



Superintendencia  
de Sociedades

2015

# DESEMPEÑO DEL SECTOR DE CONSTRUCCIÓN EDIFICACIONES 2012 – 2014 INFORME



Fuente: [www.arghys.com](http://www.arghys.com)



Fuente: CONSTRUDDATA

**SUPERINTENDENCIA DE  
SOCIEDADES**  
Delegatura de Asuntos  
Económicos y Contables  
Grupo de Estudios Económicos y  
Financieros

Bogotá D.C.  
Julio de 2015



Superintendencia  
de Sociedades

**DESEMPEÑO DEL SECTOR  
DE CONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIONES  
AÑOS 2012-2014**

**FRANCISCO REYES VILLAMIZAR**  
Superintendente de Sociedades

**JUAN ANTONIO DUQUE DUQUE**  
Superintendente Delegado de Asuntos  
Económicos y Contables

**MARÍA TERESA CAMACHO RÍOS**  
Coordinadora Grupo Estudios Económicos  
y Financieros

**BEATRIZ CAROLINA RAMÍREZ GÓMEZ**  
Analistas Grupo Estudios Económicos  
y Financieros

**BOGOTÁ D.C.**  
**JULIO DE 2015**

## TABLA DE CONTENIDO

<b>INTRODUCCIÓN .....</b>	<b>4</b>
<b>1. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR Y ASPECTOS MACROECONÓMICOS .....</b>	<b>6</b>
1.1. Producto Interno Bruto.....	6
<b>2. ASPECTOS MICROECONÓMICOS .....</b>	<b>7</b>
2.1. Naturaleza jurídica de las entidades en la muestra .....	10
<b>3. ANÁLISIS DE DESEMPEÑO .....</b>	<b>11</b>
3.1. CONSTRUCCIÓN DE OBRAS RESIDENCIALES.....	11
3.1.1. Estados financieros.....	11
3.1.2. Análisis financiero .....	15
3.1.3. Ránkings.....	16
3.2. CONSTRUCCIÓN DE OBRAS NO RESIDENCIALES.....	18
3.2.1. Estados Financieros .....	18
3.2.2. Análisis financiero .....	21
3.2.3. Ránkings.....	22
<b>4. CONCLUSIONES.....</b>	<b>26</b>

## INTRODUCCIÓN

El sector de construcción edificaciones es considerado como uno de los líderes en el crecimiento del producto interno bruto (PIB) del país. De hecho, desde el año 2012 ha crecido por encima del promedio de la economía.

Por lo anterior, con el objetivo de dar a conocer la situación económica y financiera de las empresas del sector, la Superintendencia de Sociedades realiza el presente informe que contiene el análisis financiero comparativo de los últimos tres años (2012-2014).

Para la elaboración de este estudio, se tomaron los estados financieros reportados por 765 empresas supervisadas por la Superintendencia de Sociedades<sup>1</sup> y adicionalmente, se consultó información publicada por el Departamento Nacional de Estadística (DANE). Para el efecto, el informe utiliza una muestra de entidades con diferente naturaleza jurídica, que incluye sociedades y sucursales de sociedades extranjeras.

De acuerdo con lo anterior, se analizarán dos (2) subsectores: (i) construcción de obras residenciales, conformado por una muestra de 700 empresas y (ii) construcción de obras no residenciales, conformado por una muestra de 65 empresas. Esta agrupación sectorial se realizó teniendo en cuenta el tipo negocio de las empresas y su cadena de valor.

Para mayor precisión, en este estudio el subsector de construcción de obras residenciales comprende las empresas que se dedican a la construcción de vivienda de interés social (VIS) y vivienda diferente de interés social (NO VIS) y el subsector de construcción de obras no residenciales comprende las empresas enfocadas a la edificación de centros comerciales, hospitales, oficinas, bodegas, entre otros.

Es importante anotar que la mayoría de las empresas del subsector construcción de obras residenciales está involucrada en los programas de las 100.000 viviendas gratis, vivienda para ahorradores (VIPA), entre otros proyectos que promueve el Gobierno a través del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio de Colombia. Por lo anterior, la dinámica del sector se centra actualmente, de manera prioritaria, en la vivienda de interés social. No obstante, la vivienda de alto valor y construcciones no residenciales también generan aportes importantes.

---

<sup>1</sup> La información financiera tiene corte a 31 de diciembre de 2014. Solamente se tomó en cuenta la información reportada por estas entidades a la Superintendencia de Sociedades hasta 8 de mayo de 2015.

## **ESTRUCTURA DEL ESTUDIO**

Este estudio está organizado de la siguiente forma:

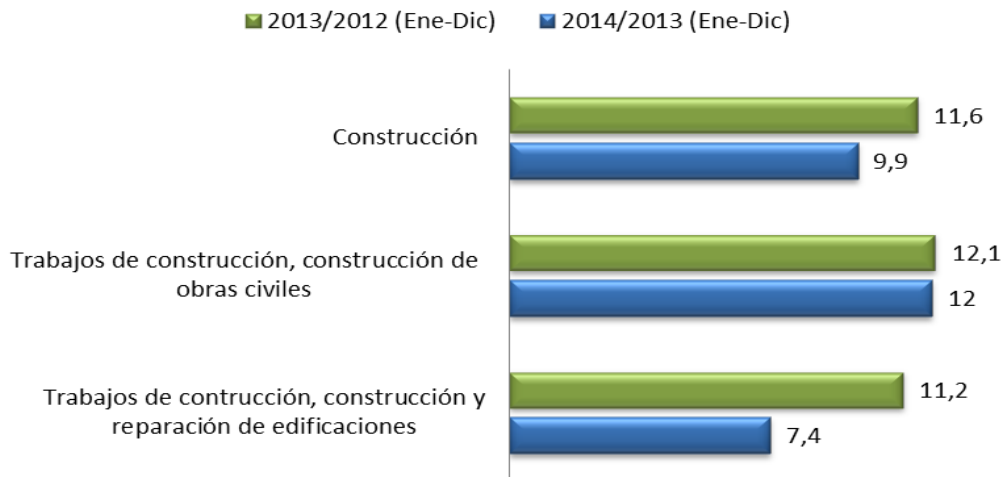
1. Análisis de los indicadores macroeconómicos de los últimos años, el desarrollo de los mismos y su tendencia en el país.
2. Descripción de aspectos microeconómicos del sector para el año 2014, tales como tamaño de las empresas, y naturaleza jurídica.
3. Análisis de desempeño de las empresas por los dos (2) subsectores mencionados. Con el fin de hacer comparable la información, la muestra cuenta con 765 empresas (sociedades y sucursales de sociedad extranjera) que reportaron estados financieros de forma continua durante el período 2012-2014.
4. Conclusiones del estudio.

