



**Superintendencia
de Sociedades**

**DESEMPEÑO DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN DE OBRAS
RESIDENCIALES Y NO RESIDENCIALES
2006 A 2009**

**HERNANDO RUIZ LÓPEZ
Superintendente de Sociedades**

**ANGELA PATRICIA PEÑARETE ORTIZ.
Analista**

BOGOTA, 28 DE ABRIL DE 2010



SECTOR

1. ASPECTOS GENERALES

El estudio que se presenta en este documento corresponde al Sector Construcción de Obras Residenciales y no Residenciales, excluyendo las actividades relacionadas con la preparación de terrenos, acondicionamiento y terminación de edificaciones, alquiler de equipos para la construcción, así como las sociedades dedicadas a la construcción de obras de civiles.

Por lo tanto, según la *Clasificación Industrial Internacional Uniforme - CIIU*, revisión 3, comprende las sociedades ubicadas en los CIIU F4521 (Construcción de edificaciones para uso residencial) y F4522 (Construcción de edificaciones para uso no residencial), que para nuestro caso son todas aquellas compañías que reportaron mayores ingresos (más del 50%) por estas actividades.

Para establecer el comportamiento de este sector se tomaron dos muestras de sociedades de la siguiente manera:

1. MUESTRA HOMOGÉNEA: la integran 593 compañías que enviaron información durante los años 2006 a 2009, con la cual se **establece la tendencia del sector** frente a su aporte en activos sociales y generación de riqueza.

2. MUESTRA NO HOMOGÉNEA: conformada por 1.057 compañías que reportaron información financiera en el año 2009, utilizada para determinar el tamaño de las mismas, su situación y estado ante esta Entidad, desempeño regional y ranking por mayores activos, ingresos y resultados.

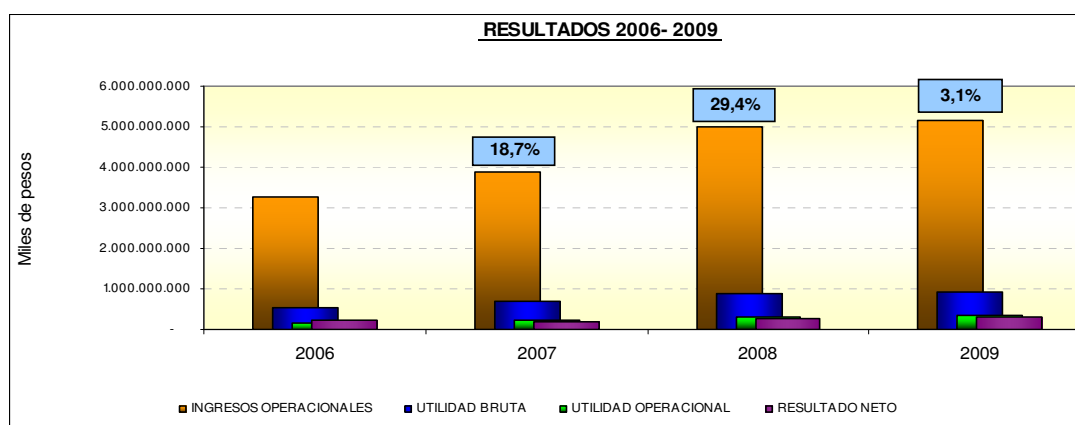
Las cifras presentadas en este documento fueron tomadas directamente de la información enviada por cada una de las empresas de la muestra, **en miles de pesos**, agrupadas como se indicó anteriormente. Además, se aclara que el cálculo de la variación de las diferentes cuentas corresponde a valores nominales.



2. MUESTRA HOMOGENEA ANÁLISIS CONSOLIDADO DEL SECTOR AÑOS 2006 - 2009

El número de empresas tomadas para esta parte del análisis fue de 593 y corresponde a la muestra homogénea, es decir a las sociedades que remitieron información financiera durante el periodo 2006 a 2009.

2.1 ESTADO DE RESULTADOS 2006 - 2009



El comportamiento de los ingresos operacionales obtenidos por las 593 sociedades del sector reflejó un crecimiento dinámico entre los años 2007 y 2008, con aumentos del 18.7% para el primero y 29.4% para el segundo.

En cambio el año 2009 registró el menor nivel de crecimiento en ingresos, con una variación nominal de apenas 3%. Este escaso dinamismo refleja la disminución que presentaron algunos indicadores asociados al sector de la construcción como área culminada, área que inició proceso constructivo, préstamos aprobados y entregados por la banca hipotecaria, entre otros, según cifras del DANE en su publicación de marzo de 2010.

Y es que el desempeño del sector de la construcción, como la actividad económica de mayor crecimiento en el año 2009 (12.8%) y la que más contribuyó en el crecimiento del PIB (0.6%), fue jalonado por el aumento del 33.9% reportado por el subsector de obras civiles, mientras que las edificaciones disminuyeron 12.4%.¹

¹ DANE, comunicado de prensa del 25 de marzo de 2010.



En valores absolutos, los ingresos del sector edificador pasaron de \$3.2 billones en el año 2006 a \$5.1 billones en el año 2009, presentado entonces un incremento del 58% en estos cuatro años.

SECTOR CONSTRUCCIÓN DE OBRAS RESIDENCIALES Y NO RESIDENCIALES 2006-2009											
DATOS EN MILES DE PESOS											
MUESTRA HOMOGENEA											
ESTADO DE RESULTADOS - CIFRAS CONSOLIDADAS											
CUENTAS	2.006	Part.06	2.007	Part.07	Var.%	2.008	Part.08	Var.%	2.009	Part.09	Var.%
Ingresos Operacionales	3.265.001.250	100,0%	3.874.306.482	100,0%	18,7%	5.013.304.248	100,0%	29,4%	5.166.675.171	100,0%	3,1%
MENOS: Costo De Ventas y De Prestación De Servicios	2.712.595.480	83,1%	3.178.222.300	82,0%	17,2%	4.147.166.628	82,7%	30,5%	4.227.180.257	81,8%	1,9%
UTILIDAD BRUTA	552.405.770	16,9%	696.084.182	18,0%	26,0%	866.137.621	17,3%	24,4%	939.494.915	18,2%	8,5%
MENOS: Gastos Operacionales De Admón	334.256.414	10,2%	383.796.207	9,9%	14,8%	452.155.367	9,0%	17,8%	474.164.317	9,2%	4,9%
MENOS: Gastos Operacionales De Ventas	63.669.462	2,0%	78.800.015	2,0%	23,8%	88.322.376	1,8%	12,1%	136.856.201	2,6%	55,0%
UTILIDAD OPERACIONAL	154.479.894	4,7%	233.487.961	6,0%	51,1%	325.659.878	6,5%	39,5%	328.474.398	6,4%	0,9%
MAS: Ingresos No Operacionales	197.173.667	6,0%	200.374.040	5,2%	1,6%	247.110.638	4,9%	23,3%	298.257.339	5,8%	20,7%
MENOS: Gastos No Operacionales	113.893.825	3,5%	165.840.646	4,3%	45,6%	208.345.249	4,2%	25,6%	193.186.573	3,7%	-7,3%
UTILIDAD ANTES DE	237.759.736	7,3%	268.021.355	6,9%	12,7%	364.425.267	7,3%	36,0%	433.545.164	8,4%	19,0%
MENOS: Impuesto De Renta y Complementarios	67.665.797	2,1%	81.550.240	2,1%	20,5%	102.049.854	2,0%	25,1%	109.406.616	2,1%	7,2%
RESULTADO NETO	218.360.048	6,7%	186.471.115	4,8%	-14,6%	262.375.413	5,2%	40,7%	324.138.548	6,3%	23,5%

FUENTE: DB-STORM

Los costos de la actividad edificadora le restaron más del 80% a los ingresos, por lo cual el margen de rentabilidad bruta no superó el 20% en ninguno de los años citados; proporción que ya es una constante en esta actividad debido al alto costo de algunos insumos para la construcción, como el valor de los terrenos.

Cerca del 12% de los ingresos fueron absorbidos por los gastos de administración y ventas quedando un 6% aproximadamente como margen de operación, el cual logró mantenerse a final de periodo, después de deducir otros gastos no operaciones y el impuesto de renta, gracias a los recursos que recibieron las empresas vía rendimientos financieros y otros no relacionados directamente con la actividad edificadora.

De esta forma, los resultados operacionales y netos al finalizar el año 2009 fueron de \$328.474 millones y \$324.138 millones en su orden, con márgenes del 6.4% y 6.3%, respectivamente.

2.2 BALANCE GENERAL 2006- 2009

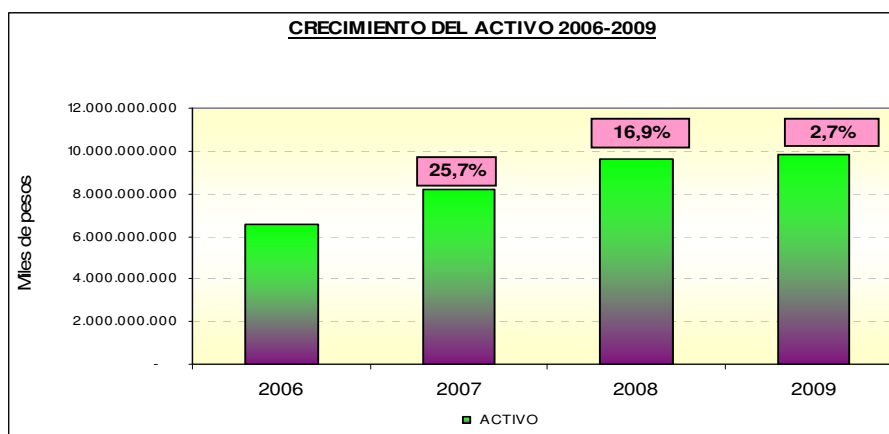
2.2.1 ACTIVO

El crecimiento de los activos fue inferior al de los ingresos en los dos últimos años, con porcentajes del 16.9% y 2,7%, mientras que el año 2007 fue el de mayor



dinamismo con el 25.7%. Este comportamiento está acorde con la actividad desarrollada en este periodo, pues los inventarios de bienes raíces que aumentaron el activo en el año 2007 se realizaron en el 2008, año que registró el mayor crecimiento en ventas (29.4%).

