 entre carreras 42 y 50 del Municipio de Acacias	8 meses	Consortio Acacias 2012 NIT: 900 395 760-9 Arq. Arley Sanchez 70 % Ing. Oscar Barreto B. 10 % Constructora Preing 20%	70% 10,0% 20,0%	1.759.415.764,00	2.454.069.142,00

Ilustración 2 Experiencia Laboral Constructora preing SAS

		A.E.L.C.M	804, lotes del predio la Maadira en el Municipio de Villavicencio - Meta		Construc Preing S.A.S. 10% Ing. Hernan Gonzalez 80%	10% 80%		
5	210 de 2012	Alcaldía de San Martín de los Llanos	Construcción, mejoramiento y pavimentación de las siguientes vías urbanas: calle 22 entre cra 14 A y cra 17, carrera 15 entre calle 21 y calle 21A, carrera 15 entre calle 21 A y calle 22, carrera 15A entre calle 21 y calle 22, carrera 15B entre calle 21 y calle 22, calle 21 y calle 21A, carrera 15 entre calle 21A y calle 22, carrera 15A entre calle 21 y calle 22, carrera 15B entre calle 21 y calle 22, carrera 16 entre calle 21 y calle 22, carrera 16A entre calle 21 y calle 22; del Barrio Pedro Daza Municipio de San Martín - Meta	1,5 Meses	Cosorcio Pedro Daza NIT: 900.570.141-1 Ing. Hernan Gonzalez 60% Constructora Preing S.A.S 35% Ing. Oscar Barreto B 5% R/L Ing. Oscar V. Barreto	60% 35% 5%	831.576.114,00	1.131.621.132,00

adecuados para cumplir los requisitos exigidos por sus clientes y lograr así reconocimiento en el área de la construcción en el Departamento del Meta, además de condecoraciones

otorgadas por la comunidad fenalco meta, concejo municipal de Villavicencio y contraloría del Departamento.

ORDEN COV 1	Contrato N°	Firma o Entidad Contratante	Objeto	Plazo	% Participación (Caso de consorcios o uniones temporales)	% PARTICIPACION	Valor Inicial	Valor Final
6	129 del 2013	Alcaldía de San Martín de los Llanos	"Pavimentación calles barrio Pedro Daza y reposición de redes de alcantarillado sanitario en el barrio Pedro Daza y barrio la Campiña en el municipio de San Martín de los Llanos – Departamento del Meta"	4 Meses	Consorcio Pavimentos Constructora Preing S.A.S 99%	99%	1.553.070.950,00	1.553.056.750,00
					Ing. Oscar Barreto B 1% R/L Ing. Oscar V. Barreto	1%		
7	098 DE 2012	Municipio de Alban - Cundinamarca	Construcción puente sobre el río Siquima y box culvert sector Sinaí, Municipio de Albán Cundinamarca	3 Meses	CONSORCIO GAMA NIT: 900 564 860-2 Gama Ingenieros Arquitects 60%	60%	439.999.914,00	439.999.914,00
					Constructora Preing 40% R/L Ing. Guillermo Galan	40%		
8	DOAC 136 de 2013	Alcaldía Municipal de Acacias	Optimización final de la estructura de captación y construcción de viaductos de la línea de aducción, obras de estabilización y obras complementarias, del sistema del acueducto urbano, a partir de la captación sobre la quebrada las blancas, afectado por la ola invernal 2011. En el municipio de Acacias, departamento del Meta. E implementación del programa de optimización del plano de presiones para la reducción del agua no contabilizada y optimización operativa del sistema de acueducto con la implementación de macro medición e instrumentación de la red	8 meses	Consorcio Acueducto NIT: 900 599 287 - 2 Gravas y arenas par concretos Ingeductos construccines s.a.s	33,0% 65,0%	6.833.755.756,00	7.988.377.423,00
					Constructora Preing 20%	1,0%		
					Ing. Oscar Barreto B. 10 %	1,0%		
9	216 de 2013	Alcaldía de San Martín de los Llanos	Pavimentación Anillo Vial Desde El Cruce Carretera Nacional K 0+000 Al Cruce El Meray K 3+200 Y Construcción Red De Alcantarillado Sanitario Y Pluvial En El Municipio De San Martín De Los Llanos - Departamento Del Meta	8 meses	Consorcio Vial San Martín NIT: 900 685 767 - 4 constructora Areing s.a.s	1,0%	8.095.238.095,00	8.095.237.886,00
					Constructora Preing 20%	4,0%		
					Ing. Oscar Barreto B. 10 %	99,0%		
10	429 del 2013	Alcaldía Municipal de Acacias	Mejoramiento y adecuación de vías mediante concreto hidráulico, reposición de redes sanitarias, y espacio público urbano de la calle 13 entre las carreras 17 y 23 del Municipio de Acacias, Departamento del Meta.	2,5 Mseses	Consorcio Acacias Calle 13 Constructora Preing S.A.S 98,5% Ing. Oscar Barreto B 0,5% Arq. Jairo Clavijo Olarte 1%	98,5% 0,5% 1%	2.593.839.581,00	2.912.382.871,00
11	049 de 2013	Municipio De Cubarral	Construcción Y Ampliación Del Complejo Polideportivo Y Recreativo Del Municipio De Cubarral, Meta Segunda Fase		Consorcio Polideportivo Arley Sanchez Gomez 80% Arquitectura Moderna Colombiana S.A.S 17% Javier Humberto Roa Prieto 1% Constructora Preing 1% Ing. Oscar Barreto B 1%	80% 17% 1% 1,00%	3.906.516.413,00	3.906.488.161,00
14	049 de 2013	Municipio De Cubarral	Construcción Y Ampliación Del Complejo Polideportivo Y Recreativo Del Municipio De Cubarral, Meta Segunda Fase		Javier Humberto Roa Prieto 1% Constructora Preing 1% Ing. Oscar Barreto B 1% Rag Constructores S.A.S 44,80%	0,10% 0,10% 0,10% 0,10%	5.033.370.359,03	5.033.370.359,03
15	192 DE 2014	Municipio de San Martín de los Llanos	Construcción, mejoramiento y pavimentación de las vías urbanas del barrio Pedro Daza del municipio de San Martín de los Llanos - Meta	4 Meses	Cosnsorcio Vias Pedro Daza Ing. Oscar Barreto B 1% Constructora Preing SAS 99%	1% 99%	3.141.332.571,00	3.141.318.567,00
16	1391 de 2016	Municipio de Villavicencio	Construcción Obras De Protección Margen Derecha Del Rio Ocoa En El Sector De Puente Caído En El Municipio De Villavicencio – Meta.	2 MESES	Constructora Preing SAS	100%	515.640.811,00	515.640.811,00
17	103-08-08-0005 DE 2017	Municipio de Puerto Lopez	Mejoramiento Urbanístico de la calle 5 y calle 6 entre carrera 12 y carrera 1 en el Municipio de Puerto Lopez - Meta. Primera Etapa.	2 MESES	Cosnsorcio Urbano 2017 Ing. Oscar Barreto B 1% Constructora Preing SAS 99%	1% 99%	11.692.016.929,00	13.135.884.350,00

6.1.2. Caracterización de la empresa

6.1.2.1. Sector

CONSTRUCTORA PREING SAS su principal actividad económica es Construcción de obras de ingeniería civil, pertenece al sector de la construcción en su componente obras civiles (infraestructura), este subsector ha aumentado de forma importante desde finales de 2004, en gran parte debido a que se ha venido impulsando las obras publicas como el mejoramiento de las vías, como son dobles calzadas, túneles, viaductos entre otras obras; las inversiones que se han venido realizando para estos proyectos son con el fin de mejorar la conexión y la competitividad del país teniendo en cuenta la disminución de los costos y también el tiempo del transporte tanto para las personas, como el traslado de insumos y carga pesada. Para el año 2018 se realizó un presupuesto para estos proyectos de 7,8 billones de pesos según lo informa el presidente de la ANI (Agencia Nacional de infraestructura) y que están destinado para proyectos 4G, carreteras, aeropuerto, puertos y férreos incrementando el 21% frente al año anterior.

6.1.2.2 Ubicación geográfica



La empresa Constructora Proyectos Especiales De Ingeniería S A S se encuentra ubicada en la localidad de Villavicencio en el departamento de Meta. El domicilio social de esta empresa es CALLE 49 46 67, Villavicencio, Meta.

La forma jurídica de Constructora Proyectos Especiales De Ingeniería S A S es SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA y su principal actividad es "Construcción de otras obras de ingeniería civil".

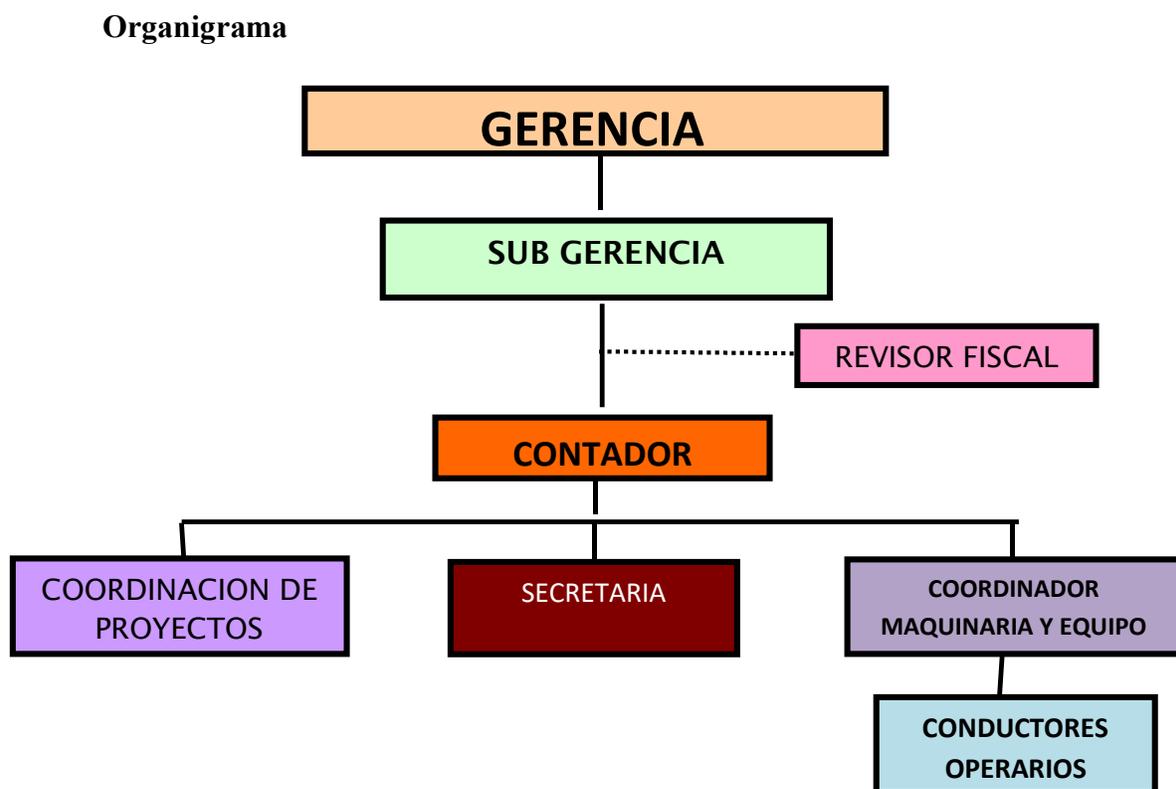
6.1.2.2. Tamaño de la empresa

Con la expedición de la Ley 1314 de 2009 y sus decretos reglamentarios se da una nueva instrucción para definir el tamaño de las empresas y cuales son normas de contabilidad y auditoría a aplicar.

Grupo	Descripción	Condiciones
2	Empresas de tamaño mediana que no son emisores de valores, ni entidades de interés público, y sean preparadores de información financiera según las NIIF para pymes. Decreto 3022 de 2013.	<ul style="list-style-type: none"> • Tiene Activos superiores a 13.191 smmlv • Cuenta con una Planta de personal entre 51 y 200 trabajadores

6.1.2.3 Estructura Organizacional

La empresa cuenta con más de 10 años de experiencia dentro de sector de la construcción, su personal administrativo es mínimo, no está distribuida en áreas ni departamentos; se cuenta con un personal básico distribuidos de la siguiente manera:



Por ser una empresa Constructora, el personal operativo es variable, ya que la contratación se realiza de acuerdo a las obras que se tengan para ejecutar.

El desarrollo de la actividad de la empresa hace que esta tenga altibajos, porque hay periodos del año que por la misma situación económica del país no se presentan licitaciones para participar, es donde la empresa empieza a tomar decisiones administrativas y financieras para poder tener un colchón económico.

La empresa no cuenta con junta de socios porque está constituida con un socio que es el mismo representante legal y gerente.

Un factor para tener en cuenta, en la gran mayoría de participaciones públicas por requisitos que la entidad solicita, se conforman consorcios o uniones temporales con otras personas naturales o jurídicas para poder cumplir dichos requisitos y competir frente a otros oferentes.

Principales productos/servicios

Construcción en General de obras civiles.

Construcción de vialidades urbanas y extra urbanas.

Construcción de carreteras.

Colocación de tuberías y construcción de alcantarillado.

Obras de cimentación.

Excavación.

Pavimentación.

Calzadas.

Aceras.

Brocales.

Puentes.

Mantenimiento de áreas verde y otros.

Alquiler de maquinaria.

Mercados que atiende

En la actividad de la construcción se maneja la ejecución de obras públicas y privadas, y estas a su vez representan principalmente 2 ramas, una de ellas es la

construcción de viviendas y otra la construcción de obras civiles (infraestructura) esta última tiene relación directa con el estado por ello los recursos para el desarrollo de este sector es oficial.

Este sector tiene gran importancia para la economía del país, cada vez que se desarrolla un proyecto de infraestructura se ve reflejado el incremento de negocios, esto ayuda a dinamizar la economía, generando empleos para personas que no tiene una actividad calificada y con ello ayuda a disminuir el desempleo en Colombia.

6.1.3. Plataforma estratégica actual

6.1.3.1. MISIÓN

CONSTRUCTORA PREING S.A.S Es una empresa dedicada a la construcción de obras civiles, arquitectónicas y alquiler de maquinaria pesada de manera eficiente con un grupo humano interdisciplinario capaz, concientizado para generar rentabilidad a sus propietarios y lo más importante satisfacer las necesidades de sus clientes, dando cumplimiento a los estándares de calidad y plazos fijados por este, generando con ello relaciones duraderas basadas en los años de experiencia y profesionalismo.

6.1.3.2. VISIÓN

CONSTRUCTORA PREING S.A.S será una empresa sólida, con un equipo competente, dinámico, dispuesto a garantizar el desarrollo de sus proyectos de construcción de obras civiles, arquitectónicas y alquiler de maquinaria pesada, utilizando las tecnologías y procedimientos del sistema de gestión de seguridad y salud en el trabajo y el ambiente adecuados para cumplir los requisitos exigidos por sus clientes y lograr así posicionarse

dentro de las cinco empresas más importantes en el área de la construcción en el Departamento del Meta para el año 2025.

6.1.3.3. VALORES CORPORATIVOS

La **CONSTRUCTORA PREING S.A.S** identificado con Nit N° 900.331.420-5, tiene como valores:

- **Confiabilidad**

Dar a nuestros clientes un buen servicio de construcción y transporte, con cumplimiento en tiempo, costo y calidad. Teniendo como factor predominante la planeación antes de iniciar cualquier obra, generando así al cliente, la confianza de que su proyecto se hará con la mayor eficacia y ética.

- **Calidad**

Proporcionar servicios que cumplan la normatividad vigente en cuanto a los procesos relacionados con la construcción y transporte, con las exigencias de nuestros clientes, logrando una mejor optimización en costos y materiales.

- **Servicio**

Tener un enfoque especial en las necesidades del cliente y tomando en cuenta todas las etapas del proyecto; con el fin de formar relaciones duraderas con los mismos. Y en especial disminuyendo los tiempos de ejecución de los proyectos.

- **Respeto**

Fomentar en el grupo que conforma la Constructora Preing S.A.S, el respeto mutuo, al igual que con nuestros clientes y proveedores, actuando con responsabilidad, ética y buenos valores para crear un ambiente sano de trabajo.

- **Pasión**

Somos apasionados con nuestro trabajo, nos gustan los retos, nos esforzamos por dar lo mejor de nosotros para asegurar el éxito de la Constructora Preing S.A.S.

- **Espíritu de equipo**

Trabajamos por un objetivo compartido y nos ayudamos unos a otros para alcanzarlo todos juntos.

6.1.3.4. Objetivos corporativos

La **CONSTRUCTORA PROYECTOS ESPECIALES DE INGENIERÍA S.A.S** identificado con Nit N° 900.331.420-5, en estos momentos no tiene objetivos estratégicos, pero si cuenta con otros objetivos que se relacionan a continuación:

Objetivos Del Sistema De Gestión Integral:

- Garantizar un nivel de contratación de mínimo 9.000 SMMLV anualmente.
- Garantizar la actualización y divulgación de los requisitos legales y contractuales.
- Prevención de incidentes y enfermedades laborales.
- Garantizar que nuestros proyectos generen el mínimo impacto ambiental.
- Minimizar el consumo de los recursos naturales.
- Reducir el desperdicio y desechos no reciclables.
- Buscar la mejora continua dentro del Sistema de Gestión Integral.
- Fomentar la responsabilidad social de los grupos de interés.

6.1.3.5. Políticas corporativas

La **CONSTRUCTORA PROYECTOS ESPECIALES DE INGENIERÍA S.A.S,** en estos momentos no cuenta con una política corporativa general, sus políticas se especifican individualmente, a continuación, se relacionan:

6.1.3.6. Política Ambiental

- Proveer todos los recursos necesarios con el fin de conseguir la calidad de sus productos con los requisitos del cliente y al mismo tiempo el cumplimiento de todos aquellos requisitos legales, respetando el medio ambiente desde el inicio hasta el fin de las actividades.
- Promover la Formación, sensibilización, participación y comunicación ambiental, a todos los trabajadores, haciéndola ampliable a clientes, proveedores y subcontratistas, para conseguir entre todo un mayor compromiso ambiental, fomentando su integración activa y trabajo en equipo.
- La protección del medio ambiente exige de todos los empleados de CONSTRUCTORA PREING SAS un compromiso responsable.

Políticas de no alcohol, cigarrillos y sustancias psicóticas

- Prohibir el ingreso, porte o consumo de alcohol o cualquier otra sustancia psicoactiva, así como también presentarse a laborar bajo la influencia de alcohol o sustancias alucinógenas.
- Prohibir el consumo de cigarrillo o tabaco en oficinas, áreas de trabajo, bodegas y vehículos de la empresa.

Políticas de alquiler de maquinaria pesada

- Promover en los conductores la cultura de la cortesía en la vía, el

cuidado del vehículo, la maquinaria y la carga, el descanso necesario, desarrollando programas de prevención existentes, control y mitigación de factores de riesgo derivados del comportamiento de los conductores y del estado e integridad mecánica de los vehículos y la maquinaria cumpliendo con los requisitos legales de tránsito establecidos a nivel nacional.

6.1.4. Resultados actuales

6.1.4.1. Resultados comerciales o de mercadeo actuales

Aunque la economía tuvo un crecimiento del 2.2% en el primer trimestre del año el sector de la construcción decreció un -8.2%, este es un indicador que afecta para el desarrollo productivo de la empresa (DANE, 2018), las obras civiles incrementaron un 15% anual mientras las construcciones de edificaciones continua en recesión (DANE I. D., 12/04/2018).

En el transcurso del año 2017 la competencia fue rígida, se licito en un 70% de todas las convocatorias publicadas en la página del Secop, pero no fue posible obtener ninguna, teniendo en cuenta que la empresa trabaja sobre licitaciones públicas.

Los clientes que se manejan son diversos la gran mayoría son públicos y privadas son un porcentaje muy mínimo

6.1.4.2. Resultados organizacionales actuales

La empresa constructora preing tiene una estructura organizacional pequeña; cuenta con único socio quien es el mismo representante legal y gerente, el subgerente quien lleva en la empresa 8 años con el manejo administrativo y financiero, la contadora, la secretaria quien se utiliza por periodos cortos de acuerdo a la cantidad de obras en ejecución, se

maneja una oficina especial donde se encargan de las licitaciones y todo lo relaciones con las contrataciones. La empresa cuenta con maquinaria propia la cual se utiliza para el desarrollo de las actividades propias de la construcción y es controlada por un coordinador de la maquinaria y de los equipos que se manejan en obra; el personal operativo es variable de acuerdo a los proyectos que se encuentren en ejecución.

A pesar que los contratos obtenidos son de valores significativos la empresa solo cuenta con un sistema de información básico, todo se maneja bajo un servidor y un software contable donde se registra todos los movimientos contables y este a su vez genera los informes financieros para los periodos correspondientes a los cortes contables, los cuales se entregan a gerencia para sus análisis financieros y realizar la toma de decisiones que se requiera en el momento.

El talento humano actual de la empresa cuenta con la experiencia necesaria para el desarrollo de la labor que cada uno fue contratado, donde se le brinda todas las herramientas y capacitaciones para que sean eficientes y a la misma vez productivos para la empresa, pero también para su crecimiento personal y profesional. El personal que actualmente labora en la empresa maneja un clima laboral tranquilo, a pesar que cada uno tiene sus funciones y sus propias tareas siempre se realiza todo con el mismo fin que es cumplir con los objetivos que la empresa tiene.

6.1.4.3. Resultados operativos actuales

La actividad principal de empresa es la construcción de obras de ingeniería civil como la realización de vías, puentes, acueductos, túneles, parques entre otras. La empresa a través de los años ha sido reconocida como una de las empresas que ejecuta los contratos de

obra en un tiempo inferior al estipulado en los mismos contratos y lo más importante con calidad y satisfaciendo a los usuarios que son los que aprovechan las diferentes obras; en cada ejecución de los contratos se maneja una logística distribuyendo de una maneja ágil y confiable las tareas o funciones para el desarrollo de la obra teniendo en cuenta hasta el más mínimo detalle.

Los productos que se utilizan para la elaboración y ejecución de una obra son insumos de excelente calidad donde ya se tienen establecidos proveedores que cuentan con la disposición inmediata del material y de igual forma son evaluados para tener la certeza a quien poder comprarle.

