



**UNIVERSIDAD
DE ANTIOQUIA**

**Diagnóstico financiero de la constructora Arias Áreas para los periodos 2022-2024 y 2025-
2029 proyectado**

Natalia Lince Cifuentes

Jenifer Anaya Manrique

Monografía presentada para optar al título de Especialista en Finanzas

Asesor

Juan Ignacio Salazar, Especialista (Esp) en Finanzas

Universidad de Antioquia

Facultad de Ingeniería

Especialización en Finanzas

Medellín, Antioquia, Colombia

2025



UNIVERSIDAD DE ANTIOQUIA

Cita

(Lince Cifuentes & Anaya Manrique, 2025)

Referencia

Lince Cifuentes, N., & Anaya Manrique, J. (2025). *Diagnóstico financiero de la constructora Arias Áreas para el periodo 2022-2024 y 2025-2029 proyectado* [Trabajo de grado especialización]. Universidad de Antioquia, Medellín, Colombia.

Estilo APA 7 (2020)



Especialización en Finanzas , Cohorte XVIII.

Centro de documentación de ingeniería (CENDOI)

Repositorio Institucional: <http://bibliotecadigital.udea.edu.co>

Universidad de Antioquia - www.udea.edu.co

Dedicatoria

Dedicamos este trabajo monográfico a las empresas MiPymes, por su importancia en la economía colombiana, porque reconocemos las múltiples problemáticas que atraviesan que limitan su crecimiento y sostenibilidad.

Agradecimientos

A Dios principalmente por permitirnos la oportunidad de realizar esta especialización, a todos los docentes por su hermosa labor y paciencia en impartirnos los conocimientos necesarios para el desarrollo de este proyecto y para el crecimiento en nuestra vida laboral. A nuestros familiares por su apoyo incondicional y sacrificios, y a nuestros compañeros de aula por su amistad.

Siglas, acrónimos y abreviaturas.

AUI	Administración, utilidad e imprevistos.
CAMACOL	Cámara Colombiana de la construcción.
CARSUCRE	Corporación autónoma regional de Sucre.
DANE	Departamento administrativo nacional de estadística.
IPC	Índice de precios al consumidor.
ODS	Objetivos de desarrollo sostenibles.
PDT	Plan de Desarrollo territorial.
PIB	Producto interno bruto.
POT	Plan de ordenamiento territorial.
TPM	Tasa de política monetaria.
VIP	Vivienda de interés prioritario.
VIS	vivienda de interés social.
KTNO	Capital de Trabajo Neto Operativo
EBITDA	Earnings before interest, taxes, depreciation and amortization
ESF	Estado de situación financiera
ER	Estado de resultados

Resumen

La presente monografía ofrece un diagnóstico financiero de la Constructora Arias Áreas S.A.S. correspondiente al periodo 2022-2024 y sus proyecciones hasta 2029. En la primera parte, se efectúa un análisis de indicadores clave revelando una fase de expansión acelerada —con duplicación de ingresos en 2023— acompañada de un descontrol en gastos operacionales y administrativos que redujo la rentabilidad neta y generó un flujo de caja libre negativo en 2024. El apalancamiento alcanzó un pico del 235 % en 2023, moderándose al 65 % al cierre de 2024. En la segunda parte, las proyecciones financieras (2025-2029) estiman una recuperación y consolidación de la salud financiera: descenso de la razón deuda/patrimonio al 22 % en 2029, estabilización del margen neto alrededor del 21 % y mejora progresiva del ROA y ROE tras un ajuste en 2025. Se realiza una identificación y análisis de los riesgos potenciales. A partir de esto, se formulan estrategias y recomendaciones para que logre capitalizar su dinamismo comercial, fortalecer su solvencia y mitigar riesgos de liquidez.

Abstract

This monograph provides a financial assessment of Constructora Arias Áreas S.A.S. for the 2022–2024 period and its projections through 2029. The first section analyzes key indicators, revealing a phase of accelerated expansion—revenues doubled in 2023—accompanied by uncontrolled operating and administrative expenses that eroded net profitability and produced a negative free cash flow in 2024. Leverage peaked at 235% in 2023 before moderating to 65% by the end of 2024. The second section’s financial projections (2025–2029) forecast a restoration and consolidation of financial health: the debt-to-equity ratio declines to 22% by 2029; the net margin stabilizes around 20%, and both ROA and ROE improve progressively following a 2025 adjustment. Potential risks are identified and analyzed. Based on these findings, strategies and recommendations are formulated to leverage the company’s commercial momentum, reinforce its solvency, and mitigate liquidity risks.

Tabla de contenido

Introducción.....	13
1 Planteamiento del problema	15
2 Objetivos.....	16
2.1 Objetivo general	16
2.2 Objetivos específicos.....	16
3 Marco teórico.....	17
3.1 Diagnóstico financiero.....	17
3.1.1 Importancia de los Estados Financieros	19
3.2 Indicadores Financieros.....	19
3.2.1 Indicadores de liquidez.....	19
3.2.2 Indicadores de rentabilidad.....	20
3.2.3 Indicadores de endeudamiento	21
3.2.4 Inductores de valor	22
3.3 Macro y Microentorno.....	24
3.3.1 Análisis DOFA	24
3.3.2 Las 5 fuerzas de Porter	24
3.3.3 Gestión de Riesgos	28
4 Antecedentes de la empresa Arias Áreas	29
4.1 Misión.....	31
4.2 Visión.....	31
4.3 Estrategia empresarial.....	31
5 Estudio de mercado	33
5.1 Análisis del sector construcción en Colombia.....	33
5.2 Análisis del sector construcción en Sucre	36
5.3 Análisis del Sector construcción en Sincelejo	38
5.4 Análisis de la competencia	39
5.5 Las 5 fuerzas de Porter	44
5.6 Matriz DOFA	45
5.6.1 Estrategias para mitigar las debilidades y amenazas	45
5.7 Proyecciones macroeconómicas.....	46
5.7.1 Crecimiento del PIB	46
5.7.2 Tasa de desempleo	47

5.7.3	Tasa de cambio (TRM).....	48
5.7.4	Inflación.....	48
5.7.5	Tasa de interés de política monetaria.....	49
5.8	Análisis demográfico.....	50
5.8.1	Demografía y población del departamento de Sucre.....	50
5.8.2	Demografía y población de Sincelejo.....	54
6	Análisis financiero histórico 2022-2024	56
6.1	Análisis de los Estados Financieros.....	56
6.1.1	Estado de Situación Financiera.....	56
6.1.2	Análisis vertical y horizontal ESF	57
6.1.3	Financiación del activo.....	58
6.1.4	Análisis de los ingresos vs costos y gastos.....	58
6.1.5	Distribución de los ingresos	59
6.1.6	Análisis Vertical y horizontal ER.....	60
6.2	Análisis de los indicadores financieros.....	61
6.2.1	Razón corriente.....	61
6.2.2	ROA-ROE	62
6.2.3	Razón de Efectivo.....	63
6.2.4	Rentabilidad operativa del activo	63
6.2.5	Índice de Endeudamiento	64
6.2.6	Razón de deuda a patrimonio	65
6.2.7	Márgenes de utilidad	65
6.3	Inductores de Valor.....	67
6.3.1	Capital de Trabajo Neto Operativo.....	67
6.3.2	Productividad del Capital de Trabajo Neto Operativo.....	67
6.3.3	Palanca de crecimiento	68
6.3.4	EBITDA y Margen Ebitda.....	69
6.3.5	Valor económico agregado-EVA	69
6.4	Flujo de caja del propietario	70
7	Análisis financiero proyectado 2025-2029.....	71
7.1	Estado de resultados integral	71
7.2	Indicadores financieros.....	72
7.2.1	Razón corriente.....	72

7.2.2 ROE-ROA	73
7.2.3 Razón de efectivo	74
7.2.4 Rentabilidad operativa del activo	75
7.2.5 Índice de Endeudamiento	76
7.2.6 Razón deuda a patrimonio	76
7.2.7 Márgenes de utilidad	77
7.3 Inductores de valor	78
7.3.1 Capital de Trabajo Neto Operativo.....	78
7.3.2 Productividad del Capital de Trabajo Neto Operativo.....	78
7.3.3 Palanca de crecimiento	79
7.3.4 EBITDA	80
7.3.5 Flujos de caja proyectados.....	81
8 Gestión de riesgos.....	82
8.1 Identificación de riesgos.....	82
8.2 Análisis de los riesgos	83
8.3 Clasificación de los riesgos	84
9 Conclusiones.....	85
10 Recomendaciones	87
Referencias	88
Anexos.....	91

Lista de Figuras

Figura 1 Proceso del diagnóstico financiero.....	18
Figura 2 Las cinco fuerzas de Porter	27
Figura 3 Proceso de la gestión de riesgos.....	28
Figura 4 Programa Acceso a soluciones de vivienda Sincelejo	38
Figura 5 Las 5 fuerzas de Porter.....	44
Figura 6 Matriz DOFA	45
Figura 7 Departamento de Sucre en Colombia.....	50
Figura 8 Demografía de Sucre.....	51
Figura 9 Distribución de hogares por número de personas en Sucre	52
Figura 10 Identificación de riesgos	82

Lista de Tablas

Tabla 1 Estados Financieros	19
Tabla 2 Indicadores financieros de liquidez	20
Tabla 3 Indicadores de Rentabilidad	21
Tabla 4 Indicadores de Endeudamiento	22
Tabla 5 Inductores de Valor	23
Tabla 6 Experiencia empresarial.....	30
Tabla 7 Estado de la red vial del departamento según su tipo en km	36
Tabla 8 Vigencias futuras aprobadas	37
Tabla 9 Análisis vertical y horizontal ESF	57
Tabla 10 Análisis Vertical y horizontal ER.....	60
Tabla 12 Análisis de los riesgos.....	83
Tabla 13 Clasificación de los riesgos	84

Lista de Gráficas

Gráfica 1 Variación porcentual del valor agregado de la construcción y subsectores.....	33
Gráfica 2 Contribución de la Construcción en la demanda total de productos	34
Gráfica 3 Plan de Gobierno en vías terciarias	35
Gráfica 4 Análisis comparativo de ingresos	40
Gráfica 5 Análisis comparativo de costos	41
Gráfica 6 Análisis comparativo de gastos	42
Gráfica 7 Utilidad operativa	43
Gráfica 8 Análisis comparativo de utilidad neta.....	43
Gráfica 9 Crecimiento del PIB en el mediano plazo	46
Gráfica 10 Tasa de desempleo en Colombia.....	47
Gráfica 11 Tasa de cambio en el mediano plazo	48
Gráfica 12 Inflación proyectada	48
Gráfica 13 Proyecciones de tasa reposición	49
Gráfica 14 Población por rango y género en Sucre	53
Gráfica 15 Población total por año	54
Gráfica 16 Pirámides poblacionales (2024 y 2035).....	55

Gráfica 17 Estado de Situación Financiera	56
Gráfica 18 Financiación del Activo	58
Gráfica 19 Ingresos Vs Costos y Gastos	59
Gráfica 20 Distribución de los ingresos	59
Gráfica 21 Razón Corriente	61
Gráfica 22 ROA-ROE	62
Gráfica 23 Razón de Efectivo	63
Gráfica 24 Rentabilidad operativa del activo	63
Gráfica 25 Índice de endeudamiento	64
Gráfica 26 Razón deuda a patrimonio	65
Gráfica 27 Márgenes de Utilidades	66
Gráfica 28 Capital de Trabajo Neto Operativo	67
Gráfica 29 Palanca de crecimiento	68
Gráfica 30 EBITDA	69
Gráfica 31 Flujo de caja del propietario histórico	70
Gráfica 32 Ingresos Vs Costos y Gastos proyectados	72
Gráfica 33 Razón corriente proyectada	72
Gráfica 34 ROA-ROE proyectados	73
Gráfica 35 Razón de efectivo proyectado	74
Gráfica 36 Rentabilidad operativa del activo proyectada	75
Gráfica 37 Índice de endeudamiento proyectado	76
Gráfica 38 Razón deuda a patrimonio proyectado	76
Gráfica 39 Márgenes de utilidad proyectadas	77
Gráfica 40 Capital de Trabajo Neto Operativo proyectado	78
Gráfica 41 Palanca de crecimiento proyectada	79
Gráfica 42 EBITDA proyectado	80
Gráfica 43 Flujo de caja libre vs. Flujo de caja del propietario proyectados	81

Lista de Anexos

Anexo 1 Estado de resultados 2022-2024 Arias Áreas.....	91
Anexo 2 Estado de resultados proyectado 2025-2029 Arias Áreas.....	92
Anexo 3 Estado de situación financiera 2022-2024 Arias Áreas	93
Anexo 4 Estado de situación financiera proyectado 2025-2029 Arias Áreas.....	94

Introducción

La continuidad de las pequeñas y medianas empresas es decisiva para el crecimiento económico de Colombia, pues dinamiza el empleo y estimula cadenas productivas locales y nacionales. Sin embargo, la estadística es contundente: en 2023 cerraron alrededor de 184 400 empresas en el país (Defensoría del Pueblo, 2024). El temor de sumarse a esas cifras obliga a los emprendedores a adoptar instrumentos que respalden una gestión informada y preventiva (Gitman & Zutter, 2019).

Entre dichos instrumentos, el diagnóstico financiero destaca por su capacidad para convertir los datos contables en insumos estratégicos (Van Horne & Wachowicz, 2021). Mediante el análisis de estados financieros, la medición de indicadores clave y la interpretación del entorno competitivo, la administración puede anticipar riesgos, optimizar recursos y orientar la toma de decisiones hacia la creación de valor sostenible (Ross, Westerfield, & Jordan, 2020).

En este contexto se inscribe Constructora Arias Áreas S.A.S., empresa sincelejana dedicada a la ejecución de proyectos de obra civil. Aun cuando ha consolidado una reputación de calidad técnica y cumplimiento, su juventud empresarial la expone a las particularidades de un sector caracterizado por la volatilidad de insumos, la presión tecnológica y la dependencia de la inversión pública (CAMACOL, 2024). Por tal motivo, este trabajo se propone diagnosticar la situación financiera de la compañía en el periodo 2022-2024 y generar recomendaciones que fortalezcan su salud financiera y su capacidad de expansión.

Este diagnóstico busca interpretar y evaluar la estructura y situación financiera de la empresa con el fin de ofrecerle información relevante para una mejor gestión administrativa, identificar falencias, potencializar fortalezas, evaluar la continuidad de esta como negocio en marcha y mediante el análisis de su entorno competitivo, visualizar hacia donde se puede expandir.

El documento se estructura en ocho capítulos: los dos primeros tratan sobre el planteamiento del problema en el que se define la problemática a tratar en la empresa y, los objetivos, que hacen referencia al cómo se va a solucionar el problema. En el tercer capítulo

se encuentran los fundamentos teóricos y metodológicos utilizados en la monografía, en el cuarto capítulo se relaciona la información sobre la empresa, quienes son, cuál es su trayectoria y estrategias. En el cuarto capítulo se revela sobre el sector a nivel nacional, departamental (Sucre) y local (Sincelejo), así como un estudio demográfico y poblacional y proyecciones macroeconómicas que afectan su actividad económica. En los capítulos seis y siete se ubica los análisis financieros históricos y proyectados, respectivamente, en los cuales se incluyen indicadores clave de desempeño, inductores de valor y flujos de caja libre. La identificación, análisis y clasificación de los riesgos principales a los que está expuesta la empresa se sitúan en el capítulo ocho. Y, finalmente, se presentan las conclusiones y recomendaciones.

1 Planteamiento del problema

La experiencia evidencia que muchas pymes fracasan menos por falta de oportunidades que por una gestión financiera insuficiente, que impide anticipar contingencias y traducir los resultados contables en acciones correctivas (Brigham & Houston, 2020). Arias Áreas S.A.S., al operar en el sector construcción que es, intensivo en capital, sensible a la variación de precios y regulado por la contratación pública, afronta retos adicionales: Fluctuaciones de los precios de materiales y mano de obra, cambios en la política de inversión estatal y competencia creciente de firmas con economías de escala

En ausencia de un diagnóstico financiero, la dirección carece de información de línea base que revele fortalezas, debilidades y márgenes de maniobra. Por ello se formulan las siguientes preguntas de investigación:

¿Cuál es la posición financiera real de Arias Áreas S.A.S. al cierre de 2024 en términos de liquidez, endeudamiento y rentabilidad? ¿Qué estrategias financieras y operativas resultan prioritarias para mejorar su competitividad?

2 Objetivos

2.1 Objetivo general

Realizar un diagnóstico financiero de la constructora Arias Áreas de los periodos 2022-2024 y proyecciones para los años 2025-2029, con el fin de identificar oportunidades de mejora y formular recomendaciones estratégicas que permitan potenciar su gestión y competitividad futura

2.2 Objetivos específicos

- Analizar el sector construcción en el departamento de Sucre.
- Analizar la información financiera durante el periodo 2022 al 2024.
- Elaborar proyecciones financieras a cinco años (2025-2029) a partir de las proyecciones macroeconómicas.
- Identificar y analizar los principales riesgos a los que está expuesta la constructora Arias Áreas.

3 Marco teórico

3.1 Diagnóstico financiero

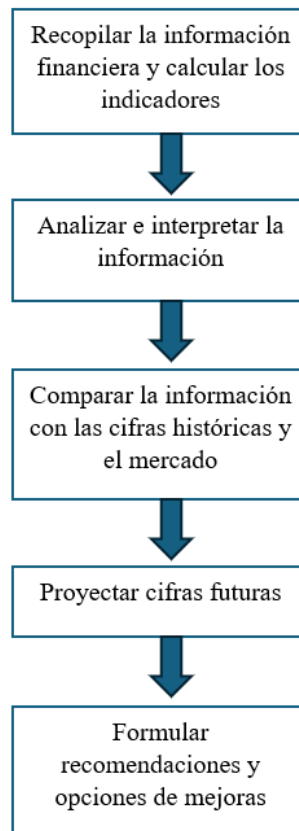
Desde una perspectiva empresarial general, el diagnóstico financiero puede definirse como el análisis sistemático de la información proporcionada por la contabilidad de una empresa, con el objetivo primordial de determinar su situación económica en un momento dado. (Noguerol, s.f.). Este proceso analítico implica la medición de magnitudes clave que reflejan la salud financiera de la organización, tales como sus niveles de endeudamiento, su capacidad de liquidez y su rentabilidad general. En este sentido, el diagnóstico financiero se utiliza ampliamente como una herramienta esencial para evaluar la eficacia de la gestión administrativa y financiera de las empresas en diversos sectores. La información contable actualizada y normalizada, especialmente los estados financieros comparativos de dos periodos consecutivos constituyen las principales fuentes de datos para llevar a cabo un diagnóstico financiero fiable (Sage, s.f.).

En el ámbito específico de la contabilidad, diversos autores han ofrecido definiciones que enriquecen la comprensión del diagnóstico financiero. Oscar León García (2009) lo define como el estudio detallado de la información contable, complementada con otra información relevante disponible, para establecer la situación financiera de una empresa o de un área específica de la misma. Si bien los estados financieros son la fuente principal de información, García advierte que no son concluyentes por sí solos, ya que presentan cifras históricas que no necesariamente predicen el futuro. Por lo tanto, se requiere información tanto cuantitativa como cualitativa adicional para obtener una visión precisa de la situación del negocio.

Por su parte, Alberto Ortiz Gómez (2005), en su obra "Gerencia Financiera y Diagnóstico Estratégico", señala que un diagnóstico que se restrinja únicamente a la información financiera e indicadores para evaluar resultados o problemas financieros resulta insuficiente. Ortiz Gómez argumenta que este enfoque limitado no permite establecer una relación entre los resultados financieros y las estrategias y políticas que se han implementado en las distintas áreas funcionales de la empresa. Además, no abarca aspectos fundamentales como el crecimiento y dificulta la emisión de opiniones sobre el cumplimiento de la misión y la visión de la organización.

De las definiciones presentadas por estos autores, se pueden extraer algunas ideas clave sobre el diagnóstico financiero. En primer lugar, implica un análisis detallado de datos financieros pasados y presentes. En segundo lugar, su objetivo principal es proporcionar una comprensión clara y precisa de la salud financiera de una empresa evaluando los principales signos vitales como lo son la rentabilidad, la liquidez y el endeudamiento. En tercer lugar, sirve como un punto de partida fundamental para la identificación de problemas y oportunidades dentro de la organización. Finalmente, se reconoce su papel crucial como herramienta para la toma de decisiones informadas y la planificación estratégica a largo plazo.

Figura 1 Proceso del diagnóstico financiero



Fuente: Elaboración propia

3.1.1 Importancia de los Estados Financieros

El diagnóstico financiero se fundamenta en el análisis exhaustivo de los estados financieros de una empresa, los cuales proporcionan información esencial sobre su posición financiera, su rendimiento económico y sus flujos de efectivo (Castellnou, s.f.). Los principales estados financieros que se consideran en este proceso son el Estado de Situación Financiera, el Estado de Resultados y el Flujo de Caja Libre.

Tabla 1 Estados Financieros

Estado Financiero	Definición	Información Clave Proporcionada
Estado de Situación Financiera	Presenta los activos, pasivos y patrimonio de una empresa.	Estructura financiera, liquidez, solvencia, endeudamiento, capacidad de financiación.
Estado de Resultados	Resume los ingresos, gastos y los resultados netos de una empresa durante un periodo.	Rentabilidad, eficiencia operativa, gestión de costos, capacidad de generación de beneficios.

financieros de una empresa? Fabregat, Jordi (2024).

3.2 Indicadores Financieros

Los indicadores facilitan la comparación del desempeño de una empresa a lo largo del tiempo y con otras empresas del mismo sector, proporcionando información valiosa para la toma de decisiones informadas (Certus, s.f.). Los principales tipos de indicadores financieros relevantes para el diagnóstico financiero incluyen la liquidez, rentabilidad y endeudamiento.

3.2.1 Indicadores de liquidez

Los indicadores de liquidez miden la capacidad de una empresa para cumplir con sus obligaciones financieras a corto plazo, es decir, aquellas que vencen en un periodo inferior a un año. Estas ratios son cruciales para determinar si la empresa cuenta con suficientes activos líquidos o fácilmente convertibles en efectivo para saldar sus deudas inmediatas (Riscallay, 2023).

Tabla 2 Indicadores financieros de liquidez

Indicador	Fórmula	Definición
Razón Corriente	$\frac{\text{Activo Corriente}}{\text{Pasivo Corriente}}$	Mide la capacidad de la empresa para cubrir sus obligaciones de corto plazo. Un valor mayor a 1 indica mayor solvencia.
Rotación de Cuentas por Cobrar	$\frac{\text{Ventas netas a crédito}}{\text{Promedio de cuentas por cobrar}}$	Mide la frecuencia con la que una empresa cobra sus cuentas por cobrar promedio en un periodo específico.
Razón de Efectivo	$\frac{(\text{Efectivo} + \text{Equivalentes de Efectivo})}{\text{Pasivo Corriente}}$	Mide la capacidad de la empresa para pagar sus deudas inmediatas solo con efectivo.