El desempeño de los activos en el año 2009 fue similar al de los ingresos, puesto que el primero creció un 2.7% y el segundo un 3.1%; de modo que al finalizar este año los activos totales de la actividad edificadora ascendieron a \$9.8 billones los cuales generaron ingresos por \$5.1 billones.



La cuenta con mayor participación fue la de inventarios, con el 45% entre el 2006 y el 2009, finalizando este año con un aporte del 39% equivalente a \$3.8 billones, cifra que incluye los bienes raíces para la venta terminados o en construcción. Este rubro de inventarios mostró crecimientos del 27% y 16% en los años 2007 y 2008, respectivamente, en tanto que al finalizar el año 2009, presentó una disminución del 10%.

Similar situación registró la cuenta deudores, que fue el segundo rubro con mayor aporte en el total de activos, representando cerca del 22% entre el 2006 y 2009, año en el cual creció apenas el 6%, frente a incrementos del 18% y 21% de años anteriores.



SECTOR CONSTRUCCIÓN DE OBRAS RESIDENCIALES Y NO RESIDENCIALES 2006-2009

DATOS EN MILES DE PESOS
MUESTRA HOMOGÉNEA

PRINCIPALES CUENTAS DEL ACTIVO - CIFRAS CONSOLIDADAS

Principales cuentas	2.006	Part./06	2.007	Part./07	Var. %	2.008	Part./08	Var. %	2.009	Part./09	Var. %
Deudores	1.455.965.998	22,3%	1.765.360.320	21,5%	21,3%	2.075.386.362	21,6%	17,6%	2.210.195.074	22,4%	6,5%
Inventarios	2.921.277.815	44,6%	3.699.520.978	45,0%	26,6%	4.282.873.125	44,6%	15,8%	3.846.188.930	38,9%	-10,2%
Total Activo Corriente	4.899.206.355	74,9%	6.095.422.733	74,1%	24,4%	7.016.127.060	73,0%	15,1%	6.854.395.129	69,4%	-2,3%
Inversiones	388.523.445	5,9%	424.707.906	5,2%	9,3%	462.447.358	4,8%	8,9%	495.009.114	5,0%	7,0%
Propiedades Planta y Equipo	339.415.283	5,2%	414.404.382	5,0%	22,1%	519.520.880	5,4%	25,4%	665.878.232	6,7%	28,2%
Valorizaciones	339.391.323	5,2%	545.251.144	6,6%	60,7%	799.224.749	8,3%	46,6%	984.646.068	10,0%	23,2%
Total Activo no Corriente	1.643.539.274	25,1%	2.129.255.089	25,9%	29,6%	2.597.432.908	27,0%	22,0%	3.021.173.882	30,6%	16,3%
TOTAL ACTIVO	6.542.745.629	100,0%	8.224.677.822	100,0%	25,7%	9.613.559.968	100,0%	16,9%	9.875.569.011	100,0%	2,7%

FUENTE: DB-STORM

Por su parte el activo no corriente representó el 30% del total del activo al finalizar el año 2009, dentro del cual tienen mayor participación las propiedades, planta y equipo (7%), y la valorización de activos (10%). También se aprecia un aporte importante de las inversiones permanentes en sociedades (5%).

2.2.2 PASIVO

En los dos últimos años el pasivo ha venido disminuyendo su ritmo de crecimiento del 29% registrado en el año 2007 al 14% en el año 2008 y a -3% en el año 2009, de modo que el endeudamiento para este último año se ubicó en el 65%, frente a niveles del 69% y 71% de periodos anteriores, lo cual es concordante con el ritmo de crecimiento de los activos y de las ventas antes mencionado.

SECTOR CONSTRUCCIÓN DE OBRAS RESIDENCIALES Y NO RESIDENCIALES 2006-2009

DATOS EN MILES DE PESOS
MUESTRA HOMOGÉNEA

PRINCIPALES CUENTAS DEL PASIVO - CIFRAS CONSOLIDADAS

Principales cuentas	2.006	Part./06	2.007	Part./07	Var. %	2.008	Part./08	Var. %	2.009	Part./09	Var. %
Obligaciones Financieras C.P	839.587.341	12,8%	1.267.737.972	15,4%	51,0%	1.491.694.584	15,5%	17,7%	1.286.874.220	13,0%	-13,7%
Cuentas por pagar	701.898.218	10,7%	727.595.509	8,8%	3,7%	783.244.137	8,1%	7,6%	890.163.516	9,0%	13,7%
Otros pasivos	1.433.673.578	21,9%	1.863.558.605	22,7%	30,0%	2.002.297.862	20,8%	7,4%	1.789.642.212	18,1%	-10,6%
Total Pasivo Corriente	3.402.462.837	52,0%	4.347.721.807	52,9%	27,8%	4.808.585.429	50,0%	10,6%	4.522.930.919	45,8%	-5,9%
Obligaciones Financieras L.P	486.094.785	7,4%	636.606.568	7,7%	31,0%	824.062.726	8,6%	29,4%	876.832.078	8,9%	6,4%
Cuentas por pagar L.P	270.340.487	4,1%	386.656.315	4,7%	43,0%	411.063.263	4,3%	6,3%	415.323.100	4,2%	1,0%
Otros pasivos L.P	264.271.668	4,0%	373.355.187	4,5%	41,3%	512.642.706	5,3%	37,3%	530.402.211	5,4%	3,5%
Total Pasivo no Corriente	1.107.766.918	16,9%	1.468.176.086	17,9%	32,5%	1.803.211.297	18,8%	22,8%	1.868.841.474	18,9%	3,6%
TOTAL PASIVO	4.510.229.755	68,9%	5.815.897.893	70,7%	28,9%	6.611.796.726	68,8%	13,7%	6.391.772.393	64,7%	-3,3%

FUENTE: DB-STORM

Al finalizar el año 2009 el pasivo total ascendió a \$6.3 billones, donde las obligaciones financieras y otros pasivos fueron las cuentas con mayor representación, este último con ocasión del registro contable que se hace de los anticipos recibidos por el compromiso adquirido en la adquisición de un inmueble, los cuales se convierten en ingresos una vez sea perfeccionada la venta.



2.2.3 PATRIMONIO

El sector cuenta con un patrimonio de \$3.4 billones al finalizar el año 2009, que equivale al 35% del activo, representado principalmente en el capital y las valorizaciones. Se destaca un crecimiento del 16% en este año, ocasionado por el aumento de las valorizaciones (24%), las utilidades del ejercicio (23%) y los resultados de periodos anteriores (38%).

Sin embargo, el mayor crecimiento del patrimonio se presentó en el año 2008 con el 25%, producto de los mejores resultados en las utilidades de las empresas y de una mayor valorización de sus activos.

SECTOR CONSTRUCCIÓN DE OBRAS RESIDENCIALES Y NO RESIDENCIALES 2006-2009											
DATOS EN MILES DE PESOS MUESTRA HOMOGÉNEA											
PRINCIPALES CUENTAS DEL PATRIMONIO - CIFRAS CONSOLIDADAS											
Principales cuentas	2.006	Part./06	2.007	Part./07	Var. %	2.008	Part./08	Var. %	2.009	Part./09	Var. %
Capital Social	457.224.814	7,0%	515.305.552	6,3%	12,7%	627.405.976	6,5%	21,8%	726.579.547	7,4%	15,8%
Revalorización Patrimonio	677.735.376	10,4%	653.676.932	7,9%	-3,5%	632.612.181	6,6%	-3,2%	609.579.699	6,2%	-3,6%
Resultados del ejercicio	218.360.048	3,3%	186.479.891	2,3%	-14,6%	262.375.413	2,7%	40,7%	324.138.548	3,3%	23,5%
Resultados ejerc anteriores	7.566.647	0,1%	69.250.695	0,8%	815,2%	115.422.969	1,2%	66,7%	159.147.202	1,6%	37,9%
Superávit por valorizaciones	342.623.461	5,2%	544.759.881	6,6%	59,0%	798.553.241	8,3%	46,6%	988.433.961	10,0%	23,8%
TOTAL PATRIMONIO	2.032.515.874	31,1%	2.408.779.929	29,3%	18,5%	3.001.763.242	31,2%	24,6%	3.483.796.618	35,3%	16,1%

FUENTE: DB-STORM

2.3 PRINCIPALES INDICADORES FINANCIEROS DEL SECTOR 2006 - 2009

2.3.1 RENTABILIDAD

Los indicadores de rentabilidad miden la capacidad gerencial para convertir ingresos en utilidades, a través de los márgenes de rendimiento que deje el manejo o administración de los costos y gastos de funcionamiento y de financiación.

En tal sentido, los costos asociados a la actividad edificadora durante el periodo analizado absorbieron cerca del 80% de los ingresos que generó la venta de bienes raíces, dejando una ganancia bruta del 18% aproximadamente. De esta forma la inversión realizada en el negocio (ROI) también presentó similar porcentaje de rendimiento, a pesar del costo de los insumos requeridos por esta actividad.

Por su parte los gastos de funcionamiento (administración y ventas) consumieron cerca del 12% de los ingresos, de modo que el margen de operación del negocio se ubicó cerca al 7%. Este desempeño influyó positivamente en la rentabilidad de los activos del sector (ROA), con un grado de aprovechamiento del 3% al finalizar el año 2009.



SECTOR CONSTRUCCIÓN DE OBRAS RESIDENCIALES Y NO RESIDENCIALES 2006-2009

INDICADORES DE RENTABILIDAD

MUESTRA HOMOGENEA	2,006	2,007	2,008	2,009
Rentabilidad del Patrimonio - ROE (%)	10.7%	7.7%	8.7%	9.3%
Rentabilidad de los activos - ROA (%)	2.4%	2.8%	3.4%	3.3%
Rentabilidad de la Inversión - ROI (%)	17.6%	18.0%	18.0%	17.6%
Margen Bruto (%)	16.9%	18.0%	17.3%	18.2%
Margen Operativo (%)	4.7%	6.0%	6.5%	6.4%
Margen Neto (%)	6.7%	4.8%	5.2%	6.3%

Teniendo en cuenta el resultado final del sector, el retorno de la inversión de los socios y accionistas (ROE) registró un rendimiento entre el 7% y 10%, que se traducirá en capital de trabajo o dividendos, según decidan el destino de las utilidades.