## 1. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR Y ASPECTOS MACROECONÓMICOS

### 1.1. Producto Interno Bruto

La economía colombiana creció 4,6% en 2014 respecto a 2013. A su turno, el valor agregado de la rama de la construcción creció en 9,9%, producto, entre otros, del aumento de obras civiles en 12% y construcción de edificaciones en 7,4%, tal y como se observa en la siguiente gráfica:

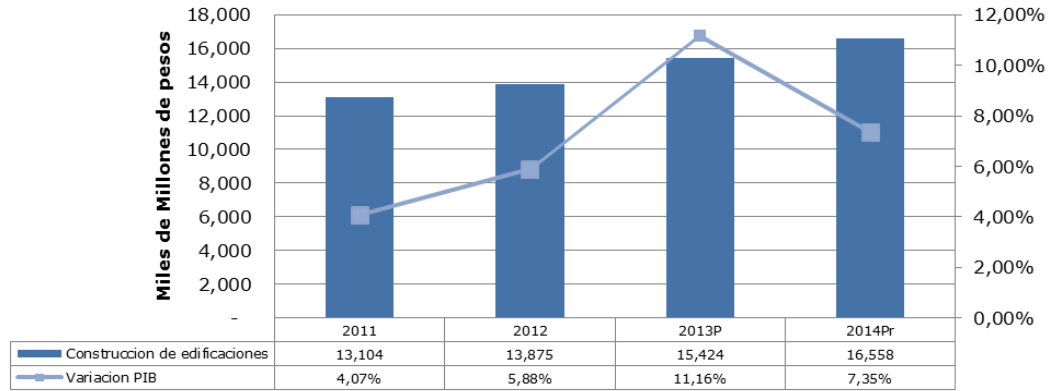
**Gráfica 1. Variación porcentual anual del PIB**



*Fuente: DANE. El PIB de construcción está reportado en precios constantes y serie desestacionalizada. La variación del PIB registra la variación del PIB total entre el año 2014/2013 y el año 2013/2012. Pr: Cifras preliminares; P: Cifras provisionales*

El sector construcción de edificaciones aportó al PIB, a precios constantes para el año 2014, un valor de 16.56 billones de pesos (cifras preliminares), correspondiente a un 44,79% del total del sector constructor. Durante el último cuatrienio, el crecimiento del sector construcción edificaciones en promedio fue del 8%, pasando de 13.1 a 16.5 billones de pesos.

**Gráfica 2. PIB construcción edificaciones**



Fuente: DANE. El PIB de construcción está reportado en precios constantes y serie desestacionalizada.

## 2. ASPECTOS MICROECONÓMICOS

Esta sección contiene el análisis microeconómico de 765 empresas del sector que remitieron estados financieros con corte a 2014<sup>2</sup>, de las cuales 700 ejercen actividades en construcción de obras residenciales, y 65, de obras no residencial.

**Gráfica 3. Participación Construcción de Obras residenciales vs no residenciales**



Fuente: Supersociedades - Cálculos Grupo de Estudios Económicos y Financieros.

<sup>2</sup> Ver pie de página 1 anterior.

De acuerdo con la clasificación establecida en el artículo 2º de la Ley 905 de 2004<sup>3</sup>, el 43% del total de empresas analizadas son catalogadas como medianas empresas y generaron el 16% del total de ingresos de la muestra; el 31%, como grandes empresas y generaron el 81% de los ingresos; el 25%, como pequeñas empresas y generaron el 3% del total de ingresos; y el 1%, como microempresas que generaron menos del 1% del total de ingresos.

**Tabla 1. Ingresos operacionales y número de empresas para el año 2014**

	Ingresos Operacionales (Millones de \$)	No. Sociedades
GRANDE	\$7.994.762	235
MEDIANA	\$1.612.615	332
PEQUEÑA	\$260.720	194
MICRO	\$8.469	4
<b>TOTAL</b>	<b>\$9.876.567</b>	<b>765</b>

Fuente: Superintendencia de Sociedades - Cálculos Grupo Estudios Económicos y Financieros

A continuación se presenta la clasificación de las principales diez (10) empresas del sector de construcción edificaciones de acuerdo con los siguientes criterios: (i) ingresos operacionales, (ii) activos, (iii) patrimonio y (iv) utilidad neta.

RÁNKING 2014	RÁNKING 2013	RAZÓN SOCIAL	INGRESOS OPERACIONALES (Millones de \$)		VAR (%)
			2013	2014	
1	6	MARVAL S.A.	\$200.578	\$310.168	54,6%
2	3	URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A.	\$240.672	\$291.211	21,0%
3	1	ARQUITECTOS E INGENIEROS ASOCIADOS S.A. A.I.A.	\$346.278	\$227.362	-34,3%
4	7	CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.	\$194.744	\$225.182	15,6%
5	5	CONMIL S.A.S.	\$220.755	\$221.686	0,4%
6	4	CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTA S.A.S.	\$233.322	\$176.355	-24,4%
7	2	CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN S.A.S.	\$242.932	\$144.593	-40,5%

<sup>3</sup> Por medio de la cual se modifica la Ley 590 de 2000 sobre promoción del desarrollo de la micro, pequeña y mediana empresa colombiana y se dictan otras disposiciones. *Microempresa*: Planta de personal no superior a los 10 trabajadores y activos totales excluida la vivienda por valor inferior a 500 SMMLV. *Pequeña empresa*: Planta de personal entre 11 y 50 trabajadores y activos totales por valor entre 501 y menos de 5.000 SMMLV. *Mediana empresa*: Planta de personal entre 51 y 200 trabajadores y activos totales por valor entre 5.001 y 30.000 SMLV





Superintendencia  
de Sociedades

8	10	INVERSIONES ALCABAMA S.A.	\$76.946	\$137.550	78,8%
9	8	DRAGADOS IBE SUCURSAL COLOMBIA	\$104.864	\$131.660	25,6%
10	9	AMARILO S.A.S.	\$98.727	\$128.468	30,1%

RÁNKING 2014	RÁNKING 2013	RAZÓN SOCIAL	ACTIVOS (Millones de \$)		VAR (%)
			2013	2014	
1	1	CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.	\$ 718.599	\$ 1.090.713	51,8%
2	2	CONSTRUCTORA BOLIVAR BOGOTA S.A.	\$ 623.054	\$ 945.335	51,7%
3	3	MARVAL S.A.	\$ 544.199	\$ 664.619	22,1%
4	6	AMARILO S.A.S.	\$ 363.436	\$ 480.689	32,3%
5	7	URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A.	\$ 353.767	\$ 479.859	35,6%
6	5	URBANIZADORA DAVID PUYANA S.A.	\$ 377.518	\$ 475.495	26,0%
7	9	CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.	\$ 304.598	\$ 450.293	47,8%
8	8	CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTA S.A.S.	\$ 323.870	\$ 337.990	4,4%
9	4	CUSEZAR S.A.	\$ 389.368	\$ 328.858	-15,5%
10	10	AR CONSTRUCCIONES S.A.S.	\$ 222.952	\$ 325.420	46,0%