Fuente: Elaboración propia. Información obtenida de Appvizer. 17 indicadores financieros que aseguran tu gestión empresarial. Aguirre, Maria & Gil, Emma. (2024)

3.2.2 Indicadores de rentabilidad

Los indicadores de rentabilidad evalúan la capacidad de una empresa para generar beneficios en relación con sus ingresos, sus activos o su patrimonio. Son indicadores clave del rendimiento financiero de la empresa y de su éxito en la generación de retornos para sus propietarios. Para los inversores, estos indicadores son cruciales para evaluar la rentabilidad y el potencial de crecimiento de la empresa. (IPADE Business School, 2024)

Tabla 3 Indicadores de Rentabilidad

Indicador	Fórmula	Interpretación
Margen de Utilidad Bruta	$(\text{Utilidad Bruta} / \text{Ventas Netas}) \times 100$	Permite conocer la eficacia operativa de la empresa
Margen de Utilidad Operativa	$(\text{Utilidad Operativa} / \text{Ventas Netas}) \times 100$	Representa la ganancia de una empresa antes de considerar los gastos no operativos como intereses e impuestos.
Margen de Utilidad Neta	$(\text{Utilidad Neta} / \text{Ventas Netas}) \times 100$	Es la ganancia o pérdida de una empresa después de cubrir todos los gastos, costos e impuestos.
Rendimiento sobre Activos (ROA)	$(\text{Utilidad Neta} / \text{Activos Totales}) \times 100$	Evalúa la eficiencia con que la empresa utiliza sus activos para generar utilidades.
Rendimiento sobre Patrimonio (ROE)	$(\text{Utilidad Neta} / \text{Patrimonio Total}) \times 100$	Mide la rentabilidad generada sobre la inversión de los accionistas.
Rentabilidad Operativa del Activo	$(\text{Utilidad Operativa} / \text{Activos Totales}) \times 100$	Refleja la capacidad de los activos para generar utilidades operativas antes de intereses e impuestos.

Fuente: Elaboración propia. Fuente: Elaboración propia. Información obtenida de Appvizer. 17 indicadores financieros que aseguran tu gestión empresarial. Aguirre, Maria & Gil, Emma (2024)

3.2.3 Indicadores de endeudamiento

Estos permiten evaluar el nivel de apalancamiento financiero de una empresa, es decir, cuánto de sus recursos provienen de fuentes externas frente al capital propio. Estos indicadores son fundamentales para analizar el riesgo financiero, la capacidad de pago y la estructura de capital. Entre los más utilizados se encuentran el índice de endeudamiento, el

apalancamiento financiero y la cobertura de intereses, los cuales permiten medir tanto la proporción de deuda como la capacidad para cubrir los compromisos adquiridos (Ross, Westerfield, & Jordan, 2010).

Tabla 4 Indicadores de Endeudamiento

Indicador	Fórmula	Interpretación
Índice de Endeudamiento	$\text{Pasivo Total} / \text{Activo Total}$	Mide qué proporción de los activos está financiada con deuda. Un valor alto indica mayor dependencia de terceros.
Razón de Deuda a Patrimonio	$\text{Pasivo Total} / \text{Patrimonio}$	Evalúa el grado de apalancamiento financiero. Cuanto mayor sea, mayor es el riesgo financiero asumido.
Apalancamiento Financiero	$\text{Activo Total} / \text{Patrimonio}$	Muestra el nivel de activos financiados con recursos propios. Un valor mayor a 1 indica uso de deuda.

Fuente: Elaboración propia. Fuente: Elaboración propia. Información obtenida de Appvizer. 17 indicadores financieros que aseguran tu gestión empresarial. Aguirre, Maria & Gil, Emma (2024)

3.2.4 Inductores de valor

Los inductores de valor son variables clave que impulsan el desempeño financiero de una empresa y determinan su capacidad para generar valor económico. Estos factores permiten identificar cómo las decisiones estratégicas y operativas influyen en los resultados financieros y, por ende, en el valor percibido por los accionistas. Entre los más relevantes se encuentran el crecimiento en ventas, los márgenes operativos, la rotación de activos, el costo de capital y la eficiencia fiscal (Copeland, Koller, & Murrin, 2000). La gestión efectiva de estos inductores permite maximizar el valor de la empresa a través de una mejor asignación de recursos y una estrategia financiera alineada con la creación de valor sostenible.

Tabla 5 Inductores de Valor

Inductor	Fórmula / Definición	Interpretación
EBITDA	Utilidad Operativa + Depreciación + Amortización + Provisión	Son los beneficios antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización
Margen EBITDA	$(\text{EBITDA} / \text{Ingresos}) \times 100$	Indica la eficiencia operativa en relación con las ventas; cuanto mayor, mejor rentabilidad operativa.
KTNO (Capital de Trabajo Neto Operativo)	Cuentas por cobrar + Inventarios – Cuentas por cobrar - Proveedores	Mide los recursos que necesita la operación diaria. Un KTNO optimizado mejora el flujo de caja.
PKT (Productividad de Capital de Trabajo)	$\text{KTNO} / \text{Ingresos Operacionales}$	Permite determinar la eficiencia de la gestión de recursos de una empresa.
EVA (Valor Económico Agregado)	$\text{UODI} - (\text{WACC} \times \text{Costo de Capital}) = \$$ $\text{EVA} / \text{Capital invertido} = \%$	Mide el valor creado sobre el costo del capital. Un EVA positivo indica generación de valor real.
Palanca de Crecimiento	$\text{Margen EBITDA} / \text{PKT}$	Estima el crecimiento sostenible de la empresa sin recurrir a financiación externa.

Fuente: Elaboración propia. Información obtenida de EL INDUCTOR-PDC ENFOCADO A MEDIR EL CRECIMIENTO Y GENERACIÓN DE VALOR PARA LA PYME. (2015)

3.3 Macro y Microentorno

3.3.1 *Análisis DOFA*

Una matriz DOFA es una técnica de análisis que se utiliza para identificar los factores internos y externos que pueden afectar una situación o decisión. La sigla DOFA proviene de las primeras letras de cada uno de los cuatro elementos que se analizan:

- **Debilidades:** se refieren a los aspectos internos de la situación que pueden afectar negativamente el resultado.
- **Oportunidades:** son factores externos que pueden ser beneficiosos para el resultado.
- **Fortalezas:** son aspectos internos que pueden contribuir positivamente al resultado.
- **Amenazas:** son factores externos que pueden afectar negativamente el resultado.

La matriz DOFA se utiliza en una variedad de contextos, desde el ámbito empresarial hasta el personal, para evaluar la situación actual y planificar estrategias futuras (Universidad de los Andes, 2023).

3.3.2 *Las 5 fuerzas de Porter*

El modelo de las 5 Fuerzas de Porter, llamado así por su creador, Michael E. Porter, nos obliga a poner el foco del análisis en: los clientes, los proveedores, los productos sustitutos, los nuevos competidores potenciales y la competencia. Gracias al análisis de las amenazas de estas fuerzas competitivas, podemos determinar nuestra posición en el mercado y entender por qué tenemos la cuota de mercado actual.

En el diamante de Porter se analizan estos cinco elementos (clientes, proveedores, productos sustitutos, competidores potenciales y competencia) de forma separada pero interconectados, ya que cada uno de ellos incide en el nivel de competencia de la organización. Así, podemos definir el diamante de Porter o análisis de las 5 fuerzas de Porter como la representación en forma de diagrama de diamante de los elementos que determinan nuestra posición en una industria (Asana, 2024). Aguirre, M. F., & Gil, E. (2024). *17 indicadores financieros que aseguran tu gestión empresarial*. Obtenido de Appvizer: <https://www.appvizer.es/revista/contabilidad-finanzas/contabilidad/indicadores-financieros>

- Alcaldía de Sincelejo. (2024). *Estadística Sincelejo- Demografía y población*. Obtenido de <https://www.alcaldiadesincelejo.gov.co/Transparencia/Normatividad/ESTADISTICA%20SINCELEJO%20-%20DEMOGRAFIA%20Y%20POBLACION.pdf>
- Asana. (2024). Obtenido de Qué son las 5 fuerzas de Porter o diamante de Porter y para qué sirven: <https://asana.com/es/resources/porters-five-forces>
- Banco de la República. (2025). *Informe de Política Monetaria-Abril 2025*. Obtenido de <https://www.banrep.gov.co/es/publicaciones-investigaciones/informe-politica-monetaria/abril-2025>
- Banco Mundial. (2022). *Los impactos económicos de la pandemia y los nuevos riesgos para la recuperación*. Obtenido de Informe sobre el desarrollo mundial: <https://www.bancomundial.org/es/publication/wdr2022/brief/chapter-1-introduction-the-economic-impacts-of-the-covid-19-crisis>
- Brigham, E., & Houston, J. (2020). *Fundamentos de la administración financiera*. Cengage Learning.
- CAMACOL. (2024). *Informe económico del sector construcción 2024*. Obtenido de Cámara Colombiana de la Construcción {CAMACOL}: <https://camacol.co/informes-economicos>
- Castellnou, R. (s.f.). *Captio*. Obtenido de Lo que necesitas saber sobre los cuatro principales estados financieros: <https://www.captio.net/blog/los-estados-financieros-basicos>
- Certus. (s.f.). Obtenido de Ratios financieros: qué son y cuántos tipos existen: <https://www.certus.edu.pe/blog/ratios-financieros/#:~:text=Los%20ratios%20financieros%20son%20indicadores,y%20el%20Estado%20de%20Resultados.>
- Copeland, T., Koller, T., & Murrin, J. (2000). *Valuation: Measuring and Managing the Value of Companies*. McKinsey.
- Corficolombiana. (2024). *Informe Trimestral de Dinámica Sectorial: Obras civiles*. Obtenido de [Investigaciones económicas: https://investigaciones.corfi.com/documents/38211/0/12-08-2024-Informe-de-dinamica-sectorial-Infraestructura.pdf/9b450eca-c774-e854-cd47-b9638e897aea](https://investigaciones.corfi.com/documents/38211/0/12-08-2024-Informe-de-dinamica-sectorial-Infraestructura.pdf/9b450eca-c774-e854-cd47-b9638e897aea)
- Defensoría del Pueblo. (2024). *Informe especial sobre cierre de empresas en Colombia*. Obtenido de Defensoría del pueblo: <https://www.defensoria.gov.co/-/si-contin%C3%BAan-cierres-de-empresas-crecimiento-econ%C3%B3mico-del-pa%C3%ADs-entrar%C3%A1-en-un-proceso-de-estancamiento>
- Fabregat, J. (2024). *¿En qué consisten los estados financieros de una empresa?* Obtenido de Beyond by esade: <https://www.esade.edu/beyond/es/estados-financieros-empresa/>

- García, O. L. (2009). *Administración Financiera: Fundamentos y Aplicaciones*.
- Gitman, L., & Zutter, C. (2019). *Principios de administración financiera*. Pearson Education.
- Global Suite. (2018). Obtenido de ISO 31000: La norma que te ayuda a gestionar los riesgos: <https://www.globalsuitesolutions.com/es/que-es-la-norma-iso-31000-y-para-que-sirve/#:~:text=La%20ISO%2031000%20establece%20un,especialmente%20de%20la%20alta%20direcci%C3%B3n>.
- Gobernación de Sucre. (2024). *Nuestro departamento*. Obtenido de Gobernación de Sucre: <https://www.sucre.gov.co/departamento/nuestro-departamento>
- Grupo Bancolombia. (2025). *Perspectivas económicas*. Obtenido de <https://ifmnoticias.com/wp-content/uploads/2024/10/Guia-Perspectiva-Economica-Bancolombia-2025-1.pdf>
- IPADE Business School. (2024). Obtenido de Indicadores de rentabilidad, la importancia de medirlos en tu compañía: <https://www.ipade.mx/newsmedia/gestion/indicadores-de-rentabilidad-la-importancia-de-medirlos-en-tu-compania/>
- Jimenez, J. I. (2015). EL INDUCTOR-PDC ENFOCADO A MEDIR EL CRECIMIENTO Y GENERACIÓN DE VALOR PARA LA PYME. *Dimensión empresarial*.
- Ministerio de Salud. (2024). *Una mirada actual al contexto migratorio y sus determinantes sociales*. Obtenido de Sucre 2024: <https://www.minsalud.gov.co/sites/rid/Lists/BibliotecaDigital/RIDE/INEC/INTOR/contexto-migratorio-sucre-2024.pdf>
- Noguerol. (s.f.). Obtenido de Diagnóstico financiero: la radiografía vital de una empresa: <https://noguerol.com/blog/diagnostico-financiero/>
- Ortiz Gómez, A. (2005). *Gerencia financiera y diagnóstico estratégico*.
- Riscallay. (2023). Obtenido de Ratio de liquidez: Interpretación y cómo calcularlo: <https://www.riskallay.com/blog/ratio-liquidez>
- Ross, S., Westerfield, R., & Jordan, B. (2010). *Fundamentals of Corporate Finance (9th ed.)*. McGraw-Hill.
- Ross, S., Westerfield, R., & Jordan, B. (2020). *Fundamentos de finanzas corporativas*. McGraw-Hill Education.
- Sage. (s.f.). Obtenido de Cómo realizar el diagnóstico financiero de un negocio paso a paso: <https://www.sage.com/es-es/blog/como-realizar-diagnostico-financiero-de-un-negocio-paso-a-paso/>

Sociedades, S. d. (2023). *Reporte sectorial Construcción 2020 a 2022*. Obtenido de Delegatura de Asuntos Económicos y Societarios: https://www.supersociedades.gov.co/web/asuntos-economicos-societarios/sectores-economicos/-/asset_publisher/hkek/content/reportesectorial-construcci%C3%B3n-2020-a-2022?utm_source=chatgpt.com

Terridata. (2025). *Demografía*. Obtenido de DNP: <https://terridata.dnp.gov.co/index-app.html#/reportes>

Universidad de los Andes. (2023). Obtenido de ¿Qué es una matriz DOFA? Descubre cómo usar esta importante herramienta: <https://programas.uniandes.edu.co/blog/que-es-una-matriz-dofa-descubre-como-usar-esta-herramienta-para-potenciar-tus-fortalezas>

Van Horne, J., & Wachowicz, J. (2021). *Fundamentos de administración financiera*. Pearson Education.

Figura 2 Las cinco fuerzas de Porter

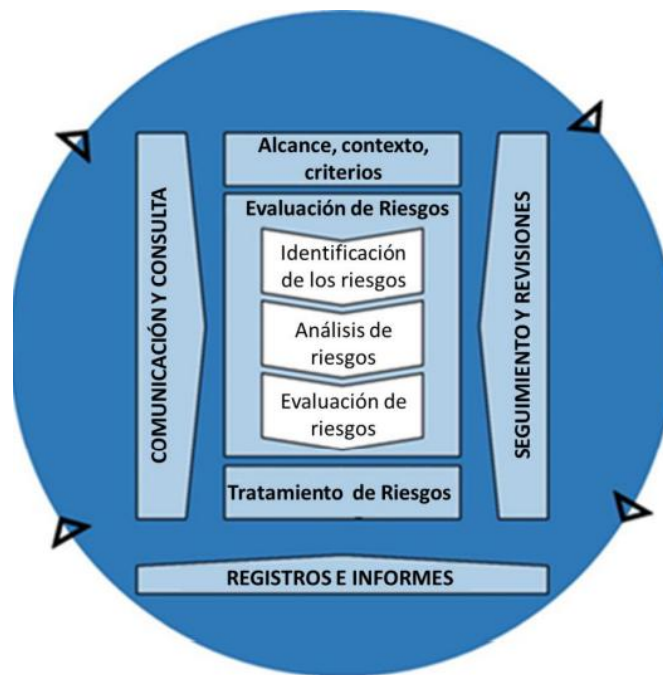


Fuente: Michael E. Porter, *Competitive Strategy: Techniques for Analyzing Industries and Competitors (Estrategia Competitiva: Técnicas para analizar industrias y competidores)*

3.3.3 Gestión de Riesgos

La ISO 31000 establece un marco de referencia que tiene como objetivo ayudar a las organizaciones a integrar la gestión del riesgo en todas sus actividades y funciones principales. Para lograrlo, es necesario el respaldo y compromiso de las partes interesadas, especialmente de la alta dirección. El desarrollo del marco de referencia implica integrar, diseñar, implementar, evaluar y mejorar constantemente la gestión del riesgo en toda la organización (Global Suite, 2018).

Figura 3 Proceso de la gestión de riesgos



Fuente: Norma ISO 31000: Administración/Gestión de riesgos

4 Antecedentes de la empresa Arias Áreas

La empresa ARIAS ÁREAS S.A.S es una empresa registrada el 13 de octubre de 2016, anteriormente de nombre ABC CONSTRUCTORES Y CONSULTORES S.A.S, modificación realizada el 22 de mayo de 2022. Según el decreto 1074 de 2015 del DANE el tamaño de la empresa es PEQUEÑA EMPRESA.

La sociedad se encuentra en el sector de la construcción y desarrolla proyectos tanto de edificaciones (residenciales y no residenciales) como de infraestructura, es decir que se mueve en ambos subsectores de la construcción, y así se encuentra definido en su objetivo social: “el estudio, diseño, planeación, contratación, realización, construcción, rehabilitación, consultorías, financiación, explotación y administración de obras civiles arquitectónicas de planeación, urbanismo, inmobiliario en todas sus manifestaciones, modalidades y especialidades de carácter público o privado dentro o fuera del territorio nacional así mismo podrá realizar cualquier otra actividad económica lícita tanto en Colombia como en el extranjero.” Pese a la amplitud de su razón social, esta empresa ha desarrollado más experiencia en la contratación pública, en la realización de carreteras, parques, aulas escolares, entre otras.

La siguiente tabla presenta un resumen de la experiencia contractual de la empresa Arias Áreas con diferentes entidades públicas, evidenciando su participación en diversos proyectos de infraestructura entre los años recientes. Se destacan contratos con instituciones como la Universidad de Sucre, la Corporación Autónoma Regional de Sucre (CARSUCRE), y varios municipios del departamento de Sucre, entre otros. Los objetos contractuales comprenden desde estudios y diseños, hasta la construcción de obras civiles como parques, pavimentos, redes de alcantarillado, edificios universitarios y sistemas sanitarios. La mayoría de estos contratos se han ejecutado en modalidad de consorcio, lo que demuestra una estrategia de colaboración con otras empresas del sector para asumir proyectos de mayor complejidad. No obstante, también se observan contratos individuales, lo que refleja la capacidad operativa autónoma de la empresa. Esta trayectoria evidencia una sólida experiencia en el sector público y una diversificación en los tipos de obra desarrollados.

Tabla 6 Experiencia empresarial

ENTIDAD CONTRATANTE	OBJETO	FORMA DE CONTRATACION	AÑO
DIOCESIS DE SINCELEJO	CONSTRUCCION DE CASA CRISTO REY MUNICIPIO DE COROZAL- SUCRE	INDIVIDUAL	2019
UNIVERSIDAD DE SUCRE	OBRAS PUBLICIAS PARA REALIZACION DE MANTENIMIENTOS Y ADECUACIONES EN BLOQUES, AULAS, ADMINISTRATIVO, ACADEMICO, BIENESTAR, LABORATORIOS, SALA DE PROFESORES Y OTROS EN LAD SEDED DE LA UNIVERSIDAD DE SUCRE	CONSORCIADO	2021
MUNICIPIO DE SAN ONOFRE, DEPARTAMENTO DE SUCRE	CONSTRUCCION DE PAVIMENTO EN CONCRETO RIGIDO EN LAS CALLES 25-26-14 Y CARRERA 24 EN EL CASCO URBANO EN EL MUNICIPIO DE SAN ONOFRE DEPARTAMENTO DE SUCRE	CONSORCIADO	2022
UNIVERSIDAD DE SUCRE	CONSTRUCCIÓN RESTAURANTE UNIVERSITARIO EN EL CAMPUS PUERTA ROJA DE LA UNIVERSIDAD DE SUCRE	CONSORCIADO	2022
CORPORACION AUTONOMA REGIONAL DE SUCRE "CARSUCRE"	INTERVENTORIA INTEGRAL AL PROYECTO "REHABILITACION HIDRAULICA DEL CANAL EDEN Y SU CANALIZACION EN CONCRETO RIGIDO DESDE K0+00 HASTA EK K1+540, MUNICIPIO DE SANTIAGO DE TOLU DEPARTAMENTO DE SUCRE	CONSORCIADO	2023
MUNICIPIO DE TOLUVIEJO, DEPARTAMENTO DE SUCRE	ESTUDIOS Y DISEÑOS PARA LA CONSTRUCCION DEL PARQUE EN EL CORREGIMIENTO LA PALMIRA Y PARQUE LAS CAVERNAS EN LA CABECERA MUNICIPAL DE TOLUVIEJO SUCRE	CONSORCIADO	2023

MUNICIPIO DE GALERAS, DEPARTAMENTO DE SUCRE	CONSTRUCCION PARQUE LINEAL EN LA ENTRADA PRINCIPAL FASE 1 DEL MUNICIPIO DE GALERAS	CONSORCIADO	2023
COMPAÑÍA DE PUERTOS ASOCIADOS S.A. – COMPAS	CONSTRUCCION DE 625 ML DE BARRERA ARTIFICIAL EN LAS INSTALACIONES DEL PUERTO COMPAS - SEDE SANTIAGO DE TOLU.	INDIVIDUAL	2023
SOCIEDAD DE ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS DEL VALLE DEL CAUCA S.A E.S.P., ACUAVALLE S.A E.S.P	REPOSICION DE REDES DE ALCANTARILLADO EN EL MUNICIPIO DE JAMUNDI-VALLE DEL CAUCA	CONSORCIADO	2024
AAA DE TOLUVIEJO S.A E.S.P	CONSTRUCCION DE SISTEMA SANITARIO PARA EL CORREGIMIENTO LA PICHE EN EL MUNICIPIO DE TOLUVIEJO-SUCRE	CONSORCIADO	2024

Fuente: Constructora Arias Áreas SAS, Elaboración propia.

4.1 Misión

Somos una empresa constructora que diseña, construye, mantiene y supervisa la ejecución de obras civiles con probada funcionalidad a través de un equipo humano comprometido con la sostenibilidad, innovación, calidad y autoevaluación constante de sus prácticas.

4.2 Visión

Seremos una empresa líder del sector construcción gracias al reconocimiento de sus prácticas de innovación, gestión sustentable, calidad y transformación del entorno económico y social mediante la ejecución de proyectos estratégicos para la calidad de vida de la región.

4.3 Estrategia empresarial

La empresa Arias Áreas S.A.S ofrece una gama completa de servicios en el sector de la construcción, con una sólida experiencia en la ejecución de proyectos gubernamentales (obras públicas).

En términos de competitividad, las estrategias varían según el mercado objetivo:

- En el sector privado, la diferenciación se logra a través de la calidad, la optimización de costos y la innovación en diseño y sostenibilidad.
- En el sector público, la clave del éxito radica en la experiencia, el cumplimiento de normativas y la capacidad de gestionar procesos burocráticos para la adjudicación de contratos.

A pesar de la complejidad del mercado público debido a la burocracia, el gobierno nacional, departamental y local continúa impulsando proyectos de infraestructura, lo que representa una oportunidad para empresas con experiencia en este segmento.