2.3.2 VIABILIDAD

La viabilidad de un negocio se fundamenta en la capacidad que tenga de generar utilidades una vez deducidos los costos y gastos de operación, siendo necesario excluir aquellos que no implican erogación de efectivo, como depreciaciones, amortizaciones y provisiones, por lo cual su medición se hace a través del indicador EBITDA (por su sigla en Ingles: Earning before interests, taxes, depreciation and amortization), que muestra el beneficio del negocio antes de intereses, impuestos, amortizaciones y depreciaciones.

SECTOR CONSTRUCCIÓN DE OBRAS RESIDENCIALES Y NO RESIDENCIALES 2006-2009

INDICADORES DE VIABILIDAD

MUESTRA HOMOGENEA	2,006	2,007	2,008	2,009
Utilidad Operacional (Miles de \$)	154.479.894	233.487.961	325.659.878	328.474.398
EBITDA (Miles de Pesos)	207.551.631	279.494.139	381.416.500	401.414.855
Margen EBITDA (%)	6,36%	7,21%	7,61%	7,77%
Deuda Financiera / EBITDA (Veces)	6,4	6,8	6,1	5,4
Intereses Pagados / EBITDA (%)	25,3%	29,4%	27,6%	24,5%
Gasto Financiero / EBITDA (Veces)	2,7	2,5	2,6	2,9

Para este sector el margen EBITDA no es tan significativo, pues en la actividad edificadora los activos más representativos son los inventarios que por su naturaleza no se deprecian o amortizan, de modo que el margen Ebitda sólo mejoró la rentabilidad en menos del 2%.



De otra parte se aprecia que los intereses pagados por obligaciones financieras representan cerca del 25% del beneficio logrado y que éste suma tres veces el total del gasto financiero, de modo que operativamente el sector genera los recursos suficientes para cubrir el servicio de la deuda.

2.3.3 ENDEUDAMIENTO

Las deudas con el sistema financiero adquiridas por las empresas del sector no han superado el 35% del pasivo total, y su apalancamiento con proveedores solo alcanza el 5%, manteniendo entonces un comportamiento crediticio saludable, brindando un margen de liquidez que permita maniobrar en momentos de estrechez.

No obstante, el nivel de endeudamiento estuvo cercano al 70% en el periodo analizado, con el menor porcentaje en el año 2009 (64%), en parte debido a los ingresos recibidos por anticipado por las preventas realizadas en sus proyectos.

SECTOR CONSTRUCCIÓN DE OBRAS RESIDENCIALES Y NO RESIDENCIALES 2006-2009				
INDICADORES DE ENDEUDAMIENTO				
MUESTRA HOMOGENEA	2.006	2.007	2.008	2.009
Endeudamiento (%)	68,9%	70,7%	68,8%	64,7%
Concentración del endeudamiento a corto plazo (%)	75,4%	74,8%	72,7%	70,8%
Concentración del endeudamiento con proveedores (%)	5,2%	4,7%	4,5%	4,3%
Concentración endeudamiento financiero (%)	29,4%	32,7%	35,0%	33,9%

3. MUESTRA NO HOMOGENEA AÑO 2009 CONFORMACIÓN DE LAS SOCIEDADES DEL SECTOR

La muestra no homogénea está conformada 1.057 sociedades que remitieron información financiera a esta Entidad durante el año 2009, y nos permite establecer la conformación actual del sector, la participación de los subsectores en su desempeño, su situación y estado ante esta Superintendencia, así como su tamaño y aporte regional, clasificadas en los siguientes subsectores:

No. DE SOCIEDADES POR SUBSECTOR 2009	
MUESTRA NO HOMOGENEA AÑO 2009	
SUBSECTOR	No. De Soc
CONSTRUCCION DE OBRAS NO RESIDENCIALES	110
CONSTRUCCION DE OBRAS RESIDENCIALES	947
TOTALES	1057

FUENTE: DB STORM



3.1 COMPORTAMIENTO FINANCIERO POR SUBSECTOR

Siguiendo la metodología explicada, las cifras aquí presentadas agrupan la información de 1.057 sociedades y, que de acuerdo con la actividad realizada, comprenden 947 empresas del subsector de construcción de obras residenciales, por lo tanto es de esperar que ésta sea la actividad con mayor participación en el desempeño del sector.

3.1.1 Resultados

- **INGRESOS**

Los ingresos obtenidos por las 1.057 empresas alcanzaron la suma de \$7.1 billones al finalizar el año 2009, siendo el subsector de obras residenciales la actividad de mayor contribución en esta generación de riqueza, con el 90% equivalente a \$6.4 billones.

MUESTRA NO HOMOGENEA			Miles de \$		
CUENTAS	CONSTRUCCION DE OBRAS NO RESIDENCIALES		CONSTRUCCION DE OBRAS RESIDENCIALES		TOTALES SECTOR
	2,009	Part. En total	2,009	Part. En total	2,009
INGRESOS OPERACIONALES	730,023,441	10.2%	6,425,731,444	89.8%	7,155,754,885
UTILIDAD BRUTA	162,864,041	13.5%	1,047,492,648	86.5%	1,210,356,689
UTILIDAD OPERACIONAL	82,759,268	19.4%	343,657,751	80.6%	426,417,019
RESULTADO NETO	170,425,551	33.6%	336,580,448	66.4%	507,005,999

En el resultado bruto y operacional este subsector aportó más del 80%, mientras que en las utilidades netas disminuyó su participación al 66%, con un valor de \$336.580 millones, de modo que, guardadas las proporciones, el subsector de obras no residenciales logró importantes utilidades netas que le permitieron una rentabilidad del 23%, frente al 5% alcanzada por el otro subsector.



ESTADO DE RESULTADOS A 31 DE DICIEMBRE DE 2009

**DATOS EN MILES DE PESOS
MUESTRA NO HOMOGENEA**

CUENTAS	CONSTRUCCION DE OBRAS NO RESIDENCIALES		CONSTRUCCION DE OBRAS RESIDENCIALES		TOTALES SECTOR	
	2,009	Part.	2,009	Part.	2,009	Part.
Ingresos Operacionales	730,023,441	100.0%	6,425,731,444	100.0%	7,155,754,885	100.0%
MENOS: Costo De Ventas y De Prestación De Servicios	567,159,401	77.7%	5,378,238,796	83.7%	5,945,398,197	83.1%
UTILIDAD BRUTA	162,864,041	22.3%	1,047,492,648	16.3%	1,210,356,689	16.9%
MENOS: Gastos Operacionales De Admón	69,597,596	9.5%	551,794,252	8.6%	621,391,848	8.7%
MENOS: Gastos Operacionales De Ventas	10,507,177	1.4%	152,040,646	2.4%	162,547,823	2.3%
UTILIDAD OPERACIONAL	82,759,268	11.3%	343,657,751	5.3%	426,417,019	6.0%
MAS: Ingresos No Operacionales	131,408,995	18.0%	345,160,984	5.4%	476,569,979	6.7%
MENOS: Gastos No Operacionales	24,631,661	3.4%	232,475,962	3.6%	257,107,623	3.6%
UTILIDAD ANTES DE	189,536,603	26.0%	456,342,772	7.1%	645,879,375	9.0%
MENOS: Impuesto De Renta y Complementarios	19,111,052	2.6%	119,762,324	1.9%	138,873,376	1.9%
RESULTADO NETO	170,425,551	23.3%	336,580,448	5.2%	507,005,999	7.1%

En el ranking de las 10 primeras empresas con mayores ingresos se aprecia que todas son sociedades grandes y pertenecen al subsector de construcción de obras residenciales, liderando este ordenamiento la compañía CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A. con ingresos de \$350.690 millones que representan cerca del 5% del total. Esta sociedad también ocupó el segundo puesto por activos y resultados operacionales y el sexto lugar por utilidades netas.

**DATOS EN MILES DE PESOS
MUESTRA NO HOMOGENEA**

**CONSTRUCCIÓN DE OBRAS RESIDENCIALES Y NO RESIDENCIALES - 2009
RANKING POR INGRESOS - 10 PRIMERAS**

No.	Razón Social	Ciudad / Departamento	SUBSECTOR	TAMAÑO	INGRESOS OPERACIONALES	Part. En total%	ORDEN ACTIVO	ORDEN UTILIDAD OPERACIONAL	ORDEN UTILIDAD NETA
1	CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A	BOGOTA D.C.	OBRAS RESIDENCIALES	GRANDE	350,690,646	4.9%	2	2	6
2	MARVAL S.A.	BUCARAMANGA-SANTANDER	OBRAS RESIDENCIALES	GRANDE	281,956,600	3.9%	5	17	24
3	URBE CAPITAL S.A.	BOGOTA D.C.	OBRAS RESIDENCIALES	GRANDE	214,455,932	3.0%	3	1	2
4	URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A.	BOGOTA D.C.	OBRAS RESIDENCIALES	GRANDE	179,576,805	2.5%	10	19	26
5	CONSTRUCTORA BOLIVAR BOGOTA S A	BOGOTA D.C.	OBRAS RESIDENCIALES	GRANDE	175,189,641	2.4%	4	3	5
6	CONSTRUVIS S.A.	MEDELLIN-ANTIOQUIA	OBRAS RESIDENCIALES	GRANDE	112,178,613	1.6%	18	15	17
7	GRUPO AR S.A.	BOGOTA D.C.	OBRAS RESIDENCIALES	GRANDE	105,304,749	1.5%	7	1,043	36
8	PEDRO GOMEZ Y CIA S.A.	BOGOTA D.C.	OBRAS RESIDENCIALES	GRANDE	102,306,224	1.4%	16	61	20
9	URBANIZADORA DAVID PUYANA S.A.	FLORIDABLANCA-SANTANDER	OBRAS RESIDENCIALES	GRANDE	81,422,800	1.1%	6	7	12
10	JARAMILLO MORA S.A.	CALI-VALLE	OBRAS RESIDENCIALES	GRANDE	77,780,838	1.1%	32	8	23
	SUBTOTAL				1,680,862,848	23.5%			
	TOTAL GENERAL				7,155,754,885	100.0%			



En conjunto, estas 10 empresas concentraron el 23.5% de los ingresos totales, que a 31 de diciembre de 2009 alcanzaron la suma de \$7.1 billones.