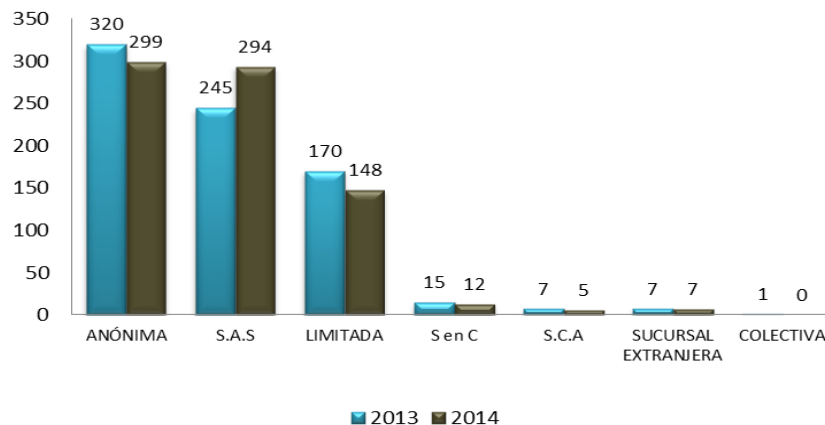
RÁNKING 2014	RÁNKING 2013	RAZÓN SOCIAL	PATRIMONIO (Millones de \$)		VAR (%)
			2013	2014	
1	2	CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.	\$ 308.300	\$ 430.215	39,5%
2	1	CONSTRUCTORA BOLIVAR BOGOTA S.A.	\$ 332.733	\$ 370.895	11,5%
3	4	CONSTRUCTORA VILLA LINDA S.A.S.	\$ 176.726	\$ 216.855	22,7%
4	6	MARVAL S.A.	\$ 168.017	\$ 197.064	17,3%
5	3	CUSEZAR S.A.	\$ 177.304	\$ 192.082	8,3%
6	5	AMARILO S.A.S.	\$ 171.436	\$ 168.921	-1,5%
7	7	INMOBILIARIA CARBONE & ASOCIADOS S.C.A.	\$ 123.843	\$ 128.872	4,1%
8	8	URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A.	\$ 106.567	\$ 117.859	10,6%
9	9	CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTA S.A.S.	\$ 102.908	\$ 113.613	10,4%
10	10	INVERSIONES ALCABAMA S.A.	\$ 80.659	\$ 104.337	29,4%

RÁNKING 2014	RÁNKING 2013	RAZÓN SOCIAL	UTILIDAD NETA (Millones de \$)		VAR (%)
			2013	2014	
1	2	AMARILO S.A.S.	\$ 57.932	\$ 66.618	15,0%
2	4	CONSTRUCTORA BOLIVAR BOGOTA S.A.	\$ 49.683	\$ 54.816	10,3%
3	3	CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.	\$ 52.596	\$ 54.097	2,9%
4	1	CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTA S.A.S.	\$ 59.443	\$ 36.894	-37,9%
5	6	CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.	\$ 22.076	\$ 25.047	13,5%
6	8	MARVAL S.A.	\$ 15.843	\$ 24.571	55,1%
7	7	INVERSIONES ALCABAMA S.A.	\$ 19.811	\$ 24.109	21,7%
8	5	CUSEZAR S.A.	\$ 24.938	\$ 15.549	-37,6%
9	10	CONSTRUCTORA BOLIVAR CALI S.A.	\$ 10.028	\$ 14.900	48,6%
10	9	CONMIL S.A.S.	\$ 14.020	\$ 13.512	-3,6%

## 2.1. Naturaleza jurídica de las entidades en la muestra

Los tipos societarios que mayor representación tienen en la muestra de sector de Construcción Edificaciones para el año 2014 son: sociedades anónimas, con 39,1%, sociedades por acciones simplificadas (S.A.S.), con 38,4% y sociedades de responsabilidad limitada, con 19,3%. (Ver gráfica 4).

**Gráfica 4. Participación por Naturaleza Jurídica 2013-2014**



NATURALEZA JURÍDICA	No. de SOCIEDADES
Sociedad Anónima	299
Sociedad por acciones simplificada	294
Sociedad Limitada	148
Sociedad en Comandita Simple	12
Sociedad en Comandita por Acciones	5
Sucursal de sociedad extranjera	7
Sociedad Colectiva	0
<b>TOTAL</b>	<b>765</b>

Fuente: Superintendencia de Sociedades - Cálculos Grupo Estudios Económicos y Financieros  
S.C.A: Sociedad en Comandita por Acciones. S.C: Sociedad en comandita simple.

Entre 2014 y 2013, la S.A.S. fue el único tipo social que presentó un crecimiento en su número, aumentando el 20%.

### 3. ANÁLISIS DE DESEMPEÑO

A continuación se analiza el desempeño financiero de los dos (2) subsectores objeto del estudio: (i) construcción de obras residenciales y (ii) construcción de obras no residenciales.

#### 3.1. CONSTRUCCIÓN DE OBRAS RESIDENCIALES

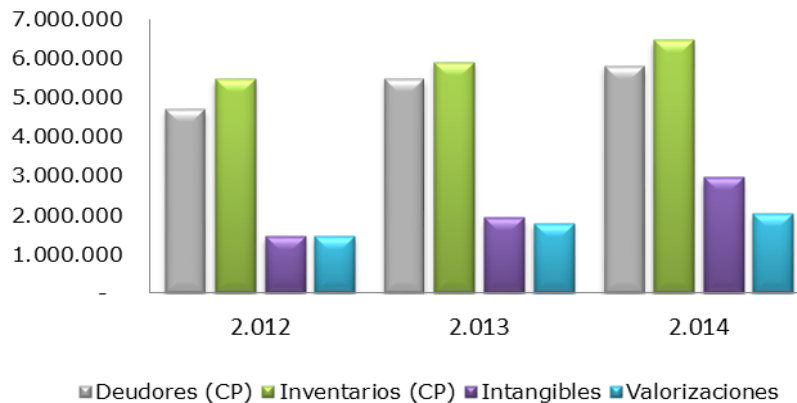
##### 3.1.1. *Estados financieros*

Para el año 2014 se evidencia una continuación de la tendencia creciente de los activos, de los pasivos y del patrimonio.

El activo aumentó el 16%, al incrementarse en \$3.02 billones del año 2013 al 2014. Las cuentas más representativas del activo para el subsector de construcción de obras residenciales, son deudores a corto plazo, inventarios a corto plazo, intangibles y valorizaciones. Se destaca el crecimiento de la cuenta de intangibles, con una variación del 54% frente al año inmediatamente anterior, en la cual se registran principalmente los derechos en fideicomisos inmobiliarios.

Los inventarios sin vender representan una pequeña proporción del activo, teniendo en cuenta la práctica actual de vender para construir, con lo que se asegura que terminada la etapa de edificación, el proyecto cuente con clientes definidos.