La empresa Arias Áreas S.A.S planea continuar con el desarrollo de proyectos públicos, en respuesta a la necesidad del Estado de mejorar y mantener su infraestructura. Sin embargo, la compañía también considera fundamental fortalecer su participación en proyectos privados, dada la tendencia de crecimiento en el sector de edificaciones.

El objetivo estratégico de la empresa es equilibrar su portafolio de proyectos, de modo que, en caso de una disminución en la oferta de contratos públicos, pueda compensar ingresos y cubrir costos fijos a través de su participación en el mercado privado, iniciando en Sincelejo e ir expandiéndose a otras ciudades.

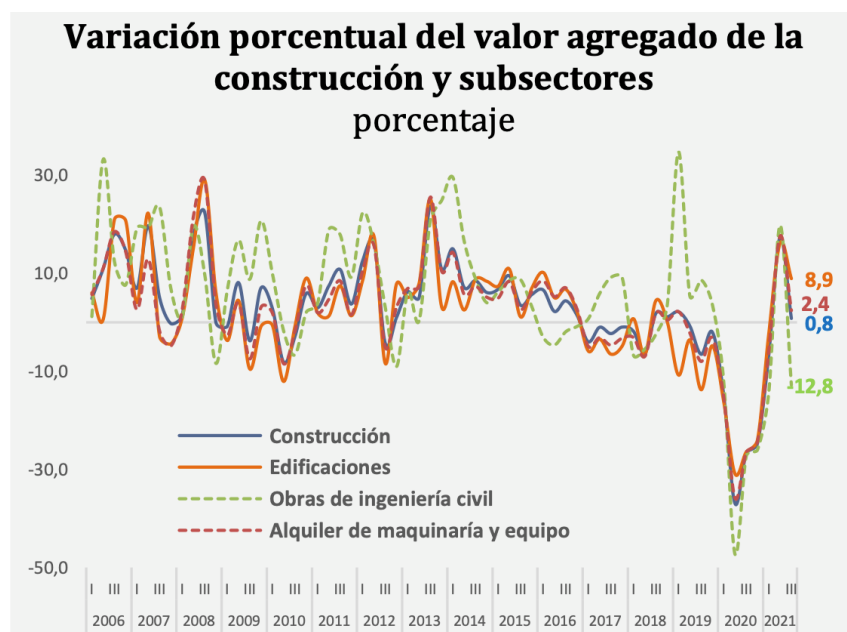
Con esta estrategia, Arias Áreas S.A.S busca consolidar su crecimiento y estabilidad financiera, adaptándose a las condiciones cambiantes del sector construcción en Colombia.

5 Estudio de mercado

5.1 Análisis del sector construcción en Colombia

El sector de la construcción en Colombia abarca tanto proyectos públicos como privados, cada uno con dinámicas económicas y desarrollos diferenciados. No obstante, ambos subsectores han enfrentado dificultades en los últimos años, incluso antes de la pandemia, debido a factores como la desaceleración económica, la volatilidad en la inversión y los cambios en las políticas gubernamentales.

Gráfica 1 Variación porcentual del valor agregado de la construcción y subsectores



La

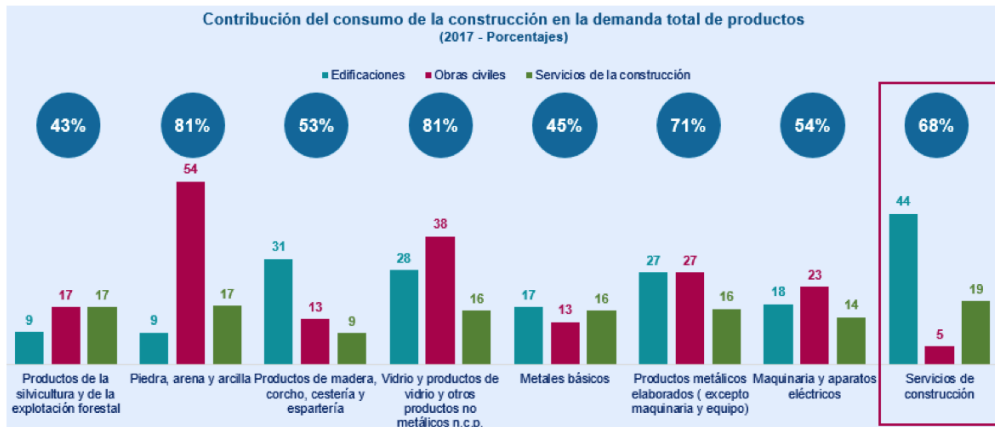
Gráfica 1 evidencia la evolución del PIB sectorial de la construcción en Colombia, el cual ha seguido una tendencia similar a las economías globales. En los últimos años, este sector ha enfrentado fluctuaciones significativas debido a factores como:

- La paralización económica causada por la pandemia.
- La inflación impulsada por la demanda postpandemia.
- El aumento en los costos de importación y suministros.
- La guerra entre países occidentales, que ha elevado los precios de insumos clave para la construcción.

Estos factores han generado un incremento en los costos de los insumos de construcción y en los precios de la mano de obra. En el sector privado, esto ha resultado en un aumento del precio final de las edificaciones, lo que se traduce en una menor demanda. En el sector público, ha implicado menores márgenes de utilidad en proyectos de infraestructura.

Para 2023, las políticas fiscales orientadas a la reactivación económica, incluyendo el aumento del gasto público en infraestructura, han generado un fenómeno conocido como crowding out. Este efecto ocurre cuando el incremento del gasto público desplaza la inversión privada, ya que el aumento en la demanda de financiamiento por parte del gobierno eleva las tasas de interés, encareciendo el crédito para el sector privado.

Gráfica 2 Contribución de la Construcción en la demanda total de productos



Fuente: Presentación suministrada por MinVivienda-Dirección Sistema Habitacional (DHS) con base en matriz de utilización. DANE. (2019)

La Gráfica 2 ilustra la interconexión del sector de la construcción con otros sectores económicos, demostrando su efecto dominó en la demanda de insumos y materiales.

El crecimiento o contracción del sector impacta directamente a industrias relacionadas, como:

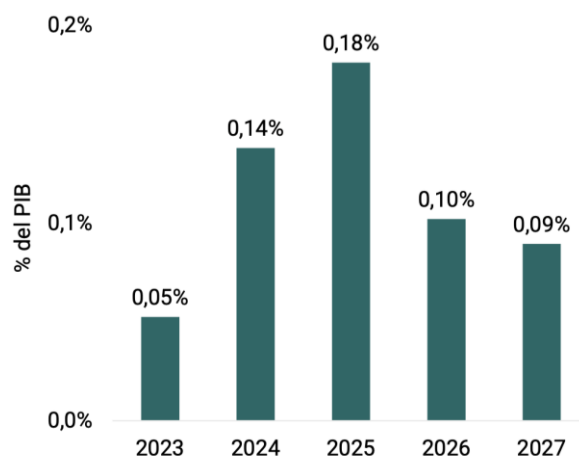
- Cemento y materiales de construcción
- Sector metalúrgico y siderúrgico
- Muebles y acabados
- Transporte y logística

Esto refuerza la importancia del sector como motor de la economía, ya que su dinamismo no solo genera empleo directo en la construcción, sino también en todas las industrias que dependen de su actividad.

El gobierno de Colombia ha establecido un ambicioso plan de inversión en infraestructura vial para los próximos años, con proyectos que incluyen la construcción de vías 4G, 5G y vías terciarias, con el objetivo de mejorar la conectividad y dinamizar la economía.

Gráfica 3 Plan de Gobierno en vías terciarias

Plan del Gobierno en vías terciarias



Fuente: Información suministrada por DNP, elaborado por Corficolombiana, informe sectorial de dinámica sectorial - obras civiles (2024).

En la gráfica 3, se presentan los planes de inversión en vías terciarias dentro del programa *Caminos Comunitarios para la Paz*, el cual busca impulsar el desarrollo rural a través de la construcción y mejoramiento de **2.300 km de vías terciarias mediante 922 proyectos**, con una inversión proyectada de **\$78.373 millones**. (Corficolombiana, 2024).

5.2 Análisis del sector construcción en Sucre

De acuerdo con el Plan Vial Departamental 2024-2033 realizado por el departamento de Sucre y aprobado por el Ministerio de Transporte, el departamento de Sucre presenta la siguiente situación en materia de vías de orden primario, secundario y terciario, así:

Tabla 7 Estado de la red vial del departamento según su tipo en km

Jerarquía de red vial	Pavimentada	Afirmado	En tierra	Otra superficie	Total
Primaria	412,4	3,64	-	-	416,04
Secundaria	141,49	124,54	73,57	8,55	348,15
Terciaria	346,67	1.490,48	1.559,00	122,73	3.518,88
Total	900,56	1.618,66	1.632,57	131,28	4.283,07

Fuente: Tomado del documento Plan Vial Departamental (2024-2033).

El departamento de Sucre, en el año 2023 aprobó vigencias futuras, que afectan las asignaciones presupuestales del bienio 2025-2026 y afectan directamente los recursos disponibles para aprobación de proyectos en el periodo de gobierno, como se muestra a continuación:

Tabla 8 Vigencias futuras aprobadas

No	BPIN	NOMBRE	SECTOR	FUENTE DE FINAN.	VALOR PROYECTO	VIGENCIA PRESUPUESTAL 2023-2024	VIGENCIA PRESUPUESTAL 2025-2026
1	20230027 00170	Construcción de obras para la transformación del Arroyo Grande de Corozal y su entorno Etapa en el departamento de Sucre	AMBIENTE Y DESARROLLO O SOSTENIBLE	SGR - Asignación para la inversión regional 60%	94.461.519.789	7.454.913.480	69.906.909.446
				SGR - Asignación para la inversión regional 60% - Gestión del riesgo y adaptación al cambio climático		17.099.696.863	
2	20230027 00127	Construcción de los embarcaderos marítimos públicos ubicados en el municipio de Santiago de Tolú departamento de Sucre	COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO	SGR - Asignación para la inversión regional 60%	9.056.051.737	2.716.815.520	6.339.236.215
VALOR TOTAL PROYECTOS DE INVERSION					103.517.571.526		
VALOR TOTAL SGR						27.271.425.863	76.246.145.661

Fuente: Secretaría de Planeación

Para los años 2025 y 2026 se espera una inversión por parte del departamento de \$76.246.145.661 en el proyecto de construcción de obras para la transformación del Arroyo Grande de Corozal y su entorno y la construcción de los embarcaderos marítimos públicos en el municipio de Santiago de Tolú.

5.3 Análisis del Sector construcción en Sincelejo

Desde la alcaldía, en el Gobierno en curso, se viene trabajando un programa llamado Acceso a soluciones de vivienda categorizado en el sector Vivienda, Ciudad y Territorio, en el cual se destacan las metas así:

Figura 4 Programa Acceso a soluciones de vivienda Sincelejo

SECTOR	40	Vivienda, Ciudad y Territorio		
PROGRAMA	4001	Acceso a soluciones de vivienda		11
RESPONSABLES	Fondo Municipal de Vivienda de Interés social y reforma urbana de Sincelejo - FOVIS			
LÍNEA BASE 2023	META DE RESULTADOS		FORMULA	META CUATRIENIO
8.56%	Disminuir en 0.15 puntos porcentuales el déficit cuantitativo de vivienda dentro de la zona urbana y rural del Municipio de Sincelejo.		MC= LB - MR	8.41%
METAS DE PRODUCTO				
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Construcción de 100 viviendas VIS y/o VIP en el área urbana de la ciudad de Sincelejo que beneficiará a igual número de familias y a un aproximado de cuatrocientos cincuenta (450) habitantes. ▪ Construcción de 12 viviendas VIS y/o VIP en el área rural del Municipio de Sincelejo que beneficiará a igual número de familias y a un aproximado de cincuenta y cuatro (54) habitantes. ▪ Adquirir 2 hectáreas terrenos disponibles para la implementación de programas de desarrollo en el Municipio de Sincelejo en la zona urbana y rural. ▪ Entregar 300 lotes urbanizados en el área urbana del Municipio de Sincelejo. 				

SECTOR	40	Vivienda, Ciudad y Territorio		
PROGRAMA	4001	Acceso a soluciones de vivienda		12
RESPONSABLES	FONDO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DE SINCELEJO – FOVIS			
LÍNEA BASE 2023	META DE RESULTADOS		FORMULA	META CUATRIENIO
33.55%	Disminuir en un 2.03% el déficit cualitativo de vivienda dentro de la zona urbana y rural del Municipio de Sincelejo teniendo en cuenta los enfoques diferenciales.		MC= LB + MR	31.52%
METAS DE PRODUCTO				
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Construcción de 600 conexiones intradomiciliarias de agua potable y saneamiento básico en el Municipio de Sincelejo. ▪ Ejecución de 785 mejoramientos de vivienda en el área urbana del Municipio de Sincelejo. ▪ Ejecución de 132 mejoramientos de vivienda en el área rural del Municipio de Sincelejo. 				

Fuente: PDT Sincelejo. “Pa’lante Sincelejo 2024-2027”

5.4 Análisis de la competencia

Sincelejo es una ciudad pequeña en la que no se encuentra mucha oferta de constructoras, sin embargo, esta ha experimentado un notable crecimiento, impulsado por el desarrollo urbano y la implementación de un nuevo Plan de Ordenamiento Territorial (POT). Este contexto ha favorecido la aparición de diversos proyectos residenciales y comerciales, tanto en el segmento de Vivienda de Interés Social (VIS) como en desarrollos de estratos medios y altos.

Entre las empresas destacadas se encuentran:

- **Atlantis Constructora Ltda:** Es una sociedad comercial domiciliada en Sincelejo, Sucre. Su objeto social incluye, entre otras actividades, la construcción de obras de arquitectura, diseño y ejecución de proyectos civiles.

Con más de 14 años en el mercado, se ha consolidado como una de las empresas líderes del sector en la región.

- **IOV y CIA S.A.S:** Desde su creación en 1988, IOV & CIA SAS se ha ganado su reputación como una de las principales Empresa de desarrollo inmobiliario de Sincelejo y sus alrededores.
- **HMM S.A.S:** La empresa está ubicada en Sincelejo hace más de 30 años, su pasión por la ingeniería y la construcción les ha permitido ocupar una destacada posición de liderazgo, en el mercado interno, posicionándose como una empresa especializada en cualquier actividad relacionada con el diseño, planeación, construcción, consultoría e interventoría en obras civiles, para entidades públicas y privadas.

Gráfica 4 Análisis comparativo de ingresos



Fuente: Elaboración propia

La gráfica presentada ilustra la evolución de los ingresos anuales de cuatro empresas constructoras con operación en Sincelejo, Sucre, entre los años 2022 y 2023. Dentro de este grupo, la empresa objeto de estudio, Constructora Arias Áreas, evidencia un comportamiento destacable en términos de crecimiento relativo, aunque aún se encuentra rezagada respecto a sus competidores en magnitud absoluta de ingresos.

En términos generales, Constructora HMM S.A.S. lidera el sector con ingresos que superan los \$26.000 millones en 2022 y que, aunque decrecen en 2023, se mantienen por

encima de los \$20.000 millones, reflejando una posición sólida y una alta capacidad operativa. Por su parte, Atlantis Constructora, que ocupa la segunda posición en volumen de ingresos, muestra una disminución significativa en el periodo analizado, pasando de aproximadamente \$14.000 millones en 2022 a alrededor de \$6.000 millones en 2023, lo que podría atribuirse a una pérdida de participación en el mercado o una menor adjudicación de contratos.

Constructora IOV y Cía, si bien opera en un segmento más reducido, presenta un crecimiento sostenido y duplicó sus ingresos en el periodo, señal de consolidación en el nicho de mercado que atiende.

En contraste, Constructora Arias Áreas presenta el mayor dinamismo relativo, registrando un incremento de más del 100% en sus ingresos anuales, al pasar de cifras que rondan los \$1.300 millones en 2022 a más de \$5.000 millones de pesos en 2023. Este comportamiento indica una fase de expansión acelerada y una creciente capacidad para competir en el mercado local.

Gráfica 5 Análisis comparativo de costos



Fuente: Elaboración propia

La constructora HMM S.A.S. destaca como la más eficiente, con los menores costos relativos en ambos años (50 % en 2022 y 46 % en 2023). Atlantis Constructora presenta los niveles más altos de costos de ventas (84 % en 2022 y 79 % en 2023), lo que reduce su rentabilidad y evidencia posibles ineficiencias o altos precios de insumos. Constructora IOV y Cía. logra una reducción notable del 76 % al 62 %, mientras que Constructora Arias Áreas mantiene una relación de costos relativamente estable, con una leve mejora del 71 % al 68 %, lo cual es positivo en el contexto de su crecimiento.

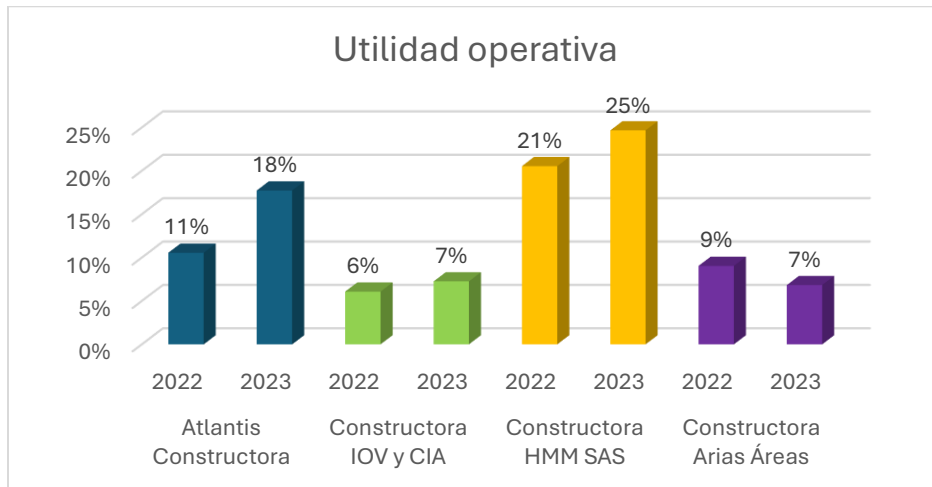
Gráfica 6 Análisis comparativo de gastos



Fuente: Elaboración propia

Atlantis Constructora mantiene los niveles más bajos y estables (5 % en ambos años). Constructora IOV y Cía. presenta un aumento significativo, pasando del 18 % al 31 %, HMM S.A.S. tiene los gastos más altos en términos absolutos, con valores del 29 % y 30 %, lo que puede estar asociado a su tamaño y a una estructura más compleja. Por su parte, Arias Áreas registra niveles medios (19 % en 2022 y 20 % en 2023), acordes con su etapa de crecimiento, aunque con margen de mejora en eficiencia administrativa.

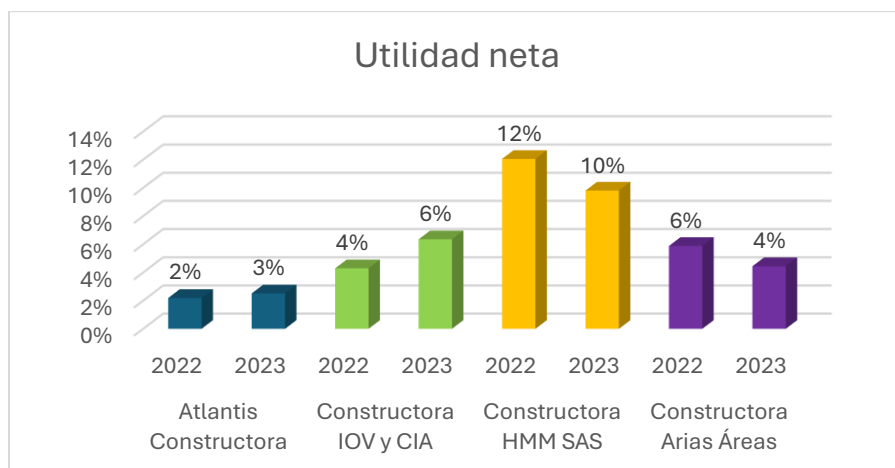
Gráfica 7 Utilidad operativa



Fuente: Elaboración propia

En el periodo 2022–2023, la utilidad operativa de las constructoras muestra contrastes importantes: mientras Atlantis Constructora y HMM SAS mejoraron significativamente su rentabilidad operativa (de 11% a 18% y de 21% a 25%, respectivamente), IOV y CIA aumentó su margen del 6% al 7%, y Constructora Arias Áreas presentó una leve caída de 9% a 7%.

Gráfica 8 Análisis comparativo de utilidad neta



Fuente: Elaboración propia

En cuanto a la utilidad neta, se observa que Constructora HMM SAS mantiene el mejor desempeño a pesar de una ligera caída del 12% al 10%, reflejando una alta rentabilidad

después de gastos e impuestos. Por su parte, Atlantis Constructora mejora levemente del 2% al 3%, pero sigue mostrando márgenes netos muy bajos. IOV y CIA presenta una mejora del 4% al 6%. Constructora Arias Áreas, por su parte, reduce su margen neto de 6% a 4%, esto debido al alza en los costos de operación.

5.5 Las 5 fuerzas de Porter

Figura 5 Las 5 fuerzas de Porter

LAS CINCO FUERZAS DE PORTER



Amenaza de nuevos competidores entrantes

- La construcción requiere grandes inversiones iniciales y financiamiento.
- Es necesario cumplir con normativas legales y ambientales estrictas en Colombia.
- Se necesita experiencia y confianza en el mercado para vender proyectos de gran escala.



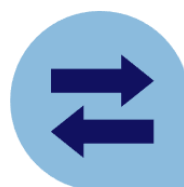
Poder de negociación de los proveedores

- Si hay escasez de materiales clave (cemento, acero, etc.), los proveedores pueden aumentar los precios.
- La dependencia de ciertos proveedores de tecnología o insumos especializados puede generar riesgos.



Poder de negociación de los clientes

- Los clientes tienen muchas opciones, lo que les da poder para exigir precios más bajos y mejores condiciones.



Amenaza de nuevos productos sustitutos

- Alquiler en lugar de compra, especialmente si las tasas de interés de los créditos son altas.
- Viviendas de segunda mano pueden ser una opción más económica.



Rivalidad entre los competidores

- Sincelajo cuenta con varias pequeñas y medianas empresas constructoras que compiten por proyectos públicos y privados.
- El mercado no tiene grandes barreras de salida, lo que intensifica la competencia por precios, calidad y cumplimiento.