• RESULTADO OPERACIONAL

En el resultado operacional se aprecia que 679 sociedades ganaron utilidades por \$524.548 millones, 314 compañías perdieron \$98.131 millones y 64 empresas no registraron saldo alguno por este concepto, por encontrarse en etapa preoperativa o no haber iniciado nuevos proyectos. De esta forma el saldo consolidado del sector, como utilidades operativas, ascendió a \$426.417 millones al finalizar el año 2009.

Miles de \$

RESULTADOS OPERACIONALES		
CUENTAS	2009	
	Saldos	No. Soc.
UTILIDADES	524,548,246	679
PERDIDAS	- 98,131,227	314
Resultados en cero	-	64
CONSOLIDADO	426,417,019	1057

En el ordenamiento por generación de utilidades operacionales se aprecia que de las 679 sociedades que registraron resultados positivos por este concepto, 10 compañías concentraron el 40% de los mismos, ocupando el primer lugar la sociedad URBE CAPITAL S.A., con \$76.600 millones y una participación del 15%, 10 puntos porcentuales por encima de la empresa que le sigue (CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.). Además Urbe Capital, también ocupó el tercer puesto por mayores activos e ingresos y la segunda posición por utilidades netas.

DATOS EN MILES DE PESOS
MUESTRA NO HOMOGENEA

CONSTRUCCIÓN DE OBRAS RESIDENCIALES Y NO RESIDENCIALES - 2009

RANKING POR UTILIDADES OPERACIONALES - 10 PRIMERAS

No.	Razón Social	Ciudad / Departamento	SUBSECTOR	TAMAÑO	UTILIDAD OPERACIONAL	Part. En total%	ORDEN ACTIVO	ORDEN INGRESOS	ORDEN UTILIDAD NETA
1	URBE CAPITAL S.A.	BOGOTA D.C.	OBRAS RESIDENCIALES	GRANDE	76,600,377	14.6%	3	3	2
2	CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A	BOGOTA D.C	OBRAS RESIDENCIALES	GRANDE	27,200,617	5.2%	2	1	6
3	CONSTRUCTORA BOLIVAR BOGOTA S A	BOGOTA D.C.	OBRAS RESIDENCIALES	GRANDE	22,372,680	4.3%	4	5	5
4	AMARILLO S.A	BOGOTA D.C.	OBRAS RESIDENCIALES	GRANDE	16,724,470	3.2%	17	33	9
5	CAIMA S.A.	CALI-VALLE	OBRAS NO RESIDENCIALES	GRANDE	16,281,500	3.1%	128	90	7
6	DESARROLLADORA DE ZONAS FRANCAS S A	BOGOTA D.C.	OBRAS NO RESIDENCIALES	GRANDE	16,026,692	3.1%	14	16	4
7	URBANIZADORA DAVID PUYANA S.A.	FLORIDABLANCA-SANTANDER	OBRAS RESIDENCIALES	GRANDE	11,090,561	2.1%	6	9	12
8	JARAMILLO MORA S.A.	CALI-VALLE	OBRAS RESIDENCIALES	GRANDE	8,305,549	1.6%	32	10	23
9	PORTALES URBANOS S A	BARRANQUILLA-ATLANTICO	OBRAS NO RESIDENCIALES	GRANDE	7,756,941	1.5%	9	37	19
10	OSPINAS Y CIA S A	BOGOTA D.C.	OBRAS NO RESIDENCIALES	GRANDE	7,631,218	1.5%	24	23	18
SUBTOTAL					209,990,605	40.0%			
TOTAL SOCIEDADES CON UTILIDAD OPERACIONAL (679)					524,548,246	100.0%			



Estas lideres en utilidades son sociedades grandes, cuatro (4) de las cuales pertenecen al subsector de construcción de obras no residenciales.

Frente a las perdidas operacionales liquidadas, el 65% fueron registradas por 52 sociedades grandes, el 19% por 126 empresas medianas, el 12% por 122 compañías pequeñas y el 4% por 14 microempresas. Sin embargo, pese al menor porcentaje de estas últimas en el total, es significativa su participación en cuanto al número de empresas, si se tiene en cuenta que en total son 22 las que integran este sector, lo que evidencia cierto deterioro de la actividad desarrollada por estas microempresas.

Miles de \$

PERDIDAS OPERACIONALES / TAMAÑO				
Tamaño	Saldos	%	No. Soc.	
			Total	NO residenciales
GRANDE	- 63,455,580	65%	52	9
MEDIANA	- 18,845,120	19%	126	12
MICRO	- 3,906,557	4%	14	0
PEQUEÑA	- 11,923,970	12%	122	9
Total perdidas	- 98,131,227	100%	314	30

La empresa que más perdió operativamente fue CONSTRUCTORA MELENDEZ S.A., EN ACUERDO DE REESTRUCTURACIÓN, representando el 16% del total de las pérdidas, aunque al final del ejercicio registró utilidades son ocasión de lo ingresos no operaciones recibidos.

DATOS EN MILES DE PESOS
MUESTRA NO HOMOGENEA

CONSTRUCCIÓN DE OBRAS RESIDENCIALES Y NO RESIDENCIALES - 2009
RANKING POR PERDIDAS OPERACIONALES - 10 PRIMERAS

No.	Razón Social	Ciudad / Departamento	SUBSECTOR	TAMAÑO	PERDIDA OPERACIONAL	Part. En total%	ORDEN ACTIVO	ORDEN INGRESOS	ORDEN UTILIDAD NETA
1	CONSTRUCTORA MELENDEZ S A EN ACUERDO DE REESTRUCTURACION	CALI-VALLE	OBRAS RESIDENCIALES	GRANDE	(16,158,915)	16%	13	18	47
2	CONSTRUCTORA NORBERTO ODEBRECHT S A	BOGOTA D.C.	OBRAS RESIDENCIALES	GRANDE	(6,839,326)	7%	22	849	1,056
3	CONSTRUCTORA OMAGA LTDA	BUCARAMANGA-SANTANDER	OBRAS RESIDENCIALES	GRANDE	(5,986,000)	6%	117	866	1,057
4	INMOBILIARIA FINANCIERA S.A.	BOGOTA D.C.	OBRAS RESIDENCIALES	GRANDE	(5,812,445)	6%	62	129	1,054
5	KLAHR ASOCIADOS Y BLOKES S A	CALI-VALLE	OBRAS RESIDENCIALES	GRANDE	(5,640,589)	6%	105	277	1,055
6	CONSTRUCCIONES CORAMAR S A	BOGOTA D.C.	OBRAS RESIDENCIALES	GRANDE	(3,493,329)	4%	186	544	137
7	RAMIREZ LEON INGENIEROS LTDA	BUCARAMANGA-SANTANDER	OBRAS RESIDENCIALES	PEQUEÑA	(3,242,519)	3%	741	652	202
8	ODINSA PROYECTOS E INVERSIONES S.A.	BOGOTA D.C.	OBRAS RESIDENCIALES	GRANDE	(3,131,958)	3%	25	708	46
9	PROMOTORA SENDEROS DEL SALITRE S.A.	BOGOTA D.C.	OBRAS RESIDENCIALES	MEDIANA	(2,329,958)	2%	275	791	15
10	PROMOTORA PUNTA CASTILLO S.A.	CARTAGENA-BOLIVAR	OBRAS RESIDENCIALES	GRANDE	(1,956,176)	2%	78	859	786
SUBTOTAL					(54,591,215)	55.6%			
TOTAL SOCIEDADES CON PERDIDA OPERACIONAL (314)					(98,131,227)	100.0%			



Estas 10 empresas en conjunto liquidaron más del 50% de las pérdidas reportadas por las 314 sociedades.

• RESULTADO NETO

Al final del ejercicio del 2009 fueron 801 sociedades las que presentaron utilidades netas por \$570.497 millones y 239 compañías con pérdidas netas por \$63.491 millones, para un resultado consolidado positivo de \$507.005 millones. Diecisiete (17) empresas continuaron sin reportar resultados.

RESULTADOS NETOS		
CUENTAS	2009	
	Saldos	No. Soc.
UTILIDADES	570,497,299	801
PERDIDAS	- 63,491,300	239
Resultados en cero	-	17
CONSOLIDADO	507,005,999	1057

La empresa con mayor utilidad neta fue S.F.M. S.A, originada en rendimientos financieros, pues esta compañía se encuentra en etapa preoperativa; le sigue URBE CAPITAL S.A., con \$61.090 millones.

DATOS EN MILES DE PESOS MUESTRA NO HOMOGENEA

CONSTRUCCIÓN DE OBRAS RESIDENCIALES Y NO RESIDENCIALES - 2009 RANKING POR UTILIDADES NETAS - 10 PRIMERAS

No.	Razón Social	Ciudad / Departamento	SUBSECTOR	TAMAÑO	UTILIDAD NETA	Part. En total%	ORDEN ACTIVO	ORDEN INGRESOS	ORDEN UTILIDAD OPERACIONAL
1	S F M SA	BOGOTA D.C.	OBRAS NO RESIDENCIALES	GRANDE	98,799,145	17.3%	1	848	680
2	URBE CAPITAL S.A.	BOGOTA D.C.	OBRAS RESIDENCIALES	GRANDE	61,090,327	10.7%	3	3	1
3	MAZUERA VILLEGAS Y CIA S A	BOGOTA D.C.CA	OBRAS RESIDENCIALES	GRANDE	46,072,574	8.1%	8	44	16
4	DESARROLLADORA DE ZONAS FRANCAS S A	BOGOTA D.C.	OBRAS NO RESIDENCIALES	GRANDE	24,606,900	4.3%	14	16	6
5	CONSTRUCTORA BOLIVAR BOGOTA S A	BOGOTA D.C.	OBRAS RESIDENCIALES	GRANDE	21,185,666	3.7%	4	5	3
6	CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A	BOGOTA D.C.	OBRAS RESIDENCIALES	GRANDE	19,336,884	3.4%	2	1	2
7	CAIMA S.A.	CALI-VALLE	OBRAS NO RESIDENCIALES	GRANDE	16,547,604	2.9%	128	90	5
8	DISEÑO URBANO S.A.	MEDELLIN-ANTIOQUIA	OBRAS RESIDENCIALES	GRANDE	12,137,647	2.1%	116	40	27
9	AMARILLO S.A	BOGOTA D.C.	OBRAS RESIDENCIALES	GRANDE	10,680,068	1.9%	17	33	4
10	VIPACON LTDA	BOGOTA D.C.	OBRAS RESIDENCIALES	MEDIANA	7,264,381	1.3%	346	181	11
	SUBTOTAL				317,721,196	55.7%			
	TOTAL SOCIEDADES CON UTILIDAD NETA (801)				570,497,299	100.0%			

Estas diez (10) sociedades aportaron el 55% del total de las utilidades netas del sector.