6.1.4.4. Resultados de sostenibilidad actuales

Constructora Preing sas se ha caracterizado por su responsabilidad, eficiencia y la calidad de las obras, a pesar de los cambios climáticos que surgen ha logrado sobresalir y cumplir con la terminación de las obras; siempre se ha tenido en cuenta que los proyectos que se realizan generen un mínimo impacto ambiental, se minimiza la utilización de los recursos naturales, promoviendo la mejora continua y se fomenta la responsabilidad social, mitigando los impactos socio ambientales y los daños a la propiedad de terceros.

Es una empresa que cuenta con un comportamiento ético garantizando que se cumpla con la normatividad vigente en cuanto a los procesos relacionados con la construcción y transporte, con las exigencias de nuestros clientes, logrando una mejor optimización en costos y materiales.

Se cumple con las normas legales vigentes establecidas en material de seguridad y salud en el trabajo. Así mismo, a dedicar todos los esfuerzos a prevenir, atender y proteger

a los trabajadores de los efectos de las enfermedades y los accidentes que puedan ocurrirles con ocasión y como consecuencia del trabajo que desarrollan, por medio de la identificación, valoración y control de los riesgos existentes en nuestras actividades. Para constructora Preing más que recibir un beneficio monetario es poder brindar y satisfacer las necesidades que se requieran en cualquier de los proyectos que se vayan a realizar, todo esto es lo que ha hecho reconocer la gran labor y servicio de la empresa en este sector.

6.1.5. Análisis de Matrices Internos

6.1.5.1. Análisis grupos de interés

MATRÍZ DE STAKEHOLDERS						
STAKEHOLDER O GRUPO DE INTERÉS	TIPO	INTERESES	PODER ORGANIZACIÓN-STAKEHOLDER	RESPUESTAS ANTE LOS STAKEHOLDERS	PODER-PREDECIBILIDAD de sus acciones	PODER-INTERÉS
ACCIONISTAS	INTERNO	Rentabilidad Buena imagen en el mercado creacion de valor	Alta interdependencia	IMPLICAR	Poderoso pero predecible	Jugadores clave
DIRECTIVOS	INTERNO	Aumento ingresos Sostenibilidad resultados organización	Alta interdependencia	COLABORAR	Impredecible pero manejable	Tener informado
COLABORADORES VINCULADOS DIRECTAMENTE	INTERNO	Remuneracion salud y seguridad en el trabajo. Equidad	Poder organización	IMPLICAR	Impredecible pero manejable	Tener informado
CLIENTES ACTUALES	EXTERNO	Calidad servicio y atencion Precios	Poder stakeholder	COLABORAR	Mayores amenazas u oportunidades	Jugadores clave
CONTRATISTAS	INTERNO	Precios disponibilidad calidad	Baja Interdependencia	COLABORAR	Impredecible pero manejable	Tener satisfecho
PROVEEDORES	EXTERNO	Relacion estable cumplimiento pagos disponibilidad	Baja Interdependencia	IMPLICAR	Pocos problemas	Tener informado
COMPETIDORES	EXTERNO	crecimiento de la industria numero de competidores compromisos estrategicos	Baja Interdependencia	CONTROLAR	Mayores amenazas u oportunidades	Jugadores clave
ASOCIACIÓN SECTORIAL	INTERNO-EXTERNO	conseguir obras y proyectos. velar por intereses de la industria. representar los intereses del sector.	Baja Interdependencia	IMPLICAR	Impredecible pero manejable	Tener informado
ENTIDADES FINANCIERAS	EXTERNO	liquidez flujo de efectivo seguridad	Poder stakeholder	COLABORAR	Mayores amenazas u oportunidades	Jugadores clave
GOBIERNO	EXTERNO	cumplimiento leyes Contribucion en impuestos actuar de la organización	Baja Interdependencia	DEFENSA	Mayores amenazas u oportunidades	Jugadores clave
MEDIOS DE COMUNICACIÓN	EXTERNO	informacion	Baja Interdependencia	CONTROLAR	Impredecible pero manejable	Mínimo esfuerzo
ENTES REGULADORES	EXTERNO	coormacarena control de actuacion licencias de funcionamiento.	Poder stakeholder	COLABORAR	Mayores amenazas u oportunidades	Tener informado
COMUNIDAD	EXTERNO	Generacion de empleo. Inversiones sociales Seguridad en las operaciones	Baja Interdependencia	IMPLICAR	Impredecible pero manejable	Mínimo esfuerzo

Tabla 1 Análisis Grupos de Interés

Responsables y las acciones

Con la matriz de Stakeholders se identificaron varios grupos de interés donde cada uno refleja unos intereses para con la empresa, en este caso se analizará solo los intereses de los jugadores claves, a continuación, se relacionan:

Accionistas: las personas responsables para el manejo de este grupo de interés es el Gerente y Representante legal cuyas acciones que deben realizar es buscar obras y proyectos nuevos y de igual forma lograr la optimización de los recursos para el bien de la empresa.

Clientes Actuales: En los clientes actuales las personas responsables de satisfacer los interés de ellos son la gerencia, subgerencia y la coordinación de proyectos que son las personas directas y encargadas de su servicio, las acciones para cumplir con sus intereses es mantener buenas relaciones comerciales, manejo de buenos precios, satisfacción de las necesidades requeridas, propuestas y manejos inmediatos para atender cualquier solicitud.

Competidores: Este grupo de interés es muy importante porque a mayor competencia mayor aumento de retos, las personas responsables para poder satisfacer el interés de este grupo es la gerencia y la coordinación de proyectos que son las personas encargadas de investigar los resultados de la competencia, conocer e identificar el nivel de la competencia.

Entidades financieras: Esto es uno de los grupos que tienen un interés primordial para el empresa, los responsables en este caso para poder cumplir con los intereses es el Gerente y subgerente, las acciones para ejecutar y cumplir las acciones son negociar y

adquirir nuevas negociaciones teniendo en cuenta un beneficio para la empresa, cumplir con el buen manejo financiero con estas entidades.

Gobierno: Para la empresa este grupo es muy importante porque los clientes potenciales son las entidades públicas, la persona encargada de satisfacer y cumplir los intereses es el Gerente y el subgerente, las acciones para poder cumplir es actuar conforme a la reglamentación, cumpliendo con las obligaciones tributarias.

6.1.5.2. R&C-CoreComp-VentComp

VRIN Tool (Core Competency Analysis)										
RECURSOS	FORTALEZA		DEBILIDAD		VALIOSO	RARO	INIMITABLE	INSUSTITUIBLE	CONSECUENCIA COMPETITIVA Marque: (1) Desventaja competitiva; (2) Paridad (igual a otros) competitiva; (3) Ventaja competitiva temporal; (4) Ventaja competitiva sostenible (si genera ventajas de largo plazo)	IMPLICACIONES EN EL DESEMPEÑO Marque: (1) Por debajo del promedio; (2) En el promedio; (3) Por encima del promedio; (4) Muy por encima de las ganancias promedio
	MAYOR	MENOR	MAYOR	MENOR						
FINANCIEROS										
Capacidad de endeudamiento de la compañía			X		NO	NO	NO	NO	1	2
Capital de trabajo				X	NO	NO	NO	NO	2	3
FÍSICOS-TECNICOS										
Maquinaria y equipos		X			SI	NO	NO	NO	2	3
materiales e insumos		X			SI	NO	NO	NO	2	3
HUMANOS										
Experiencia		X			SI	NO	NO	NO	2	3
Desempeño de los colaboradores.		X			SI	NO	NO	NO	4	2
Compromiso y lealtad de los colaboradores	X				SI	NO	NO	NO	4	3
REPUTACIÓN										
Experiencia de la empresa en el sector.	X				SI	NO	NO	NO	4	3
Relaciones con los clientes con la comunidad		X			SI	NO	NO	NO	2	2
Con los proveedores	X		X		NO	NO	NO	NO	2	2
Con los trabajadores		X			SI	NO	NO	NO	4	3
					SI	NO	NO	NO	3	3
CAPACIDADES										
	FORTALEZA		DEBILIDAD		VALIOSO	RARO	INIMITABLE	INSUSTITUIBLE	CONSECUENCIA COMPETITIVA Marque: (1) Desventaja competitiva; (2) Paridad competitiva; (3) Ventaja competitiva temporal; (4)	IMPLICACIONES EN EL DESEMPEÑO Marque: (1) Por debajo del promedio; (2) En el promedio; (3) Por encima del promedio;
	MAYOR	MENOR	MAYOR	MENOR						
DIRECCIÓN										
Organización y dirección	X				SI	NO	NO	NO	3	3
Coordinación de proyectos.		X			SI	NO	NO	NO	3	2
Procesos internos para la prestación del servicio.	X				SI	NO	NO	NO	3	2
MARKETING										
Capacidad de respuesta a las tendencias del mercado		X			SI	NO	NO	NO	2	2
Promoción de la calidad		X			SI	NO	NO	NO	2	2
Publicidad			X		NO	NO	NO	NO	1	1
VENTAS										
Calidad del servicio al cliente		X			SI	NO	NO	NO	2	2
Efectividad en la ejecución de los trabajos.	X				SI	NO	NO	NO	4	3
GERENCIA DE LA INFORMACIÓN Y LA COMUNICACIÓN										
Sistema de información para la toma de decisiones		X			NO	NO	NO	NO	2	2

Tabla 2 R&C-Core comp-Vent Comp

Recursos

Financieros - Capacidad de endeudamiento

En cuanto a la consecuencia competitiva tiene una calificación de 1 desventaja competitiva, debido a las obligaciones financieras que tiene la empresa actualmente y razón por la cual ya no tiene capacidad de endeudamiento y cada vez es más complejo adquirir nuevos créditos para mantenerse en el sector.

Humanos - Compromiso y lealtad de los colaboradores

En cuanto a este recurso humano la calificación que corresponde es porque los empleados de la constructora son muy comprometidos y en el caso del personal operativo que en los periodos en que la empresa no tiene obra se deben retirar y cuando se inicia otra siempre se llama al mismo personal y ellos así estén en ese momento con otra empresa, prefieren trabajar con Constructora Preing y retirarse de donde se encuentre. Este caso nos cuenta el subgerente se presenta mucho en la empresa.

Reputación - Experiencia de la empresa en el sector

Tiene una calificación de 4, ya que la empresa y especialmente su único dueño y gerente Ingeniero OSCAR VICENTE BARRETO BAQUERO con más de 27 años de experiencia como Persona natural en el sector se ha caracterizado por la calidad en las obras realizadas a su nombre y desde hace nueve años a través de la empresa.

Reputación – Con los proveedores. Debido a que la empresa no adquiere créditos con sus proveedores crea una ventaja competitiva, ya que pocas empresas lo hacen y además esto permite negociación en precios y otros beneficios.

Capacidades

Marketing – publicidad

La empresa no realiza ningún tipo de publicidad para dar a conocer y mejorar el reconocimiento de la empresa en el sector.

Ventas – Efectividad en la ejecución.

Como se ha mencionado anteriormente la empresa se ha caracterizado y se ha dado a conocer principalmente por la rapidez de ejecución además de responsabilidad, eficacia y calidad en las obras desarrolladas.

6.1.5.3. Cadena de valor

MODELO CUANTITATIVO DE LA CADENA DE VALOR DE PORTER																									
ACTIVIDADES DE APOYO	INFRAESTRUCTURA DE LA EMPRESA																								
		POND	CALIF	PROD						POND	CALIF	PROD													
	IN 1	Direccionamiento estratégico			0,15	3	0,45	IN 3	Gestión de HSEQ			0,05	2	0,10											
	IN 2	Gestión financiera y contable			0,08	1	0,08	IN 4	Coordinación de proyectos			0,10	4	0,40											
	GESTIÓN HUMANA																								
		POND	CALIF	PROD							POND	CALIF	PROD												
	GH 1	Vinculación de personal			0,09	3	0,27	GH 3	Compensación			0,08	2	0,16											
	GH 2	Gestión del desempeño laboral			0,07	2	0,14	GH 4	Capacitaciones para minimizar riesgos			0,11	3	0,33											
	DESARROLLO TECNOLÓGICO																								
		POND	CALIF	PROD							POND	CALIF	PROD												
DT 1						0,00	DT 3								0,00										
DT 2						0,00	DT 4								0,00										
ABASTECIMIENTO																									
	POND	CALIF	PROD							POND	CALIF	PROD													
AB 1	Mantenimiento de los activos			0,12	3	0,36	AB 3	Asitencias tecnicas			0,10	2	0,20												
AB 2	Suministro de insumos para el funcionamiento			0,05	4	0,20	AB 4						0,00												
										1,00	PP	2,69													
ACTIVIDADES PRIMARIAS	LOGÍSTICA INTERNA		POND	CALIF	PROD	OPERACIONES		POND	CALIF	PROD	LOGISTICA EXTERNA		POND	CALIF	PROD	MK Y VENTAS		POND	CALIF	PROD	SERVICIO POSTVENTA		POND	CALIF	PROD
	LI 1	Busqueda de nuevos proyectos	0,10	4	0,40	OP 1	Tramites ante las entidades pertinentes	0,09	3	0,27	LE 1	Negociación de los términos del contrato	0,04	2	0,08	MV 1	Investigación de mercados	0,04	3	0,12	SV 1	atencion personalizada,	0,05	3	0,15
	LI 2	presentacion de los pliegos	0,09	3	0,27	OP 2	generacion de polizas para cumplimiento	0,10	3	0,30	LE 2	Realización de terminos para la entrega	0,03	3	0,09	MV 2	Planeación para adquisicion de contratos	0,02	2	0,04	SV 2	Cumplimiento de las garantias	0,02	2	0,04
	LI 3	Matenimiento preventivo maquinaria	0,08	4	0,32	OP 3	mantenimiento correctivo maquinaria	0,05	2	0,10	LE 3	Soporte y mantenimiento	0,02	2	0,04	MV 3	relaciones publicas	0,05	3	0,15	SV 3	Mantenimiento de la relación con el cliente	0,02	3	0,06
	LI 4	compras	0,06	3	0,18	OP 4	revison de interventoria para la ejecucion	0,10	3	0,30	LE 4	Acompañamiento de la interventoria para controlar la ejecucion de obra	0,03	3	0,09	MV 4	publicidad orienta a propocionar los diferentes proyectos	0,01	1	0,01	SV 4	0,09			0,00
			0,33		1,17		0,34		0,97		0,12		0,30		0,12		0,32		0,25	1,00	PP	3,01			

Tabla 3 Modelo de cadena de valor de Porter

Análisis de la cadena de valor

La empresa constructora preing en sus actividades de apoyo nos genera un promedio ponderado de 2.69 frente a las actividades primarias de 3.01; la cadena de valor de esta empresa de acuerdo a los resultados presentados cuenta con una tendencia a mejorar si se trabaja con el propósito de incrementar las actividades.

Segundo nivel de análisis:

Uno de las actividades con mayor calificación es la coordinación de proyectos en cuanto a la infraestructura de la empresa y el suministro de insumos de funcionamiento en la actividad de abastecimiento; uno de las áreas con mayor labor, responsabilidad y con un

porcentaje de importancia porque es el área donde se realiza toda las gestiones de contrataciones. Mientras la gestión financiera y contable es una de las actividades con el mínimo calificación, porque su administración no tiene una gestión responsable, no se miden con el manejo de los gastos.

En cuanto a las actividades primarias una de las más fuertes principales es la búsqueda de nuevos proyectos porque la empresa depende de ello ya que es la fuente de los ingresos; el mantenimiento de las maquinarias también es un factor fuerte, en la ejecuciones de las obras se requiere que ellas den respuesta el 100%, mientras en el caso del marketing en cuanto a la publicidad es una actividad que no se le da tanta importancia, pues la empresa no se vende bajo propaganda sino bajo el cumplimiento, garantía y calidad del desarrollo de los proyectos.

Tercer nivel de análisis

De acuerdo al desarrollo de la cadena de valor de la empresa, se puede concretar que se necesita fortalecer más la gestión humana para que su equipo de empleados o clientes internos se apersonen más de los objetivos generales que tiene la empresa para que en conjunto todo se pueda reevaluar y mejorar cada día; proponer y brindar una mejor gestión financiera para darle más rentabilidad a la empresa y disminuir gastos que a largo plazo podría ayudar al sostenimiento y fortalecimiento de la misma.

6.1.5.4. MEFI

MATRIZ DE EVALUACIÓN DE LOS FACTORES INTERNOS - MEFI

MATRIZ DE EVALUACIÓN DE FACTORES INTERNOS		PONDERACIÓN	CALIFICACIÓN	PRODUCTO	0,60
0,61	FORTALEZAS				
F1	Compromiso de la alta gerencia	0,07	3	0,21	
F2	activos fijos propios	0,10	4	0,40	
F3	Empresa bien posicionada en el sector	0,08	3	0,24	
F4	Experiencia en proyectos complejos e innovadores	0,09	3	0,27	
F5	sentido de pertenencia de los colaboradores	0,06	2	0,12	
F6	Flexibilidad en la toma de decisiones	0,04	2	0,08	
F7	Respaldo financiero	0,05	3	0,15	
F8	Clima organizacional favorable, estabilidad laboral y capital humano de	0,03	2	0,06	
F9	efectividad en la ejecucion de los proyectos	0,09	3	0,27	
0,39	DEBILIDADES				
D1	Capacidad de endeudamiento de la compañía	0,07	1	0,07	
D2	Falta de gestión de mercadeo y de agresividad comercial	0,09	1	0,09	
D3	No hay planeación para el crecimiento, falta enfoque y estrategia	0,04	2	0,08	
D4	Faltan políticas y prácticas de gestión humana	0,08	2	0,16	
D5	No contar con un presupuesto anual para implementar planes de acción	0,05	2	0,10	
D6	Reacción inmediata a las necesidades del mercado, no hay análisis del entorno	0,03	2	0,06	
D7	Faltan alianzas para conta con costos óptimos para la operación	0,03	1	0,03	
		1,00		2,39	2,99

Tabla 4 Mefi

De acuerdo a los resultados obtenidos en este análisis observamos que nos arroja un resultado total ponderado de 2.99, esto quiere decir que la empresa internamente sus fortalezas tienden a ser fuertes frente a sus debilidades, esto demuestra que constructora Preing si mejora sus debilidades se puede estar convirtiendo en fortalezas que le aportaran a la empresa beneficios productivos. El gerente debe analizar y trabajar muy bien las debilidades para empezar a mejorarlas.

6.2. Análisis Externo

6.2.1. Descripción sector

6.2.1.1. Indicadores Macroeconómicos

Producto Interno Bruto (PIB)

Variación anual del PIB total, valor agregado construcción y subsectores (a precios constantes) 2006 (I trimestre) – 2018 (I trimestre) p

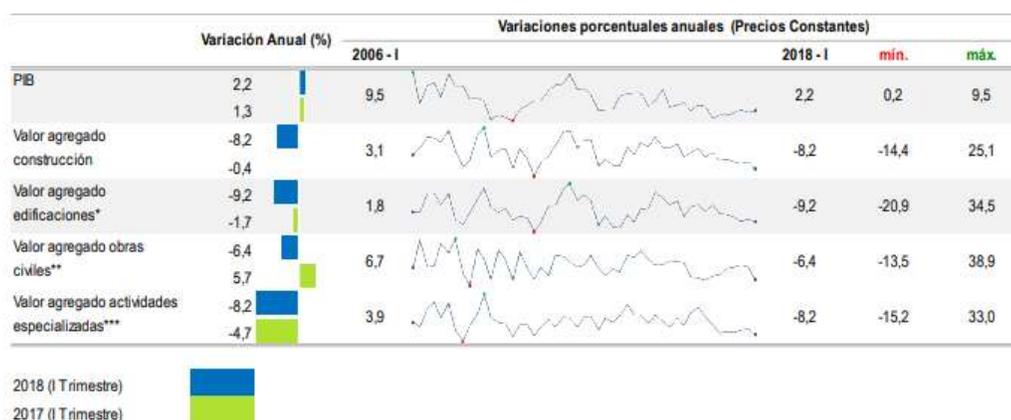


Ilustración 3 Variación anual del PIB 2006-2018

Fuente: DANE, Cuentas Trimestrales

En el primer trimestre del 2018, el PIB a precios constantes aumentó 2,2% con relación al mismo trimestre de 2017. En el valor agregado por grandes ramas de actividad, se observa una disminución de 8,2% del valor agregado del sector construcción; esto se da por las disminuciones de 9,2%, 6,4 y 8,2 en el subsector de edificaciones, obras civiles y actividades especializadas respectivamente.

1.995.482 m² fue el área total licenciada para construcción con una variación anual de 5,2% en mayo de 2018

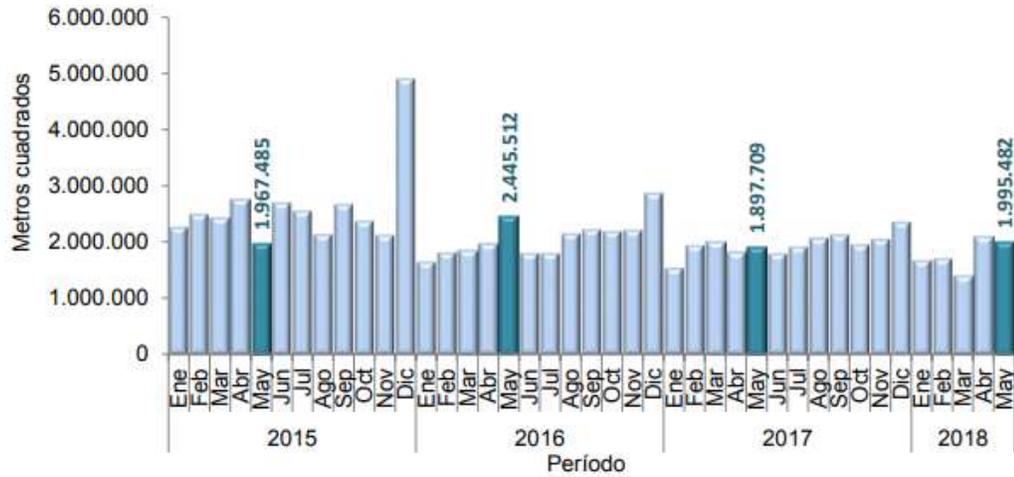


Ilustración 4 Variación anual de licencia para construcción

Fuente: DANE, ELIC

Este aumento en mayo de 2018 se debe en gran parte por la variación anual del área licenciada para Vivienda de interés social (VIS) con 67,7%.