Fuente: Elaboración propia

5.6 Matriz DOFA

Figura 6 Matriz DOFA



Fuente: Elaboración propia

5.6.1 Estrategias para mitigar las debilidades y amenazas

Para convertir las debilidades y amenazas en futuras oportunidades, se sugiere lo siguiente:

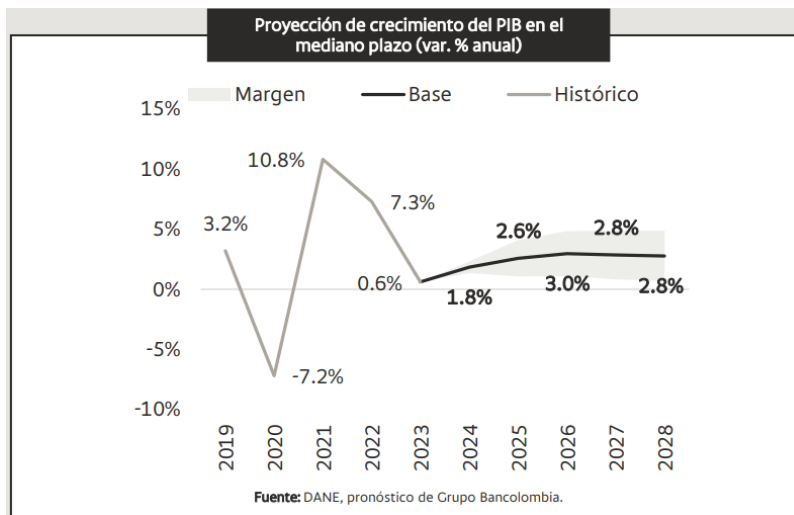
- Crear alianzas comerciales con constructoras o agentes inmobiliarios en la costa caribe para iniciar en el modelo de proyectos privados para superar la restricción geográfica y la dependencia del sector público.
- Adoptar herramientas tecnológicas y plataformas digitales de atención al cliente para reducir tiempos de diseño y obra, convirtiendo la eficiencia de procesos en un argumento de venta frente a otras constructoras.

- Desarrollar esquemas de preventa con pagos a cuotas y alianzas con entidades financieras que ofrezcan tasas preferenciales.
- Ampliar su cobertura a municipios aledaños que se encuentren fuera de Sucre.

5.7 Proyecciones macroeconómicas

5.7.1 Crecimiento del PIB

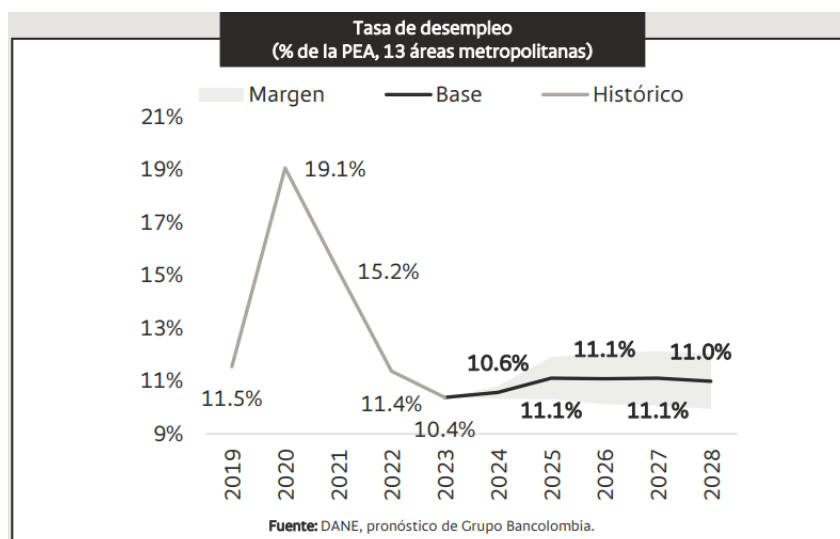
Gráfica 9 Crecimiento del PIB en el mediano plazo



En la anterior gráfica elaborada por el Grupo Bancolombia se observa que, en 2020, la economía colombiana sufrió una contracción significativa del -7,2 %, producto de la pandemia, seguida por una fuerte recuperación en 2021 con un crecimiento del 10,8 %, impulsado por el rebote económico. En 2022, el crecimiento se moderó al 7,3 %, y cayó abruptamente en 2023 al 0,6 %, reflejando una desaceleración postpandemia. A partir de 2024, se proyecta una recuperación moderada, con un crecimiento base del 1,8 % en ese año y un ascenso paulatino hasta alcanzar un 2,8 % en 2027 y 2028, según el escenario base. El margen proyectado oscila entre 2,6 % y 3 %, lo que indica una expectativa de estabilidad en el crecimiento económico a mediano plazo, aunque en niveles inferiores a los observados durante el rebote económico de 2021. El Grupo Bancolombia sostiene que la reducción de las tasas de interés sería el principal fundamental detrás del fortalecimiento futuro de la actividad económica (Grupo Bancolombia, 2025).

5.7.2 Tasa de desempleo

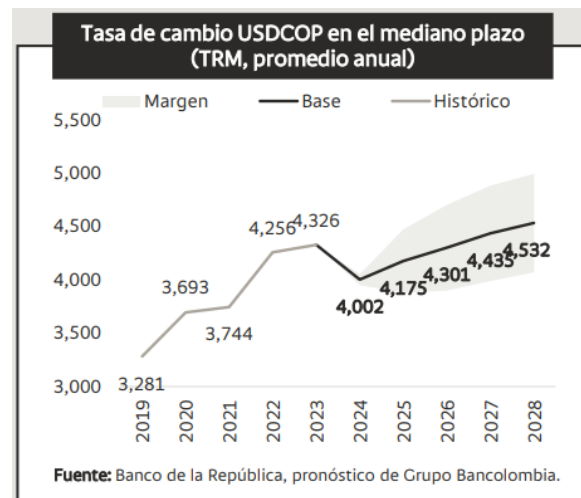
Gráfica 10 Tasa de desempleo en Colombia



“En el largo plazo anticipamos una estabilización de la tasa de desempleo alrededor del 11%. Así las cosas, posterior al deterioro del próximo año, anticipamos que los niveles se quedarán muy cerca de lo observado en 2022, lo que tiene en cuenta el promedio de largo plazo de la economía y la menor participación de los hogares en el mercado laboral después del choque de la pandemia” (Grupo Bancolombia, 2025).

5.7.3 Tasa de cambio (TRM)

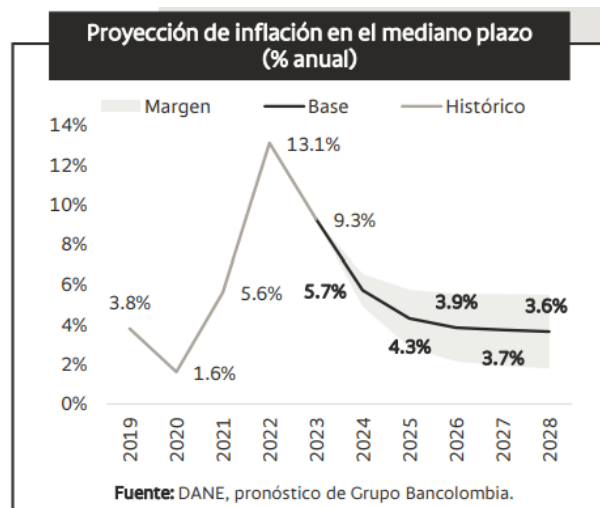
Gráfica 11 Tasa de cambio en el mediano plazo



En sus proyecciones, el (Grupo Bancolombia) considera que la tasa de cambio mantenga una ligera tendencia de depreciación, resultado de la normalización de la política monetaria en EE. UU. y el desvanecimiento de la estrategia de carry trade. Esto, sumado a los retos locales -principalmente en consolidación fiscal- deberían llevar a un promedio de tasa de cambio de alrededor de COP4.175 el próximo año. En el mediano plazo, persistirá la tendencia de depreciación paulatina histórica.

5.7.4 Inflación

Gráfica 12 Inflación proyectada

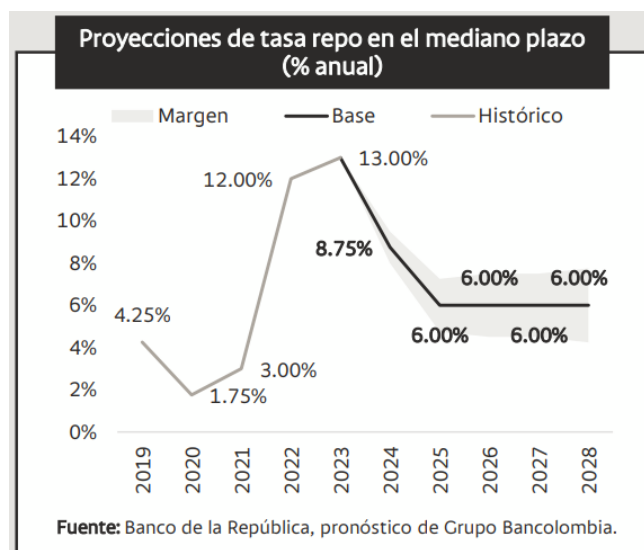


A partir de 2024, el escenario base proyecta una desaceleración continua, ubicándose en 5,7 % ese año y acercándose gradualmente al rango meta del Banco de la República. Para 2026–2028, se estima que la inflación convergerá hacia niveles más estables de 3,6 % a 3,9 %, dentro de los márgenes aceptables para la economía.

Por otro lado, el (Banco de la República) prevé que para lo que resta del año y para 2026, la inflación total continuaría reduciéndose en un contexto de una actividad económica en recuperación, pero con excesos de capacidad productiva, la indexación de algunos precios a una inflación más baja, y presiones moderadas de la tasa de cambio sobre los precios. De esta manera, se espera que la inflación converja al 4,4% a finales del 2025 y 3% a finales de 2026.

5.7.5 Tasa de interés de política monetaria

Gráfica 13 Proyecciones de tasa reposición



Bancolombia en su informe indica los recortes continuarían motivados por el descenso de la inflación total, sus medidas subyacentes y el anclaje de las expectativas de mediano plazo. “Esperamos que el ciclo de recortes continúe y la tasa repo disminuya 200 pb adicionales este año, tal que finalice en 8,75%. Esto implica dos recortes de 75 pb en septiembre y noviembre, y uno de 50 pb en diciembre. En adelante, se extenderían los recortes de 50 pb hasta abril de 2025, mes a partir del cual prevemos recortes de 25 pb. Esta normalización

terminará en diciembre del próximo año, lo que llevaría la tasa al 6%, que, estimamos, es el nivel coherente con una postura neutral de mediano plazo”.

5.8 Análisis demográfico

5.8.1 Demografía y población del departamento de Sucre

Figura 7 Departamento de Sucre en Colombia



Fuente: <https://es.dreamstime.com/rojo-sucre-resaltado-en-el-mapa-de-colombia-la-ilustraci%C3%B3n-image166290858>

El departamento de Sucre está compuesto por cinco subregiones que son las siguientes: Subregión Morrosquillo, esta subregión corresponde a la zona de vida bosque seco tropical, la fuerte intervención humana ha favorecido la formación de las sabanas antrópicas de llanura. En el municipio de San Onofre se localiza un enclave de bosque muy seco tropical y porciones de sabanas antrópicas de lomerío y de montaña. Además, se localizan en el litoral

costero los ecosistemas de manglar y lagunas costeras. La Subregión presenta diferencias marcadas en sus variables climáticas; las lluvias anuales en algunos casos son inferiores a 900 mm, pero pueden caer más de 1.200 mm al año. (Gobernación de Sucre, 2024).

Figura 8 Demografía de Sucre



Fuente: Departamento de Sucre, DANE.

Con un total de 268.179 unidades de vivienda, de las cuales 229.335 están ocupadas con personas presentes, se evidencia un uso relativamente alto del parque habitacional, aunque también hay un número significativo de viviendas desocupadas o utilizadas de manera no residencial. En cuanto al uso de las viviendas, el 73,3 % son de uso residencial, lo que representa la gran mayoría, mientras que un 24,4 % tiene un uso no residencial (como comercios o bodegas) y un 2,3 % tiene uso mixto.

Respecto al tipo de vivienda, la mayoría de los hogares viven en casas (223.417 unidades), lo que refleja un patrón habitacional típico de zonas con baja densidad urbana. El número de apartamentos (29.831) es menor, lo cual es consistente con una estructura más dispersa y menos verticalizada. Además, destacan 9.711 viviendas tipo “cuarto”, que pueden asociarse a condiciones más precarias, y 4.862 viviendas de tipo étnico, reflejo de la diversidad cultural y presencia de comunidades indígenas o afrodescendientes.

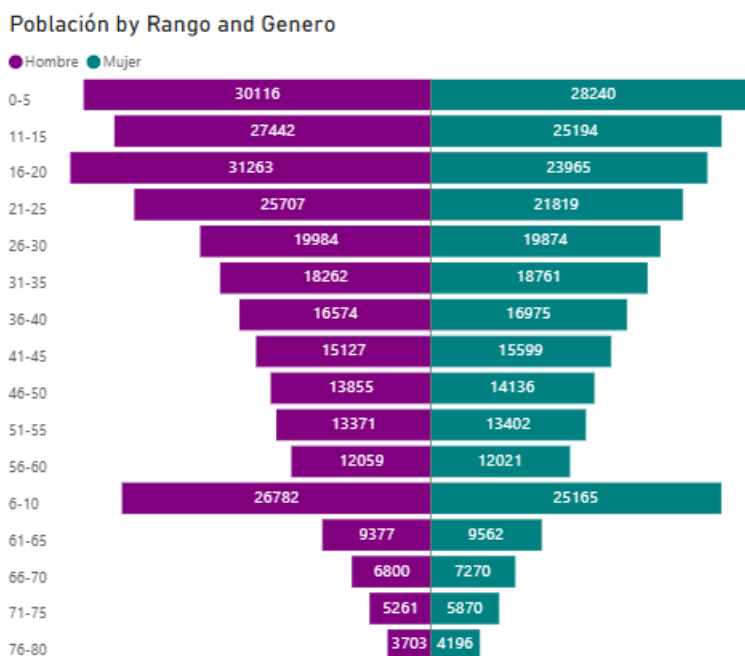
Figura 9 Distribución de hogares por número de personas en Sucre



Fuente: Departamento de Sucre, DANE.

Los hogares con tres (21,7 %) y cuatro personas (21,6 %) son los más comunes, lo que sugiere que en Sucre predominan los núcleos familiares tradicionales. Los hogares de dos personas también representan una proporción significativa (17,9 %), lo cual puede incluir parejas sin hijos o adultos mayores. Por otro lado, un 12,3 % de los hogares están conformados por una sola persona, lo que indica un nivel moderado de hogares unipersonales, típicos de zonas urbanas o de población envejecida. Además, un porcentaje importante de hogares tiene cinco (13,4 %) o más de seis personas (13,1 %), lo que sugiere la presencia de estructuras familiares extendidas o condiciones de cohabitación que podrían estar asociadas con factores económicos o culturales, especialmente en áreas rurales o de menor acceso a vivienda.

Gráfica 14 Población por rango y género en Sucre



Fuente: Demografía (Terridata, 2025)

La gráfica poblacional para el período 2022–2026 evidencia una estructura demográfica joven, con una base ancha concentrada en los grupos de edad entre 0 y 25 años, particularmente en el rango de 16 a 20 años, que representa el grupo más numeroso, especialmente entre los hombres. A partir del grupo de 26 años en adelante, la población comienza a disminuir de forma progresiva, y en los rangos superiores a los 60 años, se observa una menor participación, aunque con un patrón claro de mayor longevidad femenina, particularmente visible en los rangos de 66 años o más. Esto anticipa una necesidad creciente de servicios de salud, pensiones y cuidado para adultos mayores, especialmente enfocados en mujeres.

Gráfica 15 Población total por año



Fuente: Demografía (Terridata, 2025)

Según las proyecciones del DNP, a lo largo del periodo, se observa una distribución estable entre hombres y mujeres, con una ligera mayoría de población masculina. Este equilibrio demográfico por género indica que no se prevén cambios estructurales significativos en la composición poblacional del departamento en el corto plazo.

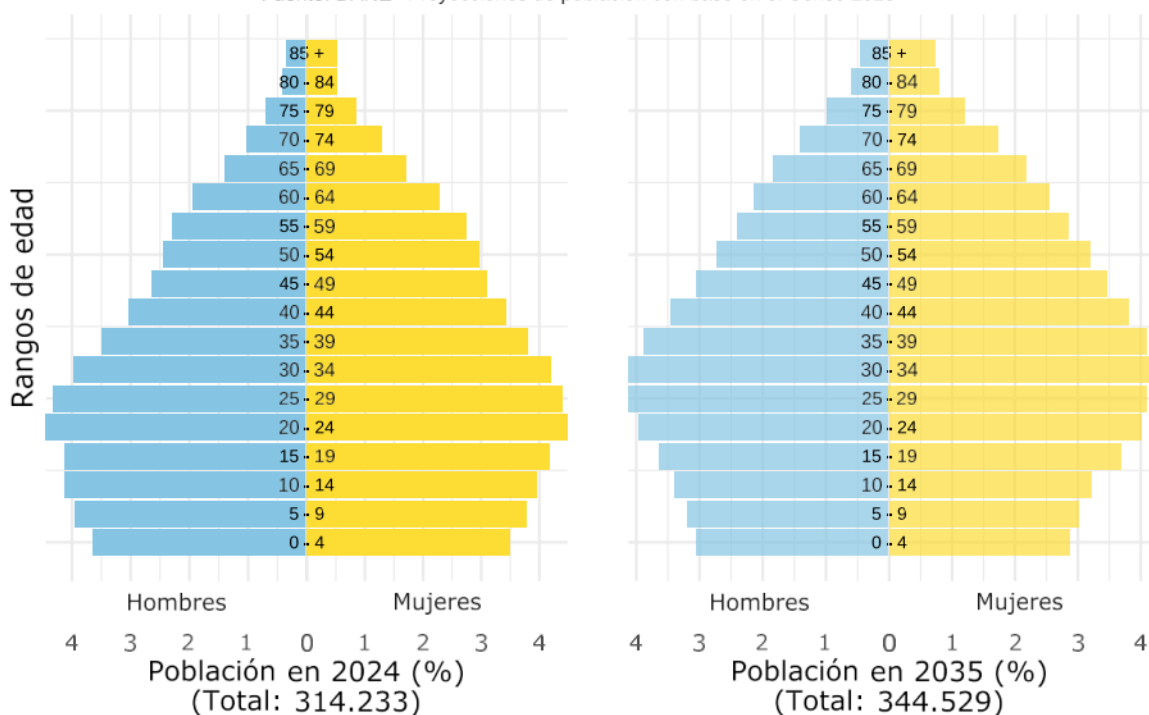
5.8.2 Demografía y población de Sincelejo

El municipio de Sincelejo se encuentra ubicado en la subregión Montes de María del departamento de Sucre, con una extensión territorial de 292 Km² (Terridata – DNP, 2020) cuenta con 23 centros poblados, incluyendo la cabecera municipal. Limita al sur con el municipio de Sampués y con el departamento de Córdoba; por el oeste con los municipios de Palmito y Tolú; por el norte con los municipios de Tolú y Tolviejo y por el este con los municipios de Corozal y Morroa. (Alcaldía de Sincelejo, 2024).

Gráfica 16 Pirámides poblacionales (2024 y 2035)

Pirámides poblacionales (2024 y 2035)

Fuente: DANE - Proyecciones de población con base en el Censo 2018.



Fuente: Alcaldía de Sincelejo

En 2024, la pirámide tiene una forma más expansiva, con una base ancha (mayor proporción de personas entre 0 y 24 años) que indica una estructura demográfica joven. Sin embargo, al comparar con la proyección para 2035, se observa un ensanchamiento en los grupos de edad intermedios (30 a 59 años) y una reducción proporcional en los grupos más jóvenes, lo que refleja una transición demográfica hacia el envejecimiento de la población.

Además, en 2035 se destaca un aumento relativo en la población de 60 años en adelante, lo que implica un crecimiento del grupo de adultos mayores, especialmente en mujeres, quienes tienden a vivir más. También se proyecta un aumento del total de la población de 314.233 en 2024 a 344.529 en 2035, lo que representa un crecimiento moderado de 9,64%.

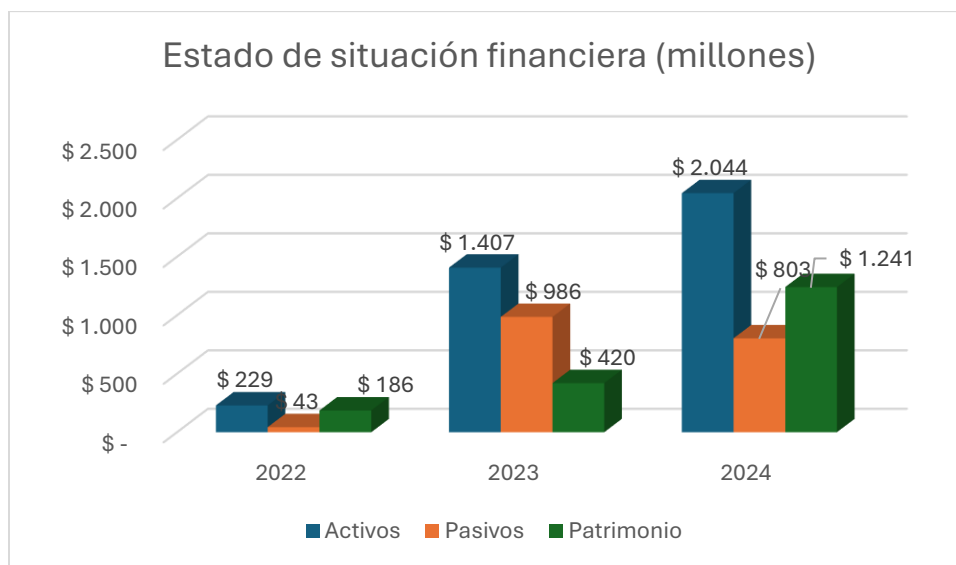
6 Análisis financiero histórico 2022-2024

6.1 Análisis de los Estados Financieros

6.1.1 Estado de Situación Financiera

En la siguiente grafica se refleja la evolución de los activos, pasivos y patrimonio de la empresa entre 2022 y 2024. Se observa un crecimiento sostenido de los activos, con un incremento significativo en 2023 y 2024, lo que sugiere una expansión en los recursos de la empresa. Los pasivos también aumentan en 2023, pero disminuyen en 2024, lo que podría indicar una reducción en el endeudamiento. Por su parte, el patrimonio muestra una tendencia ascendente, alcanzando su punto más alto en 2024, lo que evidencia una mayor generación de valor y fortalecimiento financiero.