En cuanto a las pérdidas netas, el 66% de éstas fueron liquidadas por diez (10) sociedades, siendo la compañía CONSTRUCTORA OMAGA LTDA la que registró las pérdidas más elevadas. Nueve (9) de estas empresas habían presentado también resultados operacionales negativos.

**DATOS EN MILES DE PESOS
MUESTRA NO HOMOGENEA**

**CONSTRUCCIÓN DE OBRAS RESIDENCIALES Y NO RESIDENCIALES - 2009
RANKING POR PERDIDAS NETAS - 10 PRIMERAS**

No.	Razón Social	Ciudad / Departamento	SUBSECTOR	TAMAÑO	PERDIDA NETA	Part. En total%	ORDEN ACTIVO	ORDEN INGRESOS	ORDEN UTILIDAD OPERACIONAL
1	CONSTRUCTORA OMAGA LTDA	BUCARAMANGA-SANTANDER	OBRAS RESIDENCIALES	GRANDE	(7,776,000)	12%	117	866	1,055
2	CONSTRUCTORA NORBERTO ODEBRECHT S.A	BOGOTA D.C.	OBRAS RESIDENCIALES	GRANDE	(7,446,007)	12%	22	849	1,056
3	KLHR ASOCIADOS Y BLOKES S.A	CALI-VALLE	OBRAS RESIDENCIALES	GRANDE	(6,546,435)	10%	105	277	1,053
4	INMOBILIARIA FINANCIERA S.A.	BOGOTA D.C.	OBRAS RESIDENCIALES	GRANDE	(6,291,618)	10%	62	129	1,054
5	SOCIEDAD HOTEL CARTAGENA BOCACANO DEL SOL S.A.	CAJICA-CUNDINAMARCA	OBRAS RESIDENCIALES	GRANDE	(4,669,414)	7%	195	880	919
6	CONSTRUCTORA FERNANDO MAZUERA S.A.	BOGOTA D.C.	OBRAS RESIDENCIALES	GRANDE	(2,640,203)	4%	20	57	145
7	VELASCO REINALES S.A	CALI-VALLE	OBRAS RESIDENCIALES	GRANDE	(2,003,749)	3%	26	154	1,028
8	CONSTRUCTORA NORBERTO ODEBRECHT DE COLOMBIA LTDA.	BOGOTA D.C.	OBRAS RESIDENCIALES	MICRO	(1,938,750)	3%	1,053	1,054	1,047
9	MERCASUR LTDA. EN REESTRUCTURACION	NEIVA-HUILA	OBRAS NO RESIDENCIALES	GRANDE	(1,432,849)	2%	85	426	1,044
10	INVARCO S.A.	BUCARAMANGA-SANTANDER	OBRAS RESIDENCIALES	MEDIANA	(1,212,330)	2%	214	620	1,015
SUBTOTAL					(41,957,355)	66.1%			
TOTAL SOCIEDADES CON PERDIDA NETA (801)					(63,491,300)	100.0%			

3.1.2 Balance General

A 31 de diciembre de 2009, el activo total de las 1.057 sociedades alcanzó la suma de \$14.3 billones, y en su estructura el subsector de obras residenciales aportó cerca del 86%, conservando similar proporción en su participación dentro del pasivo y patrimonio.

MUESTRA NO HOMOGENEA		Miles de \$			
CUENTAS	CONSTRUCCION DE OBRAS NO RESIDENCIALES		CONSTRUCCION DE OBRAS RESIDENCIALES		TOTALES SECTOR
	2,009	Part. En total	2,009	Part.	2,009
ACTIVO	2,075,972,791	14.5%	12,290,335,208	85.5%	14,366,307,999
PASIVO	1,403,317,613	14.1%	8,559,926,806	85.9%	9,963,244,419
PATRIMONIO	672,655,178	15.3%	3,730,408,402	84.7%	4,403,063,580



PRINCIPALES CUENTAS DEL BALANCE A 31 DE DICIEMBRE DE 2009

DATOS EN MILES DE PESOS
MUESTRA NO HOMOGENEA

CUENTAS	CONSTRUCCION DE OBRAS NO RESIDENCIALES		CONSTRUCCION DE OBRAS RESIDENCIALES		TOTALES SECTOR	
	2,009	Part.	2,009	Part.	2,009	Part.
Deudores	388,278,149	18.7%	2,811,794,027	22.9%	3,200,072,176	22.3%
Inventarios	822,999,373	39.6%	5,261,546,506	42.8%	6,084,545,879	42.4%
Total Activo Corriente	1,330,680,014	64.1%	9,107,366,727	74.1%	10,438,046,741	72.7%
Inversiones	178,958,637	8.6%	516,295,569	4.2%	695,254,206	4.8%
Propiedades Planta y Equipo	316,106,586	15.2%	703,387,375	5.7%	1,019,493,961	7.1%
Valorizaciones	102,496,082	4.9%	973,903,835	7.9%	1,076,399,917	7.5%
Total Activo no Corriente	745,292,777	35.9%	3,182,968,481	25.9%	3,928,261,258	27.3%
TOTAL ACTIVO	2,075,972,791	100.0%	12,290,335,208	100.0%	14,366,307,999	100.0%
Obligaciones Financieras C.P	242,691,405	11.7%	1,644,925,821	13.4%	1,887,617,226	13.1%
Cuentas por pagar	237,305,315	11.4%	1,312,431,628	10.7%	1,549,736,943	10.8%
Otros pasivos	554,495,054	26.7%	2,429,107,203	19.8%	2,983,602,257	20.8%
Total Pasivo Corriente	1,105,460,014	53.3%	6,102,985,572	49.7%	7,208,445,586	50.2%
Obligaciones Financieras L.P	143,665,363	6.9%	1,023,133,815	8.3%	1,166,799,178	8.1%
Otros pasivos	70,070,349	3.4%	769,066,541	6.3%	839,136,890	5.8%
Total Pasivo no Corriente	297,857,599	14.3%	2,456,941,234	20.0%	2,754,798,833	19.2%
TOTAL PASIVO	1,403,317,613	67.6%	8,559,926,806	69.6%	9,963,244,419	69.4%
Capital Social	169,105,639	8.1%	812,621,047	6.6%	981,726,686	6.8%
Revalorización Patrimonio	52,526,916	2.5%	609,188,150	5.0%	661,715,066	4.6%
Resultados del ejercicio	170,425,551	8.2%	336,580,448	2.7%	507,005,999	3.5%
Resultados ejerc anteriores	3,019,058	0.1%	205,797,047	1.7%	208,816,105	1.5%
Superávit por valorizaciones	102,538,902	4.9%	1,026,400,238	8.4%	1,128,939,140	7.9%
TOTAL PATRIMONIO	672,655,178	32.4%	3,730,408,402	30.4%	4,403,063,580	30.6%

FUENTE: DB-STORM

En el ranking de las sociedades con mayores activos se destacan 10 sociedades con un aporte conjunto del 21% en el total, ocupando el primer lugar la empresa S.F.M. S.A, perteneciente al subsector de obras no residenciales, seguida de la compañía CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A. del subsector de obras residenciales, ambas domiciliadas en la ciudad de Bogotá, D.C.

DATOS EN MILES DE PESOS
MUESTRA NO HOMOGENEA

CONSTRUCCIÓN DE OBRAS RESIDENCIALES Y NO RESIDENCIALES - 2009

RANKING POR ACTIVOS - 10 PRIMERAS

No.	Razón Social	Ciudad / Departamento	SUBSECTOR	TAMAÑO	ACTIVO	Part. En total %	ORDEN INGRESOS	ORDEN UTILIDAD OPERACIONAL	ORDEN UTILIDAD NETA
1	S F M SA	BOGOTA-D.C.- BOGOTA D.C.	OBRAS NO RESIDENCIALES	GRANDE	542,009,818	3.8%	848	680	1
2	CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A	BOGOTA D.C.	OBRAS RESIDENCIALES	GRANDE	432,693,191	3.0%	1	2	6
3	URBE CAPITAL S.A.	BOGOTA D.C.	OBRAS RESIDENCIALES	GRANDE	423,356,671	2.9%	3	1	2
4	CONSTRUCTORA BOLIVAR BOGOTA S A	BOGOTA D.C.	OBRAS RESIDENCIALES	GRANDE	285,224,340	2.0%	5	3	5
5	MARVAL S.A.	BUCARAMANGA- SANTANDER	OBRAS RESIDENCIALES	GRANDE	279,749,225	1.9%	2	17	24
6	URBANIZADORA DAVID PUYANA S.A.	FLORIDABLANCA- SANTANDER	OBRAS RESIDENCIALES	GRANDE	263,402,974	1.8%	9	7	12
7	GRUPO AR S.A.	BOGOTA D.C.	OBRAS RESIDENCIALES	GRANDE	244,586,316	1.7%	7	1,043	36
8	MAZUERA VILLEGAS Y CIA S A	BOGOTA D.C.	OBRAS RESIDENCIALES	GRANDE	230,812,975	1.6%	44	16	3
9	PORTALES URBANOS S A	BARRANQUILLA- ATLANTICO	OBRAS NO RESIDENCIALES	GRANDE	195,865,701	1.4%	37	9	19
10	URBANIZADORA WARRIN VALENCIA S.A.	BOGOTA D.C.	OBRAS RESIDENCIALES	GRANDE	180,654,118	1.3%	4	19	26
	SUBTOTAL				3,078,355,329	21.4%			
	TOTAL GENERAL				14,366,307,999	100.0%			



3.1.3 Principales indicadores financieros

PRINCIPALES INDICADORES FINANCIEROS		
MUESTRA NO HOMOGENEA	CONSTRUCCION DE OBRAS NO RESIDENCIALES	CONSTRUCCION DE OBRAS RESIDENCIALES
Endeudamiento (%)	67.6%	69.6%
Concentración endeudamiento financiero (%)	27.53%	31.17%
Margen Bruto (%)	22.31%	16.30%
Margen Operativo (%)	11.34%	5.35%
Margen Neto (%)	23.35%	5.24%
Rentabilidad del Patrimonio - ROE (%)	25.34%	9.02%
Rentabilidad de activos - ROA (%)	3.99%	2.80%
Rentabilidad de la Inversión - ROI (%)	16.78%	16.93%

Durante el año 2009 el endeudamiento de los subsectores mantuvo un nivel cercano al 70%, donde el endeudamiento financiero fue sólo del 28% para el subsector de construcción de obras no residenciales y el 31% para las empresas dedicadas a la edificación de obras residenciales.