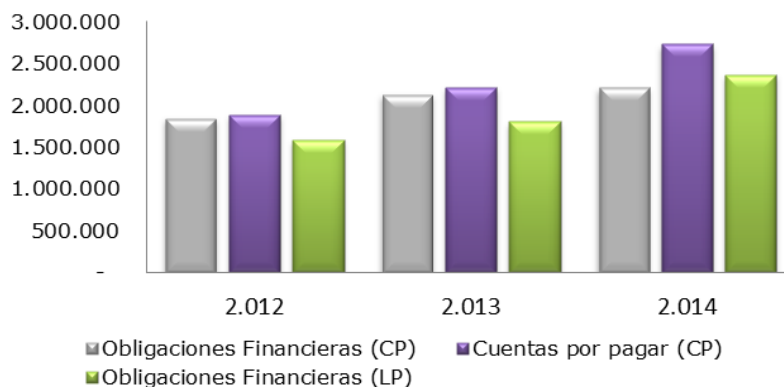
**Gráfica 5. Principales cuentas del activo 2012-2014 (Millones de \$)**



Fuente: Superintendencia de Sociedades - Cálculos Grupo Estudios Económicos y Financieros

En cuanto a los pasivos, se observa un aumento del 18% en los mismos, al incrementarse en \$2.3 billones en el año 2014 frente a 2013. Como se observa en la gráfica 6, se destaca el aumento del 31,2% en la cuenta obligaciones financieras a largo plazo, lo que refleja la estructura de financiamiento por la que optaron las empresas de este subsector.

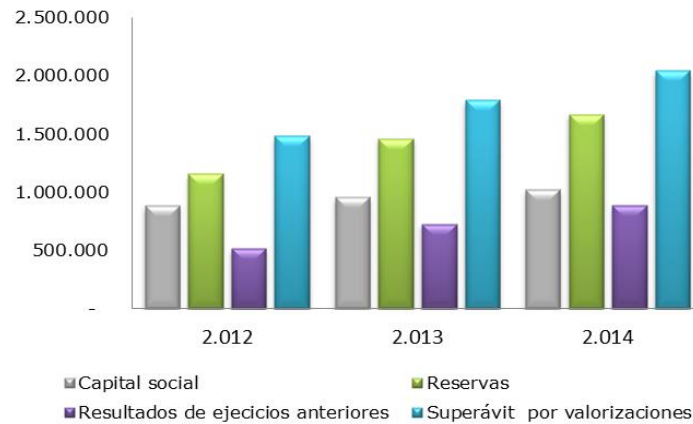
**Gráfica 6. Principales cuentas del pasivo 2012-2014 (Millones de \$)**



Fuente: Superintendencia de Sociedades - Cálculos Grupo Estudios Económicos y Financieros

El patrimonio también creció en el período analizado. Los rubros más representativos fueron: capital social, reservas, resultado de ejercicios anteriores y superávit por valorizaciones. En el 2014, la cuenta de resultados de ejercicios anteriores es la que presenta mayor crecimiento (22%), derivado del crecimiento y dinámica en la construcción de vivienda.

**Gráfica 7. Principales cuentas del patrimonio 2012-2014 (Millones de \$)**

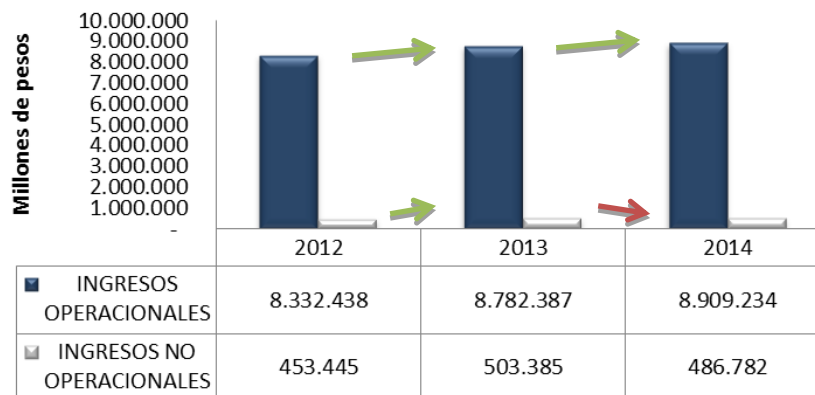


Fuente: Superintendencia de Sociedades - Cálculos Grupo Estudios Económicos y Financieros

Durante el periodo 2012 - 2014, la variación presentada para los ingresos operacionales fue positiva. Para el año 2013, el incremento fue del 5,4% y para el año 2014, del 1,4%, presentando una desaceleración explicada, en parte, por una mayor participación de la vivienda de interés social, que tiene menor valor agregado por la ausencia parcial de acabados y mampostería.

Los ingresos no operacionales presentan una tendencia volátil. Para el año 2013, se obtuvo un crecimiento del 11% ocasionado, entre otros, por la utilidad en venta de activos, por los ingresos por método de participación y por los dividendos y/o participaciones recibidas o causadas en desarrollo de actividades de inversión de capital. Para el año 2014, se presentó una disminución del 3,3%.

**Gráfica 8. Ingresos Operacionales vs Ingresos No Operacionales**



Fuente: Superintendencia de Sociedades - Cálculos Grupo Estudios Económicos y Financieros

Por otro lado, el subsector de construcción de obras residenciales presenta una alta participación de los costos de ventas sobre los ingresos operacionales. Estos son, en promedio, del 75% durante el periodo analizado. Los gastos de ventas presentaron un incremento del 32,7% del año 2012 al 2014 y los gastos administrativos del 20%, respondiendo a la dinámica de crecimiento de las empresas pertenecientes a este subsector (ver gráfica 9).

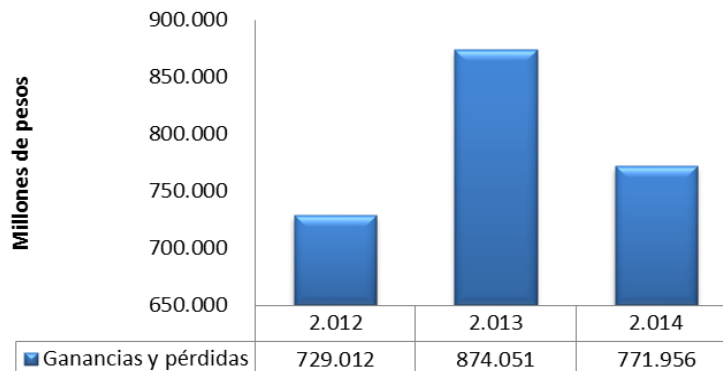
**Gráfica 9. Costos y Gastos como porcentaje de los Ingresos Operacionales**



Fuente: Superintendencia de Sociedades - Cálculos Grupo Estudios Económicos y Financieros

El neto del subsector presentó utilidades. Mientras en el período 2012 - 2013 se presentó un aumento de 19,9%, en el periodo 2013 - 2014 se presentó una reducción del 11,7%. Las ganancias fueron generadas por 578 compañías de la muestra de este subsector. Dicho comportamiento obedece, principalmente, a un crecimiento en las ventas, derivado en un alto porcentaje de los proyectos impulsados por el Gobierno Nacional como son el programa de las 100.000 viviendas gratis y el programa de vivienda para ahorradoras (VIPA).