Gráfica 17 Estado de Situación Financiera



Fuente: Elaboración propia

6.1.2 Análisis vertical y horizontal ESF

Tabla 9 Análisis vertical y horizontal ESF

	AV			AH	
	2022	2023	2024	2023-2022	2024-2023
ACTIVO	100%	100%	100%	515%	45%
ACTIVO CORRIENTE	90%	32%	46%	120%	108%
Efectivo y Equivalentes	81%	20%	8%	51%	-41%
Fondo Fiduciaria (Pago Impuestos)					
inversiones			13%		
Cuentas por cobrar	9%	12,4%	11%	703%	32%
Inventarios		0,0%	14%		
		0,0%			
ACTIVO NO CORRIENTE	9,7%	67,8%	54%	4218%	16%
Propiedad Planta y Equipo	9,7%	67,8%	54%	4218%	16%
Terrenos y Edificaciones	0,0%	58,3%	42%		5%
Maquinaria y Equipo	4,7%	3,7%	5%	394%	77%
Equipos de Oficina	6,2%	1,6%	1%	58%	1%
Equipos de Computación y Comunicación	2,0%	1,7%	2%	420%	61%
Flota y Equipo de Transporte	0,0%	3,4%	5%		124%
Depreciación acumulada	3,2%	0,9%	1%	80%	71%
PASIVO	100%	100%	100%	2196%	-19%
PASIVO CORRIENTE	100%	22%	36%	404%	34%
Cuentas por pagar			8%		
Provisión por impuesto a la renta	100%	13%	15%	194%	-6%
Obligaciones laborales	0%	9%	14%		21%
PASIVO NO CORRIENTE		78%	64%		-33%
Obligaciones Financieras		0%	5%		
Deudas con Accionistas		78%	59%		-38%
PATRIMONIO	100%	100%	100%	126%	195%
Capital social	0%	0%	48%	0%	177415%
Resultados del ejercicio	43%	56%	18%	194%	-6%
Resultados de ejercicios anteriores	57%	44%	34%	76%	127%
Reservas					
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	100%	100%	100%	515%	45%

Fuente: Elaboración propia. Información obtenida del ESF. Constructora Arias Áreas

6.1.3 Financiación del activo

La financiación del activo en los años 2022 está dada en más del 80% por el patrimonio, el cual se encuentra compuesto principalmente por utilidades acumuladas de periodos pasados. Por el contrario, en el año 2023 analizado el patrimonio se disminuye alrededor del 30% aproximadamente, aumentando los pasivos en un 70%, principalmente impulsado por una deuda con los accionistas. En 2024 se recupera el patrimonio en más del 61%, lo que indica una reducción en la deuda.

Gráfica 18 Financiación del Activo

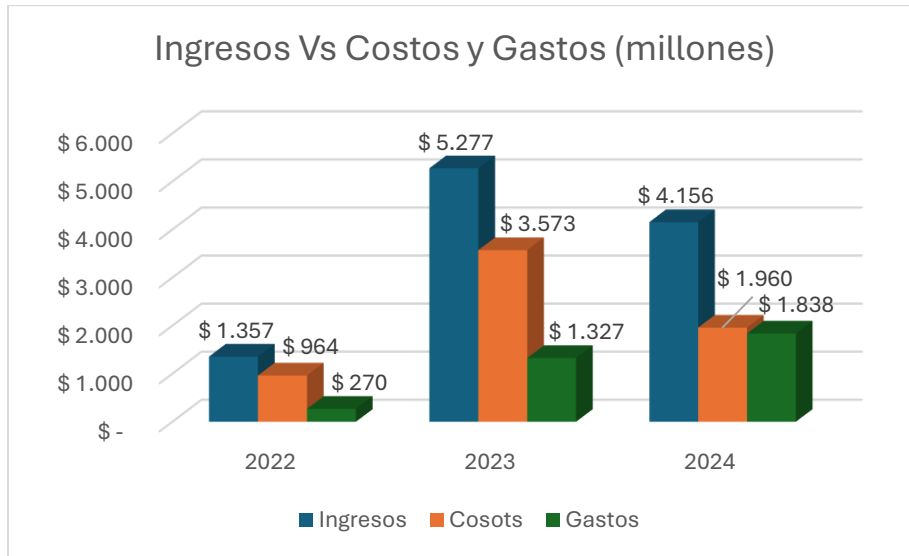


Fuente: Elaboración propia

6.1.4 Análisis de los ingresos vs costos y gastos

Se observa un crecimiento sostenido de los ingresos, con un aumento significativo en 2023, donde alcanzan su punto máximo, superando los \$5.000 millones de pesos. Los costos también han aumentado con el tiempo, especialmente en 2023, reflejando un crecimiento en la actividad. En 2023 y 2024, los gastos se mantienen relativamente estables, aunque en niveles más altos que en los años anteriores.

Gráfica 19 Ingresos Vs Costos y Gastos

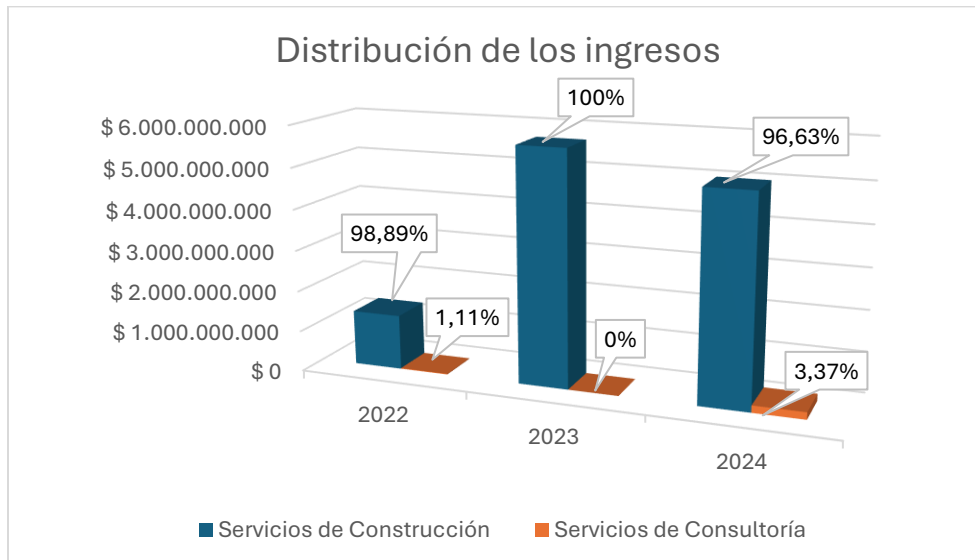


Fuente: Elaboración propia

6.1.5 Distribución de los ingresos

Las ventas de la Constructora Arias Áreas se encuentran distribuidas en más del 95% en los servicios de construcción como tal, y como segunda actividad realizan consultorías que no representan más del 4% de sus ingresos anuales.

Gráfica 20 Distribución de los ingresos



Fuente: Elaboración propia

6.1.6 Análisis Vertical y horizontal ER

Tabla 10 Análisis Vertical y horizontal ER

	AV			AH	
	2022	2023	2024	2023-2022	2024-2023
Servicio de construcción	99%	108%	121%	325%	-12%
Servicio de consultoría	1%		4%	-100%	
Devoluciones o descuentos		-8%	-25%		150%
Ingresos operacionales	100%	100%	100%	289%	-21%
Concesión de terrenos					
Mano de obra	12%	15%	9%	368%	-50%
Material directo	53%	42%	33%	210%	-38%
Costos directos	6%	11%	5%	590%	-64%
Costo de venta	71%	68%	47%	271%	-45%
Utilidad bruta	29%	32%	53%	333%	29%
Gastos de Administración					
Gastos de personal	13%	11%	30%	227%	127%
Honorarios	4%	1%	4%	-36%	417%
Impuestos y Contribuciones		7%	4%		-57%
Arrendamiento	2%	1%	1%	198%	-54%
Seguros		0,1%	0,5%		221%
Servicios	1%		1%	-100%	
IMPREVISTOS					
Total Gastos administrativos	19%	20%	41%	303%	63%
Gastos Operacionales					
Mantenimientos y adecuaciones	0,15%	1%	1%	2495%	-53%
Gastos legales		0,1%	0,22%		190%
Gastos de representación		4%	0,22%		-95%
Asistencia técnica		0,3%			-100%
Depreciacion	1%	0,2%	0%	80%	-29%
Diversos			2%		
Total Gastos operacionales	1%	5%	3%	2869%	-56%
TOTAL GASTOS	20%	25%	44%	391%	38%
Utilidad operacional	9%	7%	9%	207%	-5%
Intereses					
Gastos financieros		0,3%	0%		3%
UOAI	9%	7%	8%	194%	-6%
Provisión impuesto de renta	3%	2%	3%	194%	-6%
Utilidad neta	6%	4%	5%	194%	-6%

Fuente: Elaboración propia. Información obtenida del EE.RR Constructora Arias Áreas

Uno de los hallazgos más relevantes es el incremento progresivo de la utilidad bruta, que pasa de 29 % en 2022 a 32 % en 2023 y alcanza un notable 53 % en 2024. Esta tendencia indica una mejora sustancial en la eficiencia del costo de ventas, que se reduce del 71 % en 2022 al 47 % en 2024. Esta optimización obedece a un mejor control en la ejecución de obras.

Un punto crítico en la estructura de costos es el crecimiento drástico de los gastos administrativos, que se incrementan de 20% en 2022 a 44% en 2024. Este aumento está asociado a una expansión organizacional y contratación de personal administrativo.

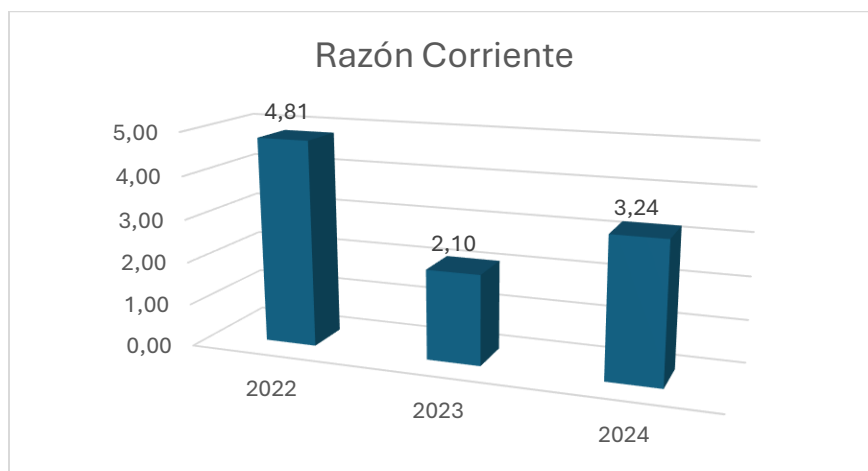
A pesar del fuerte crecimiento en la utilidad bruta, la utilidad operacional no sigue la misma tendencia. De hecho, desciende de 9 % en 2022 a 7 % en 2023, y se sostiene levemente en 9 % en 2024. Esto se debe al incremento sostenido de los gastos totales, que ascienden a 44% del ingreso en 2024. Por su parte, la utilidad neta refleja una leve recuperación en 2024 (6%) tras un descenso en 2023 (5%), lo que indica que, aunque la empresa sigue siendo rentable, su rentabilidad está siendo erosionada por el peso creciente de los gastos fijos.

6.2 Análisis de los indicadores financieros

6.2.1 Razón corriente

La razón corriente indica que la empresa está en una buena posición para cubrir sus deudas a corto plazo. En 2023, aunque esta razón decrece en la mitad, la empresa sigue en capacidad de cumplir con sus obligaciones en el corto plazo; en 2024 se muestra una recuperación. La empresa mejora su posición de liquidez, aunque sin llegar a los niveles del 2022.

Gráfica 21 Razón Corriente



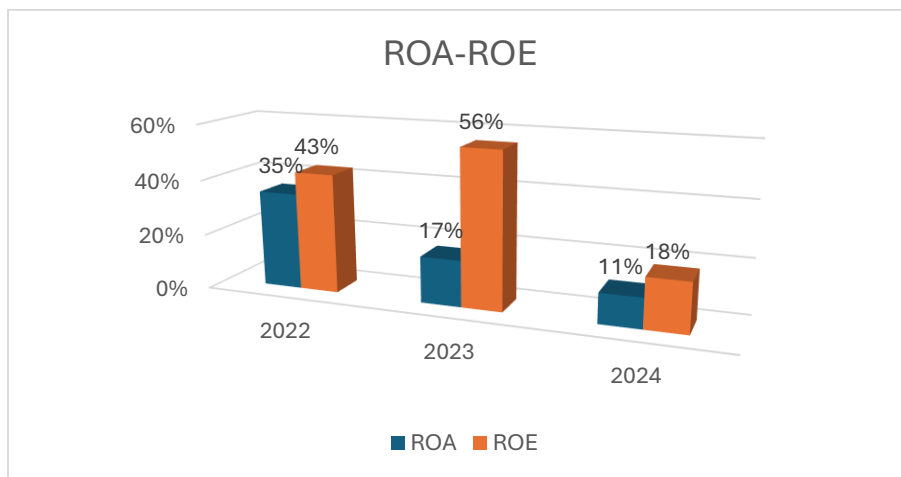
Fuente: Elaboración propia

6.2.2 ROA-ROE

El ROA mide la eficiencia de la empresa para generar ganancias con sus activos. En el 2022 fue de 35%, muy alto, lo que indica una excelente eficiencia. En el 2023 de 17% una gran disminución, que nos puede indicar inversión en activos que aún no generan rendimiento. Y en el 2024 de 11% sigue teniendo una tendencia a la baja. La empresa está perdiendo eficiencia para generar beneficios a partir de sus activos. Requiere revisión de inversiones, utilización de maquinaria, bienes, etc.

El ROE muestra la rentabilidad para los accionistas, qué tan rentable es la inversión en el capital propio. Para el 2022 es de 43%, alta rentabilidad para los socios/inversionistas. En el 2023 de 56%, esta aumenta debido al apalancamiento. Y en el 2024 de 18% se observa una fuerte caída. El retorno para los accionistas fue muy bueno en 2022-2023, pero se desplomó en 2024. Esto podría reflejar un cambio en la estructura financiera o una caída fuerte de las ganancias netas.

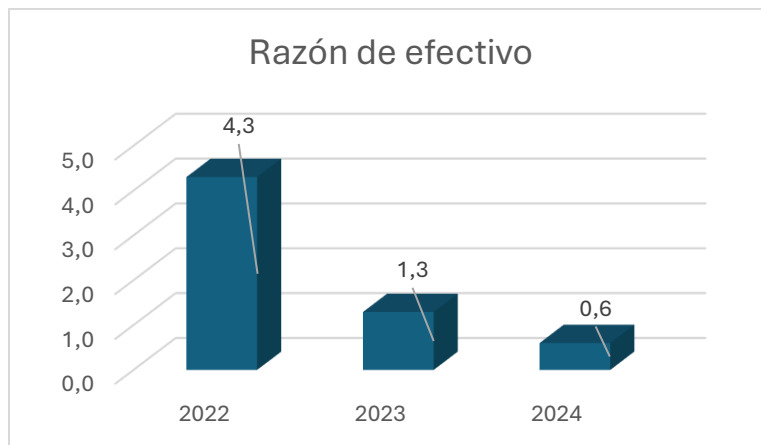
Gráfica 22 ROA-ROE



Fuente: Elaboración propia

6.2.3 Razón de Efectivo

Gráfica 23 Razón de Efectivo

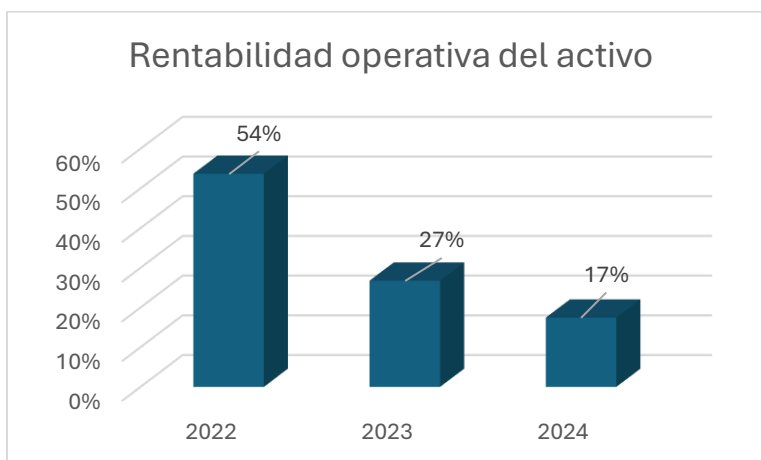


Fuente: Elaboración propia

La evolución de la razón de efectivo entre 2022 y 2024 muestra un deterioro significativo en la liquidez inmediata de la empresa. Mientras que en 2022 la razón fue de 4,3 —lo que indicaba una sólida capacidad para cubrir sus obligaciones de corto plazo solo con efectivo—, en 2023 se redujo a 1,3 y en 2024 cayó alarmantemente a 0,6. Este descenso refleja una disminución progresiva del efectivo disponible frente a los pasivos corrientes.

6.2.4 Rentabilidad operativa del activo

Gráfica 24 Rentabilidad operativa del activo



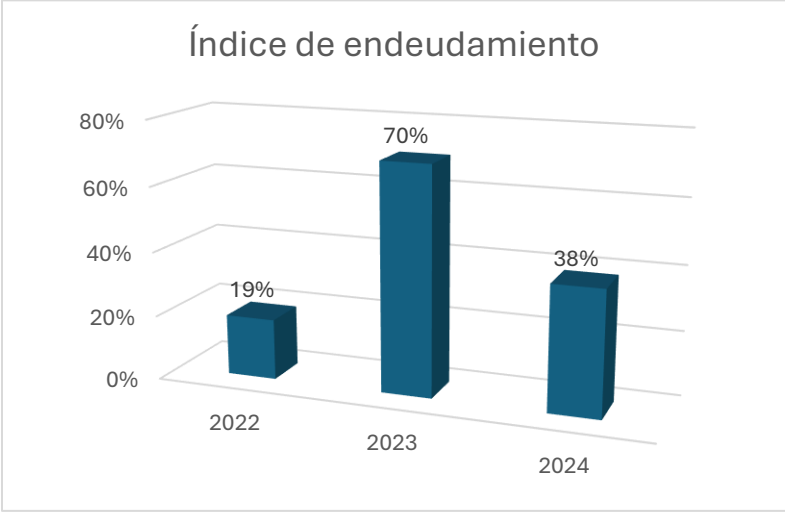
Fuente: Elaboración propia

La gráfica muestra una disminución sostenida entre 2022 y 2024, lo que indica un deterioro en la capacidad de la empresa para generar utilidades operativas a partir de sus activos. En 2022, la rentabilidad fue del 54%, reflejando una alta eficiencia en el uso de los recursos. Sin embargo, en 2023 esta eficiencia se redujo a 27% y en 2024 descendió aún más a 16%.

6.2.5 Índice de Endeudamiento

La siguiente gráfica indica que el endeudamiento aumentó significativamente en el 2022, reflejando una estrategia más agresiva de crecimiento; en 2024 este índice redujo significativamente su deuda, lo cual podría estar relacionado con una estrategia de desendeudamiento o con dificultad para acceder a financiamiento.

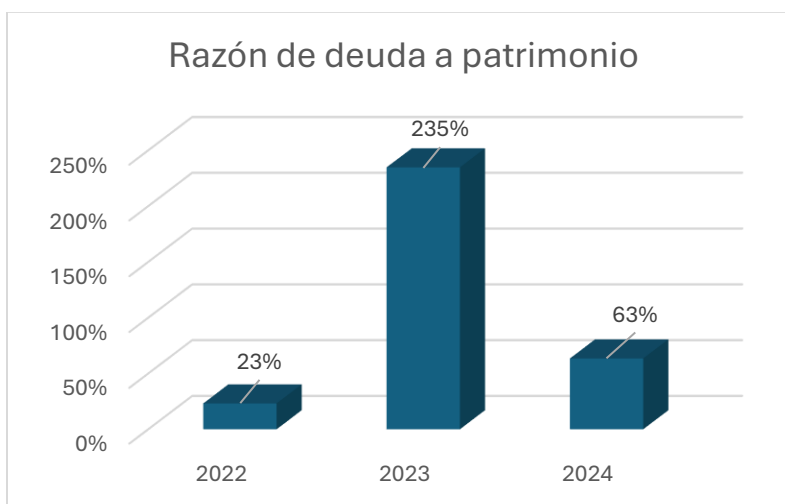
Gráfica 25 Índice de endeudamiento



Fuente: Elaboración propia

6.2.6 Razón de deuda a patrimonio

Gráfica 26 Razón deuda a patrimonio



Fuente: Elaboración propia

La evolución de la razón de deuda a patrimonio revela cambios drásticos en la estructura financiera de la empresa durante el periodo 2022–2024. En 2022, la razón era de apenas 23 %, lo que indicaba una baja dependencia del endeudamiento y una sólida base patrimonial. Sin embargo, en 2023 se disparó a 235 %, evidenciando una situación crítica de sobreendeudamiento, donde la deuda superaba ampliamente los recursos propios, lo que elevaba el riesgo financiero y la vulnerabilidad ante cambios en tasas de interés o flujo de caja. Para 2024, la razón se reduce a 63 %, lo que sugiere un esfuerzo por recomponer la estructura de capital principalmente en el fortalecimiento del patrimonio.

6.2.7 Márgenes de utilidad

La evolución de los márgenes de utilidad de la Constructora Arias Áreas entre los años 2022 y 2024 evidencia un comportamiento positivo en su rentabilidad operativa, con mejoras importantes en los márgenes brutos, aunque con leves fluctuaciones en los márgenes netos.

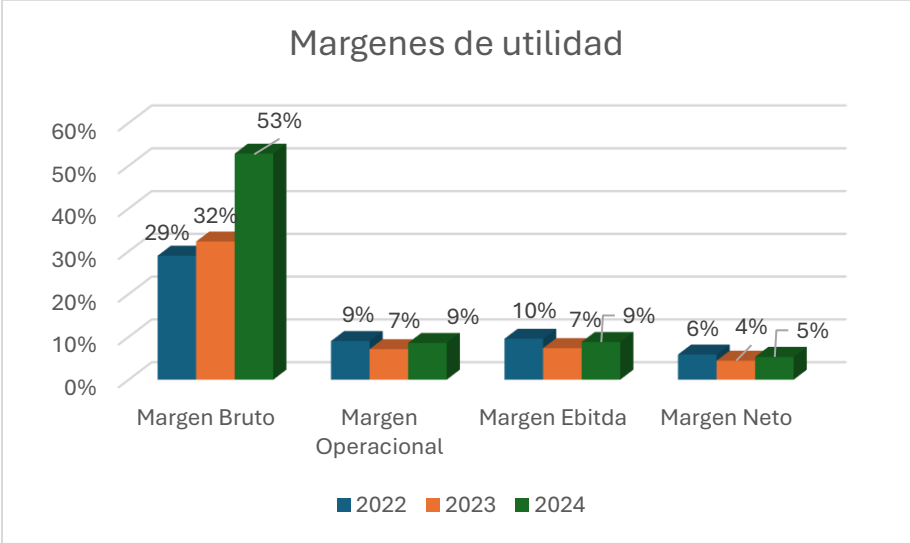
En primer lugar, el margen bruto muestra un crecimiento sostenido y notable, al pasar de 29% en 2022 a 32% en 2023, y alcanzar un 53% en 2024. Este incremento refleja una mejor gestión de los costos directos asociados a la construcción, lo que indica una mayor eficiencia en la ejecución de obras.

El margen operacional, que mide la rentabilidad después de cubrir los gastos operativos, evidencia una leve caída en 2023 (7%) respecto a 2022 (9%), pero se recupera en 2024 con un 9%. Esta variación sugiere que, si bien la empresa enfrentó mayores gastos administrativos o de operación en 2023, logró mejorar su estructura de costos al año siguiente.

Respecto al margen EBITDA, el comportamiento también es positivo: de un 10% en 2022 disminuye a 7% en 2023, pero logra ascender a 9% en 2024. Esto puede atribuirse a la mejora en la eficiencia operacional.

Por último, el margen neto, aunque muestra una leve caída de 6% en 2022 a 4% en 2023, se recupera a 5% en 2024. Esta métrica refleja la rentabilidad final del negocio después de impuestos y otros gastos financieros, lo que evidencia que la empresa mantiene una utilidad neta positiva, aunque aún susceptible a factores externos como costos financieros o cambios impositivos.