Este comportamiento fue similar al reportado por el conjunto de empresas que conforman el sector, de modo que, sin diferenciar la actividad, la práctica empresarial conserva la determinación tomada años atrás frente al manejo del apalancamiento financiero en la ejecución de sus proyectos.

En cuanto a la cadena de rentabilidad, se observa un mayor rendimiento en las empresas que construyen obras no residenciales, como proyectos empresariales, hoteles, industrias, entre otros, repuntando con 6 puntos de diferencia en los márgenes bruto y operacional, y 18 puntos en el margen neto; aunque en este último índice influyen los ingresos y gastos extraordinarios y financieros que son ajenos a la actividad, pero que de todos modos son importantes para el cálculo de la rentabilidad del patrimonio (ROE).

Es así como en este indicador mostró un porcentaje de 25 puntos para el subsector de construcción de obras no residenciales, mientras que la edificación de obras residenciales alcanzó el 9%.

La contribución de los activos en la generación de utilidades (ROA) fue positiva en porcentajes del 4 para obras no residenciales y del 3 para obras residenciales; además, el retorno de la inversión (ROI) para estas dos actividades fue del 17%.

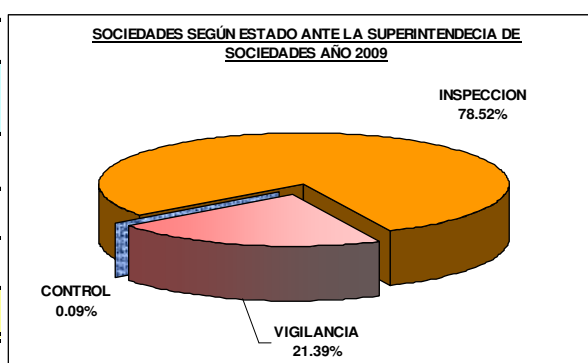


3.2 ESTADO ANTE LA SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES – AÑO 2009

Doscientas veintinueve (229) sociedades del sector están vigiladas por esta Superintendencia, equivalente al 22% de la muestra no homogénea, las demás (827) son inspeccionadas y representan el 78%. Sólo una se encuentra en situación de control.

No. DE SOCIEDADES SEGÚN SU ESTADO		
MUESTRA NO HOMOGÉNEA AÑO 2009	No. De Soc	Part.
CONTROL	1	0,09%
INSPECCION	827	78,24%
VIGILANCIA	229	21,67%
TOTAL SOCIEDADES	1.057	100,0%

FUENTE: DB STORM



3.3 SITUACIÓN ANTE LA SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES – AÑO 2009

No. DE SOCIEDADES SEGÚN SU SITUACIÓN

SITUACION	SECTOR CONSTRUCCIÓN OBRAS RESIDENCIALES Y NO RESIDENCIALES		TOTAL MUESTRA		Part. Sector en total
	No. De Soc	Part. Sector	No. De Soc	Part. Total	
MUESTRA NO HOMOGÉNEA AÑO 2009					
ACTIVA	1,042	98.6%	24,035	97.4%	4.3%
ACUERDO DE REESTRUCTURACION	9	0.9%	347	1.4%	2.6%
CONCORDATO	2	0.2%	54	0.2%	3.7%
REORGANIZACION	2	0.2%	143	0.6%	1.4%
OTROS	2	0.2%	95	0.4%	2.1%
TOTAL	1,057	100.0%	24,674	100.0%	4.3%

FUENTE: DB STORM

La mayoría de las empresas del sector están desarrollando su objeto social, es decir 1.042 compañías, la cuales representan el 4.3% del total de sociedades que enviaron información financiera a esta entidad durante el año 2009, o sea 24.3674.

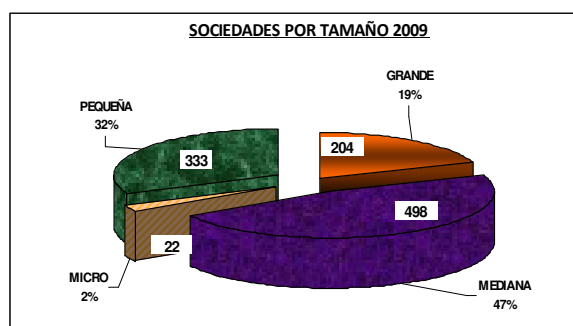
Las demás sociedades se encuentran adelantando algún proceso relacionado con la situación de iliquidez o insolvencia que enfrentaron en años anteriores, de modo que 9 sociedades están en acuerdo de restructuración, 2 en reorganización empresarial



y 2 en concordato, que en conjunto representan el 3.7% del total de la muestra de sociedades.

3.4 TAMAÑO AÑO 2009

Las empresas medianas (498) son las de mayor participación dentro del sector, con el 47%, seguidas de la sociedades pequeñas (333), que sumadas representan el 78.6% del total; las demás corresponden a compañías grandes (204) y solo 22 microempresas están dedicadas a esta actividad.

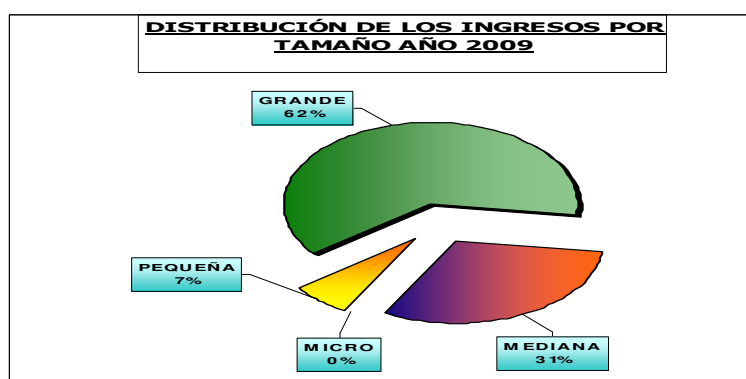


MUESTRA NO HOMOGENEA		
TAMAÑO	No DE SOCIEDADES	Part.
GRANDE	204	19.3%
MEDIANA	498	47.1%
MICRO	22	2.1%
PEQUEÑA	333	31.5%
TOTAL	1057	100%

3.4.1 RESULTADOS POR TAMAÑO - AÑO 2009

Según esta distribución fueron las empresas grandes las que registraron el mayor valor de ingresos por ventas, que ascendió a \$4.4 billones, equivalente al 62% del total para el año 2009.

De modo que a pesar de tener el 19% de las empresas del sector, fueron éstas las que jalonaron sus resultados, puesto que, además de liderar los ingresos, de manera consolidada, presentaron \$317.467 millones (74%) y \$423.927 millones (83%) como utilidades operacionales y netas, respectivamente.



Por su parte, las empresas medianas aportaron el 31% de los ingresos, o sea la suma de \$2.2 billones, y operacionalmente liquidaron \$100.739 millones de utilidad. Al final de ejercicio los resultados también fueron positivos en \$79.613 millones, con el 15.7% de participación en el total.

Las empresas pequeñas, no obstante su número, solo participaron con el 7% de los ingresos (\$469.406 millones) y tan solo con el 3% y 1% en los resultados operacionales y netos, en su orden.

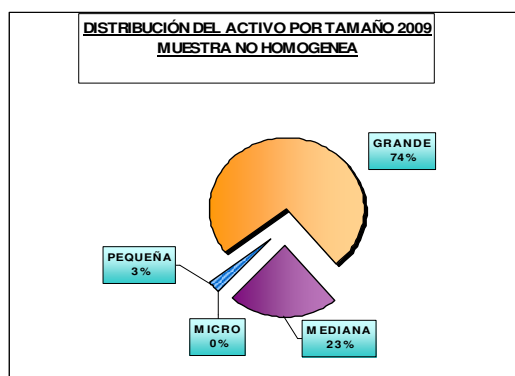
RESULTADOS POR TAMAÑO AÑO 2009

En miles de \$							
CLASIFICACIÓN	No. SOC.	INGRESOS	Part. en total	RESULTADOS OPERACIONALES	Part. en total	RESULTADOS NETOS	Part. en total
GRANDE	204	4,448,868,738	62.2%	317,467,634	74.5%	423,927,548	83.6%
MEDIANA	498	2,230,591,361	31.2%	100,739,021	23.6%	79,613,858	15.7%
MICRO	22	6,887,875	0.1%	-3,836,472	-0.9%	-3,003,866	-0.6%
PEQUEÑA	333	469,406,911	6.6%	12,046,836	2.8%	6,468,459	1.3%
TOTAL	1057	7,155,754,885	100.0%	426,417,019	100.0%	507,005,999	100.0%

Entre tanto, las 22 microempresas del sector únicamente generaron el 0.1% de los ingresos y presentaron pérdidas operacionales y netas, en \$3.8 millones y \$3.0 millones, respectivamente.

3.4.2 ESTRUCTURA DEL BALANCE POR TAMAÑO – AÑO 2009

Los mayores activos también se concentraron en las 204 empresas grandes, las cuales a 31 de diciembre de 2009 presentaron un valor de \$10.6 billones, correspondiente al 74% del total del activo. De igual forma, en estas sociedades se concentró el 73% del pasivo (\$7.2 billones) y el 77% del patrimonio (\$3.3 billones).



Las 498 compañías medianas fueron las segundas en participación, tanto en el activo, como en el pasivo y patrimonio, con valores de \$3.3 billones (23%), \$2.4 billones (24%) y \$882.033 millones (20%), en su orden.