**Gráfica 10. Ganancias y pérdidas**



Fuente: Superintendencia de Sociedades - Cálculos Grupo Estudios Económicos y Financieros

De la muestra estudiada, 122 compañías presentaron pérdidas por un valor de \$99.672 millones de pesos para el año 2014. Es importante señalar que una sola empresa generó el 54% del total de las pérdidas, ocasionado por un mayor endeudamiento, como consecuencia de una generación de caja negativa durante los dos últimos años.

### 3.1.2. Análisis financiero

Como se observa en la tabla 2, durante el periodo 2012 – 2014, el ROA y el ROE presentaron una tendencia volátil. Los incrementos para el año 2013 fueron producto del aumento en el margen de utilidad antes de impuestos, directamente relacionado por el crecimiento en ingresos no operacionales y una estabilidad en los costos y gastos de administración.

Para el año 2014, las disminuciones se presentaron principalmente en la rotación de activos, evidenciando el menor uso de los activos, que se presenta como mecanismo para generar ingresos.

**Tabla 2. Indicadores financieros**

CONSTRUCCIÓN DE OBRAS RESIDENCIALES			
INDICADORES	2012	2013	2014
Margen Neto	11,2%	13,0%	11,7%
Rotación de activos	0,50	0,45	0,39
Apalancamiento	3,03	2,94	3,05
Rentabilidad del patrimonio	16,9%	17,2%	14,1%
Rentabilidad del activo	5,6%	5,9%	4,6%

Fuente: Superintendencia de Sociedades - Cálculos Grupo Estudios Económicos y Financieros

*Nota: Margen Neto = Utilidad Neta / Ingresos Operacionales. Rotación de activos = Ingresos Operacionales / Total Activos. Apalancamiento = Total Activo / Total Patrimonio. ROA = U. Neta / Total Activos. ROE = Utilidad Neta / Total Patrimonio*

Por su parte, el EBITDA presentó un crecimiento del 27,6%, pasando de 888.469 millones de pesos para el año 2012 a 1.13 billones de pesos para el año 2014. El margen EBITDA registró un comportamiento estable para el año 2012 y 2014, lo reflejó eficiencia de los ingresos por las ventas generadas.

**Tabla 3. Indicadores de liquidez**

CONSTRUCCIÓN DE OBRAS RESIDENCIALES			
INDICADORES	2012	2013	2014
EBITDA (Millones de \$)	888.469	1.136.889	1.133.280
Margen EBITDA	10,7%	12,9%	12,7%

Fuente: Superintendencia de Sociedades - Cálculos Grupo Estudios Económicos y Financieros

Nota: Margen EBITDA = EBITDA / Ingresos Operacionales.

### 3.1.3. Ránkings

RÁNKING 2014	RÁNKING 2013	RAZÓN SOCIAL	INGRESOS OPERACIONALES (Millones de \$)		VAR (%)
			2013	2014	
1	6	MARVAL S.A.	\$ 200.578	\$ 310.168	54,6%
2	3	URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A.	\$ 240.672	\$ 291.211	21,0%
3	1	ARQUITECTOS E INGENIEROS ASOCIADOS S.A. A.I.A.	\$ 346.278	\$ 227.362	-34,3%
4	7	CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.	\$ 194.744	\$ 225.182	15,6%
5	5	CONMIL S.A.S.	\$ 220.755	\$ 221.686	0,4%
6	4	CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTA S.A.S.	\$ 233.322	\$ 176.355	-24,4%
7	2	CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN S.A.S.	\$ 242.932	\$ 144.593	-40,5%
8	10	INVERSIONES ALCABAMA S.A.	\$ 76.946	\$ 137.550	78,8%
9	8	AMARILO S.A.S	\$ 98.727	\$ 128.468	30,1%
10	9	FENIX CONSTRUCCIONES S.A.	\$ 90.198	\$ 128.224	42,2%

RÁNKING 2014	RÁNKING 2013	RAZÓN SOCIAL	ACTIVOS (Millones de \$)		VAR (%)
			2013	2014	
1	1	CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.	\$ 718.599	\$ 1.090.713	51,8%
2	2	CONSTRUCTORA BOLIVAR BOGOTA S.A.	\$ 623.054	\$ 945.335	51,7%
3	3	MARVAL S.A.	\$ 544.199	\$ 664.619	22,1%
4	6	AMARILO S.A.S.	\$ 363.436	\$ 480.689	32,3%





Superintendencia  
de Sociedades

5	7	URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A.	\$ 353.767	\$ 479.859	35,6%
6	5	URBANIZADORA DAVID PUYANA S.A.	\$ 377.518	\$ 475.495	26,0%
7	9	CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.	\$ 304.598	\$ 450.293	47,8%
8	8	CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTA S.A.S.	\$ 323.870	\$ 337.990	4,4%
9	4	CUSEZAR S.A.	\$ 389.368	\$ 328.858	-15,5%
10	10	AR CONSTRUCCIONES S.A.S	\$ 222.952	\$ 325.420	46,0%

RÁNKING 2014	RÁNKING 2013	RAZÓN SOCIAL	PASIVOS (Millones de \$)		VAR (%)
			2013	2014	
1	1	CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A	\$ 410.299	\$ 660.498	61,0%
2	3	CONSTRUCTORA BOLIVAR BOGOTA S A	\$ 290.321	\$ 574.440	97,9%
3	2	MARVAL S.A.	\$ 376.182	\$ 467.555	24,3%
4	4	URBANIZADORA DAVID PUYANA S.A.	\$ 280.340	\$ 377.146	34,5%
5	5	CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A	\$ 255.080	\$ 376.140	47,5%
6	6	URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A.	\$ 247.200	\$ 362.000	46,4%
7	8	AMARILO S.A.S	\$ 192.000	\$ 311.769	62,4%
8	10	AR CONSTRUCCIONES S.A.S	\$ 172.067	\$ 265.299	54,2%
9	9	ARQUITECTOS E INGENIEROS ASOCIADOS S.A. A.I.A.	\$ 172.178	\$ 254.627	47,9%
10	7	CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTA S A S	\$ 220.962	\$ 224.377	1,5%

RÁNKING 2014	RÁNKING 2013	RAZÓN SOCIAL	PATRIMONIO (Millones de \$)		VAR (%)
			2013	2014	
1	2	CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.	\$ 308.300	\$ 430.215	39,5%
2	1	CONSTRUCTORA BOLIVAR BOGOTA S A	\$ 332.733	\$ 370.895	11,5%
3	4	CONSTRUCTORA VILLA LINDA S.A.S.	\$ 176.726	\$ 216.855	22,7%
4	6	MARVAL S.A.	\$ 168.017	\$ 197.064	17,3%



Superintendencia  
de Sociedades

5	3	CUSEZAR S.A.	\$ 177.304	\$ 192.082	8,3%
6	5	AMARILO S.A.S.	\$ 171.436	\$ 168.921	-1,5%
7	7	INMOBILIARIA CARBONE & ASOCIADOS S.C.A.	\$ 123.843	\$ 128.872	4,1%
8	8	URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A.	\$ 106.567	\$ 117.859	10,6%
9	9	CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTA S.A.S.	\$ 102.908	\$ 113.613	10,4%
10	10	INVERSIONES ALCABAMA S.A.	\$ 80.659	\$ 104.337	29,4%