Gráfica 27 Márgenes de Utilidades

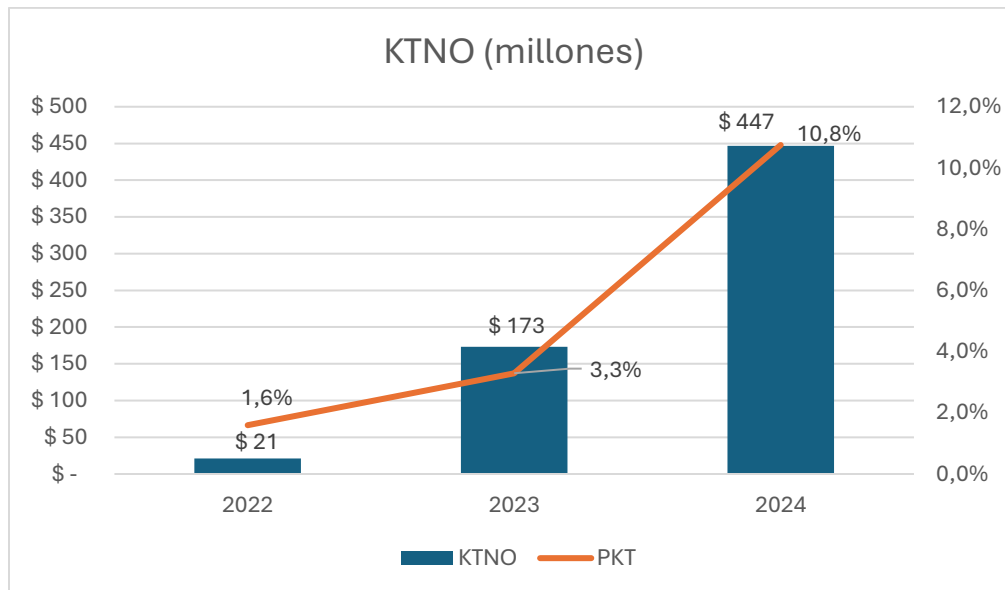


Fuente: Elaboración propia

6.3 Inductores de Valor

6.3.1 Capital de Trabajo Neto Operativo

Gráfica 28 Capital de Trabajo Neto Operativo



Fuente: Elaboración propia

La evolución del Capital de Trabajo Neto Operativo (KTNO) de la Constructora Arias Áreas entre 2022 y 2024 muestra una tendencia de crecimiento sostenido y significativo. En 2022, el KTNO era muy reducido, lo que sugiere una operación con recursos operativos limitados. En 2023, se evidencia un aumento considerable, y en 2024 este capital prácticamente se triplica, alcanzando casi los \$450 millones.

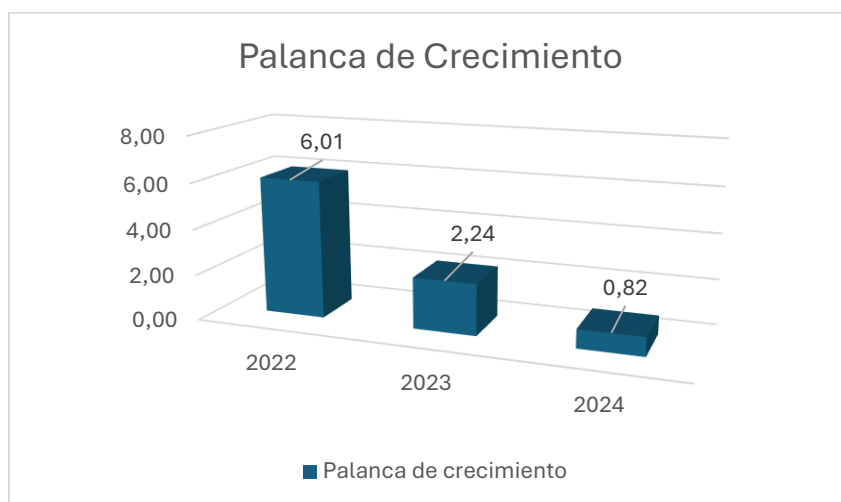
6.3.2 Productividad del Capital de Trabajo Neto Operativo

Aunque el KTNO ha aumentado considerablemente en los últimos años, la PKT muestra una tendencia positiva pasando de 1,6% en 2022 a 10,8% en 2024, esto nos indica que, aunque se requieren más recursos para operar, los beneficios operativos también están creciendo; mostrando que la empresa utiliza su capital de trabajo de forma cada vez más eficiente.

6.3.3 Palanca de crecimiento

En 2022, la palanca de 6,01 sugiere un crecimiento muy apalancado: por cada peso retenido, el crecimiento fue 6 veces mayor. Esto se debe a una rentabilidad muy alta reinvertida eficientemente. En 2023, baja a 2,24, lo que sugiere una reducción del apalancamiento o de la eficiencia del crecimiento. En 2024, cae a 0,82, lo que es una señal clara de que hay un aumento en los costos y que la empresa está perdiendo impulso de crecimiento y que la reinversión no está generando retorno suficiente.

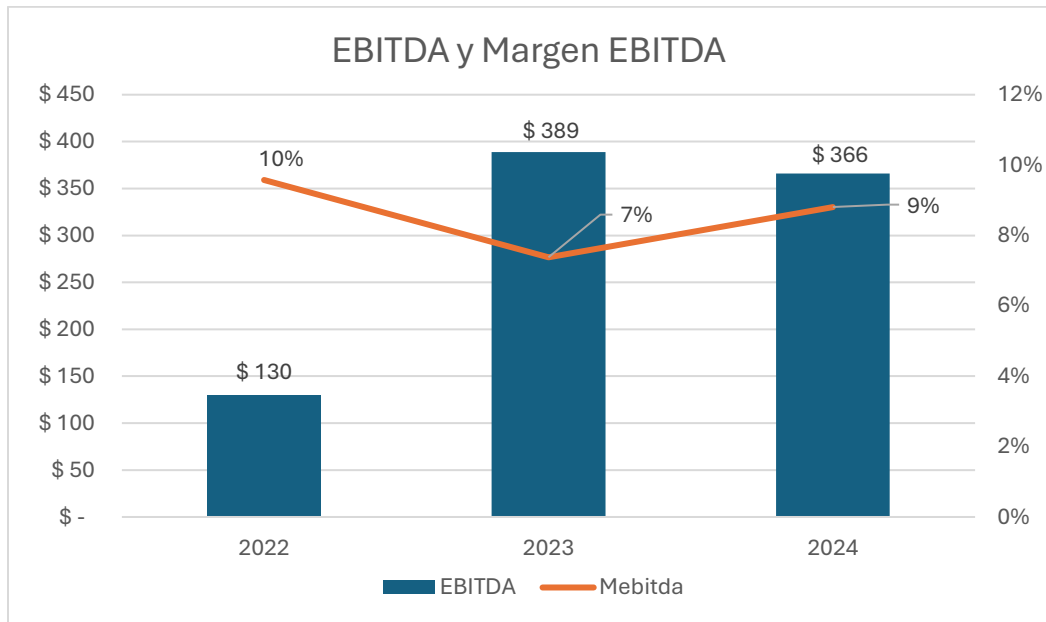
Gráfica 29 Palanca de crecimiento



Fuente: Elaboración propia

6.3.4 EBITDA y Margen Ebitda

Gráfica 30 EBITDA



Fuente: Elaboración propia

Entre 2022 y 2024, la empresa muestra un crecimiento notable en su EBITDA, pasando de aproximadamente \$130 millones en 2022 a cerca de \$389 millones en 2023 y estabilizándose en \$366 millones en 2024, lo que refleja una fuerte expansión operativa. Sin embargo, el margen EBITDA disminuyó de 10% en 2022 a 7% en 2023, indicando un aumento proporcional de los costos, aunque se recuperó a 9% en 2024. Comparado con el sector de la construcción en Colombia, donde el margen EBITDA suele oscilar entre el 7% y el 10% (Sociedades, 2023), la empresa se encuentra dentro de un rango saludable. Este desempeño indica que, a pesar de ser una constructora pequeña, la organización ha logrado posicionarse de forma competitiva en términos de rentabilidad operativa.

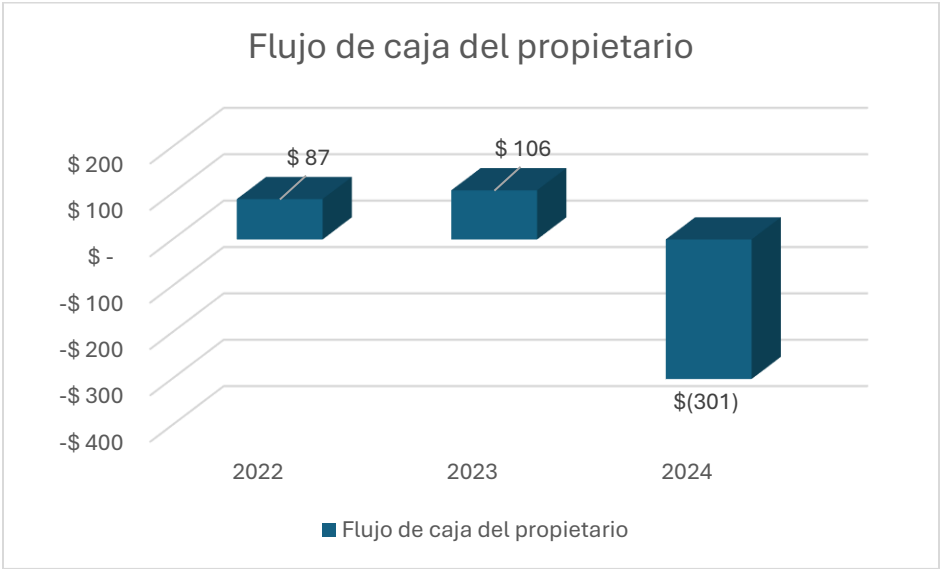
6.3.5 Valor económico agregado-EVA

En el 2024, se refleja un EVA de \$99.657 millones equivalente al 10,39%, considerando que el WACC es de 13,80%, esto significa que, además de cubrir con creces los costos financieros y las exigencias de los inversionistas, la empresa está creando valor económico

real. En un sector como la construcción, donde los márgenes pueden ser volátiles y el riesgo operativo es significativo.

6.4 Flujo de caja del propietario

Gráfica 31 Flujo de caja del propietario histórico



Fuente: Elaboración propia

La constructora muestra preocupación en su flujo de caja del propietario durante el año 2024. A pesar de registrar utilidades operativas sólidas de \$356,8 millones en 2024, su flujo de caja es negativo, con -\$301 millones. Esto se debe a una elevada inversión en activos fijos y un fuerte incremento del capital de trabajo. En contraste, en 2022 la empresa tuvo un flujo de caja positivo de \$87 millones y en 2023 alcanza los \$106 millones, reflejando una operación más contenida. Se debe considerar también el escenario de la construcción pública, teniendo en cuenta que la empresa se mueve mayormente en este sector, donde por la burocracia y la corrupción se incrementan los tiempos para el cobro de cuentas, lo que afecta directamente los flujos de caja y la liquidez de la empresa.

7 Análisis financiero proyectado 2025-2029

7.1 Estado de resultados integral

Para la realización de los estados de resultado de la empresa Arias Áreas, se tuvo en cuenta que para el año 2025 se encuentran facturas pendientes de cobro correspondiente a la finalización de algunos proyectos y, el inicio de tres proyectos nuevos para el mejoramiento del sistema de acueducto en Sincelejo y veredas.

Se tiene pendiente por facturar en 2025 4.900 millones de los cuales 744 millones corresponde al servicio de consultoría, los tres nuevos proyectos inician en el mes de julio 2025, por un valor de 34.000 millones para los que se considera una duración de 2 años y se recibe un anticipo de 8.000 millones.

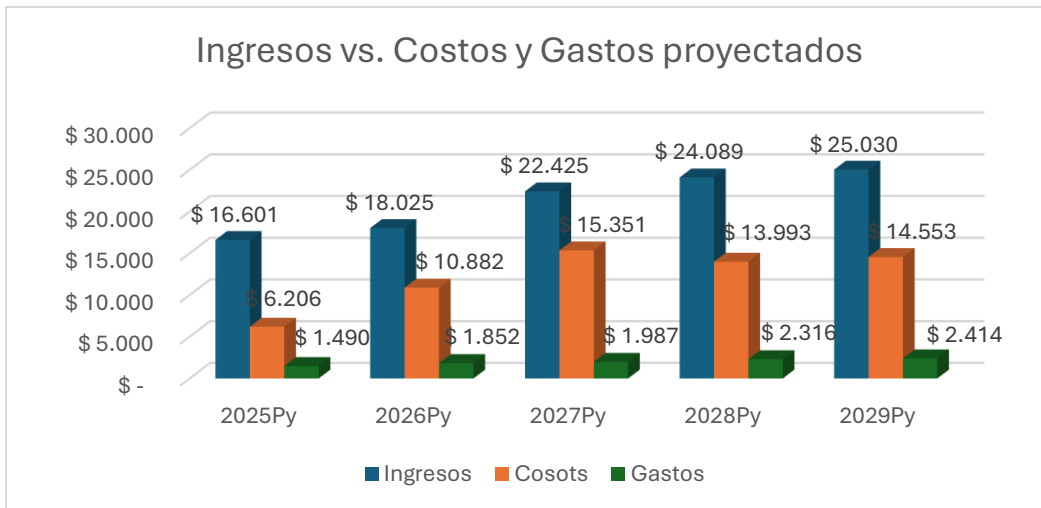
Los ingresos se distribuyen en 2025 y 2027 sobre el 15% del valor del proyecto menos el anticipo al redor de los \$3.700 millones y En 2026 es del 70% del total del proyecto menos el avance.

En los ingresos del año 2027 se incluyen el 15% del costo total del proyecto menos su avance de ejecución de los proyectos por culminar más un crecimiento del 4% anual con respecto al año anterior. Para los ingresos de los años 2028 - 2029 se estima un incremento del 4% con respecto al año anterior, esto teniendo en cuenta las necesidades del departamento de Sucre en el sector público y las múltiples ofertas de proyectos que los gobiernos locales ofertan.

Los costos fueron calculados sobre la cotización previa de los proyectos a través de la metodología AUI (administración, utilidad e imprevisto), comúnmente utilizada para presentar presupuestos en las obras de construcción.

Para el incremento de los gastos se tuvo en cuenta el aumento de la inflación proyectada del 5%.

Gráfica 32 Ingresos Vs Costos y Gastos proyectados



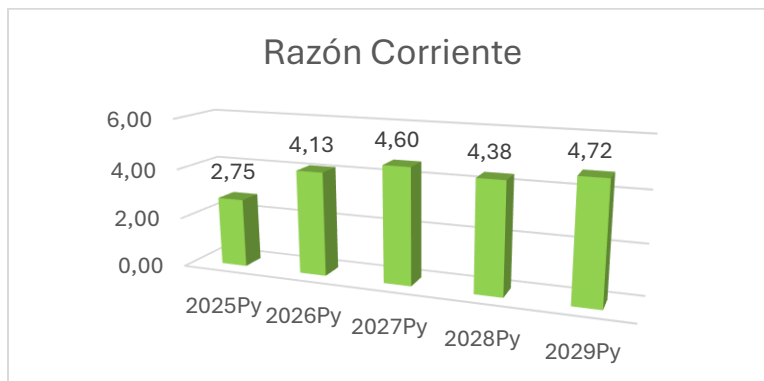
Fuente: Elaboración propia

La gráfica muestra una proyección positiva para el periodo 2025–2029, con ingresos en constante crecimiento, pasando de aproximadamente \$16.601 millones en 2025 a \$25.030 millones en 2029. Aunque los costos también aumentan, lo hacen a un ritmo menor, lo que indica una mejora en la eficiencia operativa y un fortalecimiento del margen bruto. Por su parte, los gastos se mantienen relativamente estables a lo largo del tiempo.

7.2 Indicadores financieros

7.2.1 Razón corriente

Gráfica 33 Razón corriente proyectada

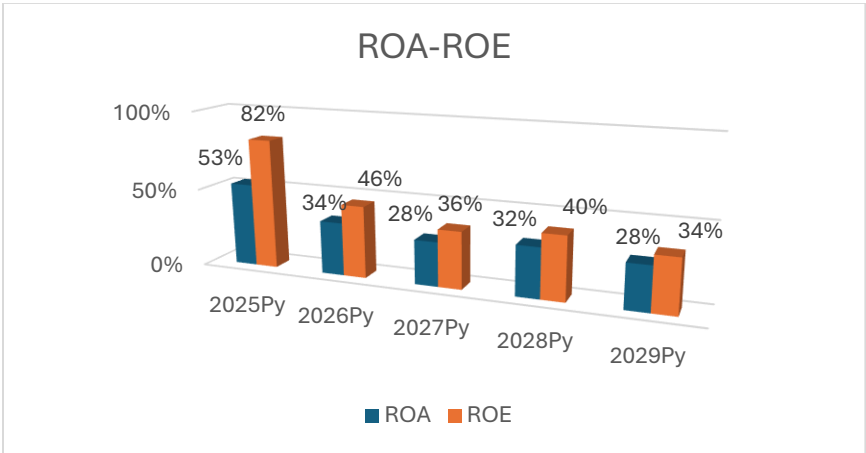


Fuente: Elaboración propia

La grafica de la razón corriente de las proyecciones realizadas muestra una tendencia positiva en la liquidez de la empresa, esto indica una alta capacidad para cubrir obligaciones de corto plazo con activos corrientes, reflejando una buena salud financiera en términos de liquidez.

7.2.2 ROE-ROA

Gráfica 34 ROA-ROE proyectados

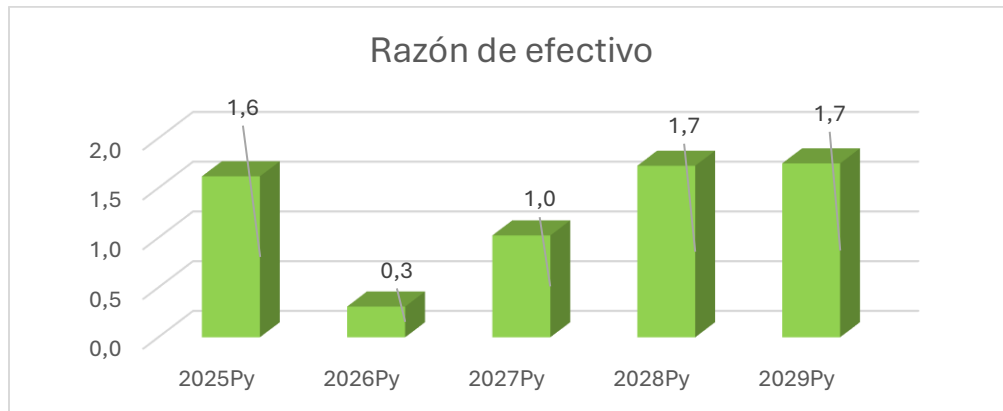


Fuente: Elaboración propia

El análisis del ROA y ROE proyectados muestra que en 2025 la empresa alcanzará una rentabilidad excepcional, con un ROA del 53% y un ROE del 82%, impulsado por un alto apalancamiento financiero. Sin embargo, en 2026 ambos indicadores caen significativamente (ROA 34% y ROE 46%), reflejando una reducción en la utilidad. A partir de 2027 se observa una recuperación sostenida, con un ROA que se mueve alrededor del 28–32% y un ROE entre el 34–40%, lo que indica una mejora en la eficiencia operativa y una estructura de capital más equilibrada. La rentabilidad sigue siendo sólida y sostenible, con menor dependencia del endeudamiento.

7.2.3 Razón de efectivo

Gráfica 35 Razón de efectivo proyectado

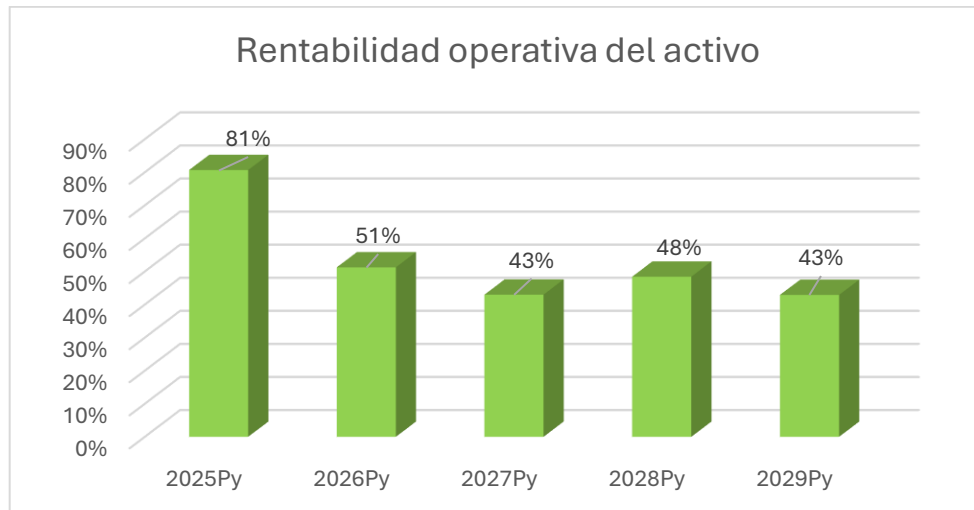


Fuente: Elaboración propia

La gráfica de la Razón de Efectivo proyectada para el periodo 2025–2029 muestra una volatilidad considerable en la liquidez inmediata de la empresa. En 2025, la razón parte de un nivel aceptable de 1,6, lo cual indica que la compañía podría cubrir sus pasivos corrientes únicamente con efectivo y equivalentes. En 2026 se proyecta una caída significativa a 0,3; esto debido a inversiones y una fiducia para los fondos de impuestos y, en 2027 la razón se recupera en 0,7. A partir de ahí, la liquidez se sostiene en 1,7 mostrando una mejor gestión en el uso del efectivo.

7.2.4 Rentabilidad operativa del activo

Gráfica 36 Rentabilidad operativa del activo proyectada

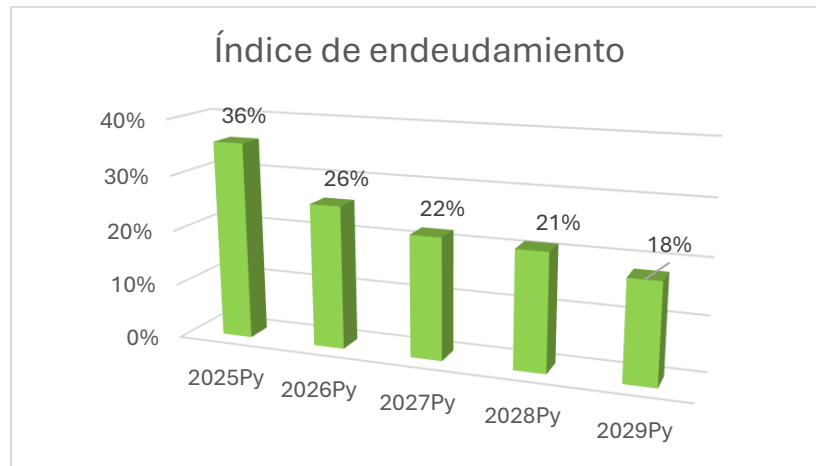


Fuente: Elaboración propia

La gráfica revela una fuerte rentabilidad en 2025 (81%), lo que sugiere un excelente aprovechamiento de los activos en la generación de ingresos operativos. Sin embargo, en 2026 se proyecta una caída drástica al 51%, asociado a una disminución en la eficiencia operativa. A pesar de esta caída, la empresa muestra una notable capacidad de recuperación, manteniéndose relativamente estables en los años siguientes (43% en 2027, 48% en 2028 y 43% en 2029).