Variación año corrido, contribución a la variación y distribución del área aprobada 302 municipios Enero - mayo (2018 / 2017)

Departamento	Variación año corrido (%)	Contribución a la variación (p.p.)	Distribución del área aprobada
Antioquia	-16,1	-2,8	15,3
Meta	-54,5	-1,8	1,6
Bogotá, D.C.	-7,2	-1,2	16,1
Tolima	-23,5	-1,0	3,4
Bolívar	-20,6	-0,7	2,7
Córdoba	-33,0	-0,6	1,2
Norte de Santander	-25,3	-0,4	1,4
Cesar	-29,4	-0,3	0,9
Nariño	-8,9	-0,3	3,4
Atlántico	-4,9	-0,3	5,5
Santander	-0,3	0,0	3,7
Cauca	4,1	0,1	1,4
Sucre	15,0	0,1	0,7
Caquetá	67,5	0,1	0,4
La Guajira	45,3	0,2	0,5
Chocó	378,2	0,2	0,2
Boyacá	9,9	0,3	3,3
Valle del Cauca	3,0	0,3	10,4
Huila	23,4	0,3	1,9
Quindío	16,1	0,4	3,1
Risaralda	16,8	0,6	4,0
Magdalena	63,5	0,7	1,8
Caldas	64,6	0,7	2,0
Cundinamarca	15,7	1,8	14,0
Resto	44,5	0,3	1,1
Total	-3,4	-3,4	100,0

Fuente: DANE, ELIC

Se observa que la variación anual presentada a mayo de 2018 del total aprobada bajo licencias se debe principalmente al aumento del área licenciada en el departamento de Cundinamarca que contribuyó con 8,4 puntos porcentuales a la variación anual.

Variación y contribución anual según tipo de obras 2018^{pr} (I Trimestre)

Tipo de construcción	Variación anual (porcentajes)	Contribución a la variación total (puntos porcentuales)
Total	-7,1	-7,1
Construcciones para la minería, centrales generadoras eléctricas y tuberías para el transporte	-10,1	-2,7
Vías férreas, pistas de aterrizaje y sistemas de transporte masivo	-43,2	-2,6
Carreteras, calles, caminos, puentes, carreteras sobreelevadas, túneles y construcción de subterráneos	-4,3	-2,1
Vías de agua, puertos, represas, acueductos, alcantarillado y otras obras portuarias	-6,8	-0,7

Ilustración 5 Variación y contribución anual según tipo de obras

Fuente: DANE, IIOC.

DEPARTAMENTO META

El departamento del Meta aporta 0.73 billones de pesos al sector en valor agregado a la economía regional. Según Camacol, informe de gestión 2017-2018.

Año	Meta			
	Edificaciones	Obras Civiles	PIB Construcción	PIB Departamental
2010	186	895	1.082	16.090
2011	210	1.090	1.299	19.543
2012	246	1.088	1.339	21.038
2013	416	1.144	1.612	23.314
2014	373	1.143	1.553	22.602
2015	304	903	1.240	22.949
2016	300	846	1.184	21.445

Tabla 5 informe de gestión 2017-2018 Camacol

Fuente: DANE

6.2.2. Análisis pestel

PERFIL PEST	FACTORES	MUY NEGATIVO	NEGATIVO	POSITIVO	MUY POSITIVO
POLITICOS	Procesos y entidades regulatorias		X		
	Corrupción	X			
	Políticas gubernamentales			X	
ECONÓMICOS	Situación económica local			X	
	Asuntos generales de impuestos		X		
	Ciclos de mercado		X		
	Intereses y tasas de cambio		X		
SOCIAL	Experiencia de la empresa en el sector				X
	Impactos en la comunidad			X	
	Patrones de compra del consumidor	X			
TECNOLÓGICOS	Publicidad y relaciones públicas			X	
	Capacidad y madurez de la manufactura				X
ECOLÓGICOS	Soluciones sustitutivas			X	
	Asuntos ecológicos/ambientales			X	
	Responsabilidad social			X	
	Amigabilidad medioambiental			X	
LEGALES	Manejo de residuos			X	
	Licencias y permisos		X		
	Decretos municipales o distritales			X	
	Reglamentación nacional				X

Tabla 6 Análisis Pestel

ACCIONES

POLITICOS

- Mantener y expandir las relaciones publicas con alcaldías, gobernaciones y entidades o personas con influencias políticas en las contrataciones.

Económicos

- Debido a ciclos de mercado tan largos, la empresa debe aprovechar cada proyecto y obra del departamento y además licenciar en obras otros departamentos con el fin de que siempre se tenga una obra en marcha.
- En el tema de impuestos tratar de aprovechar cualquier oportunidad o beneficio tributario para disminuir los pagos de impuestos, a la vez destinar los dineros correspondientes a ivas, retenciones y demás impuestos a una cuenta para que en los vencimientos se tenga el dinero correspondiente a estos impuestos y no destinarlos a otros gastos.

Social

- Realizar mayor publicidad, dar a conocer la experiencia y buen nombre de la empresa y adecuarnos o tratar de cambiar los patrones de compra de los posibles clientes.
- Mantener buenas relaciones y contactos con las comunidades ya que estas influyen en el otorgamiento de obras.

Tecnológicos

- La empresa cuenta con buena capacidad en la industria y se adapta a otras soluciones sustitutivas según el caso, se cuenta con la maquinaria necesaria y adecuada para la realización de las obras, la empresa debe revisar innovación de otros países y el aprovechamiento de los recursos por medio de la tecnología.

Ecológicos

- Este factor es positivo para la empresa sin embargo y debido a las nuevas normatividades y necesidades en materia medioambiental se busca aprovechar y dar buen uso de los recursos naturales en cada una de las obras.

Legales

- Para la empresa la ley 1882 de enero 2018 Fortalecimiento contratación Pública que modifica principalmente lo referente a: i) la aplicación de pliegos tipo, la incertidumbre financiera en aquellos casos en que ocurre una anulación del contrato de concesión por elementos extra técnicos. La empresa debe cumplir con todas las normas legales y hacer cumplir estas leyes en las licitaciones y ejecuciones de contratos.

ANÁLISIS PEST:

POLITICOS

- Odebrecht sobre la Ruta del Sol II-III es el principal caso de corrupción en el país, pero son muchos más los casos presentados en el país y todos los departamentos. Lastimosamente los contratos públicos son otorgados por principalmente por influencias económicas o de amistades.

ECONOMICOS

- El año 2017 para el país y el Departamento del Meta no fue un buen año en cifras económicas esto por muchas razones, situaciones como caso Odebrecht, postergación de la entrega de la obra como vía Villavicencio-Bogotá, Túnel de la línea y el colapso del puente en la vía Bogotá-Villavicencio Chirajara, temas petroleros que afectaron fuertemente al departamento Meta y cercanos como

Casanare, para este año se tenían muchas perspectivas de mejora y se observó un aumento en el PIB en el primer trimestre del año en comparación con el año 2017.

- El aumento de impuestos es cada vez mayor para las empresas en Colombia principalmente después de la última reforma tributaria.
- En el departamento los ciclos del mercado para la construcción son bastante lentos principalmente para el subsector de obra civil ya que los procesos de licitación son bastante lentos y los trámites de firmas de contratos, actas de obra y anticipo para obra puede demorar meses y hasta años. En el año puede haber solo una obra para la empresa. un caso positivo en tema de impuestos es el mecanismo de obras por impuestos que permite el pago de impuesto de renta mediante la ejecución de inversiones en proyectos en las denominadas zonas más afectadas por el conflicto armado (Zomac), que contemplan 344 municipios de los cuales hay varios cercanos.

SOCIAL

- La empresa trata de mantener contacto permanente con la comunidad con el fin de mantenerla informada sobre el proceso las obra y conocer sus inquietudes.

LEGALES

- Se mencionan algunas de las normas más representativas para la empresa en temas de contratos de obra. Ley 1474 de 2011 Ley Anticorrupción. Ley 1882 enero 2018 Fortalecimiento contratación Pública. Ley 80 de 1993 Estatuto General de contratación.

6.2.3. Análisis 5 Fuerzas

MODELO CUANTITATIVO DE LAS CINCO FUERZAS DE PORTER						
FACTORES ESTRATÉGICOS		PROM POND				
1 RC	Amenaza de la rivalidad entre competidores	2,56				
2 EC	Amenaza de entrada de nuevos competidores	2,57				
3 PS	Amenaza de ingreso de productos sustitutos	1,17				
4 NP	Amenaza del poder negociación de los proveedores	2,08				
5 NC	Amenaza del poder negociación de los compradores	2,07				
FACTORES ESTRATÉGICOS			menos amenaza	mas		
1. AMENAZA DE LA RIVALIDAD ENTRE COMPETIDORES		PONDERACIÓN	DESCRIPCIÓN CUALITATIVA 1	CALIFICACIÓN CUANTIT 1 a 4	DESCRIPCIÓN CUALITATIVA 4	PRODUCTO
RC 01	Crecimiento de la industria	0,10	Expansión	3	Recesión	0,30
RC 02	Diferencias del producto	0,10	Diferente	2	Estándar	0,20
RC 03	Costos intercambiables	0,10	Altos	3	Bajos	0,30
RC 04	Concentración y balance	0,10	Alta (pocos)	4	Baja (muchos)	0,40
RC 05	Complejidad de la información	0,10	Muy compleja	2	Fácil	0,20
RC 06	Diversidad de competidores	0,10	Baja	3	Alta	0,30
RC 07	Plataformas empresariales	0,10	No alianzas	2	Alianzas	0,20
RC 08	Barreras de salida: Activos especializados	0,07	Pocos	3	Muchos	0,21
RC 09	Barreras de salida: Costos fijos de salida	0,07	Bajos	3	Altos	0,21
RC 10	Barreras de salida: Interrelaciones estratégicas	0,08	Baja	2	Alta	0,16
RC 11	Barreras de salida: Barreras emocionales	0,08	Bajas	1	Altas	0,08
		1,00	PROMEDIO PONDERADO			2,56
FACTORES ESTRATÉGICOS			DESCRIPCIÓN CUALITATIVA 1	CALIFICACIÓN CUANTIT 1 a 4	DESCRIPCIÓN CUALITATIVA 4	PRODUCTO
2. AMENAZA DE ENTRADA DE NUEVOS COMPETIDORES		PONDERACIÓN				
EC 01	Economías de escala	0,10	Altas	3	Bajas	0,30
EC 02	Diferencias propias de producto	0,05	Alta	3	Baja	0,15
EC 03	Costos de cambio	0,05	Altos	3	Bajos	0,15
EC 04	Requerimientos de capital	0,12	Altos	2	Bajos	0,24
EC 05	Ventajas absolutas en costos, independientes de las economías de escala	0,11	Alta	2	Baja	0,22
EC 06	Curva de aprendizaje de propietario	0,10	Difícil	3	Fácil	0,30
EC 07	Acceso a los insumos necesarios	0,10	Difícil	4	Fácil	0,40
EC 08	Diseño propio de productos de bajo costo	0,10	Eficiente	3	Deficiente	0,30
EC 09	Reacción esperada	0,08	Alta	3	Baja	0,24
EC 10	Precio disuasorio al ingreso	0,07	Existente	3	Inexistente	0,21
EC 11	Políticas gubernamentales	0,07	Fomento	3	Restrictivas	0,21
EC 12	Retornos esperados	0,05	Bajo	3	Alto	0,15
		1,00	PROMEDIO PONDERADO			2,57

Tabla 7 Análisis 5 fuerzas

FACTORES ESTRATÉGICOS			DESCRIPCIÓN	CALIFICACIÓN	DESCRIPCIÓN	PRODUCTO
3. AMENAZA DE INGRESO DE PRODUCTOS SUSTITUTOS		PONDERACIÓN	CUALITATIVA 1	CUANTIT 1 a 4	CUALITATIVA 4	
PS 01	Desempeño por el precio relativo de los sustitutos	0,10	Bajo	1	Alto	0,10
PS 02	Costo de cambio del comprador	0,12	Difícil	1	Fácil	0,12
PS 03	Propensión del comprador a sustituir	0,20	Baja	1	Alta	0,20
PS 04	Nivel percibido de diferenciación del producto	0,25	Alta	1	Baja	0,25
PS 05	Disponibilidad de sustitutos cercanos	0,16	Difícil	1	Fácil	0,16
PS 06	Suficientes proveedores	0,17	Pocos	2	Muchos	0,34
		1,00	PROMEDIO PONDERADO			1,17

FACTORES ESTRATÉGICOS			DESCRIPCIÓN	CALIFICACIÓN	DESCRIPCIÓN	PRODUCTO
4. AMENAZA DEL PODER NEGOCIACIÓN DE LOS PROVE		PONDERACIÓN	CUALITATIVA 1	CUANTIT 1 a 4	CUALITATIVA 4	
NP 01	Diferenciación de insumos	0,14	Baja	1	Alta	0,14
NP 02	Costos intercambiables de proveedores y empresas en el sector	0,12	Bajos	1	Altos	0,12
NP 03	Presencia de insumos sustitutos	0,12	Alta	3	Baja	0,36
NP 04	Concentración de proveedores	0,14	Baja	2	Alta	0,28
NP 05	Importancia del volumen para el proveedor	0,14	Baja	3	Alta	0,42
NP 06	Costo relativo a las compras totales en el sector	0,12	Alta	2	Baja	0,24
NP 07	Impacto de los insumos en el costo o diferenciación	0,12	Bajo	1	Alto	0,12
NP 08	Amenaza de integración hacia adelante	0,10	Baja	4	Alta	0,40
		1,00	PROMEDIO PONDERADO			2,08

FACTORES ESTRATÉGICOS			DESCRIPCIÓN	CALIFICACIÓN	DESCRIPCIÓN	PRODUCTO
5. AMENAZA DEL PODER NEGOCIACIÓN DE LOS COMP		PONDERACIÓN	CUALITATIVA 1	CUANTIT 1 a 4	CUALITATIVA 4	
NC 01	Concentración de compradores vs concentración de empresas	0,12	Baja	4	Alta	0,48
NC 02	Negociación para la absorción de costos por parte del comprador	0,09	Baja	1	Alta	0,09
NC 03	Información del comprador	0,08	Menos informado	2	Más informado	0,16
NC 04	Capacidad de integración hacia atrás	0,08	Inviabile	2	Viable	0,16
NC 05	Productos de sustitución	0,08	Pocos	1	Muchos	0,08
NC 06	Costo con relación al total adquirido por el comprador	0,10	Insignificante	3	Significativo	0,30
NC 07	Impacto de los productos sobre el costo de diferenciación	0,08	Alto	2	Bajo	0,16
NC 09	Identidad de marca	0,08	Alta	2	Baja	0,16
NC 10	Impacto sobre la calidad / desempeño	0,09	Alto	2	Bajo	0,18
NC 11	Utilidades del comprador (usabilidad)	0,10	Alta	1	Baja	0,10
NC 12	Incentivos de los tomadores de decisiones	0,10	Nulos	2	Muchos	0,20
NC 13		1,00	PROMEDIO PONDERADO			2,07

Análisis del sector

Como se observa las amenazas más amenazantes son los factores con relación a los competidores, esto se debe a que en el sector existen actualmente muchas constructoras y cada vez se crean más empresas en este sector, además existe mucha rivalidad ya que por lo general el otorgamiento de obras se da por las relaciones o influencias. En cuanto a la amenaza de ingreso de productos sustitutos es el factor menos amenazante para la Constructora Preing SAS, ya que en este sector no se encuentran muchos productos o servicios sustitutos en cuando a maquinaria utilizada en las obras y materiales, En algunos

casos se pueden cambiar los materiales por unos más económicos en el desarrollo de los proyectos pero en este sector y según el tipo de obra consideramos que son muchos los productos o servicios sustitutos que pueden ingresar al mercado.

Análisis De La Rivalidad Entre Competidores:

En este análisis podemos concluir que la amenaza a nivel competitivo es alta por estar la empresa en un sector de gran demanda reflejando que el crecimiento de la industria se encuentra en un punto de resección media. Otra amenaza representativa son los costos intercambiables que son bajos.

Análisis De La Entrada De Nuevos Competidores:

La economía a escala es muy importante para este sector de la construcción pero también es un riesgo más grande para la empresa ya que la inversión para competir debe ser mayor también. En el último año la empresa ha requerido un aumento de capital para poder entrar a competir, esto hace que la amenaza sea mayor frente a los nuevos competidores. El acceso a los insumos para el desarrollo de las actividades son muy fáciles de conseguir por tan motivo también nos amenaza en un grado alto.

Análisis Del Ingreso De Productos Sustitutos:

En este factor como amenaza en general se representa una menor amenaza ya que la empresa cuenta con valor agregado a diferencia de los competidores, la empresa su mayor producto es el servicio y nuestro valor agregado es el corto tiempo de entrega.

Análisis Del Poder De Negociación De Los Proveedores:

El promedio que nos arrojó en este factor fue de 2.08 indicando que la empresa tiene una amenaza baja entre los factores y los proveedores.

Los proveedores con que cuenta la empresa se prestan para negociar tanto cantidad como precios y nos da una ventaja para poder competir en los presupuestos para las ofertas.

Análisis Del Poder De Negociación De Los Compradores:

La negociación de los compradores este es un factor con una gran importancia porque la empresa contrata con entidades públicas y privadas donde muchas veces lo que se negocia es el presupuesto para realizar algún proyecto, la influencia que tiene los compradores es una amenaza para la empresa frente a la competencia, en este caso el promedio de este factor nos arroja un 2.07.

6.2.4. MPC

MATRÍZ DE PERFIL COMPETITIVO Y POSICIÓN COMPETITIVA

FACTOR CLAVE ÉXITO EMPRESARIAL	PONDERACIÓN	CONSTRUCTORA PREING SAS (% participación mercado)		MONTAJES TECNICOS ZAMBRANO Y VARGAS LTDA (% participación mercado)		MC CONSTRUCCIONES LTDA (% participación mercado)		MACO INGENIERIA SA (% participación mercado)		CONSTRUCCIONES CIVILES DHG SAS (% participación mercado)		MAQUICONSTRUCCIONES LTDA (% participación mercado)		
		CALIFICACIÓN	PRODUCTO	CALIFICACIÓN	PRODUCTO	CALIFICACIÓN	PRODUCTO	CALIFICACIÓN	PRODUCTO	CALIFICACIÓN	PRODUCTO	CALIFICACIÓN	PRODUCTO	
C1	Puntualidad en tiempo de ejecución	0,25	4	1,00	2	0,50	3	0,75	2	0,50	2	0,50	1	0,25
C2	Respaldo y garantía	0,16	3	0,48	2	0,32	2	0,32	4	0,64	1	0,16	2	0,32
C3	Experiencia en el mercado	0,15	3	0,45	3	0,45	4	0,60	1	0,15	2	0,30	2	0,30
C4	calidad del servicio prestado	0,18	4	0,72	1	0,18	3	0,54	2	0,36	1	0,18	1	0,18
C5	Talento humano en ventas e ingeniería	0,05	2	0,10	1	0,05	4	0,20	3	0,15	1	0,05	2	0,10
C6	Capital de inversion	0,03	1	0,03	1	0,03	4	0,12	2	0,06	2	0,06	3	0,09
C7	Servicio posventa	0,07	1	0,07	4	0,28	3	0,21	3	0,21	2	0,14	2	0,14
C8	Indicadores financieros	0,11	2	0,22	2	0,22	4	0,44	2	0,22	1	0,11	2	0,22

Tabla 8 Matriz de perfil Competitivo y posición competitiva MPC

Analizando los resultados de esta matriz podemos observar que la empresa refleja un acumulado de 3,07 frente a la empresa Mc construcciones que saco un acumulado de

3,18. La empresa muestra dos factores fuertes que son la puntualidad en tiempo de ejecución y la calidad del servicio frente a las otras competencias, en cuanto al respaldo y garantía del servicio la empresa Maco ingeniería brinda el mayor puntaje; la Experiencia en el mercado refleja que Mc construcciones es calificada con la participación mayor ya que lleva más años desempeñándose en el sector de la construcción; en el factor del talento humano en ventas sobresalió Mc construcciones porque cuenta con un personal completamente capacitado y actualizado en todas las normatividades vigentes para la elaboración de proyectos de construcción y con un talento humano eficiente; el servicio posventa la mayor calificación la obtuvo montajes técnicos Zambrano tiene su personal capacitado para realizar las visitas de sus proyectos realizados, mientras la constructora Preing tiene una calificación de 1; los indicadores financieros es un factor clave en el momento de realizar y presentar ofertas la constructora Preing todavía falta incrementar sus indicadores esto se debe a la falta de inversiones, ingresos entre otros por tal motivo este es uno de los puntos claves para evaluar y diagnosticar la empresa.

6.2.5. MEFE

Análisis de la Mefe

MATRIZ DE EVALUACIÓN DE LOS FACTORES EXTERNOS - MEFE					
MATRIZ DE EVALUACIÓN DE FACTORES EXTERNOS		PONDERACIÓN	CALIFICACIÓN	PRODUCTO	0,39
0,51	OPORTUNIDADES				
O1	Relaciones comerciales	0,09	2	0,18	
O2	Crecimiento económico del país	0,09	2	0,18	
O3	Posicionamiento en el sector	0,07	2	0,14	
O4	Demanda del mercado	0,08	2	0,16	
O5	capacidad y madurez de la manufactura	0,08	3	0,24	
O6	Responsabilidad social y ambiental	0,05	2	0,1	
O7	Beneficios tributarios para el sector	0,05	1	0,05	
0,49	AMENAZAS				
A1	Corrupcion	0,10	1	0,1	
A2	Disminucion de obras publicas en el departamento.	0,08	2	0,16	
A3	Creciente ingreso de nuevos competidores	0,07	1	0,07	
A4	Competencia Desleal	0,05	1	0,05	
A5	No existe definición de clúster o iniciativas de asociación del sector	0,05	2	0,1	
A6	Prácticas políticas nacionales y territoriales que afectan la dinámica del sector	0,07	2	0,14	
	Incrementos de impuestos y reformas tributarias	0,07	1	0,07	
		0,93		1,67	2,06

Tabla 9 Análisis de la Mefe

Esta matriz de acuerdo al análisis realizado nos arroja un resultado del 2.06 que quiere decir que la empresa de acuerdo a sus estrategias de negociación y ejecución aprovecha las oportunidades que tiene frente al mercado y al sector, en cuanto a las amenazas se refleja que son altas pero aun así ha sabido sobrellevarlas para dar resultados frente a sus competidores.