Las empresas pequeñas aportaron apenas el 2.8% en la estructura del activo, el 2.5% en el pasivo y el 3.4% en el patrimonio.

Es de anotar que las microempresas, además de registrar un aporte mínimo, presentaron un patrimonio negativo, lo cual indica que muchas de ellas se encuentran en causal de disolución por pérdidas y deberán tomar las medidas necesarias para restablecer el patrimonio por encima del 50% del capital.

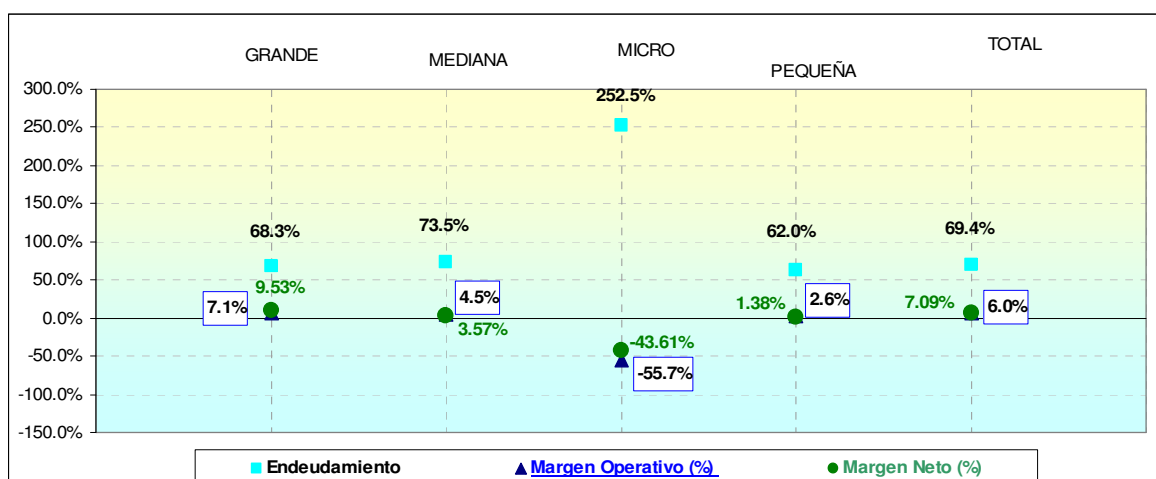
ESTRUCTURA DEL BALANCE POR TAMAÑO AÑO 2009

En miles de \$

CLASIFICACIÓN	No. SOC.	ACTIVO	Part. en total	PASIVO	Part. en total	PATRIMONIO	Part. en total
GRANDE	204	10,641,208,782	74.1%	7,268,050,579	72.9%	3,373,158,203	76.6%
MEDIANA	498	3,324,256,392	23.1%	2,442,223,207	24.5%	882,033,185	20.0%
MICRO	22	2,331,587	0.0%	5,886,904	0.1%	-3,555,317	-0.1%
PEQUEÑA	333	398,511,238	2.8%	247,083,729	2.5%	151,427,509	3.4%
TOTAL	1057	14,366,307,999	100%	9,963,244,419	100%	4,403,063,580	100%

3.4.3 PRINCIPALES INDICADORES POR TAMAÑO- AÑO 2009

El mayor endeudamiento lo presentaron las microempresas con un índice del 253%, en razón a que los pasivos (\$5.886 millones) superaron el valor de los activos (\$2.331 millones). Además, debido a la cantidad de pérdidas operacionales y netas, los márgenes respectivos fueron negativos en 56% y 44%, en su orden.



La mayor rentabilidad operativa y neta la lograron las sociedades grandes con el 7% y 10%, respectivamente, y manejaron un endeudamiento promedio del 68%. Le



siguen las empresas medianas con márgenes del 4% y un nivel de endeudamiento del 73%, siendo éste el mayor porcentaje del grupo de empresas.

Por su parte, las compañías pequeñas manejaron una rentabilidad no superior al 3%, pero fueron las que reportaron el menor endeudamiento (62%)

3.5 LOCALIZACIÓN GEOGRAFICA- AÑO 2009

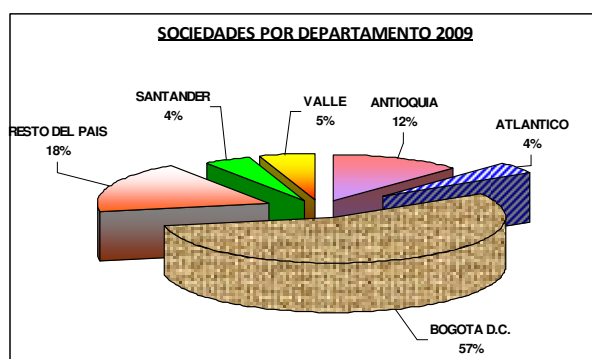
La distribución por departamento de realizó con base en el domicilio reportado por las sociedades, aunque algunos de sus proyectos se desarrollen en otras regiones.

De esta forma, el 56% de las empresas del sector (590) se encuentran localizadas en la ciudad de Bogotá, las cuales generaron ingresos por \$4.0 billones, es decir el 56.3% del total nacional. También fueron estas empresas las que aportaron el mayor porcentaje de las utilidades operacionales y netas del consolidado regional, en cuantías de \$300.667 millones (70%) y \$407.434 millones (80%).

No. SOCIEDADES POR DEPARTAMENTO AÑO 2009

MUESTRA NO HOMOGENEA

DEPARTAMENTOS	NO. SOC.	Partic%
ANTIOQUIA	130	12.3%
ATLANTICO	43	4.1%
BOGOTA D.C.	590	55.8%
RESTO DEL PAIS	192	18.2%
SANTANDER	47	4.4%
VALLE	55	5.2%
TOTAL	1057	100.0%



El Departamento de Antioquia, con 130 sociedades, participó con el 13.2% de los ingresos reportados y registró utilidades operacionales y netas por \$36.480 millones y \$40.169 millones, respectivamente, equivalentes al 7% y 8%.

MUESTRA NO HOMOGENEA

Miles de \$

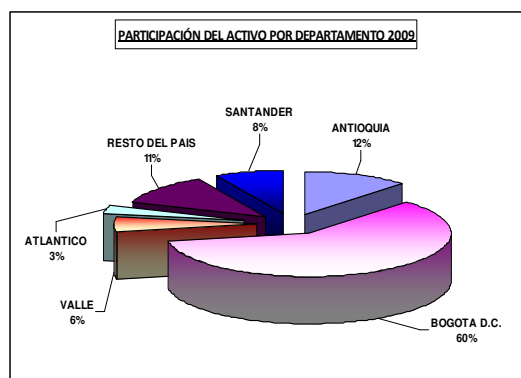
RESULTADOS POR DEPARTAMENTO 2009

DEPARTAMENTOS	No. Soc	INGRESOS OPERACIONALES	Part. En Total	UTILIDAD OPERACIONAL	Part. En Total	UTILIDAD NETA	Part. En Total
BOGOTA D.C.	590	4,029,587,668	56.3%	300,667,177	70.5%	407,434,989	80.4%
ANTIOQUIA	130	945,841,976	13.2%	36,480,638	8.6%	40,169,159	7.9%
VALLE	55	494,927,511	6.9%	25,586,269	6.0%	27,019,142	5.3%
ATLANTICO	43	194,148,471	2.7%	11,204,971	2.6%	7,149,110	1.4%
SANTANDER	47	661,727,167	9.2%	18,639,961	4.4%	12,564,865	2.5%
RESTO DEL PAIS	192	829,522,092	11.6%	33,838,003	7.9%	12,668,734	2.5%
Total general	1,057	7,155,754,885	100.0%	426,417,019	100.0%	507,005,999	100.0%



En menor escala fue la contribución de los departamentos de Santander, Valle y Atlántico, con participaciones inferiores al 10% en el total de ingresos y resultados.

Frente a los activos, también fueron las sociedades domiciliadas en la ciudad de Bogotá y en el Departamento de Antioquia las que mayor valor presentaron, con aportes del 60% y 11%, respectivamente; consecuentemente los valores del pasivo y patrimonio también registraron los mayores porcentajes.



La contribución de los Departamentos de Santander, Valle, Atlántico en el total de activos osciló entre 7% y 3%, con similar participación en el pasivo y patrimonio del sector.

MUESTRA NO HOMOGENEA Miles de \$

BALANCE POR DEPARTAMENTO 2009							
DEPARTAMENTOS	No. Soc	ACTIVOS	Part. En Total	PASIVO	Part. En Total	PATRIMONIO	Part. En Total
BOGOTA D.C.	590	8,621,662,969	60.0%	5,654,281,368	56.8%	2,967,381,601	67.4%
ANTIOQUIA	130	1,698,474,741	11.8%	1,375,394,371	13.8%	323,080,370	7.3%
VALLE	55	853,077,456	5.9%	574,514,535	5.8%	278,562,921	6.3%
ATLANTICO	43	436,902,235	3.0%	270,213,613	2.7%	166,688,622	3.8%
SANTANDER	47	1,128,963,554	7.9%	821,007,774	8.2%	307,955,780	7.0%
RESTO DEL PAIS	192	1,627,227,044	11.3%	1,267,832,758	12.7%	359,394,286	8.2%
TOTAL	1,057	14,366,307,999	100.0%	9,963,244,419	100.0%	4,403,063,580	100.0%

4. PROBABILIDAD DE RIESGO DE INSOLVENCIA PARA LAS EMPRESAS DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN DE OBRAS RESIDENCIALES Y NO RESIDENCIALES

Enseguida se presentan los resultados del modelo de alerta temprana para predecir el riesgo de insolvencia, el cual muestra la probabilidad de que una empresa pueda entrar a un proceso de reorganización o de liquidación judicial.

Para el cálculo del modelo, se tuvieron en cuenta los indicadores financieros que se calcularon a partir de la información que ha sido remitida por cada una de las empresas del sector.