7.2.5 Índice de Endeudamiento

Gráfica 37 Índice de endeudamiento proyectado

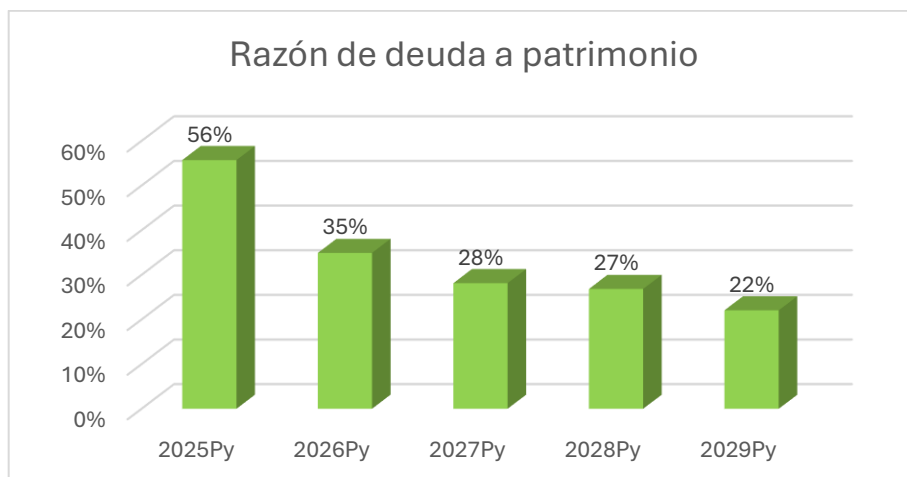


Fuente: Elaboración propia

En 2025 el nivel de endeudamiento se ubica en 36%, indicando una dependencia moderada del financiamiento externo. En 2026 se reduce significativamente a 26% y a partir de ahí, el endeudamiento empieza a disminuir, alcanzando niveles del 22% en 2027 y 21% en 2028 y 18% en 2029.

7.2.6 Razón deuda a patrimonio

Gráfica 38 Razón deuda a patrimonio proyectado

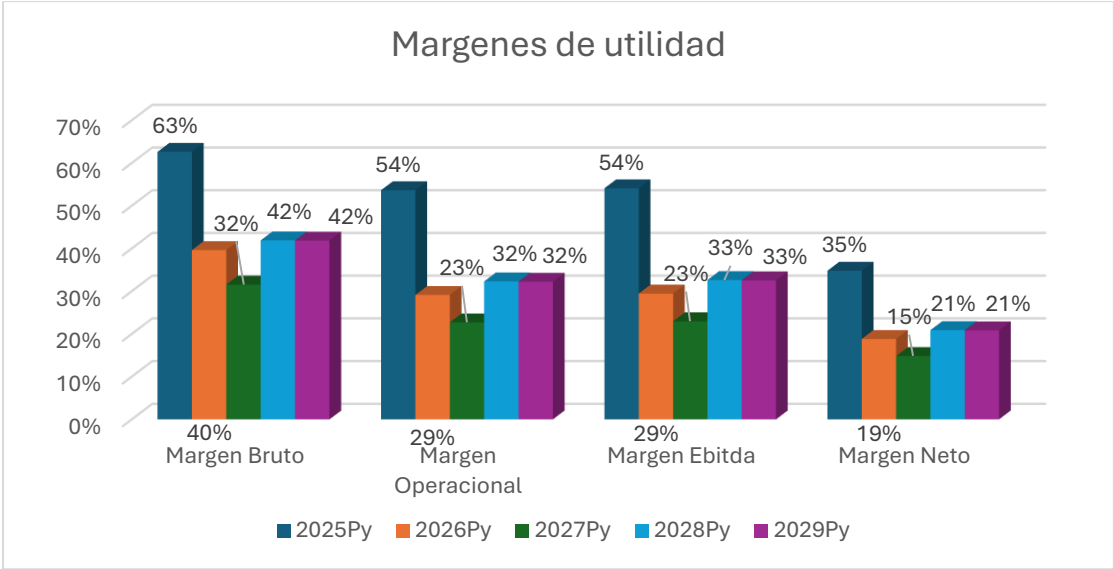


Fuente: Elaboración propia

En 2025, la deuda representa el 56% del patrimonio, lo cual indica un alto apalancamiento financiero. Sin embargo, en 2026 se proyecta una caída considerable al 35%, debido a un aumento significativo del patrimonio. A partir del 2027 se observa una disminución progresiva del 28%, por nuevas obligaciones asumidas, seguido de una reducción progresiva en los dos años siguientes (27% en 2028 y 22% en 2029).

7.2.7 Márgenes de utilidad

Gráfica 39 Márgenes de utilidad proyectadas



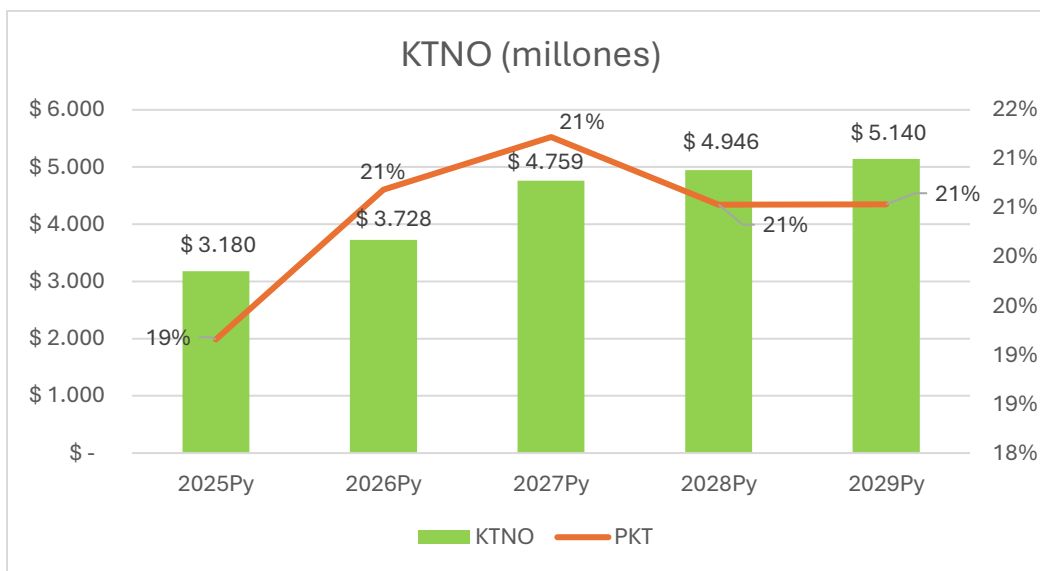
Fuente: Elaboración propia

La gráfica de Márgenes de utilidad proyecta una evolución positiva y estabilización financiera en el largo plazo. En 2025, los márgenes son elevados (Bruto 63%, Operacional 54%, EBITDA 54%, Neto 35%), lo que indica una operación altamente rentable en ese año. Sin embargo, en 2026 se produce una fuerte caída en todos los márgenes, siendo el margen neto el más afectado (solo 19%), esto por ser un año con altos costos. A partir de 2027, los márgenes muestran una recuperación sostenida y se estabilizan hacia 2028 y 2029, con niveles saludables (margen bruto del 42%, margen operacional del 32%, EBITDA del 33% y margen neto de 21%).

7.3 Inductores de valor

7.3.1 Capital de Trabajo Neto Operativo

Gráfica 40 Capital de Trabajo Neto Operativo proyectado



Fuente: Elaboración propia

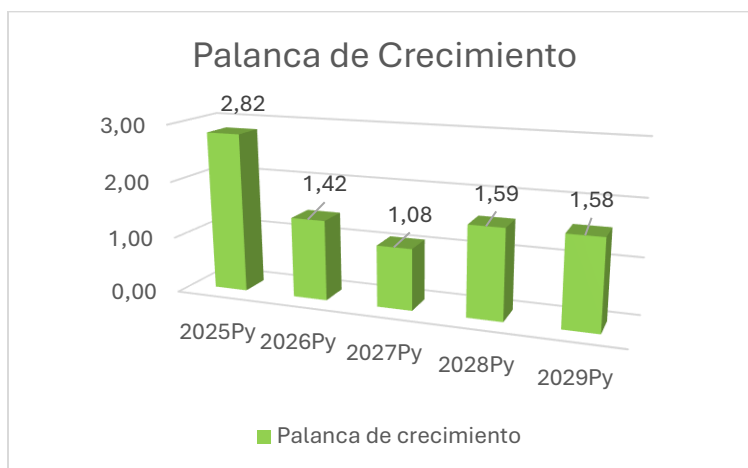
La anterior gráfica muestra un crecimiento constante del KTNO entre 2025 y 2027, alcanzando su punto máximo en 2029 con más de \$5.000. Este aumento sugiere una estrategia de fortalecimiento del capital circulante para apoyar el crecimiento operativo. A partir de 2028, aunque el valor absoluto del KTNO se mantiene elevado y sostenido.

7.3.2 Productividad del Capital de Trabajo Neto Operativo

En cuanto a la productividad del KTNO, se observa una tendencia positiva, subiendo de 19% en 2025 a 21% de 2026 en adelante, lo que sugiere una utilización más eficiente de los recursos operativos en ese periodo.

7.3.3 Palanca de crecimiento

Gráfica 41 Palanca de crecimiento proyectada



Fuente: Elaboración propia

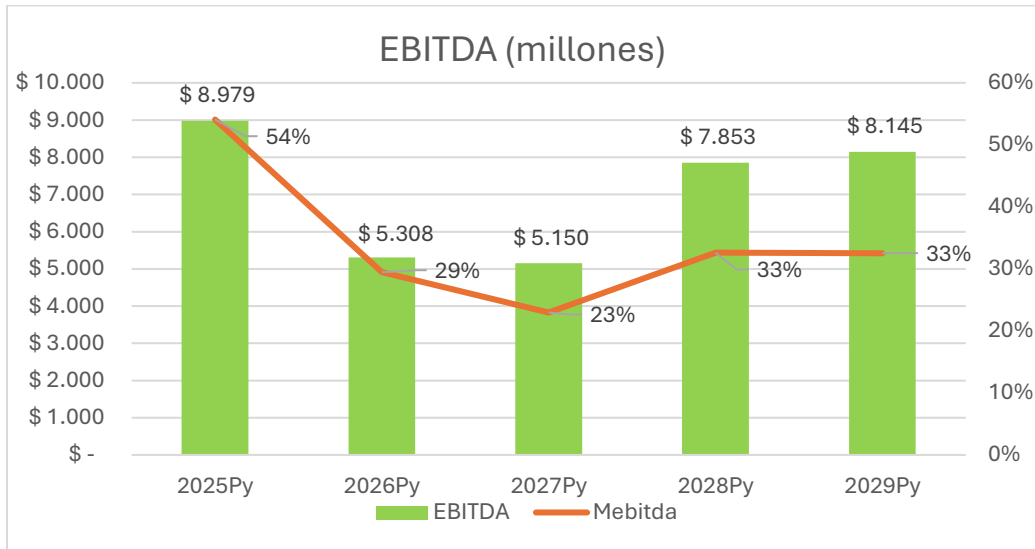
En 2025, se observa un valor muy alto de 2,82 lo que indica que en este año la empresa utiliza una gran proporción de recursos apalancados para financiar su crecimiento. Este nivel se debe a grandes proyectos que exigieron apalancamiento financiero considerable.

En 2026, hay una caída a 1,42, lo que refleja una fuerte contracción en la utilización de palancas para crecer.

En general, la empresa transita desde un crecimiento sumamente agresivo en 2025 hacia una estrategia más equilibrada y sostenible en los años siguientes. La evolución positiva de la palanca a partir de 2027 indica que, tras el ajuste, se logra recuperar capacidad de crecimiento con menor riesgo.

7.3.4 EBITDA

Gráfica 42 EBITDA proyectado

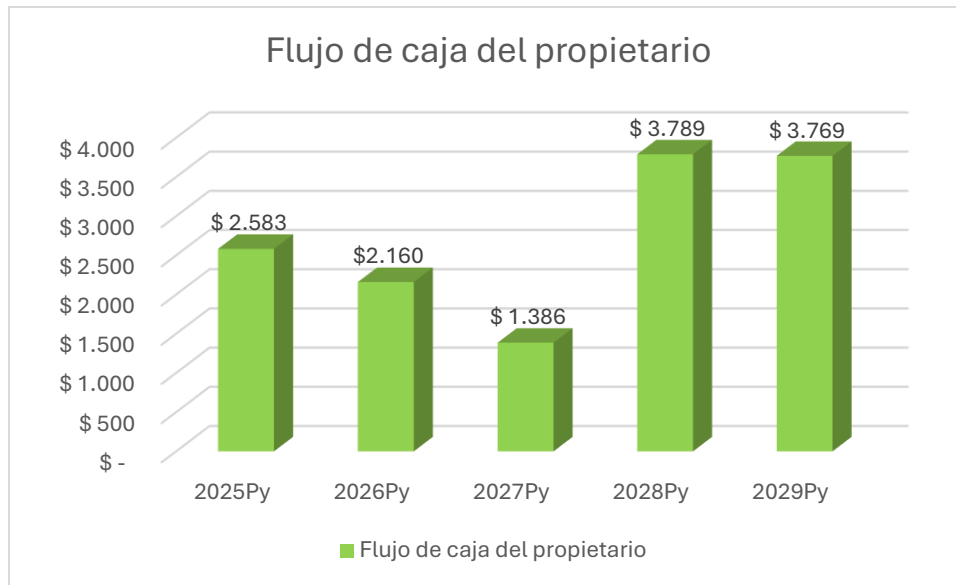


Fuente: Elaboración propia

Entre 2025 y 2029, el EBITDA muestra una evolución volátil, iniciando con un valor alto de \$8.979 millones y un margen EBITDA del 54% en 2025, lo que indica una fuerte rentabilidad operativa. Sin embargo, en 2026 y 2027 se presenta una caída considerable tanto en el valor del EBITDA como en su margen (29% y 23%, respectivamente), reflejando un aumento en costos operativos. A partir de 2028, se observa una recuperación sostenida, con el EBITDA aumentando a \$7.853 millones y estabilizándose en 2029 con \$8.145 millones, manteniendo un margen del 33% en ambos años.

7.3.5 Flujos de caja proyectados

Gráfica 43 Flujo de caja libre vs. Flujo de caja del propietario proyectados



Fuente: Elaboración propia

El flujo de caja del propietario presenta una tendencia descendente entre 2025 y 2027, pasando de \$2.583 millones a un mínimo de \$1.386 millones, lo que indica un período de mayor inversión y aumento en los costos. Sin embargo, en 2028 se observa una recuperación notable, alcanzando los \$3.789 millones y manteniéndose en niveles similares en 2029 con \$3.769 millones.

8 Gestión de riesgos

8.1 Identificación de riesgos

Figura 10 Identificación de riesgos



Fuente: Elaboración propia

En el análisis de riesgos financieros para la empresa se identificaron cuatro categorías principales que pueden afectar su estabilidad y rentabilidad. En primer lugar, los riesgos de liquidez se relacionan con la disminución de los flujos de caja y una posible mala gestión de los presupuestos, lo que comprometería la capacidad operativa y el cumplimiento de obligaciones. En segundo lugar, los riesgos legales abarcan el incumplimiento de obligaciones fiscales o laborales, incumplimientos contractuales y retrasos o negación en la obtención de licencias de construcción, situaciones que pueden generar sanciones, paralización de proyectos o pérdida de confianza con los clientes. En tercer lugar, se consideran los riesgos de proveedores, particularmente las fallas en la cadena de suministro, que podrían afectar los cronogramas y aumentar los costos. Por último, los riesgos de

mercado contemplan una posible caída en la demanda inmobiliaria y el aumento en los precios de los materiales, lo cual puede reducir los márgenes de ganancia y dificultar la viabilidad de nuevos proyectos. Estos riesgos requieren estrategias de mitigación y monitoreo continuo para garantizar la sostenibilidad financiera de la empresa.

8.2 Análisis de los riesgos

Para los riesgos identificados anteriormente, también se encontraron las causas y consecuencias que conlleva cada uno de ellos y las medidas y controles necesarios para prevenir o mitigar su impacto; presentados a continuación:

Tabla 11 Análisis de los riesgos

Identificador	Clasificador	Riesgo	Causa	Consecuencia	Lista de medidas/controles
1	Liquidez	Disminución de los flujos de caja	Retrasos de pagos de clientes o créditos	Incapacidad de pagar proveedores y nómina a tiempo	Política estricta de cobranzas
2	Liquidez	Mala gestión de los presupuestos	Falta de control en costos	Sobrecostos no previstos	Presupuestos trimestrales, aprobaciones en dos niveles, revisión mensual de variaciones >5%
3	Legal	Incumplimiento de obligaciones fiscales o laborales	Falta de planificación tributaria	Multas, sanciones y embargos, afectando la liquidez	Buenas practicas: políticas internas de cumplimiento. Contratación de personal fiscal y contable, auditorías internas periódicas.
4	Proveedores	Fallas en la cadena de suministro	Dependencia de pocos proveedores o interrupciones logísticas	Retrasos en obra, aumento de costos por urgencia	Contratos con cláusulas de cumplimiento, inventario de seguridad y relación con proveedores alternos
5	Mercado	Caída en la demanda inmobiliaria	Factores macroeconómicos: tasas de interés altas, desempleo	Pérdida de ingresos por ventas	Diversificación de proyectos, ajustes de proyecciones de ingresos y egresos, financiación a tasas fijas, negociar plazos flexibles con instituciones financieras.
6	Mercado	Aumento en el precio de materiales	Inflación, escasez de insumos	Incremento de costos, reducción de márgenes de ganancia	Contratos con cláusulas de ajuste de precios, compras anticipadas, diversificar proveedores, uso eficiente de materiales, hacer uso de coberturas financieras
7	Legal	Incumplimiento de contratos	Incumplimiento en plazos o condiciones pactadas	Demandas, penalidades o pérdida de confianza comercial	Revisión legal de contratos, cláusulas de penalización equilibradas, seguimiento semanal
8	Legal	Retrasos o negación en la obtención de licencias de construcción	Problemas con requisitos técnicos, normativos o documentación	Paralización de obras, sobrecostos por espera, pérdida de ingresos	Verificación de checklist de requisitos antes de solicitud, relaciones institucionales y asesoría externa especializada

Fuente: Elaboración propia

8.3 Clasificación de los riesgos

Tabla 12 Clasificación de los riesgos

Escala de probabilidad	Valoración financiera Residual			
76%-99%				
51%-75%				
26%-50%	7		6	
0 - 25%	1-3	4-5-8	2	
Escala de impacto	0-1.000	1.001-5.000	5.001-15.00	>15.000
	Bajo	Medio	Alto	Muy alto

Fuente: Elaboración propia

Al realizar las respectivas medidas para reducir cada uno de los riesgos se observa que los riesgos 1,2,3,4,5,7 y 8 presentan una baja probabilidad de que ocurran y que las pérdidas en que incurrirían serían tolerables. El riesgo 2 a pesar de tener baja probabilidad de ocurrencia, si tendría mayor impacto económico. El riesgo 6 presenta mayor probabilidad de ocurrencia y el impacto económico sería menor que el riesgo 2 a pesar de que ambos se encuentran ubicados en amarillo.

9 Conclusiones

El análisis financiero de la constructora Arias Áreas S.A.S. durante el periodo 2022-2024 revela una empresa en fase de expansión acelerada con claros signos de dinamismo comercial pero también con importantes retos en términos de sostenibilidad financiera.

La empresa multiplicó sus ingresos más de dos veces entre 2022 y 2023, impulsada por una mayor participación en contratos públicos. Sin embargo, este crecimiento no ha estado acompañado de una contención proporcional de los gastos administrativos y operacionales, lo que ha limitado el aumento de la rentabilidad neta.

Si bien la empresa ha logrado mantener márgenes brutos crecientes y márgenes EBITDA dentro del rango saludable del sector (7%–10%), la rentabilidad sobre activos (ROA) y sobre patrimonio (ROE) ha disminuido, reflejando una menor eficiencia en la utilización de los recursos. A nivel de flujos de caja, se observan salidas negativas en 2023 y 2024, producto de altas inversiones en activos fijos y capital de trabajo, lo que compromete su liquidez en el corto plazo.

Aunque la razón corriente se mantiene dentro de rangos saludables, el flujo de caja del propietario fue negativo en 2024 (–\$300 millones), debido a elevadas inversiones en activos fijos y capital de trabajo. Esto genera un riesgo latente de iliquidez operativa en el corto plazo.

Desde la perspectiva del entorno competitivo, Arias Áreas se posiciona como un actor emergente en el mercado de Sucre, enfrentándose a empresas con mayor trayectoria como HMM S.A.S., Atlantis Constructora Ltda. e IOV y Cía. S.A.S. Aunque estas compañías presentan mayores volúmenes de ingresos y estructura organizacional más robusta, Arias Áreas ha demostrado un dinamismo superior en términos de crecimiento porcentual de ingresos y utilidad, lo cual sugiere una eficiente gestión de sus recursos y una estrategia de expansión acertada.

Frente a las proyecciones realizadas, los ingresos aumentan de \$16.601 millones en 2025 a \$25.030 millones en 2029, mientras los costos crecen a un ritmo menor, lo que fortalece el margen bruto y evidencia una mejora sostenida en la eficiencia operativa.

La rentabilidad de los activos alcanza niveles muy buenos en el 2025 gracias al apalancamiento y la celebración de grandes proyectos y a partir de 2026 tiende a la estabilización. Por otro lado, el índice de endeudamiento se proyecta con un marcado descenso entre el 36% y el 18%.

Finalmente, se concluye que Arias Áreas S.A.S. no está en crisis, pero tampoco puede considerarse financieramente saludable en sentido estricto. Es una empresa en crecimiento, con buen desempeño comercial, pero que enfrenta riesgos financieros importantes: bajo retorno del capital invertido, presión de liquidez por alta inversión, y dependencia del sector público. Para los años posteriores se prevé una solvencia y apalancamiento controlado en el que la razón deuda/patrimonio disminuye de un 56% en 2025 a 22% en 2029.