6.3. Diagnostico Financiero

Para realizar el diagnostico financiero de la empresa se cuenta con la información financiera de los años 2015, 2016 y 2017, estado de situación financiera, estado de resultado integral y flujo de caja, entre otra información suministrada por la empresa para el desarrollo del adecuado análisis y proyecciones necesarios. Se presenta a continuación el estado de situación financiera y estado de resultados con cifras de los 3 años objeto de análisis, expresados en miles de pesos colombianos.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CON CORTE 31 DE DICIEMBRE

ACTIVOS	AÑOS DE ANALISIS		
	2015	2016	2017
Efectivo y Equivalente a efectivo	229.628.478	6.171.430	99.602.551
Instrumentos Financieros cuentas por cobrar	1.708.001.116	689.748.480	1.149.551.479
Inventarios	718.105.352	4.691.883.960	11.830.947.383
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	2.655.734.946	5.387.803.870	13.080.101.413
Activos Fijos Tangibles	2.177.743.923	1.046.731.536	1.046.609.581
Intangibles	930.201.284	0	0
Diferidos	0	0	576.110.384
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	3.107.945.207	1.046.731.536	1.622.719.965
TOTAL ACTIVO	5.763.680.153	6.434.535.406	14.702.821.378
PASIVOS	AÑOS DE ANALISIS		
	2015	2016	2017
Obligaciones financieras	2.472.095	7.045.884	9.469.923
Proveedores			539.762.731
Cuentas por pagar	38.811.000	75.909.308	201.547.138
Impuestos, gravámenes y tasas	24.406.640	25.643.612	45.799.587
Obligaciones laborales		5.495.495	4.487.137
Impuesto diferido	0	0	0
Otros pasivos			1.694.442.307
TOTAL PASIVO CORRIENTE	65.689.735	114.094.299	2.495.508.823
Obligaciones financieras	3.344.456.287	3.670.696.473	8.047.424.604
Cuentas por pagar	20.000.000		0
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	3.364.456.287	3.670.696.473	8.047.424.604
TOTAL PASIVO	3.430.146.022	3.784.790.772	10.542.933.427
PATRIMONIO	AÑOS DE ANALISIS		
	2015	2016	2017
Capital Social	1.344.000.000	1.344.000.000	1.544.160.000
Dividendos	259.725.995	396.610.900	1.422.004.765
Resultados del ejercicio			
Result. Ejercicios anteriores	729.808.136	909.133.734	1.193.723.186
Superavit por Valorizaciones			
TOTAL PATRIMONIO	2.333.534.131	2.649.744.634	4.159.887.951
TOTAL PASIVOS + PATRIMONIO	5.763.680.153	6.434.535.406	14.702.821.378

Estado del Resultado Integral con corte 31 de diciembre				
PUC	NOMBRE	2.015	2.016	2.017
INGRESOS				
41	Ingresos de actividades ordinarias	6.631.230.484	6.023.057.187	18.032.551.000
4130	Construcción	3.172.265.747	993.810.504	17.040.875.298
4135	ventas			20.512.800
4155	Servicios de Transporte	3.458.964.737	5.029.246.683	971.162.902
COSTOS				
61	Costo de Ventas y Prestación de Servicios	4.135.345.822	3.181.320.358	15.465.854.623
6130	Construcción	2.636.497.574	183.623.862	15.465.854.623
6155	Servicios de Transporte	1.498.848.248	2.997.696.496	-
	UTILIDAD BRUTA	2.495.884.662	2.841.736.829	2.566.696.377
GASTOS				
51	OPERACIONALES DE ADMINISTRAC	1.808.290.416	2.019.097.653	1.009.685.673
5105	Gastos de Personal	210.863.234	260.116.539	241.630.330
5110	Honorarios	36.000.000	9.844.776	
5110	Impuestos	185.431.353		
5115	Otros gastos imputables			244.856.514
5120	Leasing Banco Colombia I	91.103.593	86.683.588	127.388.891
5120	Leasing banco occidente 1% consorcio acueductos veredales		86.683.588	
5130	Seguros y Polizas	239.147.372	239.147.372	
5135	Servicios	399.584.555	649.584.555	221.783.949
5140	Gastos Legales	15.263.000	115.263.000	
5145	Mantenimiento y Reparaciones	150.000.000	314.351.412	
5160	Depreciacione	3.628.354	2.439.142	243.914
5165	Amortizaciones	477.268.955	254.983.681	173.782.075
	TOTAL UTILIDAD OPERACIONAL	687.594.246	822.639.176	1.557.010.704
53	Costos por Préstamos	353.963.637	401.025.173	393.963.061
5305	Intereses	250.006.196	328.712.508	393.482.280
5315	Otros No operacionales	77.010.943	37.596.482	480.781
5395	Gastos Relacionados	26.946.498	34.716.183	
	UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	333.630.609	421.614.003	1.163.047.643
54	Impuesto de renta y compleme	134.379.944	105.403.500	- 146.935.674
5405	Impuesto de renta y complem	134.379.944	105.403.500	429.174.710
	impuesto de renta diferido			- 576.110.384
	UTILIDAD DESPUES DE IMPTOS	199.250.665	316.210.503	1.309.983.317
	Reserva 10%	19.925.067	31.621.051	130.998.332
	UTILIDA NETA	179.325.598	284.589.452	1.178.984.985

Tabla 11 Estado de Resultado Integral con corte a 31 de Diciembre

6.3.1. Análisis Vertical Estado De Situación Financiera

Como se observa en los % se determina como ha estado compuesta la empresa en los últimos 3 años, los datos más representativos del activo son los inventarios con una participación en el 2015 del 12,46 en 2016 de 72,92% y en 2017 88,96% del 100% del activo respectivamente. Para el año 2017 el valor de este rubro aumento

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CON CORTE 31 DE DICIEMBRE

NOMBRE	AÑOS DE ANALISIS					
	2015	%	2016	%	2017	%
Efectivo y Equivalente a efectivo	229.628.478	3,98%	6.171.430	0,10%	99.602.551	0,68%
Instrumentos Financieros cuentas por cobrar	1.708.001.116	29,63%	689.748.480	10,72%	1.149.551.479	7,82%
Inventarios	718.105.352	12,46%	4.691.883.960	72,92%	11.830.947.383	80,47%
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	2.655.734.946	46,08%	5.387.803.870	83,73%	13.080.101.413	88,96%
Activos Fijos Tangibles	2.177.743.923	37,78%	1.046.731.536	16,27%	1.046.609.581	7,12%
Intangibles	930.201.284	16,14%	0	0,00%	0	0,00%
Diferidos	0	0,00%	0	0,00%	576.110.384	3,92%
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	3.107.945.207	53,92%	1.046.731.536	16,27%	1.622.719.965	11,04%
TOTAL ACTIVO	5.763.680.153	100,00%	6.434.535.406	100,00%	14.702.821.378	100,00%

NOMBRE	AÑOS DE ANALISIS					
	2015	%	2016	%	2017	%
Obligaciones financieras	2.472.095	0,07%	7.045.884	0,19%	9.469.923	0,09%
Proveedores		0,00%		0,00%	539.762.731	5,12%
Cuentas por pagar	38.811.000	1,13%	75.909.308	2,01%	201.547.138	1,91%
Impuestos, gravámenes y tasas	24.406.640	0,71%	25.643.612	0,68%	45.799.587	0,43%
Obligaciones laborales		0,00%	5.495.495	0,15%	4.487.137	0,04%
Impuesto diferido	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
Otros pasivos		0,00%		0,00%	1.694.442.307	16,07%
TOTAL PASIVO CORRIENTE	65.689.735	1,92%	114.094.299	3,01%	2.495.508.823	23,67%
Obligaciones financieras	3.344.456.287	97,50%	3.670.696.473	96,99%	8.047.424.604	76,33%
Cuentas por pagar	20.000.000	0,58%		0,00%	0	0,00%
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	3.364.456.287	98,08%	3.670.696.473	96,99%	8.047.424.604	76,33%
TOTAL PASIVO	3.430.146.022	100,00%	3.784.790.772	100,00%	10.542.933.427	100,00%

NOMBRE	AÑOS DE ANALISIS					
	2015	%	2016	%	2017	%
Capital Social	1.344.000.000	57,60%	1.344.000.000	50,72%	1.544.160.000	37,12%
Dividendos	259.725.995	11,13%	396.610.900	14,97%	1.422.004.765	34,18%
Resultados del ejercicio		0,00%		0,00%		0,00%
Result. Ejercicios anteriores	729.808.136	31,27%	909.133.734	34,31%	1.193.723.186	28,70%
Superavit por Valorizaciones		0,00%		0,00%		0,00%
TOTAL PATRIMONIO	2.333.534.131	100,00%	2.649.744.634	100,00%	4.159.887.951	100,00%

TOTAL PASIVOS + PATRIMONIO	5.763.680.153		6.434.535.406		14.702.821.378	
-----------------------------------	----------------------	--	----------------------	--	-----------------------	--

Tabla 12 Análisis Vertical ESF 2015-2017

Significativamente y con la información obtenida por el gerente general, estos inventarios de saldo al año 2017 corresponden a los materiales adquiridos para la obra CONSORCIO ACACIAS 2015, la cual fue suspendida y en este momento la parte jurídica está tratando el caso.

En cuanto al pasivo, las cifras más significativas para los 3 años son las obligaciones financieras con un componente para el año 2015 de 97,50%, 2016 96,99% y 2017 76,33% del total del pasivo respectivamente, la empresa tiene grandes obligaciones con los bancos porque utiliza esta forma de apalancamiento para poder cumplir con los contratos adquiridos.

El patrimonio se observa que ha aumentado significativamente en el transcurso de los 3 años y en el concepto de capital social de empresa ha pasado del año 2015 al 2017 de \$1.344.000.000 a \$1.5444.160.000.

6.3.2. Análisis Horizontal Estado De Situación Financiera

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CON CORTE 31 DE DICIEMBRE							
NOMBRE	AÑOS DE ANÁLISIS			Variación Absoluta	Variación Relativa	Variación Absoluta	Variación Relativa
	2015	2016	2017	2015- 2016		2016 - 2017	
Efectivo y Equivalente a efectivo	229.628.478	6.171.430	99.602.551	-223.457.048	-97,3%	93.431.121	1513,9%
Instrumentos Financieros cuentas por c	1.708.001.116	689.748.480	1.149.551.479	-1.018.252.636	-59,6%	459.802.999	66,7%
Inventarios	718.105.352	4.691.883.960	11.830.947.383	3.973.778.608	0,0%	7.139.063.423	152,2%
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	2.655.734.946	5.387.803.870	13.080.101.413	2.732.068.924	102,9%	7.692.297.543	142,8%
Activos Fijos Tangibles	2.177.743.923	1.046.731.536	1.046.609.581	-1.131.012.387	-51,9%	-121.955	0,0%
Intangibles	930.201.284	0	0	-930.201.284	-100,0%	0	#jDIV/0!
Diferidos	0	0	576.110.384	0	#jDIV/0!	576.110.384	#jDIV/0!
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	3.107.945.207	1.046.731.536	1.622.719.965	-2.061.213.671	-66,3%	575.988.429	55,0%
TOTAL ACTIVO	5.763.680.153	6.434.535.406	14.702.821.378	670.855.253	11,6%	8.268.285.972	128,5%
Obligaciones financieras	2.472.095	7.045.884	9.469.923	4.573.789	185,0%	2.424.039	34,4%
Proveedores	0	0	539.762.731	0	#jDIV/0!	539.762.731	#jDIV/0!
Cuentas por pagar	38.811.000	75.909.308	201.547.138	37.098.308	95,6%	125.637.830	165,5%
Impuestos, gravámenes y tasas	24.406.640	25.643.612	45.799.587	1.236.972	5,1%	20.155.975	78,6%
Obligaciones laborales	0	5.495.495	4.487.137	5.495.495	#jDIV/0!	-1.008.358	-18,3%
Otros pasivos	0	0	1.694.442.307	0	#jDIV/0!	1.694.442.307	#jDIV/0!
TOTAL PASIVO CORRIENTE	65.689.735	114.094.299	2.495.508.823	48.404.564	73,7%	2.381.414.524	2087,2%
Obligaciones financieras	3.344.456.287	3.670.696.473	8.047.424.604	326.240.186	9,8%	4.376.728.131	119,2%
Cuentas por pagar	20.000.000	0	0	-20.000.000	-100,0%	0	#jDIV/0!
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	3.364.456.287	3.670.696.473	8.047.424.604	306.240.186	9,1%	4.376.728.131	119,2%
TOTAL PASIVO	3.430.146.022	3.784.790.772	10.542.933.427	354.644.750	10,3%	6.758.142.655	178,6%
Capital Social	1.344.000.000	1.344.000.000	1.544.160.000	0	0,0%	200.160.000	14,9%
Reservas	259.725.995	396.610.900	1.422.004.765	136.884.905	52,7%	1.025.393.865	258,5%
Result. Ejercicios anteriores	729.808.136	909.133.734	1.193.723.186	179.325.598	24,6%	284.589.452	31,3%
TOTAL PATRIMONIO	2.333.534.131	2.649.744.634	4.159.887.951	316.210.503	13,6%	1.510.143.317	57,0%

Tabla 13 Análisis Horizontal ESF 2015-2017

En cuanto al análisis horizontal, realizando las comparaciones de los 3 años el activo corriente tuvo una variación del 2015 al 2016 de 102,9% y del 2016 al 2017 de \$142,8% donde la cifra más representativa como ya se había mencionado anteriormente son los inventarios. El total del pasivo vario del 2015 al 2016 10,3% y del 2016 al 2017 176,6%.

COMPORTAMIENTO DEL ACTIVO			
	Activo corriente	Activo no corriente	Total Activo
2015	\$ 2.655.734.946	\$ 3.107.945.207	\$ 5.763.680.153
2016	\$ 5.387.803.870	\$ 1.046.731.536	\$ 6.434.535.406
2017	\$ 13.080.101.413	\$ 1.622.719.965	\$ 14.702.821.378

Tabla 14 Comportamiento del Activo

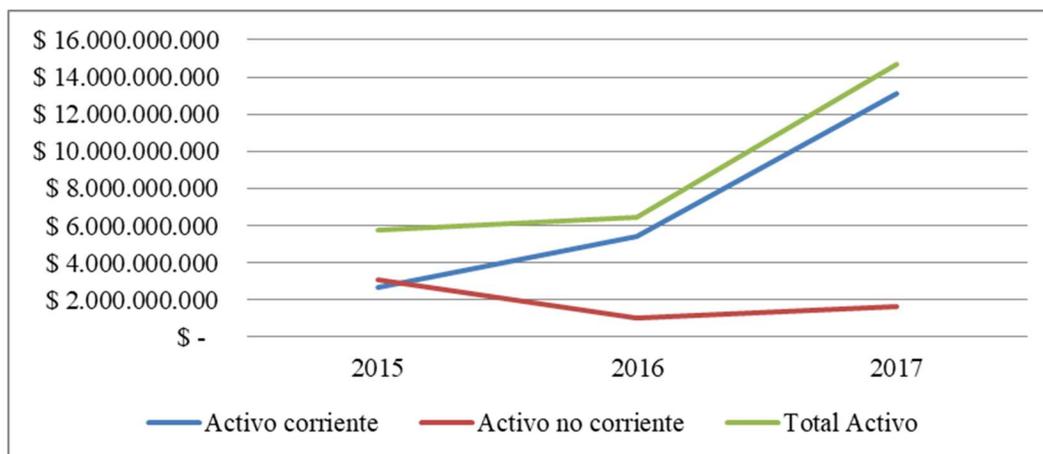


Ilustración 6 Comportamiento del Activo

Esta grafica muestra el aumento que han tenido los activos en el transcurso de los años, desde el 2015 con un activo de \$5.673.680.153 pasando al 2016 con \$6.434.535,406 y en el 2017 con un aumento significativo llego a \$14.702.821.378.

ACTIVO	2015	2016	2017
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	46,08%	83,73%	88,96%
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	53,92%	16,27%	11,04%

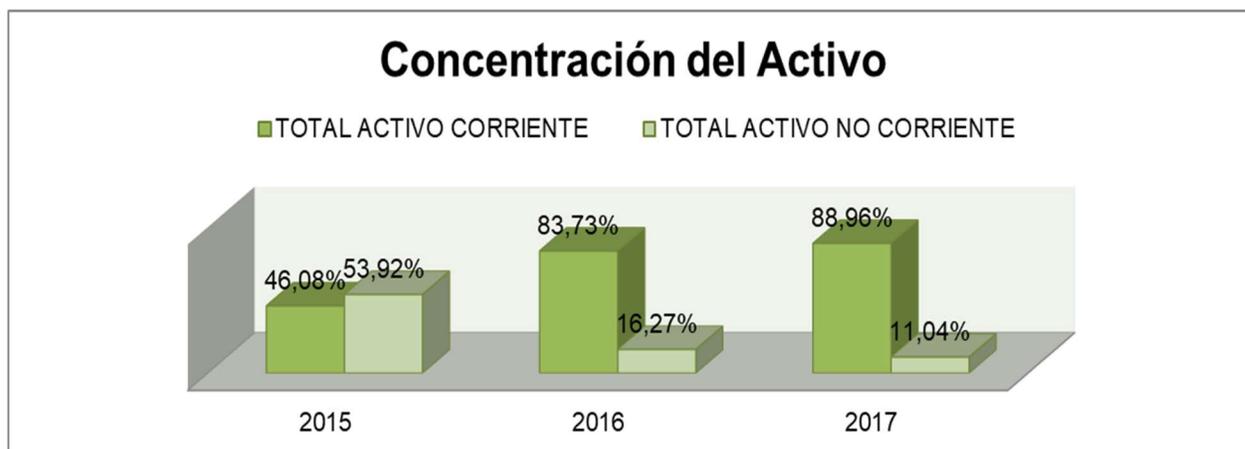


Ilustración 7 Concentración del Activo

Como se observa el activo está compuesto para el año 2015 mayor porcentaje de activo no corriente por el valor de los activos tangibles e intangibles, para los años 2016 y 2017 en el activo tiene mayor participación la parte no corriente, lo cual es bueno ya que es principalmente son inventarios y esto permite cumplir con los contratos.

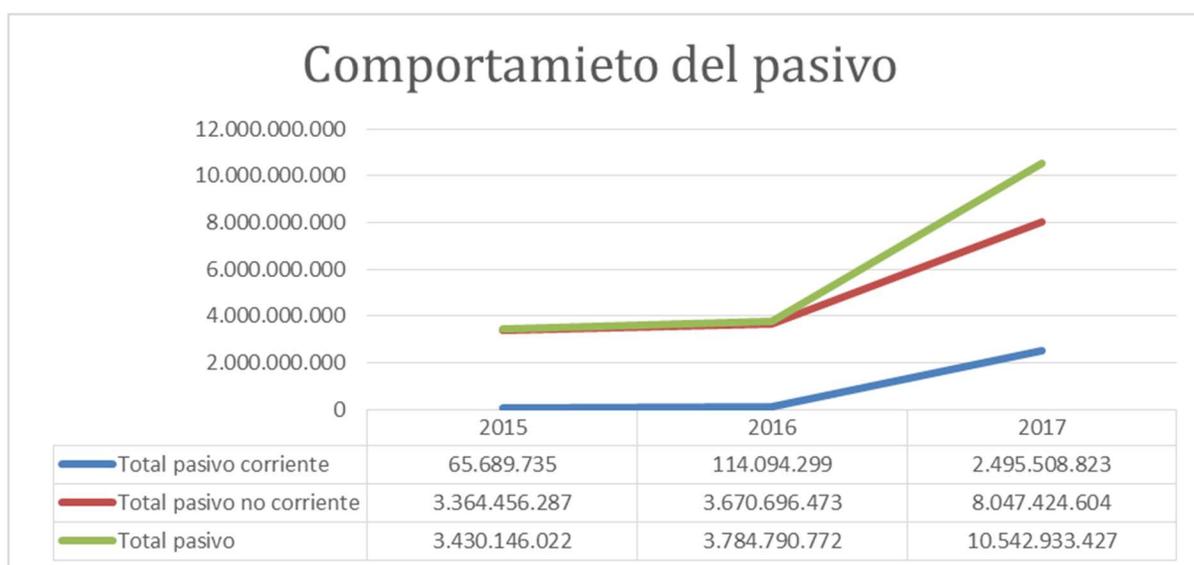


Ilustración 8 Comportamiento del pasivo

El total del pasivo ha aumentado notablemente del año 2015 al 2017 principalmente en la parte no corriente, en el año 2015 el principal componente del pasivo fueron las obligaciones financieras a largo plazo con una participación de 97,50%, en el año 2016 nuevamente la participación más alta del pasivo son las obligaciones financieras con 96,99% y en el año 2017 también lo compone principalmente las obligaciones financieras con un 76,33%. Esto indica que la empresa esta apalancada prácticamente con los bancos y aunque es bueno que sus obligaciones sean principalmente a largo plazo, se analizara la afectación que tiene para la empresa.

PASIVO	2015	2016	2017
TOTAL PASIVO CORRIENTE	1,92%	3,01%	23,67%
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	98,08%	96,99%	76,33%

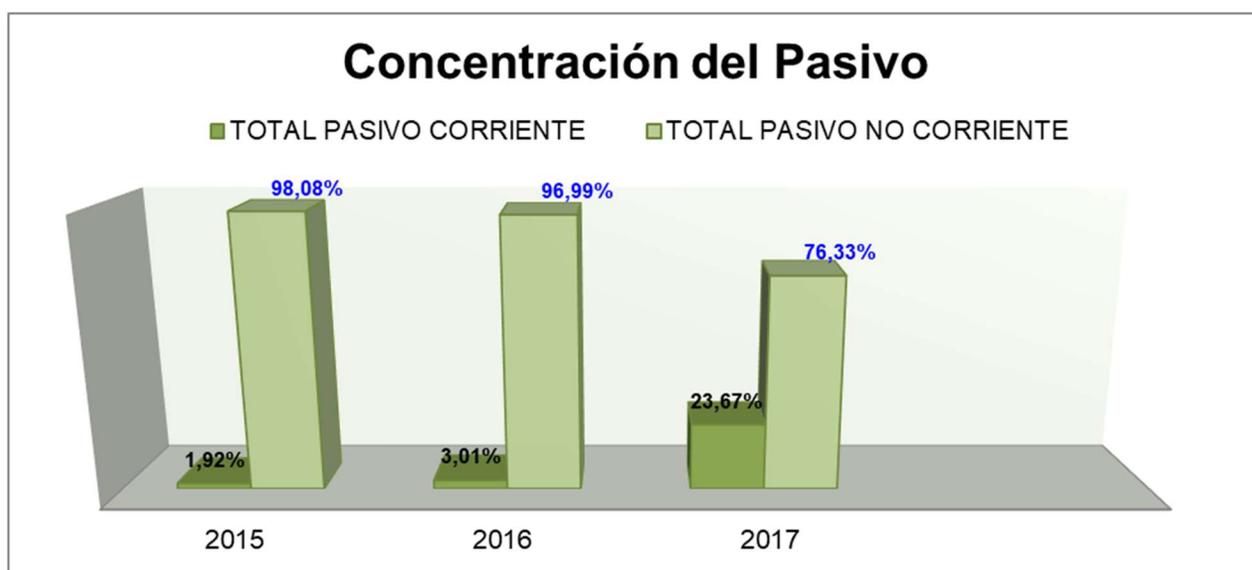


Ilustración 9 Concentración del Pasivo

El pasivo durante los 3 años analizados está compuesto en mayor porcentaje por pasivos no corriente, esto se debe principalmente a las obligaciones bancarias tienen, la empresa utiliza la financiación con bancos a largo plazo con el fin de no quedar mal con estas

obligaciones, esto ha sido de gran ayuda en los años que lleva la empresa funcionando, pero a la vez los costos de financiación son altos.