El resultado del modelo de riesgo de insolvencia, que se obtuvo por medio de la aplicación de una regresión logística binaria es el siguiente:

La función Z para este sector, es como sigue:

$$Z = -1.013 - 0.218X_1 + 0.056X_2 + 0.024X_3 - 0.006X_4 - 2.364X_5 - 0.01X_6 - 0.003X_7$$

Donde:

Razón Corriente en T-2
Endeudamiento con el sector financiero en T-3
Participación gasto de nómina sobre ventas en T-2
Variación de los Ingresos Operacionales en T-2
Índice de liquidez inmediata en T-2
Margen antes de Impuestos en T-2
Rotación de Deudores Clientes en T-2

Una vez calculada la función Z, se procedió a estimar la función de probabilidad, para cada una de las sociedades de la muestra, mediante la función:

$$Prob(Y_i = 1) = \frac{1}{1 + e^{-(Z)}}$$

Las variables que explican la insolvencia son Razón Corriente, Participación gasto de nómina sobre ventas, Variación de los Ingresos Operacionales, Índice de liquidez inmediata, Margen antes de Impuestos y Rotación de Deudores Clientes en T-2, es decir dos años antes y Endeudamiento con el sector financiero en T-3, o sea tres años antes de entrar a un proceso de insolvencia.

Los resultados muestran que gran parte de las variables explicativas corresponden a liquidez y otras a la solidez de las compañías.

Es importante aclarar que el modelo predice la insolvencia para dos años adelante; es decir, con los datos del 2008, se pronostica el 2010 y con los de 2009, se pronostica el riesgo de 2011.

Los niveles de riesgo agrupan la probabilidad de insolvencia que oscila entre el 0% y el 100%, donde a mayor valor, mayor riesgo de insolvencia y viceversa.

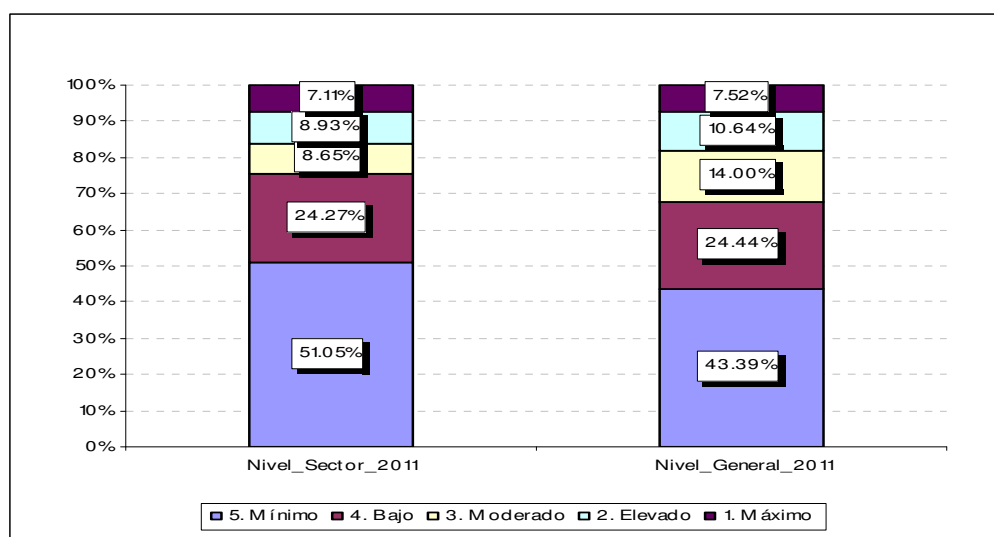
Los niveles tenidos en cuenta son los siguientes:



Nivel de Riesgo	Rango de Probabilidad
Máximo	81% - 100%
Elevado	61% - 80%
Moderado	41% - 60%
Bajo	21% - 40%
Mínimo	0% - 20%

Tomando como referencia una muestra de 717 empresas para las cuales se puede calcular la probabilidad de insolvencia en el año 2009, con el que se pronostica lo que podría suceder en 2011, encontramos que la proporción de empresas que estaba en riesgo máximo (81% a 100%), en el sector de construcción de obras residenciales y no residenciales es de 7.1%, similar al del total de empresas que remitieron estados financieros que es de 7.5%.

Se puede observar en el siguiente gráfico que el nivel de riesgo de insolvencia de las empresas de este sector es levemente menor al del total de las empresas. En el segundo nivel (61% a 80%) se encuentran el 8.9% mientras que en el total está el 10.6% de las sociedades. En el nivel mínimo la tendencia se invierte, es decir, es mayor la proporción en las empresas del sector con el 51%, y en el total, en ese nivel se encuentra el 43.4% de las Compañías.



La proporción en el nivel moderado es similar y en el nivel medio es menor en el sector que cuando se observa el total de las empresas que reportaron información financiera correspondiente al período contable del año 2009.



5. CONCLUSIONES

- El comportamiento de los ingresos operacionales obtenidos por las 593 sociedades del sector construcción de obras residenciales y no residenciales, **que conforman la muestra homogénea**, reflejó un importante crecimiento durante los años 2007 y 2008, del 18.7% y 29.4%, respectivamente, presentando una menor dinámica al finalizar el año 2009 cuando su aumento nominal fue apenas del 3%, culminando este año con \$5.16 billones.

Según cifras del DANE, la actividad edificadora reportó una disminución del 12.4% en el año 2009, lo cual explica este comportamiento.

- Durante el periodo analizado, los costos de la actividad edificadora le restaron cerca del 80% a los ingresos y los gastos de funcionamiento el 12%, dejando un margen de utilidad operacional entre el 4% y 6%, porcentaje que logró mantenerse en los resultados netos de las empresas.
- Al finalizar el año 2009 los activos de esta muestra homogénea sumaron \$9.87 billones, con un incremento apenas del 2.7%, cuando en los años anteriores habían registrado aumentos del 25.7% (2007) y 16.9% (2008), concentrados en los inventarios y deudores.
- El nivel de endeudamiento del sector osciló entre 65% (año 2009) y 72% (año 2007) y el aplacamiento con el sistema financiero no superó el 35%; además, las deudas con proveedores apenas alcanzaron el 5%, manteniendo un sano comportamiento crediticio.
- **La muestra no homogénea** del sector está conformada por 1.057 sociedades, de las cuales la mayoría pertenecen al subsector de construcciones de obras residenciales (947). El 47% de esta muestra la conforman empresas medianas, pero fueron las empresas grandes (204) las líderes en la generación de ingresos (62%), ganancias y activos (74%).
- Los ingresos por ventas obtenidos por estas empresas durante el año 2009 (**muestra no homogénea**) ascendieron a \$7.1 billones, registrando utilidades operacionales y netas de \$426.417 millones y \$507.005 millones, respectivamente. Por su parte los activos totalizaron \$14.3 billones.
- La ciudad de Bogotá, con 590 sociedades, concentró el 56% de las empresas que conforman el sector, las cuales aportaron el 56% de los ingresos, el 70% de los resultados operacionales y el 60% de los activos. Le sigue el Departamento



del Antioquia con 130 sociedades y una contribución del 13% en total de las ventas.

- Las diez (10) sociedades que lograron los primeros puestos en el ranking de eficiencia, calculado como el menor número obtenido en la sumatoria de los puestos ocupados en los ordenamientos de ingresos, utilidades operacionales, utilidades netas y activos, fueron las siguientes:

**DATOS EN MILES DE PESOS
MUESTRA NO HOMOGENEA**

**CONSTRUCCIÓN DE OBRAS RESIDENCIALES Y NO RESIDENCIALES - 2009
RANKING EFICIENCIA - 10 PRIMERAS**

Razón Social	Ciudad / Departamento	SECTOR	ACTIVO				INGRESOS OPERACIONALES			RESULTADO OPERACIONAL			RESULTADO NETO		EFICIENCIA		
			SUBTOTAL INVENTARIOS	MILES DE \$	Part. En total %	ORDEN	MILES DE \$	Part. En total %	ORDEN	MILES DE \$	Part. En total %	ORDEN	MILES DE \$	Part. En total %	ORDEN	Sumatoria ordenamientos	ORDEN FINAL
		CIU															
URBE CAPITAL S.A.	BOGOTA-D.C.- BOGOTA D.C.	F4521	68,976,849	423,356,671	2.9%	3	214,455,932	3.0%	3	76,600,377	18.0%	1	61,090,327	12.0%	2	9	1
CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A	BOGOTA-D.C.- BOGOTA D.C.	F4521	170,231,358	432,693,191	3.0%	2	350,690,646	4.9%	1	27,200,617	6.4%	2	19,336,884	3.8%	6	11	2
CONSTRUCTORA BOLIVAR BOGOTA S A	BOGOTA-D.C.- BOGOTA D.C.	F4521	57,267,079	285,224,340	2.0%	4	175,189,641	2.4%	5	22,372,680	5.2%	3	21,185,666	4.2%	5	17	3
URBANIZADORA DAVID PUYANA S.A.	FLORIDABLANCA- SANTANDER	F4521	192,975,069	263,402,974	1.8%	6	81,422,800	1.1%	9	11,090,561	2.6%	7	6,886,349	1.4%	12	34	4
DESARROLLADORA DE ZONAS FRANCAS S A	BOGOTA-D.C.- BOGOTA D.C.	F4522	11,882,946	140,246,088	1.0%	14	48,788,837	0.7%	16	16,026,692	3.8%	6	24,606,900	4.9%	4	40	5
MARVAL S.A.	BUCARAMANGA- SANTANDER	F4521	150,288,979	279,749,225	1.9%	5	281,956,600	3.9%	2	5,699,462	1.3%	17	3,138,764	0.6%	24	48	6
CONSTRUVIS S.A.	ANTIOQUIA	F4521	45,572,477	115,183,685	0.8%	18	112,178,613	1.6%	6	5,998,656	1.4%	15	5,186,973	1.0%	17	56	7
URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A.	BOGOTA-D.C.- BOGOTA D.C.	F4521	113,280,787	180,654,118	1.3%	10	179,576,805	2.5%	4	5,205,306	1.2%	19	2,955,785	0.6%	26	59	8
AMARILLO SA	BOGOTA-D.C.- BOGOTA D.C.	F4521	24,150,913	120,631,176	0.8%	17	37,595,982	0.5%	33	16,724,470	3.9%	4	10,680,068	2.1%	9	63	9
MAZJERA VILLEGAS Y CIA S A	BOGOTA-D.C.- BOGOTA D.C.	F4521	9,386,065	230,812,975	1.6%	8	31,236,784	0.4%	44	5,705,301	1.3%	16	46,072,574	9.1%	3	71	10