10 Recomendaciones

Con base en el diagnóstico financiero realizado, se sugieren las siguientes líneas de acción:

- Fortalecer el control de gastos operativos y administrativos, para esto se debe implementar presupuestos por centro de costo y medir la rentabilidad por proyecto, esto permitirá reducir el impacto de los gastos fijos y mejorar el margen operativo.
- Monitorear el flujo de caja, implementando una política de gestión que incluya proyecciones, líneas de contingencia y cronogramas de pagos ajustados a los ciclos reales de ejecución y cobro.
- Revisar la estructura de endeudamiento, para esto se sugiere considerar fuentes de financiamiento con menor costo financiero que permitan el apalancamiento y reducir la deuda con el accionista.
- Diversificar el portafolio de clientes, aumentando la participación de proyectos privados para reducir la dependencia del sector público y mitigar los riesgos de contratación y pagos.
- Dado que se identificaron errores recurrentes derivados de la falta de formación técnica del personal, se recomienda establecer un programa estructurado de capacitación continua enfocado en competencias específicas para cada rol dentro de la empresa.
- Los indicadores de liquidez muy altos pueden indicar dineros ociosos que deben ser invertidos de manera más eficiente.
- Establecer una política de pago de dividendos para no tener utilidades retenidas por periodos tan largos, para la que se sugiere 50% a los socios, 10% de reservas y 40% a capital.
- Crear un fondo fiduciario en el que se destine el dinero para pagos por impuesto.
- De acuerdo con los ingresos del negocio, se plantea crear una política de inversión en terrenos, maquinaria y equipos y flota y equipos de transporte, con el fin de no mantener efectivo ni utilidades retenidas.
- Realizar proyectos turísticos en la zona costera, como Tolú y Coveñas

Referencias

- Aguirre, M. F., & Gil, E. (2024). *17 indicadores financieros que aseguran tu gestión empresarial*. Obtenido de Appvizer: <https://www.appvizer.es/revista/contabilidad-finanzas/contabilidad/indicadores-financieros>
- Alcaldía de Sincelejo. (2024). *Estadística Sincelejo- Demografía y población*. Obtenido de <https://www.alcaldiadesincelejo.gov.co/Transparencia/Normatividad/ESTADISTICA%20SINCELEJO%20-%20DEMOGRAFIA%20Y%20POBLACION.pdf>
- Asana. (2024). Obtenido de Qué son las 5 fuerzas de Porter o diamante de Porter y para qué sirven: <https://asana.com/es/resources/porters-five-forces>
- Banco de la República. (2025). *Informe de Política Monetaria-Abril 2025*. Obtenido de <https://www.banrep.gov.co/es/publicaciones-investigaciones/informe-politica-monetaria/abril-2025>
- Banco Mundial. (2022). *Los impactos económicos de la pandemia y los nuevos riesgos para la recuperación*. Obtenido de Informe sobre el desarrollo mundial: <https://www.bancomundial.org/es/publication/wdr2022/brief/chapter-1-introduction-the-economic-impacts-of-the-covid-19-crisis>
- Brigham, E., & Houston, J. (2020). *Fundamentos de la administración financiera*. Cengage Learning.
- CAMACOL. (2024). *Informe económico del sector construcción 2024*. Obtenido de Cámara Colombiana de la Construcción {CAMACOL}: <https://camacol.co/informes-economicos>
- Castellnou, R. (s.f.). *Captio*. Obtenido de Lo que necesitas saber sobre los cuatro principales estados financieros: <https://www.captio.net/blog/los-estados-financieros-basicos>
- Certus. (s.f.). Obtenido de Ratios financieros: qué son y cuántos tipos existen: <https://www.certus.edu.pe/blog/ratios-financieros/#:~:text=Los%20ratios%20financieros%20son%20indicadores,y%20el%20Estado%20de%20Resultados>.
- Copeland, T., Koller, T., & Murrin, J. (2000). *Valuation: Measuring and Managing the Value of Companies*. McKinsey.
- Corficolombiana. (2024). *Informe Trimestral de Dinámica Sectorial: Obras civiles*. Obtenido de Investigaciones económicas: <https://investigaciones.corfi.com/documents/38211/0/12-08-2024-Informe-de-dinamica-sectorial-Infraestructura.pdf/9b450eca-c774-e854-cd47-b9638e897aea>
- Defensoría del Pueblo. (2024). *Informe especial sobre cierre de empresas en Colombia*. Obtenido de Defensoría del pueblo: <https://www.defensoria.gov.co/-/si>

contin%C3%BAan-cierres-de-empresas-crecimiento-econ%C3%B3mico-del-pa%C3%ADs-entrar%C3%A1-en-un-proceso-de-estancamiento

Fabregat, J. (2024). *¿En qué consisten los estados financieros de una empresa?* Obtenido de Beyond by esade: <https://www.esade.edu/beyond/es/estados-financieros-empresa/>

García, O. L. (2009). *Administración Financiera: Fundamentos y Aplicaciones*.

Gitman, L., & Zutter, C. (2019). *Principios de administración financiera*. Pearson Education.

Global Suite. (2018). Obtenido de ISO 31000: La norma que te ayuda a gestionar los riesgos: <https://www.globalsuitesolutions.com/es/que-es-la-norma-iso-31000-y-para-que-sirve/#:~:text=La%20ISO%2031000%20establece%20un,especialmente%20de%20la%20alta%20direcci%C3%B3n.>

Gobernación de Sucre. (2024). *Nuestro departamento*. Obtenido de Gobernación de Sucre: <https://www.sucre.gov.co/departamento/nuestro-departamento>

Grupo Bancolombia. (2025). *Perspectivas económicas*. Obtenido de <https://ifmnoticias.com/wp-content/uploads/2024/10/Guia-Perspectiva-Economica-Bancolombia-2025-1.pdf>

IPADE Business School. (2024). Obtenido de Indicadores de rentabilidad, la importancia de medirlos en tu compañía: <https://www.ipade.mx/newsmedia/gestion/indicadores-de-rentabilidad-la-importancia-de-medirlos-en-tu-compania/>

Jimenez, J. I. (2015). EL INDUCTOR-PDC ENFOCADO A MEDIR EL CRECIMIENTO Y GENERACIÓN DE VALOR PARA LA PYME. *Dimensión empresarial*.

Ministerio de Salud. (2024). *Una mirada actual al contexto migratorio y sus determinantes sociales*. Obtenido de Sucre 2024: <https://www.minsalud.gov.co/sites/rid/Lists/BibliotecaDigital/RIDE/INEC/INTOR/contexto-migratorio-sucre-2024.pdf>

Noguerol. (s.f.). Obtenido de Diagnóstico financiero: la radiografía vital de una empresa: <https://noguerol.com/blog/diagnostico-financiero/>

Ortiz Gómez, A. (2005). *Gerencia financiera y diagnóstico estratégico*.

Riscallay. (2023). Obtenido de Ratio de liquidez: Interpretación y cómo calcularlo: <https://www.riskallay.com/blog/ratio-liquidez>

Ross, S., Westerfield, R., & Jordan, B. (2010). *Fundamentals of Corporate Finance (9th ed.)*. McGraw-Hill.

- Ross, S., Westerfield, R., & Jordan, B. (2020). *Fundamentos de finanzas corporativas*. McGraw-Hill Education.
- Sage. (s.f.). Obtenido de Cómo realizar el diagnóstico financiero de un negocio paso a paso: <https://www.sage.com/es-es/blog/como-realizar-diagnostico-financiero-de-un-negocio-paso-a-paso/>
- Sociedades, S. d. (2023). *Reporte sectorial Construcción 2020 a 2022*. Obtenido de Delegatura de Asuntos Económicos y Societarios: https://www.supersociedades.gov.co/web/asuntos-economicos-societarios/sectores-economicos/-/asset_publisher/hkek/content/reportes-sectorial-construccion-2020-a-2022?utm_source=chatgpt.com
- Terridata. (2025). *Demografía*. Obtenido de DNP: <https://terridata.dnp.gov.co/index-app.html#/reportes>
- Universidad de los Andes. (2023). Obtenido de ¿Qué es una matriz DOFA? Descubre cómo usar esta importante herramienta: <https://programas.uniandes.edu.co/blog/que-es-una-matriz-dofa-descubre-como-usar-esta-herramienta-para-potenciar-tus-fortalezas>
- Van Horne, J., & Wachowicz, J. (2021). *Fundamentos de administración financiera*. Pearson Education.

Anexos

Anexo 1 Estado de resultados 2022-2024 Arias Áreas

ARIAS AREAS S.A.S.
NIT 901.018.164-7
ESTADO DE RESULTADOS

	2022	2023	2024
Servicio de construcción	\$ 1.342.000.000	\$ 5.696.899.192	\$ 5.031.234.921
Servicio de consultoría	\$ 15.000.000	\$ -	\$ 175.571.100
Devoluciones o descuentos	\$ -	-\$ 419.955.144	-\$ 1.051.073.745
Ingresos operacionales	\$ 1.357.000.000	\$ 5.276.944.048	\$ 4.155.732.276
Concesión de terrenos			
Mano de obra	\$ 165.831.000	\$ 775.447.000	\$ 384.600.861
Material directo	\$ 713.079.467	\$ 2.211.242.610	\$ 1.364.048.184
Costos directos	\$ 84.960.270	\$ 586.355.086	\$ 211.796.328
Costo de venta	\$ 963.870.737	\$ 3.573.044.696	\$ 1.960.445.373
Utilidad bruta	\$ 393.129.263	\$ 1.703.899.352	\$ 2.195.286.903
Gastos de Administración			
Gastos de personal	\$ 170.380.380	\$ 556.832.463	\$ 1.265.570.928
Honorarios	\$ 52.000.000	\$ 33.170.211	\$ 171.623.831
Impuestos y Contribuciones	\$ -	\$ 387.000.000	\$ 166.673.872
Arrendamiento	\$ 23.020.000	\$ 68.515.270	\$ 31.749.000
Seguros	\$ -	\$ 5.878.677	\$ 18.853.714
Servicios	\$ 15.700.000	\$ -	\$ 61.502.909
IMPREVISTOS			
Total Gastos administrativos	\$ 261.100.380	\$ 1.051.396.621	\$ 1.715.974.254
Gastos Operacionales			
Mantenimientos y adecuaciones	\$ 2.084.711	\$ 54.107.456	\$ 25.450.000
Gastos legales	\$ -	\$ 3.175.900	\$ 9.216.197
Gastos de representación	\$ -	\$ 189.008.000	\$ 9.209.839
Asistencia técnica	\$ -	\$ 16.799.844	\$ -
Depreciacion	\$ 7.214.815	\$ 13.003.500	\$ 9.214.729
Diversos	\$ -	\$ -	\$ 69.393.495
Total Gastos operacionales	\$ 9.299.526	\$ 276.094.700	\$ 122.484.260
TOTAL GASTOS	\$ 270.399.906	\$ 1.327.491.321	\$ 1.838.458.514
Utilidad operacional	\$ 122.729.357	\$ 376.408.031	\$ 356.828.389
Intereses			
Gastos financieros	\$ -	\$ 15.450.000	\$ 15.988.545
UOAI	\$ 122.729.357	\$ 360.958.031	\$ 340.839.844
Provisión impuesto de renta	\$ 42.955.275	\$ 126.335.311	\$ 119.293.945
Utilidad neta	\$ 79.774.082	\$ 234.622.720	\$ 221.545.898

Anexo 2 Estado de resultados proyectado 2025-2029 Arias Áreas

ARIAS AREAS S.A.S.
NIT 901.018.164-7
ESTADO DE RESULTADOS

	2025Py	2026Py	2027Py	2028Py	2029Py
Servicio de construcción	15.857.315.126	\$ 17.274.053.300	\$ 21.666.598.282	\$ 23.322.858.819	\$ 24.255.773.172
Servicio de consultoría	\$ 744.267.724	\$ 751.710.401	\$ 759.227.505	\$ 766.819.780	\$ 774.487.978
Devoluciones o descuentos					
Ingresos operacionales	\$ 16.601.582.850	\$ 18.025.763.701	\$ 22.425.825.787	\$ 24.089.678.599	\$ 25.030.261.150
Concesión de terrenos	\$ 1.135.550.000				
Mano de obra	\$ 476.795.972	\$ 1.347.376.157	\$ 1.278.661.040	\$ 1.091.509.793	\$ 1.135.170.184
Material directo	\$ 926.233.262	\$ 3.316.618.234	\$ 4.236.496.748	\$ 4.505.976.324	\$ 4.686.215.377
Costos directos	\$ 3.667.661.325	\$ 6.218.659.188	\$ 9.835.854.157	\$ 8.396.229.175	\$ 8.732.078.342
Costo de venta	\$ 6.206.240.559	\$ 10.882.653.579	\$ 15.351.011.945	\$ 13.993.715.291	\$ 14.553.463.903
Utilidad bruta	\$ 10.395.342.292	\$ 7.143.110.122	\$ 7.074.813.842	\$ 10.095.963.308	\$ 10.476.797.247
Gastos de Administración					
Gastos de personal	\$ 274.811.903	\$ 993.159.998	\$ 248.962.151	\$ 272.110.360	\$ 284.191.533
Honorarios	\$ 27.745.199	\$ 132.276.719	\$ 136.245.021	\$ 140.332.371	\$ 144.542.342
Impuestos y Contribuciones	\$ 849.663.358	\$ 221.384.267	\$ 1.162.933.761	\$ 1.474.377.843	\$ 1.533.352.957
Arrendamiento	\$ 32.336.357	\$ 32.934.579	\$ 33.543.869	\$ 34.164.430	\$ 34.796.472
Seguros	\$ 16.717.700	\$ 17.553.585	\$ 18.431.264	\$ 19.352.827	\$ 20.320.469
Servicios	\$ 64.578.054	\$ 67.806.957	\$ 71.197.305	\$ 74.757.170	\$ 78.495.029
IMPREVISTOS	\$ 97.290.244	\$ 314.388.536	\$ 196.717.083	\$ 167.924.583	\$ 174.641.567
Total Gastos administrativos	\$ 1.363.142.815	\$ 1.779.504.641	\$ 1.868.030.454	\$ 2.183.019.585	\$ 2.270.340.369
Gastos Operacionales					
Mantenimientos y adecuaciones	\$ 10.000.000	\$ 10.500.000	\$ 11.025.000	\$ 11.576.250	\$ 12.155.063
Gastos legales	\$ 3.150.000	\$ 3.307.500	\$ 3.472.875	\$ 3.646.519	\$ 3.828.845
Gastos de representación	\$ 9.486.134	\$ 9.960.441	\$ 10.458.463	\$ 10.981.386	\$ 11.530.455
Asistencia técnica	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Depreciacion	\$ 75.170.542	\$ 18.294.466	\$ 62.202.712	\$ 74.889.561	\$ 82.440.172
Diversos	\$ 30.000.000	\$ 30.900.000	\$ 31.827.000	\$ 32.781.810	\$ 33.765.264
Total Gastos operacionales	\$ 127.806.677	\$ 72.962.407	\$ 118.986.050	\$ 133.875.526	\$ 143.719.799
TOTAL GASTOS	\$ 1.490.949.492	\$ 1.852.467.047	\$ 1.987.016.504	\$ 2.316.895.111	\$ 2.414.060.168
Utilidad operacional	\$ 8.904.392.800	\$ 5.290.643.075	\$ 5.087.797.338	\$ 7.779.068.196	\$ 8.062.737.079
Intereses	\$ 54.000.000	\$ 46.451.997	\$ 37.545.352	\$ 27.035.512	\$ 14.633.901
Gastos financieros	\$ 72.008.022	\$ 69.096.213	\$ 14.806.331	\$ 71.860.062	\$ 89.703.303
UOAI	\$ 8.778.384.777	\$ 5.175.094.865	\$ 5.035.445.654	\$ 7.680.172.622	\$ 7.958.399.874
Provisión impuesto de renta	\$ 3.072.434.672	\$ 1.811.283.203	\$ 1.762.405.979	\$ 2.688.060.418	\$ 2.785.439.956
Utilidad neta	\$ 5.831.958.128	\$ 3.479.359.872	\$ 3.325.391.359	\$ 5.091.007.779	\$ 5.277.297.123

Anexo 3 Estado de situación financiera 2022-2024 Arias Áreas

ARIAS AREAS S.A.S.
NIT 901.018.164-7
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

	2022	2023	2024
ACTIVO	\$ 228.549.333	\$ 1.406.510.851	\$ 2.044.481.387
ACTIVO CORRIENTE	\$ 206.479.436	\$ 453.595.850	\$ 943.146.444
Efectivo y Equivalentes	\$ 184.843.436	\$ 279.871.271	\$ 164.915.793
Fondo Fiduciaria (Pago Impuestos) inversiones			\$ 268.800.000
Cuentas por cobrar	\$ 21.636.000	\$ 173.724.579	\$ 229.205.151
Inventarios	\$ -	\$ -	\$ 280.225.500
ACTIVO NO CORRIENTE	\$ 22.069.897	\$ 952.915.001	\$ 1.101.334.943
Propiedad Planta y Equipo	\$ 22.069.897	\$ 952.915.001	\$ 1.101.334.943
Terrenos y Edificaciones	\$ -	\$ 819.982.720	\$ 863.382.029
Maquinaria y Equipo	\$ 10.638.955	\$ 52.528.231	\$ 93.082.930
Equipos de Oficina	\$ 14.142.955	\$ 22.313.757	\$ 22.427.165
Equipos de Computación y Comunicación	\$ 4.502.802	\$ 23.395.408	\$ 37.780.024
Flota y Equipo de Transporte	\$ -	\$ 47.698.384	\$ 106.881.024
Depreciación acumulada	\$ 7.214.815	\$ 13.003.499	\$ 22.218.229
PASIVO	\$ 42.955.275	\$ 986.294.073	\$ 803.056.710
PASIVO CORRIENTE	\$ 42.955.275	\$ 216.482.054	\$ 291.049.688
Cuentas por pagar	\$ -		\$ 62.675.680
Provisión por impuesto a la renta	\$ 42.955.275	\$ 126.335.311	\$ 119.293.945
Obligaciones laborales	\$ -	\$ 90.146.743	\$ 109.080.063
PASIVO NO CORRIENTE	\$ -	\$ 769.812.019	\$ 512.007.022
Obligaciones Financieras	\$ -	\$ -	\$ 36.591.169
Deudas con Accionistas	\$ -	\$ 769.812.019	\$ 475.415.853
PATRIMONIO	\$ 185.594.058	\$ 420.216.778	\$ 1.241.424.676
Capital social	\$ 338.000	\$ 338.000	\$ 600.000.000
Resultados del ejercicio	\$ 79.774.082	\$ 234.622.720	\$ 221.545.898
Resultados de ejercicios anteriores	\$ 105.481.976	\$ 185.256.058	\$ 419.878.778
Reservas			
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	\$ 228.549.333	\$ 1.406.510.851	\$ 2.044.481.387

Anexo 4 Estado de situación financiera proyectado 2025-2029 Arias Áreas

ARIAS AREAS S.A.S.
NIT 901.018.164-7
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

	2025Py	2026Py	2027Py	2028Py	2029Py
ACTIVO	\$ 11.039.270.651	\$ 10.325.953.218	\$ 11.840.662.811	\$ 16.070.017.889	\$ 18.799.443.414
ACTIVO CORRIENTE	\$ 9.047.923.211	\$ 8.728.751.783	\$ 9.865.331.610	\$ 13.386.795.352	\$ 14.958.768.156
Efectivo y Equivalentes	\$ 5.295.006.022	\$ 648.770.034	\$ 2.179.642.983	\$ 5.236.905.978	\$ 5.505.469.306
Fondo Fiduciaria (Pago Impuestos) inversiones	\$ 468.800.000	\$ 3.500.000.000	\$ 1.800.000.000	\$ 1.900.000.000	\$ 2.800.000.000
Cuentas por cobrar	\$ 2.766.930.475	\$ 668.800.000	\$ 868.800.000	\$ 1.068.800.000	\$ 1.268.800.000
Inventarios	\$ 517.186.713	\$ 3.004.293.950	\$ 3.737.637.631	\$ 4.014.946.433	\$ 4.171.710.192
		\$ 906.887.798	\$ 1.279.250.995	\$ 1.166.142.941	\$ 1.212.788.659
ACTIVO NO CORRIENTE	\$ 1.991.347.441	\$ 1.597.201.435	\$ 1.975.331.202	\$ 2.683.222.538	\$ 3.840.675.258
Propiedad Planta y Equipo	\$ 1.991.347.441	\$ 1.597.201.435	\$ 1.975.331.202	\$ 2.683.222.538	\$ 3.840.675.258
Terrenos y Edificaciones	\$ 1.363.382.029	\$ 933.834.003	\$ 971.187.363	\$ 1.010.034.857	\$ 1.510.034.857
Maquinaria y Equipo	\$ 293.082.930	\$ 293.082.930	\$ 493.082.930	\$ 693.082.930	\$ 893.082.930
Equipos de Oficina	\$ 30.072.290	\$ 31.575.904	\$ 33.154.700	\$ 34.812.434	\$ 36.553.056
Equipos de Computación y Comunicación	\$ 45.317.940	\$ 46.677.478	\$ 48.077.803	\$ 49.520.137	\$ 51.005.741
Flota y Equipo de Transporte	\$ 356.881.024	\$ 356.881.024	\$ 556.881.024	\$ 1.056.881.024	\$ 1.556.881.024
Depreciación acumulada	\$ 97.388.772	\$ 64.849.904	\$ 127.052.617	\$ 161.108.845	\$ 206.882.350
PASIVO	\$ 3.965.887.847	\$ 2.689.189.605	\$ 2.618.187.776	\$ 3.419.230.755	\$ 3.416.863.046
PASIVO CORRIENTE	\$ 3.290.406.081	\$ 2.114.113.839	\$ 2.146.211.848	\$ 3.055.409.661	\$ 3.168.809.044
Cuentas por pagar	\$ 103.437.343	\$ 182.569.867,02	\$ 257.532.061,38	\$ 234.761.744,58	\$ 244.152.214,36
Provisión por impuesto a la renta	\$ 3.072.434.672	\$ 1.811.283.203	\$ 1.762.405.979	\$ 2.688.060.418	\$ 2.785.439.956
Obligaciones laborales	\$ 114.534.066	\$ 120.260.769	\$ 126.273.808	\$ 132.587.498	\$ 139.216.873
PASIVO NO CORRIENTE	\$ 675.481.766	\$ 575.075.766	\$ 471.975.928	\$ 363.821.094	\$ 248.054.002
Obligaciones Financieras	\$ 258.066.647	\$ 208.585.291	\$ 150.197.291	\$ 81.299.451	\$ -
Deudas con Accionistas	\$ 417.415.119	\$ 366.490.474	\$ 321.778.637	\$ 282.521.643	\$ 248.054.002
PATRIMONIO	\$ 7.073.382.804	\$ 7.636.763.612	\$ 9.222.475.035	\$ 12.650.787.134	\$ 15.382.580.368
Capital social	\$ 600.000.000	\$ 600.000.000	\$ 600.000.000	\$ 600.000.000	\$ 600.000.000
Resultados del ejercicio	\$ 5.831.958.128	\$ 3.479.359.872	\$ 3.325.391.359	\$ 5.091.007.779	\$ 5.277.297.123
Resultados de ejercicios anteriores	\$ 641.424.676	\$ 2.974.207.927	\$ 4.365.951.876	\$ 5.696.108.420	\$ 7.732.511.531
Reservas		\$ 583.195.813	\$ 931.131.800	\$ 1.263.670.936	\$ 1.772.771.714
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	\$ 11.039.270.651	\$ 10.325.953.218	\$ 11.840.662.811	\$ 16.070.017.889	\$ 18.799.443.414