Estructura De Financiación De La Empresa

Nombre	2015	2016	2017
Pasivo	59,51%	58,82%	71,71%
Patrimonio	40,49%	41,18%	28,29%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%

Se ha observado que la empresa tiene alta participación de financiación principalmente con entidades financieras.

6.3.3. Análisis Vertical Del Estado De Resultado Integral Para Los Años 2015-2016-2017

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL						
NOMBRE	AÑOS DE ANÁLISIS					
	2015	%	2016	%	2017	%
INGRESOS OPERACIONALES	6.631.230.484	100%	6.023.057.187	100%	18.032.551.000	100%
Obras de ingeniería	3.172.265.747	47,84%	993.810.504	16,50%	17.040.875.298	94,50%
Ventas	0	0,00%		0,00%	20.512.800	0,11%
Servicio de transporte	3.458.964.737	52,16%	5.029.246.683	83,50%	971.162.902	5,39%
COSTOS DE VENTAS	4.135.345.822	62,36%	3.181.320.358	52,82%	15.465.854.623	85,77%
Construcción	2.636.497.574	39,76%	183.623.862	3,05%	15.465.854.623	85,77%
Servicios de transporte	1.498.848.248	22,60%	2.997.696.496	49,77%	0	0,00%
UTILIDAD BRUTA	2.495.884.662	37,64%	2.841.736.829	47,18%	2.566.696.377	14,23%
Gastos Operacionales de Administración	1.808.290.416	27,27%	2.019.097.653	33,52%	1.009.685.673	5,60%
Gastos de personal	210.863.234	3,18%	260.116.539	4,32%	241.630.330	1,34%
Honorarios	36.000.000	0,54%	9.844.776	0,16%	0	0,00%
Impuestos	185.431.353	2,80%		0,00%	244.856.514	1,36%
Arrendamientos (Leasing)	91.103.593	1,37%	173.367.176	2,88%	127.388.891	0,71%
Seguros	239.147.372	3,61%	239.147.372	3,97%	0	0,00%
Servicios	399.584.555	6,03%	649.584.555	10,78%	221.783.949	1,23%
Gastos Legales	15.263.000	0,23%	115.263.000	1,91%	0	0,00%
Mantenimiento y reparaciones	150.000.000	2,26%	314.351.412	5,22%	0	0,00%
Depreciaciones	3.628.354	0,05%	2.439.142	0,04%	243.914	0,00%
Amortizaciones	477.268.955	7,20%	254.983.681	4,23%	173.782.075	0,96%
UTILIDAD OPERACIONAL	687.594.246	10,37%	822.639.176	13,66%	1.557.010.704	8,63%
Gastos no Operacionales	250.006.196	3,77%	328.712.508	5,46%	393.482.280	2,18%
Financieros	250.006.196	3,77%	328.712.508	5,46%	393.482.280	2,18%
Otros Gastos no Operacionales	103.957.441	1,57%	72.312.665	1,20%	480.781	0,00%
Gravamen financiero	77.010.943	1,16%	37.596.482	0,62%	480.781	0,00%
Gastos Diversos	26.946.498	0,41%	34.716.183	0,58%	0	0,00%
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	333.630.609	5,03%	421.614.003	7,00%	1.163.047.643	6,45%
Impuesto de Renta y complementarios	134.379.944	2,03%	105.403.500	1,75%	-146.935.674	-0,81%
UTILIDAD DESPUES DE IMPUESTOS	199.250.665	3,00%	316.210.503	5,25%	1.309.983.317	7,26%
Reserva 10%	19.925.067	0,30%	31.621.051	0,53%	130.998.332	0,73%
UTILIDAD NETA	179.325.599	2,70%	284.589.452	4,72%	1.178.984.985	6,54%

Tabla 15 Análisis Vertical Estado de Resultados integrales

Se observa que durante el año 2015 los ingresos estuvieron muy parejos en cuanto a las 2 actividades principales de la empresa obteniendo con obras de ingeniería una 47,84% y el servicio de transporte un 52,16% del total de los ingresos.

6.3.4. Análisis Horizontal Del Estado De Resultado Integral

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES							
NOMBRE	AÑOS DE ANÁLISIS			Variación		Variación	
	2015	2016	2017	Absoluta	Relativa	Absoluta	Relativa
	2015	2016	2017	2015 - 2016		2016 - 2017	
INGRESOS OPERACIONALES	6.631.230.484	6.023.057.187	18.032.551.000	-608.173.297	-9,17%	12.009.493.813	199%
Obras de ingeniería	3.172.265.747	993.810.504	17.040.875.298	-2.178.455.243	-68,67%	16.047.064.794	1615%
Ventas	0	0	20.512.800	0	#iDIV/0!	20.512.800	#iDIV/0!
Servicio de transporte	3.458.964.737	5.029.246.683	971.162.902	1.570.281.946	45,40%	-4.058.083.781	-81%
COSTOS DE VENTAS	4.135.345.822	3.181.320.358	15.465.854.623	-954.025.464	0,00%	12.284.534.265	0%
Construccion	2.636.497.574	183.623.862	15.465.854.623	-2.452.873.712	-93,04%	15.282.230.761	8323%
Servicios de transporte	1.498.848.248	2.997.696.496	0	1.498.848.248	100,00%	-2.997.696.496	-100%
UTILIDAD BRUTA	2.495.884.662	2.841.736.829	2.566.696.377	345.852.167	0	-275.040.452	-10%
Gastos Operacionales de Administración	1.808.290.416	2.019.097.653	1.009.685.673	210.807.237	11,66%	-1.009.411.980	-50%
Gastos de personal	210.863.234	260.116.539	241.630.330	49.253.305	23,36%	-18.486.209	-7%
Honorarios	36.000.000	9.844.776	0	-26.155.224	-72,65%	-9.844.776	-100%
Impuestos	185.431.353	0	244.856.514	-185.431.353	-100,00%	244.856.514	#iDIV/0!
Arrendamientos (Leasing)	91.103.593	173.367.176	127.388.891	82.263.583	90,30%	-45.978.285	-27%
Seguros	239.147.372	239.147.372	0	0	0,00%	-239.147.372	-100%
Servicios	399.584.555	649.584.555	221.783.949	250.000.000	62,56%	-427.800.606	-66%
Gastos Legales	15.263.000	115.263.000	0	100.000.000	655,18%	-115.263.000	-100%
Mantenimiento y reparaciones	150.000.000	314.351.412	0	164.351.412	109,57%	-314.351.412	-100%
Depreciaciones	3.628.354	2.439.142	243.914	-1.189.212	-32,78%	-2.195.228	-90%
Amortizaciones	477.268.955	254.983.681	173.782.075	-222.285.274	-46,57%	-81.201.606	-32%
UTILIDAD OPERACIONAL	687.594.246	822.639.176	1.557.010.704	135.044.930	0	734.371.528	89%
Gastos no Operacionales	250.006.196	328.712.508	393.482.280	78.706.312	31,48%	64.769.772	20%
Financieros	250.006.196	328.712.508	393.482.280	78.706.312	31,48%	64.769.772	20%
Otros Gastos no Operacionales	103.957.441	72.312.665	480.781	-31.644.776	-30,44%	-71.831.884	-99%
Gravamen financiero	77.010.943	37.596.482	480.781	-39.414.461	-51,18%	-37.115.701	-99%
Gastos Diversos	26.946.498	34.716.183	0	7.769.685	28,83%	-34.716.183	-100%
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	333.630.609	421.614.003	1.163.047.643	87.983.394	0	741.433.640	176%
Impuesto de Renta y complementarios	134.379.944	105.403.500	-146.935.674	-28.976.444	-21,56%	-252.339.174	-239%
UTILIDAD DESPUES DE IMPUESTOS	199.250.665	316.210.503	1.309.983.317	116.959.838	0,00%	993.772.814	314%
Reserva 10%	19.925.067	31.621.051	130.998.332	11.695.985	58,70%	99.377.281	314%
UTILIDAD NETA	179.325.599	284.589.452	1.178.984.985	105.263.854	1	894.395.533	314%

Tabla 16 Analisis Horizontal Estado de Resultados Integrales

El estado de resultados indica que existe mayor variación de un año a otro en el rubro los ingresos por obras de ingeniería con una variación relativa de los años 2015 a

2016 de -68,67% y del 2016 al 2017 de 1.615%, en cambio los ingresos por servicio de transporte disminuyeron al 2017 comparado con el 2016 en -81%.

6.3.5. Indicadores Financieros comparativos

INDICADORES DE LIQUIDEZ							
		AÑO 2015		AÑO 2016		AÑO 2017	
RAZON CORRIENTE	ACTIVO CORRIENTE	2.655.734.946	= 40,43	5.387.803.870	= 47,22	13.080.101.413	= 5,24
	PASIVO CORRIENTE	65.689.735		114.094.299		2.495.508.823	
PRUEBA ACIDA	ACT. CTE-INVENTARIC	1.937.629.594	= 29,50	695.919.910	= 6,10	1.249.154.030	= 0,50
	PASIVO CORRIENTE	65.689.735		114.094.299		2.495.508.823	
CAPITAL NETO DE TRABAJO	ACTIVO CTE-PASIVO CTE	2.590.045.211		5.273.709.571		10.584.592.590	

Tabla 17 Indicador de Liquidez 2015-2017

Razón corriente.

Este resultado significa que la empresa por cada peso que debe a corto plazo, tubo para el años 2015 al 2017 el \$40,43; \$47,22 y \$5,24 para pagar estas obligaciones a corto plazo, en este caso refleja un nivel de solvencia muy bueno, pero se debe principalmente al rubro inventarios, el cual es un caso especial en la empresa ya que corresponde al material adquirido para una obra que esta pausada y se está esperando una respuesta del cliente.

Prueba Acida

Este resultado es más real ya que no se están teniendo en cuenta los inventarios que en este caso son muy altos. Se evidencian problemas de liquidez en la empresa, ya que por cada peso que debe solo el último año tuvo \$0,50 pesos para responder por sus deudas a corto plazo.

Capital neto de trabajo

Los activos a corto plazo son mayores a los pasivos corrientes, entonces si hoy la empresa tuviera que cancelar todos sus pasivos corrientes tiene como responder ante estas obligaciones.

INDICADORES DE ACTIVIDAD										
•ROTACION DE ACTIVOS FIJOS										
		AÑO 2015			AÑO 2016			AÑO 2017		
Rotacion de los activos Fijos	Ventas	6.631.230.484	=	5,1	6.023.057.187	=	7,6	18.032.551.000	=	17,3
	Activo Fijo Bruto	1.290.466.213			789.308.713			1.044.048.484		
•ROTACION ACTIVOS OPERACIONALES										
		AÑO 2015			AÑO 2016			AÑO 2017		
ROTACION ACTIVOS OPERACIONALES	VENTAS	6.631.230.484	=	1,4	6.023.057.187	=	0,9	18.032.551.000	=	1,3
	ACTIVOS OPERACIONALES	4.833.478.869			6.434.535.406			14.126.710.994		
•ROTACION ACTIVOS FIJOS										
		AÑO 2015			AÑO 2016			AÑO 2017		
Rotacion de los Activos Totales	Ventas	6.631.230.484	=	1,7	6.023.057.187	=	1,0	18.032.551.000	=	1,3
	Activos Totales Brutos	3.946.201.159			6.177.112.583			13.695.384.141		

Tabla 18 Indicadores de Actividad 2015-2017

Rotación activos fijos

La empresa roto sus activos fijos en 17,3 veces en el año 2017 y el 7,6 veces durante el año 2016 y el año que roto menos con 2,1 fue en el año 2015.

Rotación activos operacionales

La empresa logró vender en el año 2017 ósea \$1,3 pesos, en el año 2016 un \$0,9 y en el año 2015 el \$1,4 respectivamente, por cada peso invertido en activos operacionales.

Rotación activos totales

Durante el año de 2017, vendió por cada peso invertido en activos fijos, 1,3; un 1,0 en el año 2016 y en el 2015 el 1,7. También lo podemos interpretar diciendo que la empresa roto

su activo fijo en 1,3 veces durante el 2017; 1,0 veces en el año 2016 y el 2015 un 1.7 veces.

INDICADORES DE RENTABILIDAD										
•MARGEN BRUTO DE UTILIDAD										
		AÑO 2015			AÑO 2016			AÑO 2017		
MARGEN BRUTO DE UTILIDAD	UTILIDAD BRUTA	2.495.884.662	=	38%	2.841.736.829	=	47%	2.566.696.377	=	14%
	VENTAS NETAS	6.631.230.484			6.023.057.187			18.032.551.000		
•MARGEN OPERACIONAL DE UTILIDAD										
		AÑO 2015			AÑO 2016			AÑO 2017		
MARGEN OPERACIONAL DE UTILIDAD	UTILIDAD OPERACIONAL	687.594.246	=	10%	822.639.176	=	14%	1.557.010.704	=	9%
	VENTAS NETAS	6.631.230.484			6.023.057.187			18.032.551.000		
•MARGEN NETO DE UTILIDAD										
		AÑO 2015			AÑO 2016			AÑO 2017		
MARGEN NETO DE UTILIDAD	UTILIDAD NETA	179.325.599	=	3%	284.589.452	=	5%	1.178.984.985	=	7%
	VENTAS NETAS	6.631.230.484			6.023.057.187			18.032.551.000		
•RENDIMIENTO DEL PATRIMONIO										
		AÑO 2015			AÑO 2016			AÑO 2017		
RENDIMIENTO DEL PATRIMONIO ROE	UTILIDAD NETA	179.325.599	=	8%	284.589.452	=	11%	1.178.984.985	=	28%
	TOTAL PATRIMONIO	2.333.534.131			2.649.744.634			4.159.887.951		
•RENDIMIENTO DEL ACTIVO TOTAL										
		AÑO 2015			AÑO 2016			AÑO 2017		
RENDIMIENTO DEL ACTIVO TOTAL (ROA)	UTILIDAD NETA	179.325.599	=	4,5%	284.589.452	=	4,6%	1.178.984.985	=	8,6%
	ACTIVO TOTAL BRUTO	3.946.201.159			6.177.112.583			13.695.384.141		
•EBITDA										
		687.594.246	+	3.628.354	+	477.268.955	=	1.168.491.555	2.015	
EBITDA	utilidad operaciones + gastos de depreciación + gastos de amortización	822.639.176	+	2.439.142	+	254.983.681	=	1.080.061.999	2.016	
		1.557.010.704	+	243.914	+	173.782.075	=	1.731.036.693	2.017	

Tabla 19 Indicadores de Rentabilidad 2015-2017

Margen Bruto de Utilidad

De este resultado podemos deducir que la utilidad obtenida después de descontar los costos de ventas fueron para el 2015 del 38%, 2016 del 47% y 2017 del 14%, por lo cual se observa una descenso bastante significativo del 35% para el 2017 provocado por los costos de venta de este año.

Margen operacional de utilidad

Se evidencia una disminución del 5% en la utilidad operacional para el año 2017, a pesar de que los gastos administrativos fueron menores, la disminución de esta utilidad debe al aumento de los costos de venta.

Margen neto de Utilidad

Se observa las ventas de la empresa del año 2015, 2016 y 2017 generaron utilidades netas de 3%, 5% y 7% respectivamente, se evidencia un incremento del 2% en esta utilidad.

Rendimiento del patrimonio

Este aumento muestra una rentabilidad del 28% para el año 2017 en comparación con el 2016, para los propietarios de la constructora por la inversión realizada, este aumento se debe Principalmente al aumento en las ventas del año 2017 y a la vez en la utilidad del año.

Rendimiento del Activo total

Existe un aumento significativo del 4%, se observa como el activo ha influido Y ha tenido la capacidad de generar beneficios para la empresa de manera importante.

EBITDA

Este indicador muestra que esta empresa es rentable y depende del manejo de la financiación e impuestos que genere beneficios al final del periodo.

INDICADORES DE ENDEUDAMIENTO							
•NIVEL DE ENDEUDAMIENTO							
		AÑO 2015		AÑO 2016		AÑO 2017	
NIVEL DE ENDEUDAMIENTO	TOTAL PASIVO CON 3	3.430.146.022	= 60%	3.784.790.772	= 59%	10.542.933.427	= 72%
	TOTAL ACTIVOS	5.763.680.153		6.434.535.406		14.702.821.378	
•ENDEUDAMIENTO FINANCIERO							
		AÑO 2015		AÑO 2016		AÑO 2017	
ENDEUDAMIENTO FINANCIERO	OBLIGACIONES FINANCIERAS	3.346.928.382	= 50,5%	3.677.742.357	= 61,1%	8.056.894.527	= 44,7%
	VENTAS NETAS *100	6.631.230.484		6.023.057.187		18.032.551.000	
•IMPACTO DE LA CARGA FINANCIERA							
		AÑO 2015		AÑO 2016		AÑO 2017	
IMPACTO DE LA CARGA FINANCIERA	GASTOS FINANCIEROS	327.017.139	= 4,93%	366.308.990	= 6,1%	393.963.061	= 2,2%
	VENTAS *100	6.631.230.484		6.023.057.187		18.032.551.000	
•COBERTURA DE INTERESES							
		AÑO 2015		AÑO 2016		AÑO 2017	
COBERTURA DE INTERES	UTILIDAD OPERACIONAL	687.594.246	= 2,75	822.639.176	= 2,50	1.557.010.704	= 3,96
	INTERESES PAGADOS	250.006.196		328.712.508		393.482.280	
•CONCENTRACION DEL ENDEUDAMIENTO EN EL CORTO PLAZO							
		AÑO 2015		AÑO 2016		AÑO 2017	
CONCENTRACION ENDEUDAMIENTO CORTO PL	PASIVO CORRIENTE	65.689.735	= 1,9%	114.094.299	= 3,0%	2.495.508.823	= 23,7%
	TOTAL PASIVO 3	3.430.146.022		3.784.790.772		10.542.933.427	
•LAVERAGE TOTAL – CORTO PLAZO – TOTAL FINANCIERO							
		AÑO 2015		AÑO 2016		AÑO 2017	
LAVERAGE TOTAL	TOTAL PASIVO CON 3	3.430.146.022	= 1,47	3.784.790.772	= 1,43	10.542.933.427	= 2,53
	PATRIMONIO	2.333.534.131		2.649.744.634		4.159.887.951	

Tabla 20 Indicadores de endeudamiento 2015-2017

Nivel de endeudamiento

El nivel de endeudamiento del año 2017 fue del 72% indicando que hubo un incremento frente al año 2016 que fue del 59%, el endeudamiento de la empresa tiene un índice estable, donde es bueno porque cuenta un buen margen para endeudarse en el momento que lo requiera.

Endeudamiento financiero

Las obligaciones con entidades financieras equivalen al 44,7% de las ventas en el año 2017 y en año 2016 equivalen al 61,1% de las ventas; la diferencia equivale que

aumentaron las ventas para el año 2017 y disminuyeron las obligaciones porque había más rentabilidad.

Impacto de la carga financiera

Este impacto significa que los gastos financieros representados en intereses equivalen al 6,1% de las ventas en el año 2016 y en año 2017 tuvo una disminución al 2,2%, porque hubo incremento de ventas y eso ayudo a cubrir obligaciones; esto quiere decir que de las ventas hay que destinar el 2,2% para cubrir los gastos financieros.

Cobertura de interés.

Durante el año 2017 se generó una utilidad operacional 3,96 veces superior a los intereses pagados, de igual forma para el año 2016 con una utilidad de 2,5 veces. El incremento en el año 2017 se identifica por el aumento de los ingresos y disminución de los gastos operacionales. La empresa tiene capacidad de endeudamiento mayor.

Concentración del endeudamiento en el corto plazo

En el año 2017 el 23,7% de los pasivos tienen vencimiento a corto plazo y en el año 2016 era del 3%.

Leverage Total – Corto Plazo – Total Financiero

Se tiene un apalancamiento en el año 2017 de 2,53, esto quiere decir en cada peso que tiene la empresa en patrimonio, existe una deuda de 2,53 en pasivos.

6.3.6. Modelo Altman Z-Score

Este modelo desarrollado por Edwar Altman es utilizado para predecir cuando una empresa está en problemas de insolvencia, inicialmente fue desarrollado para empresas manufactureras cotizadas en bolsa; después se aplicó a empresas manufactureras no cotizadas en bolsa, denominado el índice Z1 y luego se determinó para empresas comerciales y de servicio cotizadas o no en bolsa el índice Z2.

Para empresas comerciales y de servicio $Z = 6.56 X_1 + 3.26 X_2 + 6.72 X_3 + 1.05$

X₄. Los parámetros o límites de referencia para las separaciones de los grupos son las siguientes: Z: 2.60. Se tiene baja probabilidad de quiebra Z ≤ 1.10. Se tiene alta probabilidad de quiebra 1.10 < 2.60 Zona gris.