RÁNKING 2014	RÁNKING 2013	RAZÁN SOCIAL	UTILIDAD NETA (Millones de \$)		VAR (%)
			2013	2014	
1	2	AMARILO S.A.S	\$ 57.932	\$ 66.618	15,0%
2	4	CONSTRUCTORA BOLIVAR BOGOTA S A	\$ 49.683	\$ 54.816	10,3%
3	3	CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A	\$ 52.596	\$ 54.097	2,9%
4	1	CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTA S A S	\$ 59.443	\$ 36.894	-37,9%
5	6	CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A	\$ 22.076	\$ 25.047	13,5%
6	8	MARVAL S.A.	\$ 15.843	\$ 24.571	55,1%
7	7	INVERSIONES ALCABAMA S.A.	\$ 19.811	\$ 24.109	21,7%
8	5	CUSEZAR S A	\$ 24.938	\$ 15.549	-37,6%
9	10	CONSTRUCTORA BOLIVAR CALI S.A.	\$ 10.028	\$ 14.900	48,6%
10	9	CONMIL S.A.S.	\$ 14.020	\$ 13.512	-3,6%

### 3.2. CONSTRUCCIÓN DE OBRAS NO RESIDENCIALES

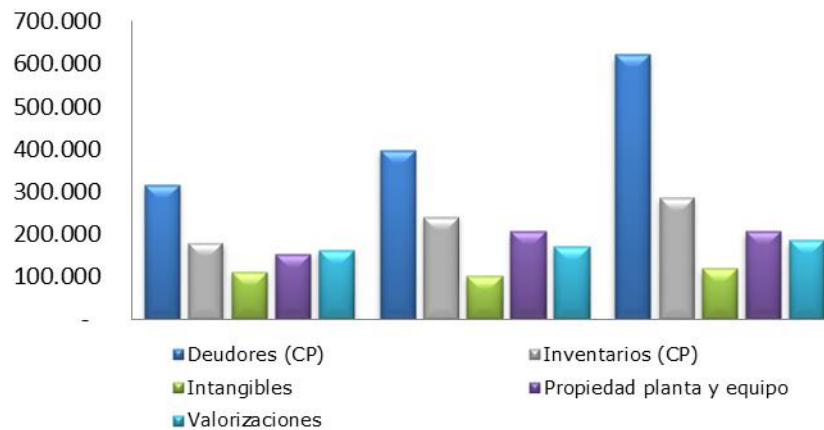
#### 3.2.1. *Estados financieros*

Las 65 empresas del subsector de construcción de obras no residenciales continuaron, durante 2014, la tendencia creciente del activo, pasivo y patrimonio.

Así, el activo incrementó en 26%, es decir, en \$386.328 millones en el año 2014 frente a 2013. En la gráfica 11 se pueden observar los rubros más representativos del activo para el subsector de construcción de obras no residenciales son: deudores a corto plazo, inventarios a corto plazo, intangibles, propiedad planta y

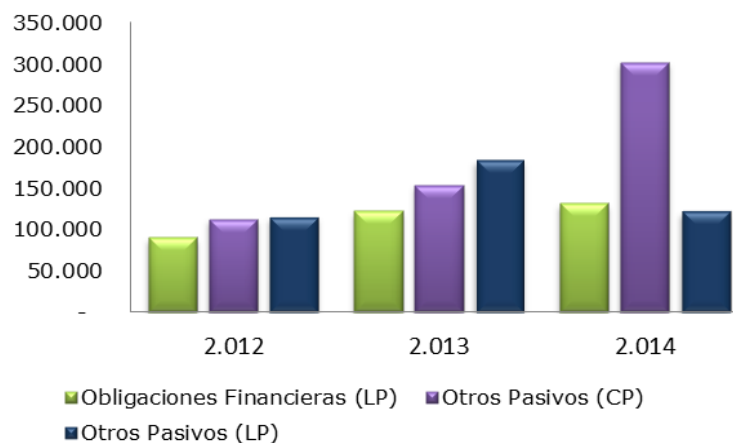
equipo y valorizaciones. El mayor crecimiento se presentó en el rubro de deudores a corto plazo, con una variación del 56,6%.

**Gráfica 11. Principales Cuentas del Activo 2012-2014 (Millones de \$)**



En cuanto a los pasivos, se observa un crecimiento del 31%, al aumentarse en \$296.145 millones en el año 2014 frente a 2013. En la gráfica 12 se pueden observar los rubros más representativos del pasivo para el periodo 2012 al 2014. La cuenta “otros pasivos a corto plazo”, registró un aumento del 96,6%, mientras que la cuenta “otros pasivos a largo plazo” presentó una disminución del 33,8%. Esto indica que los anticipos y avances recibidos se utilizarán para construcción de obras de menos de un año.

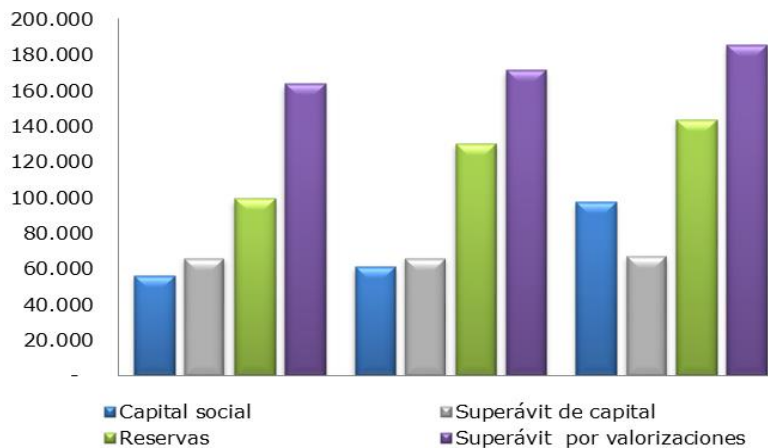
**Gráfica 12. Principales Cuentas del Pasivo 2012-2014 (Millones de \$)**



Fuente: Superintendencia de Sociedades - Cálculos Grupo Estudios Económicos y Financieros

El patrimonio aumento en 16,5%, pues se incrementó en \$90.183 millones en el año 2014 frente a 2013. Los rubros más representativos del patrimonio durante el periodo analizado fueron: capital social, superávit de capital, reservas y superávit por valorizaciones. En el 2014, la cuenta de capital social es la que presentó mayor crecimiento (59%).