RESULTADO	
PUNTAJE	PROBABILIDAD DE QUIEBRA
1,1 o menos	Muy alta (zona de insolvencia)
De 1,2 a 2,6	Posible (zona de preocupación)
De 2,7 o mayor	Baja (zona segura)

Tabla 21 Indicador Probabilidad de quiebra

Donde $X_1 = (\text{Capital de trabajo} / \text{Activos totales})$; $X_2 = (\text{Utilidad retenida} / \text{activo total})$; $X_3 = (\text{U.A.I.I} / \text{activo total})$; $X_4 = (\text{Valor de mercado de! capital contable} / \text{Valor en libro de la deuda})$; $X_5 = (\text{Ventas} / \text{Activos totales})$ (en veces), estos indicadores corresponden a las empresas manufactureras que cotizan en bolsa; para las empresas manufactureras que no cotizan en bolsa el indicador X_4 se reemplaza por $X_4 = (\text{Valor contable de! patrimonio} / \text{Pasivo total})$ y para las empresas de servicio y comerciales el indicador X_5 se elimina ya que en este tipo de empresas varía significativamente el valor de los activos. (Berrio Guzman D. & Cabeza de Vergara, 2013)

XI: (Capital de trabajo /Activos totales)

<u>2.590.045.211</u>	<u>5.273.709.571</u>	<u>10.584.592.590</u>
5.763.680.153	6.434.535.406	14.702.821.378
45%	82%	72%

X2: (Utilidad retenida/Activo total)

<u>729.808.136</u>	<u>909.133.734</u>	<u>1.193.723.186</u>
5.763.680.153	6.434.535.406	14.702.821.378
13%	14%	8%

X3: (U.A.I.I / activo total);

<u>1.168.491.555</u>	<u>1.080.061.999</u>	<u>1.731.036.693</u>
5.763.680.153	6.434.535.406	14.702.821.378
20%	17%	12%

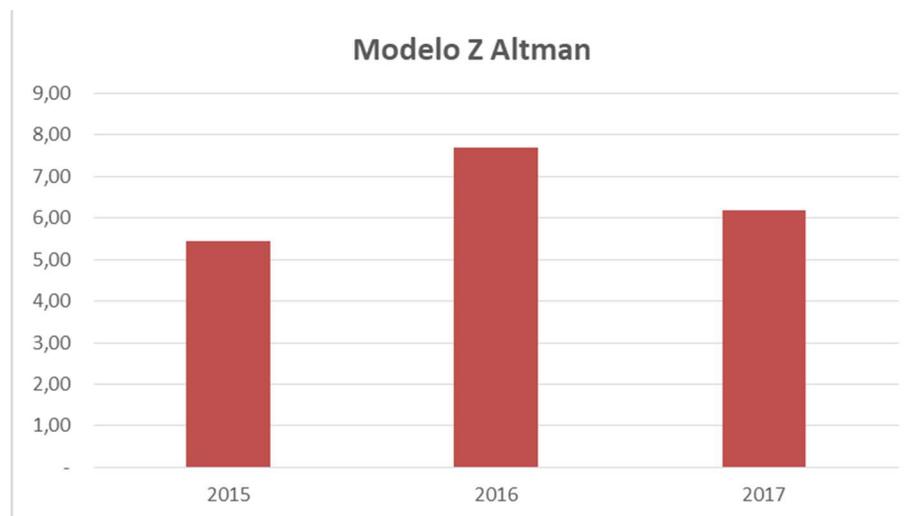
X4: (VALOR CONTABLE DEL PATRIMONIO / PASIVO TOTAL);

<u>2.333.534.131</u>	<u>2.649.744.634</u>	<u>4.159.887.951</u>
3.430.146.022	3.784.790.772	10.542.933.427
68%	70%	39%

$$Z2 = 6.56 XI + 3.26 X2 + 6.72 X3 + 1.05 X4.$$

5,44	7,70	6,19
-------------	-------------	-------------

Tabla 22 Modelo Z Altman



Año	Z Altman
2015	5,44
2016	7,70
2017	6,19

Según las referencias del modelo de Altman muestra que constructora Preing tiene baja probabilidad de quiebra y aunque el resultado es menor en el 2018 comparado con 2017 se mantiene muy por encima de la base 2,60 para tener probabilidad o incertidumbre de quiebra.

6.4. Variables Macroeconómicas

Las variables macroeconómicas son los distintos datos relevantes para cualquier empresa donde se debe tener un plan de contingencia para las diferentes amenazas y oportunidades que se presentan en las diferentes gestiones y desempeños que afectan de forma directa, entre las cuales encontramos las siguientes: Las variaciones anuales del Producto Interno Bruto (PIB), la inflación, la tasa retorno del mercado (TIR), el Depósito a término Fijo (DTF), tasa de Desempleo entre otras.

Producto interno Bruto:

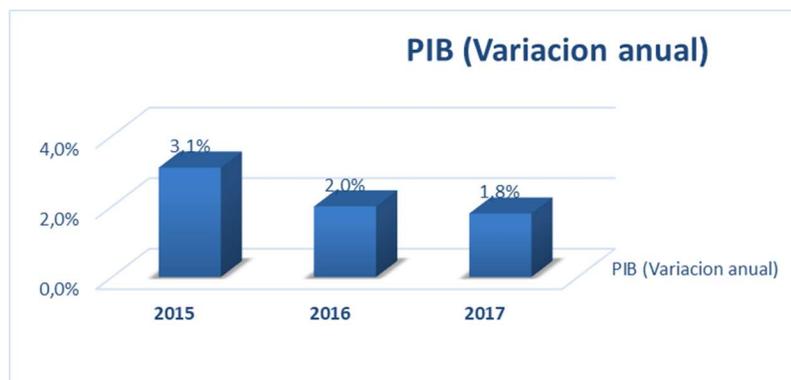


Ilustración 10 PIB Variación anual

“Es el total de bienes y servicios producidos en un país durante un período de tiempo determinado. Incluye la producción generada por nacionales residentes en el país y por extranjeros residentes en el país, y excluye la producción de nacionales residentes en el exterior”. (republica, Banco de la republica colombia, 2013)

El PIB creció el 3,1% en el año 2015 respecto al año 2014, de acuerdo al resumen realizado por el DANE, las actividades que tuvieron mayor crecimiento fueron los establecimientos financieros, seguros, actividades inmobiliarias y servicios a las empresas con el 4,3%; comercio, reparación, restaurante y hoteles con el 4,1% y la construcción con el 3,9%; y la actividad que tubo decrecimiento por su parte fue explotación de minas y canteras con 0,6%. (DANE, DANE, 2015).

En el año 2015 frente al año 2014 la construcción aumento el 3,9% debido al aumento en la construcción de obras civiles en un 5,4% frente a las a las edificaciones en un 2,1% que sobresalió la edificación no residenciales en un 7,4%. Mientras las edificaciones residenciales disminuyo en un 3,6%. (DANE, DANE, 2015).

Durante el año 2016 el PIB incremento un 2% frente al año 2015 donde las actividades que tuvieron incremento significativo fueron los establecimientos financieros, seguros, actividades inmobiliarias y servicios a las empresas con el 5%; la construcción con el 4,1% y la industria manufacturera con el 3% y la actividad que tuvo mayor caída fue explotación de minas y canteras con -6,5%. (DANE, DANE, 2015).

La construcción durante el año 2016 respecto al mismo periodo del año 2015 creció el 4,1%, por el aumento en la construcción de edificaciones en 6,0% y de obras civiles en 2,4%. El crecimiento de la construcción de edificaciones obedece principalmente al

aumento en la producción de edificaciones no residenciales en 10,1%; edificaciones residenciales en 2,2%; y trabajos de mantenimiento y reparación de edificaciones en 2,1%. (DANE, DANE, 2015).

Durante el año 2017 frente al año 2016 el PIB tuvo un incremento del 1,8% , donde las actividades que tuvieron mayor crecimiento fueron la agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca con un 4,9%; establecimientos financieros, seguros, actividades inmobiliarias y servicios a las empresas con el 3,8%; actividades de servicios sociales , comunales y personales con el 3,4%; mientras la Construcción tuvo un descenso del -0,7% respecto al mismo periodo del año 2016, donde la construcción de edificaciones cayó en un 10,4% mientras que la construcción de obras civiles aumento en un 7,1%. (DANE, DANE, 2015).

Inflación (IPC)

Según definición del banco de la republica la inflación es “*aumento sustancial, persistente y sostenido del nivel general de precios a través del tiempo*”. (republica, Banco de la republica Colombia, 2015). La inflación es causada principalmente por el aumento en la oferta de dinero que supera el crecimiento económico.

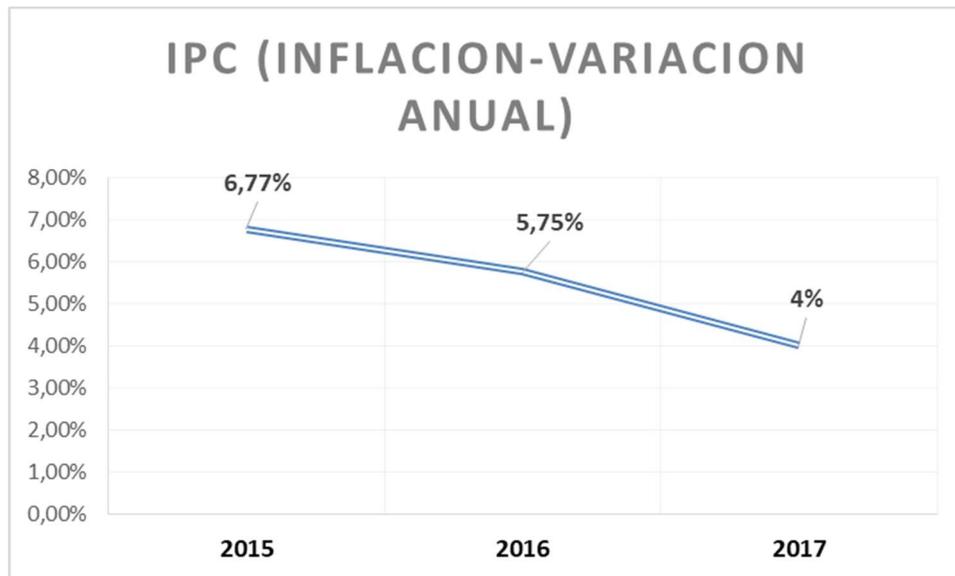
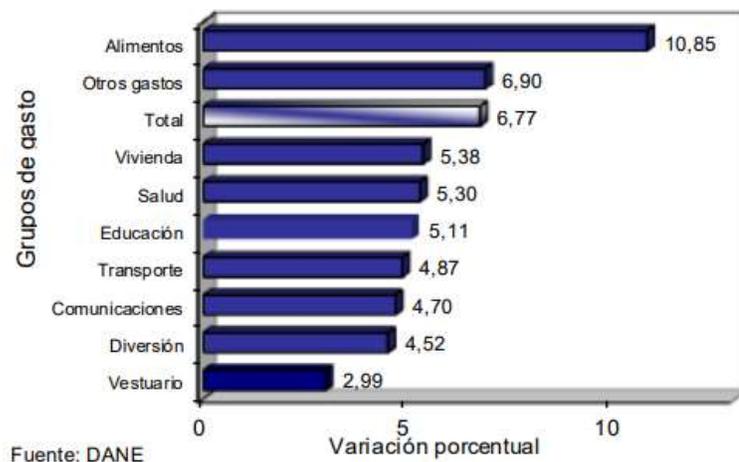


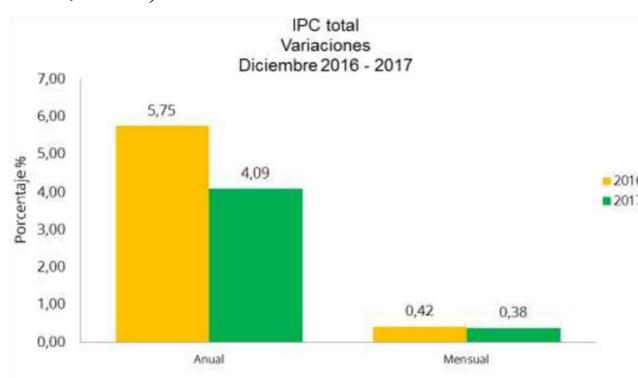
Ilustración 11 IPC Variación Anual

En el año 2015 la variación acumulada fue el 6,77% supero en 3,11% a diciembre del 2014 el cual fue de 3,66%, el grupo de los gastos que tuvo mayor representación fue los alimentos con una variación del 10,85% mientras que la menor que se registro fue el vestuario con el 2,99%. (DANE I. , DANE, 2016)



En el año 2016 la inflación sigue por encima de la meta teniendo en cuenta que los alimentos son el grupo con niveles de inflación más altos, sin embargo, son los otros grupos los que han aportado de forma positiva a que esta haya logrado disminuir.

Las ciudades que registraron crecimientos por encima del promedio (5,75%) fueron: Medellín (6,54%); Manizales (6,47%); Barranquilla (6,47%); Sincelejo (6,45%); Armenia (6,28%); Cúcuta (6,11%); Florencia (6,04%); San Andrés (6,03%); Bucaramanga (5,88%) y Popayán (5,77%). (DANE, 2016).

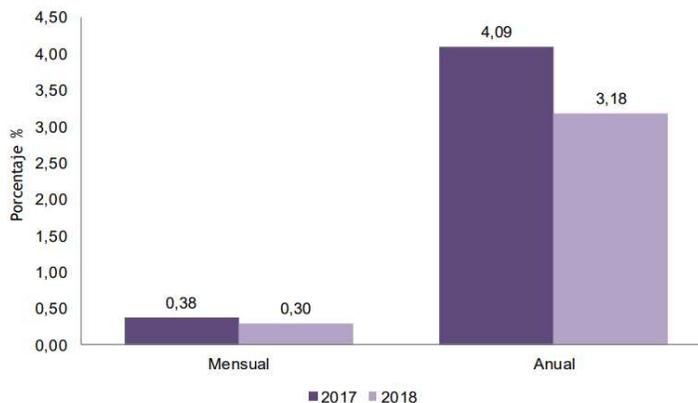


Fuente: DANE – IPC

Ilustración 12 IPC total Variaciones

En el 2017, siete grupos se ubican por encima del promedio nacional (4,09%): diversión (7,69%); educación (7,41%); comunicaciones (6,43%); salud (6,34%); otros gastos (5,78%); transporte (4,52%) y vivienda (4,49%). El resto de los grupos de gastos se ubicaron por debajo del promedio: vestuario (1,98%) y alimentos (1,92%). Los mayores aportes a la variación anual se registraron en los grupos de: vivienda, transporte y alimentos, los cuales en conjunto contribuyeron con 2,59 puntos porcentuales al acumulado anual de dicha variación. (DANE I. , DANE, 2017).

**Gráfico 1. IPC total
Variaciones
Diciembre 2017-2018**



Los mayores aportes a la variación anual se registraron en los grupos de: Vivienda, los cuales en conjunto contribuyeron con 1,98 puntos porcentuales al acumulado anual de dicha variación. (DANE B. I., 2018).

Tasa de Retorno del Mercado (TRM)

Se define como Tasa de cambio representativa del mercado como el promedio ponderado de las operaciones de compra y venta de contado de dólares por pesos colombianos realizados por los Intermediarios del mercado cambiario (IMC). (SFC, 2018)



Ilustración 13 TRM fin de años 2015-2017

En Colombia son varios los factores que inciden en el comportamiento de esta variable. El primero se debió a la fuerte caída del precio del petróleo, por ejemplo, el valor promedio de un barril de la referencia Brent pasó de estar en USD112, 2 en junio de 2014 a USD59, 8 en abril de 2015, registrando así su mayor caída a comienzos del año 2015 con un precio de USD48, 9 y el cual no se había dado desde el año 2009. Igualmente, el valor del crudo se presentó gracias al incremento en la oferta mundial, al aumento de su producción en yacimientos no convencionales y principalmente porque la OPEP aun viendo este comportamiento no redujo sus cuotas. Esta situación afecta a las empresas y a los hogares, toda vez que a medida que el peso se deprecia, las Importaciones se hacen más costosas. (Moreno, J.F.,& Rojas J.S, 2015).

Desde septiembre de 2015, el precio de la moneda estadounidense se ha movido cerca de \$3.000, con todo y el cambio de gobierno y las numerosas crisis del exterior, que en un mundo globalizado cada día impactan más a la economía nacional. (DINERO, CAMBIARIO, 2018).

DTF

Es la tasa de interés calculada como un promedio ponderado semanal por monto, de las tasas promedios de captación diarias de los CDTs (Certificados de Depósito a Término Fijo) a 90 días, pagadas por los bancos, corporaciones financieras, de ahorro y vivienda y

compañías de financiamiento comercial en Colombia. Su variación es semanal y se emite semanalmente por el Banco de la República. (ASOBANCARIA, SABER+SER+, 2019)



Ilustración 14 DTF Anual

A 31 de diciembre la DTF de acuerdo a lo reportado por la superintendencia financiera y el banco de la república se cerró en 5,24%; La DTF Se calcula de forma semanal y es el resultado del promedio ponderado de tasas y captaciones a 90 días. Su tasa actual quedó fijada en 6,92% a diciembre 31 de 2016.

Al revisar las fechas de inicio y cierre de este mes respecto al indicador financiero del DTF, se puede advertir que su tasa alcanzó el 7.00% el 1 de diciembre y cerró con 6.92% al 31 de diciembre del mismo año, lo que representó una disminución para dicho indicador. Según reporte de la Superintendencia Financiera y el Banco de la República esta tasa quedó fijada a diciembre 31 de 2018 en un 4,54 %, representando una disminución del 14,18 % respecto a la tasa de inicio de este mismo mes la cual se fijó en 5,29 % y de 12,86 % con relación al DTF de cierre del año 2017, el cual quedó en 5,21 %.

(SUPERINTENDENCIA FINANCIERA, 2019).

Tasa de desempleo

De acuerdo al DANE en el año 2015 la cifra de desempleo fue del 8,9% a lo largo del año 2015 la generación de empleo se desacelero donde la construcción, la industria y el sector de la industria destruyeron en conjunto 146 mil empleos. Para el año 2016 la tasa de desempleo llego al 9,2%, de acuerdo a las cifras reveladas por el DANE 22.156.000 personas se ocuparon con una diferencia de 139.000 más frente al 2015. Por otro lado, las actividades que generaron más empleo en el total nacional fueron la Construcción, las actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler y la industria manufacturera. Para diciembre del año 2017 el DANE informo que el país ocupo 22.383.000 personas y que es una cifra con un record desde hace 16 años. Al analizar el desempleo de 2017 este se ubicó en un 9,4% con una variación del 0,2% puntos porcentuales comparados con el año 2016.



Ilustración 15 Tasa global de participación, ocupación y desempleo

6.5. Proyecciones de los estados financieros 2018-2022.

Con el fin de realizar la proyección de los estados financieros y flujo de caja de la empresa Constructora Preing S.A.S. y teniendo en cuenta que todas las empresas independiente del sector económico donde se ubiquen se ven afectadas por los diferentes cambios a los que se enfrenta el país por medio de factores como el PIB inflación, tasa de desempleo, tasa de cambio, entre muchas otras variables que tienen efecto de una u otra forma o de unas empresas más que otras, pero en conclusión todas las empresas del país se ven afectadas por las variables que afectan la economía del país. En este caso se tomaran las variables macroeconómicas que se relacionan a continuación ya que consideramos que son las que pueden afectar a su vez la economía de la empresa y de acuerdo a las proyecciones realizadas por el grupo Bancolombia, una de las entidades financieras más representativas del país y por considerarla una fuente confiables nos basaremos para realizar la proyección (2018-2022) en estas proyecciones. Los estados financieros se proyectarán a cinco años teniendo en cuenta los indicadores del PIB y el índice de precios al consumidor, tomando la variación porcentual del sector construcción del año 2017.

Año	2014	2015	2016	2017	2018	2019py	2020py	2021py	2022py	2023py
Crecimiento del PIB (var. % anual)	4.4%	3.1%	2.0%	1.8%	2.6%	3.2%	3.4%	3.1%	3.3%	3.4%
Balance del Gobierno Nacional (% PIB)	-2.4%	-3.0%	-4.0%	-3.6%	-3.1%	-2.4%	-2.2%	-1.8%	-1.4%	-1.3%
Balance en cuenta corriente (% PIB)	-5.2%	-6.4%	-4.4%	-3.3%	-3.3%	-3.9%	-3.8%	-3.2%	-2.8%	-2.7%
Tasa de desempleo urbano (% PEA, promedio año)	9.9%	9.8%	10.0%	10.6%	10.8%	10.5%	9.9%	9.8%	9.7%	9.6%
Inflación al consumidor (var. % anual, fin de año)	3.7%	6.8%	5.8%	4.0%	3.2%	3.4%	3.2%	3.1%	3.0%	3.0%
Tasa de referencia BanRep (% anual, fin de año)	4.50%	5.75%	7.75%	5.00%	4.25%	4.75%	5.25%	5.00%	4.75%	4.75%
DTF 90 Días (% anual, fin de año)	4.34%	5.25%	6.81%	5.23%	4.54%	4.91%	5.40%	5.45%	5.15%	5.10%
IBR Overnight (% E.A, fin de año)	4.52%	5.79%	7.51%	4.69%	4.24%	4.74%	5.23%	4.98%	4.73%	4.73%
Tasa de cambio USDCOP (promedio de año)	\$ 2,000	\$ 2,741	\$ 3,051	\$ 2,951	\$ 2,956	\$ 3,150	\$ 3,230	\$ 3,290	\$ 3,350	\$ 3,400
Tasa de cambio USDCOP (promedio 4T)	\$ 2,173	\$ 3,058	\$ 3,016	\$ 2,986	\$ 3,166	\$ 3,120	\$ 3,260	\$ 3,310	\$ 3,370	\$ 3,420
Devaluación nominal (% promedio año)	11.3%	37.0%	11.3%	-3.3%	0.2%	6.6%	2.5%	4.4%	3.7%	3.3%
Precio promedio del petróleo (Referencia Brent US\$ por barril)	99.7	54.0	45.2	55.0	71.6	62.5	66.0	59.8	65.5	70.9

Fuente: Grupo Bancolombia, DANE, BanRep. py: proyectado

Tabla 23 Proyecciones Grupo Bancolombia

ESTADOS FINANCIEROS INTEGRALES POR YECTADOS					
CUENTA	2018	2019	2020	2021	2022
INGRESOS OPERACIONALES	18.609.592.632	19.242.318.781	19.838.830.664	20.493.512.076	21.190.291.486
Obras de ingeniería	17.586.183.308	18.184.113.540	18.747.821.060	19.366.499.155	20.024.960.126
Ventas	21.169.210	21.888.963	22.567.521	23.312.249	24.104.865
Servicio de transporte	1.002.240.115	1.036.316.279	1.068.442.083	1.103.700.672	1.141.226.495
COSTOS DE VENTAS	12.468.427.063	12.892.353.584	13.292.016.545	13.730.653.091	14.197.495.296
Construcción	12.468.427.063	12.892.353.584	13.292.016.545	13.730.653.091	14.197.495.296
Servicios de transporte	-	-	-	-	-
UTILIDAD BRUTA	6.141.165.569	6.349.965.198	6.546.814.119	6.762.858.985	6.992.796.190
Gastos Operacionales de Administración	1.038.667.460	1.069.462.829	1.101.153.172	1.134.018.919	1.168.101.047
Gastos de personal	251.778.804	262.857.071	273.897.068	285.126.848	296.531.922
Honorarios	-	-	-	-	-
Impuestos	248.247.118	251.684.672	255.169.827	258.703.242	262.285.586
Arrendamientos (Leasing)	129.494.496	131.634.905	133.810.693	136.022.444	138.270.753
Seguros	-	-	-	-	-
Servicios	235.121.053	249.260.192	264.249.595	280.140.396	296.986.798
Gastos Legales	-	-	-	-	-
Mantenimiento y reparaciones	-	-	-	-	-
Depreciaciones	243.914	243.914	243.914	243.914	243.914
Amortizaciones	173.782.075	173.782.075	173.782.075	173.782.075	173.782.075
UTILIDAD OPERACIONAL	5.102.498.109	5.280.502.369	5.445.660.947	5.628.840.066	5.824.695.143
Gastos no Operacionales	864.222.362	710.650.403	540.359.470	351.517.332	184.621.777
Financieros	864.222.362	710.650.403	540.359.470	351.517.332	184.621.777
Otros Gastos no Operacionales	501.214	525.022	552.586	580.215	607.775
Gravamen financiero	501.214	525.022	552.586	580.215	607.775
Gastos Diversos	-	-	-	-	-
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	4.237.774.533	4.569.326.944	4.904.748.891	5.276.742.520	5.639.465.591
Impuesto de Renta y complementarios	1.398.465.596	1.507.877.891	1.569.519.645	1.635.790.181	1.691.839.677
UTILIDAD DESPUES DE IMPUESTOS	2.839.308.937	3.061.449.052	3.335.229.246	3.640.952.339	3.947.625.914
Reserva 10%	283.930.894	306.144.905	333.522.925	364.095.234	394.762.591
UTILIDAD NETA	2.555.378.043	2.755.304.147	3.001.706.321	3.276.857.105	3.552.863.322

Tabla 24 Estados de Resultados Proyectados 201-2022

6.5.1 Ingresos

Para la proyección en el rubro ingresos operacionales se va a manejar con la variable del PIB, con las proyecciones para los años (2018-2022) realizadas por el grupo Bancolombia, ya que es una información confiable, esto para los datos de los sectores “obras de ingeniería y servicio de transporte” por ser las principales actividades de la empresa, para el rubro ventas no se va a proyectar aumento, ya que fue solo por el año 2018 y según informa el gerente no se espera que aumente.

INGRESOS OPERACIONALES	2018	2019	2020	2021	2022
Obras de ingeniería	3,2%	3,4%	3,1%	3,3%	3,4%
Servicio de transporte	3,2%	3,4%	3,1%	3,3%	3,4%

CUENTA	2018	2019	2020	2021	2022
INGRESOS OPERACIONALES	18.609.592.632	19.242.318.781	19.838.830.664	20.493.512.076	21.190.291.486
Obras de ingeniería	17.586.183.308	18.184.113.540	18.747.821.060	19.366.499.155	20.024.960.126
Ventas	21.169.210	21.888.963	22.567.521	23.312.249	24.104.865
Servicio de transporte	1.002.240.115	1.036.316.279	1.068.442.083	1.103.700.672	1.141.226.495

Tabla 25 Ingresos Operacionales proyectados

6.5.2 Costos De Ventas

Para los costos de ventas se realizó un análisis de la importancia porcentual que han tenido los costos con relación a los ingresos en los años anteriores (2015-2017) equivale en promedio un 67% de las ventas totales de la empresa. Esto indica que este es el porcentaje de costo necesario para cumplir con las ventas proyectadas en cada año. Por lo tanto se aplicara el factor de 67% al total de las ventas de cada año para determinar el costo de ventas de los 5 años.

COSTOS DE VENTAS	2018	2019	2020	2021	2022
Construcción	67%	67%	67%	67%	67%
Servicios de transporte	67%	67%	67%	67%	67%

Tabla 26 Costos de Ventas Proyectados

6.5.3 Gastos operacionales de Administración

Gastos Operacionales de Administración	2018	2019	2020	2021	2022
Gastos de personal	4,2%	4,4%	4,2%	4,1%	4,0%
Honorarios	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%
Impuestos	1,4%	1,4%	1,4%	1,4%	1,4%
Arrendamientos (Leasing)	1,7%	1,7%	1,7%	1,7%	1,7%
Seguros	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
Servicios	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%
Gastos Legales	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%
Mantenimiento y reparaciones	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%

Tabla 27 Gastos Administrativos proyectados

En los gastos operaciones de administración encontramos los gastos de personal donde representan en promedio un 3% correspondiente a las ventas durante los años 2015, 2016 y 2017; para la proyección se va a tomar en cuenta la tarifa de la inflación proyectada por Bancolombia más un punto por encima de esta misma proyección. Correspondiente a los otros gastos como honorarios, seguros, gastos legales y los de mantenimientos tuvieron una baja representación frente a los ingresos ya que son gastos no relevantes y pues su participación no es constante por tal motivo para la proyección se tendrá en cuenta el promedio de participación que estos gastos tuvieron en los últimos 3 años frente a los ingresos.

6.5.4 Depreciación y amortización

Teniendo en cuenta que la depreciación y las amortizaciones dependen de los activos fijos y de los compromisos adquiridos por leasing y que la empresa por el momento no tiene intención de invertir en activos fijos, para la proyección vamos a dejar los valores constantes en referencia del último año 2017.

6.5.5. Gastos No Operacionales

Financieros

Los gastos financieros fueron proyectados de acuerdo a las tablas de amortizaciones que se realizaron de los diferentes bancos donde se tiene las obligaciones, de tal forma que proyección en porcentaje no se realizó, para realizar esa tablas de amortizaciones se tuvo en cuenta la tasa interés de créditos ordinarios según el reporte mensual de las tasas de interés que tiene la superintendencia financiera de Colombia a diciembre de 2017. (SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA, 2017).

Saldo obligaciones financieras 2017:		8.056.894.527		
			Tasa interes	Plazo años
Banco de bogota	625.819.738		11,48%	3
Bancolombia	2.523.836.449		11,45%	5
Banco de occidente	4.679.826.272		10,11%	5
BBVA	227.412.068		13,31%	3

TABLA AMORTIZACION							
Banco de bogota							
No.	Cuota	interes	Capital	saldo	Flujo obligación		
-				625.819.738	625.819.738		
1	258.234.279	71.844.106	186.390.173	439.429.565	(258.234.279)		
2	258.234.279	50.446.514	207.787.765	231.641.800	(258.234.279)	TIR	11,48%
3	258.234.279	26.592.479	231.641.800	-	(258.234.279)	INTERES E.A	11,48%
						I.E.A DESPUES IMPO (KD)	7,46%
TABLA AMORTIZACION							
Bancolombia							
No.	Cuota	interes	Capital	saldo	Flujo obligación		
-				2.523.836.449	2.523.836.449		
1	690.622.305	288.979.273	401.643.032	2.122.193.417	(690.622.305)		
2	690.622.305	242.991.146	447.631.159	1.674.562.258	(690.622.305)	TIR	11,45%
3	690.622.305	191.737.379	498.884.927	1.175.677.332	(690.622.305)	INTERES E.A	11,45%
4	690.622.305	134.615.054	556.007.251	619.670.081	(690.622.305)	I.E.A DESPUES IMPO (KD)	7,44%
5	690.622.305	70.952.224	619.670.081	-	(690.622.305)		
TABLA AMORTIZACION							
Occidente							
No.	Cuota	interes	Capital	saldo	Flujo obligación		
-				4.679.826.272	4.679.826.272		
1	1.237.997.474	473.130.436	764.867.038	3.914.959.234	(1.237.997.474)		
2	1.237.997.474	395.802.379	842.195.096	3.072.764.138	(1.237.997.474)	TIR	10,11%
3	1.237.997.474	310.656.454	927.341.020	2.145.423.118	(1.237.997.474)	INTERES E.A	10,11%
4	1.237.997.474	216.902.277	1.021.095.197	1.124.327.921	(1.237.997.474)	I.E.A DESPUES IMPO (KD)	6,57%
5	1.237.997.474	113.669.553	1.124.327.921	-	(1.237.997.474)		
TABLA AMORTIZACION							
BBVA							
No.	Cuota	interes	Capital	saldo	Flujo obligación		
-				227.412.068	227.412.068		
1	96.821.379	30.268.546	66.552.833	160.859.235	(96.821.379)		
2	96.821.379	21.410.364	75.411.015	85.448.221	(96.821.379)	TIR	13,31%
3	96.821.379	11.373.158	85.448.221	-	(96.821.379)	INTERES E.A	13,31%
						I.E.A DESPUES IMPO (KD)	8,65%

Tabla 28 Tablas amortizaciones obligaciones bancarias

6.5.6. Gastos Diversos

Este rubro se maneja de acuerdo a la información suministrada por la contadora de la empresa y como se observa para el año 2018 están en valor \$0, ella menciona que se

espera que se mantenga así durante los próximos 5 años o que su incremento sea muy mínimo, se estableció internamente que se proyecte como el 0.5% del total de los

Costos operacionales de cada año.

	2015	2016	2017
Gastos Diversos	26.946.498	34.716.183	0

Siendo así: del total de costos operacionales de cada año.

2018	2019	2020	2021	2022
0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%

6.5.7. Ebitda

	2018	2019	2020	2021	2022
UTILIDAD NETA	812.853.809	937.780.296	1.052.095.008	1.182.269.600	1.324.434.899
DEPRECIACIONES Y AMORTIZACIONES	174.025.989	174.025.989	174.025.989	174.025.989	174.025.989
EBITDA	986.879.798	1.111.806.285	1.226.120.997	1.356.295.589	1.498.460.888

Tabla 29 Ebitda

El cálculo del Ebitda en la proyección de los cinco años nos muestra que la empresa cuenta con comportamiento creciente y que las operaciones que realizara durante el año son productivas: teniendo en cuenta que las ventas se proyectaron de acuerdo a las tarifas del IPC establecidas por Bancolombia para las proyecciones de los años futuros, mientras que los gastos administrativos se tuvo como referencia el promedio de las ventas de los tres años históricos sobre los mismos.

6.5.8. El WACC “Costo promedio ponderado”

Para hallar el Wacc debemos calcular primero el costo del patrimonio Camp:

UN	1.178.984.985
ACCIONES	1.250
DIVIDENDO	943.188
V/R MDO	3.000.000
%R=CI=Ke	31,44%

De acuerdo al valor de las acciones que tiene la empresa Constructora Preing registrado en libros es de \$1.235.328, se considera que cada acción se puede vender en \$ 3.000.000 de acuerdo a que la empresa se ha logrado sostener a pesar de los altibajos que ha tenido el mercado de tal manera eso brinda respaldo y valor.

Fuente de financiamiento	Monto	Participacion %	costo	WACC
Banco de Bogotá	625.819.738	5%	7,46%	0,38%
Bancolombia	2.523.836.449	21%	7,44%	1,54%
Banco de Occidente	4.679.826.272	38%	6,57%	2,52%
BBVA	227.412.068	2%	8,65%	0,16%
Aportes socios	4.159.887.951	34%	31%	11%
TOTAL	12.216.782.478	100%	62%	15,30%

Tabla 30 Wacc

El WACC nos da un valor del 15, 30% que es el costo de todas las fuentes de financiamiento que tiene la empresa (pasivo y patrimonio).

TASA LIBRE DE RIESGO	6,09
RENTABILIDAD DEL MERCADO	14,64
COEFICIENTE BETA	1,01
RIESGO PAIS	6,04
CAMP	14,73
CAMP AJUSTADO	20,77

Tabla 31 El Camp

Como referencia de la tasa libre de resto se tomó el Test de datos de la renta fija del grupo aval (Test, Grupo aval, 2017). La Rentabilidad del mercado se tomó como base de acuerdo al informe de la rentabilidad según los cálculos de Corficolombiana (Boomerg, calculos Corficolombiana, 2018). El coeficiente Beta se tomó como base el valor relacionado tabla de datos beta de damodaran (betas by sector, Damodaran, 2019), y el riesgo país se tomó valor base de la página de datos macro (Datos macro.com, 2017).

6.6. Escenarios Proyectados

Se proyectaran cinco escenarios con el estado de resultados que son el normal, el auge, el optimista, el pesimista y el crítico, para realizarlos se tuvo en cuenta que los incrementos que se realizaron son relativos con el incremento de las ventas que posiblemente se pueda obtener dentro del mercado en los próximos 5 años.

En el escenario normal se proyectaran las ventas de acuerdo a las proyección establecidas por el grupo Bancolombia frente a la inflación y para sus respectivos costos se tomó como base el porcentaje de participación frente a las ventas que en este caso fue del 67%; para el caso de los gastos administrativos se tuvo en cuenta la variación que tuvieron frente a las ventas para cada año, menos los gastos de personal que se tuvo en cuenta la proyección del grupo Bancolombia con el IPC más un punto, mientras que las depreciaciones y amortizaciones siguen estándar frente a los activos vigentes. En cuanto a los impuestos se tomó como base los estipulados por la nueva ley de garantías. (Art. 80, ley financiamiento 1943 de 2018, 2018)

6.6.1 Escenario Auge

Para el escenario Auge se realizó un incremento en las ventas del 10% teniendo como base el incremento que obtuvo la construcción de obras civiles en el PIB de un 7,1% en el año 2017 más 2,9 puntos de posibilidad de crecimiento del mismo. En los costos se manejó la misma participación del 67% por ser una empresa de servicios el costo va ajustado de acuerdo a los ingresos, y los gastos operativos son relativos por tal manera de dejaron los mismos valores del escenario normal incluyendo los gastos de personal porque independientemente que la empresa aumente los ingresos no significa que el personal va a incrementar porque la actividad de la ingeniería civil el valor de los contratos no depende el aumento de personal.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES (AUGE)					
CUENTA	2018	2019	2020	2021	2022
INGRESOS OPERACIONALES	19.835.806.100	21.819.386.710	24.001.325.381	26.401.457.919	29.041.603.711
Obras de ingeniería	18.744.962.828	20.619.459.111	22.681.405.022	24.949.545.524	27.444.500.076
Ventas	22.564.000	24.820.488	27.302.537	30.032.790	33.036.070
Señales de tránsito	1.000.000	1.175.107.111	1.292.617.823	1.421.879.605	1.564.067.565
COSTOS DE VENTAS	13.289.990.087	14.618.989.096	16.080.888.005	17.688.976.806	19.457.874.486
Construcción	13.289.990.087	14.618.989.096	16.080.888.005	17.688.976.806	19.457.874.486
Servicios de transporte	-	-	-	-	-
UTILIDAD BRUTA	6.545.816.013	7.200.397.614	7.920.437.376	8.712.481.113	9.583.729.225
Gastos Operacionales de Administración	1.038.667.460	1.069.462.829	1.101.153.172	1.134.018.919	1.168.101.047
Gastos de personal	251.778.804	262.857.071	273.897.068	285.126.848	296.531.922
Honorarios	-	-	-	-	-
Impuestos	248.247.118	251.684.672	255.169.827	258.703.242	262.285.586
Arrendamientos (Leasing)	129.494.496	131.634.905	133.810.693	136.022.444	138.270.753
Seguros	-	-	-	-	-
Servicios	235.121.053	249.260.192	264.249.595	280.140.396	296.986.798
Gastos Legales	-	-	-	-	-
Mantenimiento y reparaciones	-	-	-	-	-
Depreciaciones	243.914	243.914	243.914	243.914	243.914
Amortizaciones	173.782.075	173.782.075	173.782.075	173.782.075	173.782.075
UTILIDAD OPERACIONAL	5.507.148.553	6.130.934.785	6.819.284.203	7.578.462.195	8.415.628.177
Gastos no Operacionales	864.222.362	710.650.403	540.359.470	351.517.332	184.621.777
Financieros	864.222.362	710.650.403	540.359.470	351.517.332	184.621.777
Otros Gastos no Operacionales	501.214	525.022	552.586	580.215	607.775
Gravamen financiero	501.214	525.022	552.586	580.215	607.775
Gastos Diversos	-	-	-	-	-
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	4.642.424.977	5.419.759.360	6.278.372.148	7.226.364.648	8.230.398.625
Impuesto de Renta y complementario	1.532.000.242	1.788.520.589	2.009.079.087	2.240.173.041	2.469.119.588
UTILIDAD DESPUES DE IMPUESTOS	3.110.424.735	3.631.238.771	4.269.293.061	4.986.191.607	5.761.279.038
Reserva 10%	311.042.473	363.123.877	426.929.306	498.619.161	576.127.904
UTILIDAD NETA	2.799.382.261	3.268.114.894	3.842.363.755	4.487.572.447	5.185.151.134

Tabla 32 Estados de Resultados Integrales (Auge)

FLUJO DE CAJA a partir utilidad Operativa						
	AÑO ANTERIOR	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
UTILIDAD OPERATIVA		5.507.148.553	6.130.934.785	6.819.284.203	7.578.462.195	8.415.628.177
(-) Gastos financieros		864.723.576	711.175.425	540.912.055	352.097.547	185.229.552
(-) impuestos		1.532.000.242	1.788.520.589	2.009.079.087	2.240.173.041	2.469.119.588
(+) DEPRECIACION		174.025.989	174.025.989	174.025.989	174.025.989	174.025.989
Generacion operativa fondos(GOF)		3.284.450.724	3.805.264.760	4.443.319.050	5.160.217.596	5.935.305.027
(-/+) INCREMENTO KTNO		-	-	-	-	-
(-) INVERSION EN ACTIVOS		-	-	-	-	-
(+) VALOR DE SALVAMENTO NETO (venta del negocio final)		-	-	-	-	-
(+) prestamos bancarios		-	-	-	-	-
(-) abono a k		- 1.419.453.076	- 1.573.025.034	- 1.743.315.967	- 1.577.102.448	- 1.743.998.002
FLUJO DE CAJA LIBRE		1.864.997.648	2.232.239.726	2.700.003.082	3.583.115.149	4.191.307.024

De acuerdo a la utilidad neta obtenida sobre las ventas de cada año proyectado nos da un gradiente del 4,8%, dato que nos sirve para tener en cuenta en el momento que se halle el valor futuro de la empresa y el valor perpetuo.

GRADIENTE	2018	2019	2020	2021	2022
UTILIDAD NETA/VENTAS	14,1%	15,0%	16,0%	17,0%	17,9%
				TASA	4,8%

Después de realizar los cálculos pertinentes el escenario Auge nos arroja un valor de la empresa de \$ 51.028.957.367.

GRADIENTE		4,8%
WACC		15,30%
VNA FC		\$ 9.141.511.885
VF	A crecimiento	\$ 4.393.141.277
VR PERPETUO		\$ 41.887.445.481
VNA (VR TERMINAL)		\$ 20.552.810.432
VNA FC +VNA VR PER= VR EMPRESA		\$ 51.028.957.367
PARTICIPACIÓN VNA FC		31%
PARTICIPACION VNA TERMINAL		69%
		100%

6.6.2 Escenario Optimista

En el escenario optimista se incrementó las ventas en un 5% teniendo como base el IPC del año 2017 del 4% más un punto, de posibilidad de crecimiento del mismo. En los costos se manejó la misma participación del 67% de todos los escenarios por ser una empresa de servicios el costo va ajustado de acuerdo a los ingresos, y los gastos operativos son relativos por tal manera de dejaron los mismos valores del escenario normal incluyendo los gastos de personal porque independientemente que la empresa aumente los ingresos no significa que el personal va a incrementar porque la actividad de la ingeniería civil el valor de los contratos no es referencia para el aumento del personal.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES (OPTIMISTA)					
CUENTA	2018	2019	2020	2021	2022
INGRESOS OPERACIONALES	18.934.178.550	19.880.887.478	20.874.931.851	21.918.678.444	23.014.612.366
Obras de ingeniería	17.892.919.063	18.787.565.016	19.726.943.267	20.713.290.430	21.748.954.952
Ventas	21.538.440	22.615.362	23.746.130	24.933.437	26.180.108
Servicio de transporte	1.019.721.047	1.070.707.099	1.124.242.454	1.180.454.577	1.239.477.306
COSTOS DE VENTAS	12.685.899.629	13.320.194.610	13.986.204.340	14.685.514.557	15.419.790.285
Construcción	12.685.899.629	13.320.194.610	13.986.204.340	14.685.514.557	15.419.790.285
Servicios de transporte	-	-	-	-	-
UTILIDAD BRUTA	6.248.278.922	6.560.692.868	6.888.727.511	7.233.163.887	7.594.822.081
Gastos Operacionales de Administración	1.038.667.460	1.069.462.829	1.101.153.172	1.134.018.919	1.168.101.047
Gastos de personal	251.778.804	262.857.071	273.897.068	285.126.848	296.531.922
Honorarios	-	-	-	-	-
Impuestos	248.247.118	251.684.672	255.169.827	258.703.242	262.285.586
Arrendamientos (Leasing)	129.494.496	131.634.905	133.810.693	136.022.444	138.270.753
Seguros	-	-	-	-	-
Servicios	235.121.053	249.260.192	264.249.595	280.140.396	296.986.798
Gastos Legales	-	-	-	-	-
Mantenimiento y reparaciones	-	-	-	-	-
Depreciaciones	243.914	243.914	243.914	243.914	243.914
Amortizaciones	173.782.075	173.782.075	173.782.075	173.782.075	173.782.075
UTILIDAD OPERACIONAL	5.209.611.462	5.491.230.039	5.787.574.338	6.099.144.968	6.426.721.033
Gastos no Operacionales	864.222.362	710.650.403	540.359.470	351.517.332	184.621.777
Financieros	864.222.362	710.650.403	540.359.470	351.517.332	184.621.777
Otros Gastos no Operacionales	501.214	525.022	552.586	580.215	607.775
Gravamen financiero	501.214	525.022	552.586	580.215	607.775
Gastos Diversos	-	-	-	-	-
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	4.344.887.886	4.780.054.614	5.246.662.283	5.747.047.421	6.241.491.481
Impuesto de Renta y complementarios	1.433.813.002	1.577.418.022	1.678.931.931	1.781.584.701	1.872.447.444
UTILIDAD DESPUES DE IMPUESTOS	2.911.074.883	3.202.636.591	3.567.730.353	3.965.462.721	4.369.044.037
<i>Tabla 34 Estado de Resultados Integrales (Optimista)</i>		320.263.659	356.773.035	396.546.272	436.904.404
UTILIDAD NETA	2.619.967.395	2.882.372.932	3.210.957.317	3.568.916.449	3.932.139.633

FLUJO DE CAJA a partir utilidad Operativa (Optimista)						
	AÑO ANTERIOR	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
UTILIDAD OPERATIVA		5.209.611.462	5.491.230.039	5.787.574.338	6.099.144.968	6.426.721.033
(-) Gastos financieros		864.723.576	711.175.425	540.912.055	352.097.547	185.229.552
(-) impuestos		1.433.813.002	1.577.418.022	1.678.931.931	1.781.584.701	1.872.447.444
(+) DEPRECIACION		174.025.989	174.025.989	174.025.989	174.025.989	174.025.989
Generacion operativa fondos(GOF)		3.085.100.872	3.376.662.580	3.741.756.342	4.139.488.710	4.543.070.026
(-/+) INCREMENTO KTNO		-	-	-	-	-
(-) INVERSION EN ACTIVOS		-	-	-	-	-
(+) VALOR DE SALVAMENTO NETO (venta del neg		-	-	-	-	-
(+) prestamos bancarios		-	-	-	-	-
(-) abono a k		- 1.419.453.076	- 1.573.025.034	- 1.743.315.967	- 1.577.102.448	- 1.743.998.002
FLUJO DE CAJA LIBRE		1.665.647.797	1.803.637.546	1.998.440.374	2.562.386.262	2.799.072.024

Tabla 35 Flujo de Caja por utilidad operativa (Optimista)

De acuerdo a la utilidad neta obtenida sobre las ventas de cada año proyectado nos da un gradiente del 4,3%, dato que utilizamos hallar el valor futuro de la empresa y el valor perpetuo.