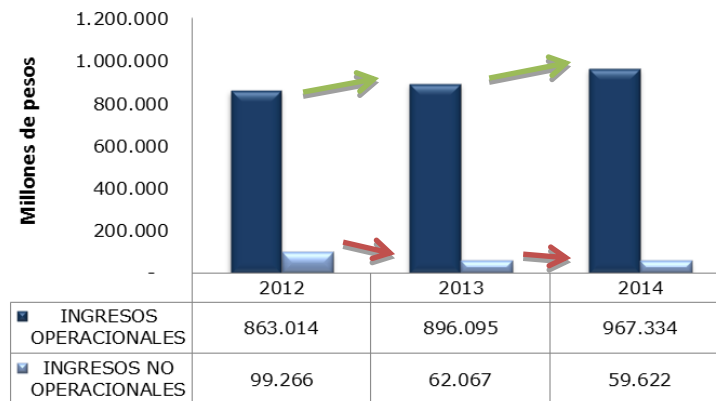
**Gráfica 13. Principales Cuentas del Patrimonio 2012-2014 (Millones de \$)**



Fuente: Superintendencia de Sociedades - Cálculos Grupo Estudios Económicos y Financieros

Por otro lado, como se observa en la gráfica 14 siguiente, la variación presentada para los ingresos operacionales durante el periodo 2012-2014 fue creciente. Para el año 2013, el incremento fue del 3,8%, especialmente por la construcción de oficinas y bodegas en ciudades como Barranquilla, Bogotá, Armenia y Bucaramanga. Para el año 2014, el incremento fue del 7,9%.

**Gráfica 14. Variación de los ingresos 2012-2014 (Millones de \$)**

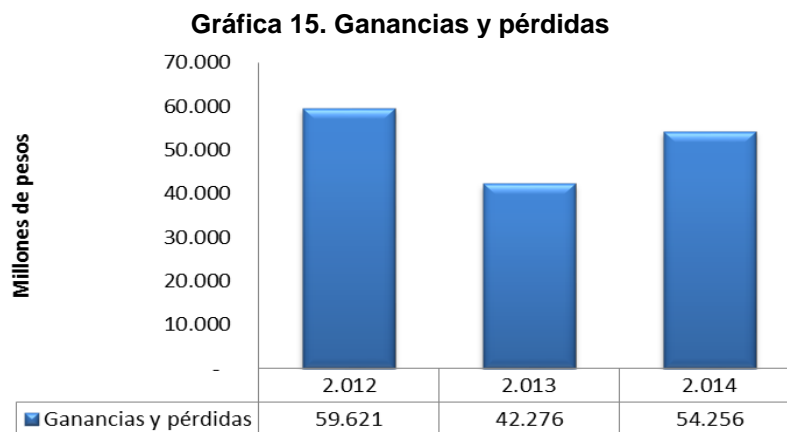


Fuente: Superintendencia de Sociedades - Cálculos Grupo Estudios Económicos y Financieros

Los ingresos no operacionales presentaron una tendencia decreciente y representaron, en promedio, el 7,5% del total de los ingresos del subsector de obras no residenciales.

La actividad no residencial se concentró fundamentalmente en la construcción de centros comerciales, con áreas que van desde 5.000 a 20.000 metros cuadrados. La creación de zonas francas en Colombia promovió la construcción de complejos logísticos, por las deducciones impositivas y otras facilidades para el comercio exterior.

Como se observa en la gráfica 15 siguiente, el subsector presentó utilidades de manera consolidada, aun cuando su comportamiento fue volátil. De 2012 a 2013 se presentó una disminución del 29,1%. No obstante, de 2013 a 2014 se presentó una mejoría y las utilidades crecieron un 28,3%. Estas fueron generadas por 53 de 65 las compañías del subsector.



*Fuente: Superintendencia de Sociedades - Cálculos Grupo Estudios Económicos y Financieros*

Por su parte, las 12 compañías restantes del subsector generaron pérdidas en 2014 por un valor de \$15.835 millones. Es importante resaltar que una sola compañía registró el 80% del total de las pérdidas, por una disminución de sus ingresos no operacionales en las subcuentas “recuperaciones” e “indemnizaciones”.

### **3.2.2. Análisis financiero**

Durante el periodo 2012 al 2014, el subsector presentó una tendencia decreciente en el indicador ROA, generado por disminuciones en el margen de utilidad antes de impuestos, especialmente derivado del comportamiento de sus ingresos no operacionales.

El indicador ROE, así mismo, presentó una disminución del 22,4% para el año 2013 y una leve recuperación del 0,8% para el 2014, atribuible a la disminución en costos y gastos y nivel de apalancamiento.

**Tabla 4. Indicadores financieros**

CONSTRUCCION DE OBRAS NO RESIDENCIALES			
INDICADORES	2012	2013	2014
Margen Neto	8,5%	6,9%	7,5%
Rotación de activos	0,69	0,60	0,51
Apalancamiento	2,48	2,75	2,97
Rentabilidad del patrimonio	14,6%	11,3%	11,4%
Rentabilidad del activo	5,9%	4,1%	3,8%

Fuente: Superintendencia de Sociedades - Cálculos Grupo Estudios Económicos y Financieros

Nota: Margen Neto = Utilidad Neta / Ingresos Operacionales. Rotación de activos = Ingresos Operacionales / Total Activos. Apalancamiento = Total Activo / Total Patrimonio. ROA = U. Neta / Total Activos. ROE = Utilidad Neta / Total Patrimonio

El EBITDA del subsector registró un crecimiento significativo del 74,4% en el año 2014 frente a 2013, ocasionado por un aumento en la utilidad operacional.

Así mismo, el margen EBITDA -entendido como el porcentaje de los ingresos operacionales que se convierten en caja para atender las obligaciones-, presentó una tendencia creciente durante el periodo analizado.

**Tabla 5. Indicadores de liquidez**

CONSTRUCCION DE OBRAS NO RESIDENCIALES			
INDICADORES	2012	2013	2014
EBITDA (Millones de \$)	26.611	48.904	85.299
Margen EBITDA	3,1%	5,5%	8,8%

Fuente: Superintendencia de Sociedades - Cálculos Grupo Estudios Económicos y Financieros

Nota: Margen EBITDA = EBITDA / Ingresos Operacionales.

### 3.2.3. Ránkings

RÁNKING 2014	RÁNKING 2013	RAZÓN SOCIAL	INGRESOS OPERACIONALES (Millones de \$)		VAR (%)
			2013	2014	
1	1	DRAGADOS IBE SUCURSAL COLOMBIA	\$ 104.864	\$ 131.660	25,6%



Superintendencia  
de Sociedades

2	5	OIKOS SOCIEDAD DE INVERSIONES S.A.	\$ 28.919	\$ 76.410	164,2%
3	2	LATINOAMERICANA DE LA CONSTRUCCIÓN S.A.	\$ 65.656	\$ 58.650	-10,7%
4	3	AVILA LTDA	\$ 38.361	\$ 49.251	28,4%
5	4	CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A.	\$ 37.336	\$ 37.631	0,8%
6	6	HORMIGÓN REFORZADO S.A.S.	\$ 27.932	\$ 29.521	5,7%
7	10	INMOBILIARIA SAN NICOLÁS S.A.	\$ 2.400	\$ 25.748	972,8%
8	8	ARMOTEC COLOMBIA S.A.	\$ 13.463	\$ 22.343	66,0%
9	7	CONSTRUCCIONES VELEZ Y ASOCIADOS S.A.	\$ 17.828	\$ 19.406	8,8%
10	9	PROYECTISTAS Y CIVILES S.A.S.	\$ 9.620	\$ 18.345	90,7%