GRADIENTE	2018	2019	2020	2021	2022
UTILIDAD NETA/VENTAS	13,8%	14,5%	15,4%	16,3%	17,1%
				TASA	4,3%

Realizando los cálculos pertinentes el valor de la empresa en este escenario es de **\$33.479.568.848.**

GRADIENTE		4,3%
WACC		15,30%
VNA FC		\$ 6.927.974.884
VF	A crecimiento	\$ 2.919.639.585
VR PERPETUO		\$ 26.551.593.964
VNA (VR TERMINAL)		\$ 13.028.005.674
VNA FC +VNA VR PER		\$ 33.479.568.848
PARTICIPACIÓN VNA FC		35%
PARTICIPACION VNA TERMINAL		65%

6.6.3. Escenario Pesimista

Este es un escenario donde se los ingresos disminuyen de acuerdo a la misma proporción del escenario optimista teniendo como base el 4% del IPC del año 2017 más un punto. Los costos se proyectaron con el mismo porcentaje de todos los escenarios el 67% equivalente a la proporción de ventas.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES (PESIMISTA)					
CUENTA	2018	2019	2020	2021	2022
INGRESOS OPERACIONALES	17.130.923.450	16.274.377.278	15.460.658.414	14.687.625.493	13.953.244.218
Obras de ingeniería	16.188.831.533	15.379.389.956	14.610.420.459	13.879.899.436	13.185.904.464
Ventas	19.487.160	18.512.802	17.587.162	16.707.804	15.872.414
Servicio de transporte	922.604.757	876.474.519	832.650.793	791.018.253	751.467.341
COSTOS DE VENTAS	11.477.718.712	10.903.832.776	10.358.641.137	9.840.709.080	9.348.673.626
Construcción	11.477.718.712	10.903.832.776	10.358.641.137	9.840.709.080	9.348.673.626
Servicios de transporte	-	-	-	-	-
UTILIDAD BRUTA	5.653.204.739	5.370.544.502	5.102.017.276	4.846.916.413	4.604.570.592
Gastos Operacionales de Administración	1.038.667.460	1.069.462.829	1.101.153.172	1.134.018.919	1.168.101.047
Gastos de personal	251.778.804	262.857.071	273.897.068	285.126.848	296.531.922
Honorarios	-	-	-	-	-
Impuestos	248.247.118	251.684.672	255.169.827	258.703.242	262.285.586
Arrendamientos (Leasing)	129.494.496	131.634.905	133.810.693	136.022.444	138.270.753
Seguros	-	-	-	-	-
Servicios	235.121.053	249.260.192	264.249.595	280.140.396	296.986.798
Gastos Legales	-	-	-	-	-
Mantenimiento y reparaciones	-	-	-	-	-
Depreciaciones	243.914	243.914	243.914	243.914	243.914
Amortizaciones	173.782.075	173.782.075	173.782.075	173.782.075	173.782.075
UTILIDAD OPERACIONAL	4.614.537.279	4.301.081.673	4.000.864.104	3.712.897.494	3.436.469.545
Gastos no Operacionales	864.222.362	710.650.403	540.359.470	351.517.332	184.621.777
Financieros	864.222.362	710.650.403	540.359.470	351.517.332	184.621.777
Otros Gastos no Operacionales	501.214	525.022	552.586	580.215	607.775
Gravamen financiero	501.214	525.022	552.586	580.215	607.775
Gastos Diversos	-	-	-	-	-
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	3.749.813.703	3.589.906.248	3.459.952.049	3.360.799.948	3.251.239.993
Impuesto de Renta y complementa	1.237.438.522	1.184.669.062	1.107.184.656	1.041.847.984	975.371.998
UTILIDAD DESPUES DE IMPUESTOS	2.512.375.181	2.405.237.186	2.352.767.393	2.318.951.964	2.275.867.995
Reserva 10%	251.237.518	240.523.719	235.276.739	231.895.196	227.586.799
UTILIDAD NETA	2.261.137.663	2.164.713.467	2.117.490.654	2.087.056.767	2.048.281.195

Tabla 36 Estado de Resultado Integrales (Pesimista)

FLUJO DE CAJA a partir utilidad Operativa (Pesimista)						
	AÑO ANTERIOR	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
UTILIDAD OPERATIVA		4.614.537.279	4.301.081.673	4.000.864.104	3.712.897.494	3.436.469.545
(-) Gastos financieros		864.723.576	711.175.425	540.912.055	352.097.547	185.229.552
(-) impuestos		1.237.438.522	1.184.669.062	1.107.184.656	1.041.847.984	975.371.998
(+) DEPRECIACION		174.025.989	174.025.989	174.025.989	174.025.989	174.025.989
Generacion operativa fondos(GOF)		2.686.401.170	2.579.263.175	2.526.793.382	2.492.977.953	2.449.893.984
(-/+) INCREMENTO KTNO		-	-	-	-	-
(-) INVERSION EN ACTIVOS		-	-	-	-	-
(+) VALOR DE SALVAMENTO NETO (venta del i		-	-	-	-	-
(+) prestamos bancarios		-	-	-	-	-
(-) abono a k		- 1.419.453.076	- 1.573.025.034	- 1.743.315.967	- 1.577.102.448	- 1.743.998.002
FLUJO DE CAJA LIBRE		1.266.948.094	1.006.238.141	783.477.415	915.875.505	705.895.981

Tabla 37 Flujo de caja por utilidad operativa (pesimista)

GRADIENTE	2018	2019	2020	2021	2022
UTILIDAD NETA/VENTAS	13,2%	13,3%	13,7%	14,2%	14,7%
				TASA	2,1%

El gradiente en este escenario disminuye relativamente frente al normal ya que su ventas decrecen en un 5%, y como punto de referencia para hallar el valor futuro y el valor perpetuo vamos a utilizar el 2.1%, y como resultado obtenemos un valor de la empresa de \$ **8.712.724.009** para este escenario.

GRADIENTE		2,1%
WACC		15,30%
VNA FC		\$ 3.231.269.230
VF	A crecimiento	\$ 721.064.875
VR PERPETUO		\$ 5.481.454.779
VNA (VR TERMINAL)		\$ 2.689.572.011
VNA FC +VNA VR PER		\$ 8.712.724.009
PARTICIPACIÓN VNA FC		55%
PARTICIPACION VNA TERMINAL		45%

6.6.4. Escenario Crítico

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES (CRITICO)					
CUENTA	2018	2019	2020	2021	2022
INGRESOS OPERACIONALES	16.229.295.900	14.606.366.310	13.145.729.679	11.831.156.711	10.648.041.040
Obras de ingeniería	15.336.787.768	13.803.108.991	12.422.798.092	11.180.518.283	10.062.466.455
Ventas	18.461.520	16.615.368	14.953.831	13.458.448	12.112.603
Servicio de transporte	874.046.612	786.641.951	707.977.756	637.179.980	573.461.982
COSTOS DE VENTAS	10.873.628.253	9.786.265.428	8.807.638.885	7.926.874.996	7.134.187.497
Construccion	10.873.628.253	9.786.265.428	8.807.638.885	7.926.874.996	7.134.187.497
Servicios de transporte	-	-	-	-	-
UTILIDAD BRUTA	5.355.667.647	4.820.100.882	4.338.090.794	3.904.281.715	3.513.853.543
Gastos Operacionales de Administración	1.038.667.460	1.069.462.829	1.101.153.172	1.134.018.919	1.168.101.047
Gastos de personal	251.778.804	262.857.071	273.897.068	285.126.848	296.531.922
Honorarios	-	-	-	-	-
Impuestos	248.247.118	251.684.672	255.169.827	258.703.242	262.285.586
Arrendamientos (Leasing)	129.494.496	131.634.905	133.810.693	136.022.444	138.270.753
Seguros	-	-	-	-	-
Servicios	235.121.053	249.260.192	264.249.595	280.140.396	296.986.798
Gastos Legales	-	-	-	-	-
Mantenimiento y reparaciones	-	-	-	-	-
Depreciaciones	243.914	243.914	243.914	243.914	243.914
Amortizaciones	173.782.075	173.782.075	173.782.075	173.782.075	173.782.075
UTILIDAD OPERACIONAL	4.317.000.187	3.750.638.053	3.236.937.622	2.770.262.796	2.345.752.496
Gastos no Operacionales	864.222.362	710.650.403	540.359.470	351.517.332	184.621.777
Financieros	864.222.362	710.650.403	540.359.470	351.517.332	184.621.777
Otros Gastos no Operacionales	501.214	525.022	552.586	580.215	607.775
Gravamen financiero	501.214	525.022	552.586	580.215	607.775
Gastos Diversos	-	-	-	-	-
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	3.452.276.611	3.039.462.628	2.696.025.566	2.418.165.250	2.160.522.944
Impuesto de Renta y complement	1.139.251.282	1.003.022.667	862.728.181	749.631.227	648.156.883
UTILIDAD DESPUES DE IMPUEST	2.313.025.329	2.036.439.961	1.833.297.385	1.668.534.022	1.512.366.061
Reserva 10%	231.302.533	203.643.996	183.329.739	166.853.402	151.236.606
UTILIDAD NETA	2.081.722.797	1.832.795.965	1.649.967.647	1.501.680.620	1.361.129.455

Tabla 39 Estado de resultados integrales (critico)

FLUJO DE CAJA a partir utilidad Operativa (Critico)						
	AÑO ANTERIOR	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
UTILIDAD OPERATIVA		4.317.000.187	3.750.638.053	3.236.937.622	2.770.262.796	2.345.752.496
(-) Gastos financieros		864.723.576	711.175.425	540.912.055	352.097.547	185.229.552
(-) impuestos		1.139.251.282	1.003.022.667	862.728.181	749.631.227	648.156.883
(+) DEPRECIACION		174.025.989	174.025.989	174.025.989	174.025.989	174.025.989
Generacion operativa fondos(GOF)		2.487.051.318	2.210.465.950	2.007.323.374	1.842.560.011	1.686.392.050
(-/+ INCREMENTO KTNO		-	-	-	-	-
(-) INVERSION EN ACTIVOS		-	-	-	-	-
(+) VALOR DE SALVAMENTO NETO (venta de		-	-	-	-	-
(+) prestamos bancarios		-	-	-	-	-
(-) abono a k		- 1.419.453.076	- 1.573.025.034	- 1.743.315.967	- 1.577.102.448	- 1.743.998.002
FLUJO DE CAJA LIBRE		1.067.598.243	637.440.916	264.007.407	265.457.563	- 57.605.953

Tabla 38 Flujo de caja por utilidad operacional (Critico)

Este es un escenario bastante complicado se tuvo como referencia la disminución de ventas del 10% valor referente al escenario auge. De igual forma los costos y los demás rubros se mantuvieron igual que los otros escenarios.

Este a comparación de los demás escenarios nos arroja un gradiente negativo esto debido a que en el flujo de caja del último año proyectado nos arrojó una pérdida de \$ 57.605.953.

GRADIENTE	2018	2019	2020	2021	2022
UTILIDAD NETA/VENTAS	12,8%	12,5%	12,6%	12,7%	12,8%
				TASA	-0,1%

A pesar que el gradiente nos arroja negativo y los diferentes rubros como valor final, valor perpetuo y el valor terminal dan negativo en este análisis el valor de la empresa no fue tan desfavorable y nos da un valor de **\$1.325.024.564**.

GRADIENTE		-0,1%
WACC		15,30%
VNA FC		\$ 1.699.506.419
VF	A crecimiento	(\$ 57.566.346)
VR PERPETUO		(\$ 374.481.855)
VNA (VR TERMINAL)		(\$ 183.746.096)
VNA FC +VNA VR PER		\$ 1.325.024.564
PARTICIPACIÓN VNA FC		112%
PARTICIPACION VNA TERMINAL		-12%

Tomar decisiones de inversión basándose en las proyecciones de escenarios genera un riesgo. Pero nos puede dar una visión del valor de la empresa desde diferentes puntos de vista. Es importante destacar que tanto el escenario auge como el crítico son escenarios muy extremos para basar decisiones sobre ellos.

6.6.5. Valor Esperado

ESCENARIO	PROBABILIDAD	VPN
Auge	10%	51.028.957.367
Optimista	20%	33.479.568.848
Normal	40%	28.254.614.612
Pesimista	20%	8.712.724.009
Crisis	10%	1.325.024.564

Tabla 40 Probabilidad-Valor presente neto

Para calcular el valor o la base para negociar la empresa Constructora Preing SAS, se tomó el valor del resultado de la proyección de cada escenario multiplicándolo por su correspondiente probabilidad de ocurrencia y esto nos da como resultado el valor esperado del valor actual neto.

VE: Ponderacion	24.975.702.609
VARIANZA	2,01924E+20
DES ESTA	14.209.995.505,06
CV = DS/V €	57%
Precio base de negociacion	10.765.707.104,00

Tabla 41 Valor Precio base negociación

Como medida de riesgo asociado calculamos la varianza restándole al valor neto de cada escenario el resultado o valor esperado elevado a la dos este resultado lo multiplicamos por el margen de probabilidad que se le dio a cada escenario. El resultado de la raíz de la varianza se le conoce como variación estándar, que es la que nos permite determinar el promedio de la variación de los escenarios respecto a la media. Por ultimo determinamos el valor base de negociación restándole al valor esperado o valor de la empresa, la desviación estándar. De acuerdo a estos resultados podemos concluir que el valor de la Constructora Preing para el años 2022 será de \$ **24.975.702.609** y la base mínima para negociar es de **\$10.765.707.104**.

7. Conclusiones

Realizado el diagnóstico de la empresa Constructora Prean S.A.S se observó que la empresa está bien posicionada en el sector en el Departamento Meta, los estados financieros muestran un buen desempeño año tras año con respecto al aumento en las ventas desde el año 2015 al 2017, con respecto a los costos, la empresa requiere disminuir los costos de ventas ya que para los años 2015 a 2017 representaron un promedio del 67% de las ventas considerándose un porcentaje muy alto. En cuanto al balance General las obligaciones financieras que tiene la empresa son muy altas, ya que la empresa para cumplir con nuevas obras adquiere créditos altos, pero los ingresos generados con estos contratos ha permitido que la empresa cumpla con estas obligaciones teniendo hasta el momento buen hábito de pago. El nivel de solvencia que presenta la empresa es bueno según los análisis realizados y tomando como referencia los indicadores de Altman los resultados representan que la empresa se encuentra en una zona segura y con poca probabilidad de quiebra.

En relación con el flujo de caja libre proyectado a 5 años se puede evidenciar buenos resultados operativos para la empresa después de haber cubierto las necesidades operativas.

Por ultimo en cuanto al WACC “costo promedio ponderado de capital” con un resultado de 15,30% siendo este porcentaje lo que a la empresa le cuesta financiarse combinando la financiación con entidades financieras y con el patrimonio, se considera un porcentaje muy alto, teniendo en cuenta la tasa de rentabilidad del mercado de 14,6%.

8. Recomendaciones

Realizar un estudio de mercado para seguir ampliando el mercado a otros departamentos, identificando proyectos u obras públicas y privadas potenciales que permitan aumentar los ingresos y utilidades de la empresa.

Gestionar una apropiada financiación externa procurando que se minimicen los costos financieros en los que está incurriendo la compañía para cubrir el pago de las obligaciones, a la vez tratar de disminuir el costo de capital que tiene la empresa en el momento.

Realizar un adecuado manejo de los costos y gastos disminuyendo el porcentaje que ha venido representando en los estados financieros, pero que permita cumplir con el desarrollo normal de las operaciones y a la vez que no afecte las utilidades obtenidas por la compañía.

Gestionar jurídicamente y contractualmente la obra que se encuentra pausada, con el fin de que se solucione y se pueda cumplir con esta obra, ya que la inversión en inventarios por esta es bastante representativa y para evitar algún deterioro o pérdida de los inventarios.

9. Referencias

Referencias

- Álvarez, A. G. (2004). *Álvarez, A. G. Introducción al Análisis Financiero 3ª Ed.*
Art. 80, ley financiamiento 1943 de 2018. (21 de 12 de 2018). *Estatuto tributario, mod art. 240*. Obtenido de <https://www.larepublica.co/especiales/contexto-de-la-ley-de-financiamiento/asi-quedaria-la-declaracion-de-renta-con-la-nueva-ley-de-financiamiento-2800978>
- ASOBANCARIA, SABER+SER+. (2019). *ASOBANCARIA*. Obtenido de SABER + SER +: <https://www.asobancaria.com/sabermassermas/df/>
- Berrio Guzman D. & Cabeza de Vergara. (2013). *super*.
betas by sector, Damodaran. (Enero de 2019). *adamoradan*. Obtenido de http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datafile/Betas.html
- Boomerg, calculos Corficolombiana. (24 de 07 de 2018). *Corficolombiana*. Obtenido de https://www.corficolombiana.com/wps/wcm/connect/corficolombiana/496983d9-b99d-452e-a19a-98e133f0f874/180724+Informe+Rentabilidad+del+Capital+Propio.pdf?MOD=AJPERES&CONVERT_TO=url&CACHEID=496983d9-b99d-452e-a19a-98e133f0f874
- CSO CONSULTORES. (s.f.). *CSO CONSULTORES*. Obtenido de [csoconsultores.com](http://csoconsultores.com/html/niif.html):
<http://csoconsultores.com/html/niif.html>
- DANE. (2015). *DANE*. Obtenido de PRODUCTO INTERNO BRUTO HISTORICO:
<https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/cuentas-nacionales/cuentas-nacionales-trimestrales/historicos-producto-interno-bruto-pib#base-2005>
- DANE. (2018).
- DANE, B. I. (2018). *DANE*. Obtenido de IPC:
https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/ipc/bol_ipc_dic18.pdf
- DANE, I. (2016). *DANE*. Obtenido de DANE:
<https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-precios-al-consumidor-ipc/ipc-historico>
- DANE, I. (2017). *DANE*. Obtenido de
https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/ipc/bol_ipc_dic17.pdf
- DANE, I. D. (12/04/2018). Actividad económica. *Dinero*.
- Datos macro.com. (9 de 12 de 2017). Obtenido de
<https://datosmacro.expansion.com/prima-riesgo/colombia?dr=2017-12>
- DINERO, CAMBIARIO. (27 de 09 de 2018). *DINERO*. Obtenido de
<https://www.dinero.com/edicion-impresa/caratula/articulo/precio-del-dolar-en-colombia-al-alza-en-2018/262465>
- Moreno, F. j. (s.f.). *op Cit. p. 419*.
- Moreno, J.F., & Rojas J.S. (2015). *BANCO DE LA REPUBLICA*. Obtenido de COMPORTAMIENTO RECIENTE DE LA TASA DE CAMBIO:
http://www.banrep.gov.co/sites/default/files/publicaciones/archivos/isi_mar_2015_r_ecuador1.pdf

republica, B. d. (2013). *Banco de la republica colombia*. Obtenido de <http://www.banrep.gov.co/es/contenidos/page/qu-producto-interno-bruto-pib>

republica, B. d. (2015). *Banco de la republica Colombia*. Obtenido de Banco de la republica Colombia: www.banrep.gov.co/es/contenidos/page/qu-inflacion

Serer, G. L. (2005).

SFC, T. (2018). *SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA*. Obtenido de SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA: <https://www.superfinanciera.gov.co/inicio/60819>

Superintendencia de Sociedades, ley 1314. (13 de 07 de 2009). *Ley 1314 de 2009*. Obtenido de Ley 1314 de 2009: www.superfinanciera.gov.co

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA. (2 de Enero de 2019). *act*. Obtenido de <https://actualicese.com/actualidad/2019/01/02/la-tasa-de-dtf-en-colombia-a-31-de-diciembre-de-2018-cerro-en-454/>

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA. (DIC de 2017). *TASA DE INTERES*. Obtenido de <https://www.superfinanciera.gov.co/inicio/60958>

Test, G. (s.f.).

Test, Grupo aval. (27 de Diciembre de 2017). *Grupo Aval*. Obtenido de <https://www.grupoaval.com/wps/portal/grupo-aval/aval/portal-financiero/renta-fija/tes/datos->