RÁNKING 2014	RÁNKING 2013	RAZÓN SOCIAL	ACTIVOS (Millones de \$)		VAR (%)
			2013	2014	
1	1	DRAGADOS IBE SUCURSAL COLOMBIA	\$ 123.109	\$ 210.571	71,0%
2	4	ZAFFIRO S.A.	\$ 58.987	\$ 132.436	124,5%
3	2	OIKOS SOCIEDAD DE INVERSIONES S.A.	\$ 64.628	\$ 97.256	50,5%
4	5	SIERRASO S.A. SIERRA SOCIEDAD ANÓNIMA	\$ 53.138	\$ 63.495	19,5%
5	6	AVILA LTDA.	\$ 48.792	\$ 59.716	22,4%
6	3	CONSTRUCCIONES VELEZ Y ASOCIADOS S.A.	\$ 59.755	\$ 56.644	-5,2%
7	9	EL POBALDO S.A.	\$ 24.210	\$ 44.758	84,9%
8	8	HORMIGÓN REFORZADO S.A.S.	\$ 38.554	\$ 38.133	-1,1%
9	7	PROMOTORA HOTEL SPIWAK CHIPICHAPE CALI S.A.	\$ 40.055	\$ 37.830	-5,6%
10	10	RB CONSTRUCCTORES ASOCIADOS S.A.S.	\$ 18.272	\$ 33.846	85,2%

RÁNKING 2014	RÁNKING 2013	RAZÓN SOCIAL	PASIVOS (Millones de \$)		VAR (%)
			2013	2014	
1	1	DRAGADOS IBE SUCURSAL COLOMBIA	\$ 111.291	\$ 180.491	62,2%
2	3	ZAFFIRO S.A.	\$ 39.735	\$ 104.603	163,3%
3	2	OIKOS SOCIEDAD DE INVERSIONES S.A.	\$ 42.880	\$ 69.034	61,0%



Superintendencia  
de Sociedades

4	4	AVILA LTDA	\$ 31.465	\$ 48.725	54,9%
5	7	EL POBALDO S.A.	\$ 21.467	\$ 41.591	93,7%
6	5	CONSTRUCCIONES VELEZ Y ASOCIADOS S.A.	\$ 30.960	\$ 24.898	-19,6%
7	6	SIERRASO S.A. SIERRA SOCIEDAD ANONIMA	\$ 25.191	\$ 24.299	-3,5%
8	8	CONSTRUCTORA PARQUE SANTA ANA S.A.	\$ 19.967	\$ 22.485	12,6%
9	10	CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A.	\$ 10.980	\$ 18.181	65,6%
10	9	HORMIG.ON REFORZADO S.A.S.	\$ 18.486	\$ 16.658	-9,9%

RÁNKING G 2014	RÁNKING 2013	RAZÓN SOCIAL	PATRIMONIO (Millones de \$)		VAR (%)
			2013	2014	
1	2	SIERRASO S.A. SIERRA SOCIEDAD ANÓNIMA	\$ 27.947	\$ 39.196	40,2%
2	1	CONSTRUCCIONES VELEZ Y ASOCIADOS S.A.	\$ 28.795	\$ 31.746	10,2%
3	8	DRAGADOS IBE SUCURSAL COLOMBIA	\$ 11.818	\$ 30.080	154,5%
4	4	OIKOS SOCIEDAD DE INVERSIONES S.A.	\$ 21.747	\$ 28.222	29,8%
5	6	ZAFFIRO S.A.	\$ 19.252	\$ 27.833	44,6%
6	10	RB CONSTRUCTORES ASOCIADOS S.A.S.	\$ 7.395	\$ 24.344	229,2%
7	3	PROMOTORA HOTEL SPIWAK CHIPICHAPE CALI S.A.	\$ 22.704	\$ 23.090	1,7%
8	5	HORMIGÓN REFORZADO S.A.S.	\$ 20.068	\$ 21.474	7,0%
9	7	INMOBILIARIA SAN NICOLÁS S.A.	\$ 16.151	\$ 16.394	1,5%
10	9	LATINOAMERICANA DE LA CONSTRUCCIÓN S.A.	\$ 9.678	\$ 12.503	29,2%

RÁNKING G 2014	RÁNKING 2013	RAZÓN SOCIAL	UTILIDAD NETA (Millones de \$)		VAR (%)
			2013	2014	
1	1	OIKOS SOCIEDAD DE INVERSIONES S.A.	\$ 4.182	\$ 4.371	4,5%
2	2	LATINOAMERICANA DE LA CONSTRUCCIÓN S.A.	\$ 3.188	\$ 3.135	-1,6%
3	4	HORMIGÓN REFORZADO S.A.S.	\$ 1.067	\$ 1.518	42,2%
4	5	AVILA LTDA.	\$ 897	\$ 1.255	39,9%
5	7	GRUPO DOSS ARQ LTDA.	\$ 451	\$ 988	118,8%
6	10	PROYECTISTAS Y CIVILES S.A.S.	\$ 208	\$ 959	362,2%





Superintendencia  
de Sociedades

7	6	CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A.	\$ 549	\$ 802	46,0%
8	3	CONSTRUCCIONES VELEZ Y ASOCIADOS S.A.	\$ 2.561	\$ 532	-79,2%
9	9	ARMOTEC COLOMBIA S.A.	\$ 303	\$ 465	53,4%
10	8	EL POBALDO S.A.	\$ 346	\$ 423	22,5%

#### 4. CONCLUSIONES

Durante el 2014, las 765 empresas analizadas de todo el sector construcción edificaciones registraron ingresos operacionales consolidados de \$9,9 billones. Esta cifra, representa un incremento del 2,0% de este rubro frente al año 2013.

Los activos, pasivos y patrimonio registraron un aumento en el 2014, del 16,2%, 18,7% y 11,5% respectivamente.

El subsector de **construcción de obras residenciales** presentó un aumento del 1,4% en sus ingresos operacionales frente a 2013, al pasar de \$8,8 billones en el 2013, a \$8,9 billones en el 2014. Así mismo, el activo aumentó el 16%, al incrementarse en \$3.02 billones del año 2013 al 2014.

El neto del subsector presentó utilidades. Mientras en el período 2012 - 2013 se presentó un aumento de 19,9% en las mismas, en el periodo 2013 - 2014 se presentó una reducción del 11,7%.

El EBITDA, finalmente, presentó un crecimiento del 27,6%, pasando de 888.469 millones de pesos para el año 2012 a 1.13 billones de pesos para el año 2014

Las empresas del subsector de **construcción de obras no residenciales** presentaron un crecimiento en activos en 26% al aumentar en \$386.328 millones en el año 2014 frente a 2013. Para el año 2014, este subsector presentó un aumento del 7,9% en sus ingresos operacionales, al pasar de \$896.095 millones en el 2013 a \$967.334millones en el 2014.

Finalmente, se presentó un aumento en las ganancias de \$11,980 millones de pesos frente al año 2013 y registró un crecimiento significativo en el EBITDA, ocasionado por un aumento en la utilidad operacional.