



**Superintendencia
de Sociedades**

**DESEMPEÑO DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN
AÑOS 2005 A 2008**

**HERNANDO RUIZ LÓPEZ
Superintendente de Sociedades**

**ANGELA PATRICIA PEÑARETE ORTIZ.
Analista**

BOGOTA, ABRIL DE 2009



SECTOR CONSTRUCCIÓN

1. ASPECTOS GENERALES

La información financiera que incluye este documento corresponde a la reportada por las empresas vigiladas, inspeccionadas y controladas por la Superintendencia de Sociedades, con corte a 31 de diciembre de 2008, clasificadas dentro del sector conforme a la naturaleza de su actividad, siguiendo los parámetros que para el efecto establece la *Clasificación Industrial Internacional Uniforme* - CIIU, revisión 3.

Las cifras presentadas en los diferentes cuadros dispuestos para el análisis, corresponden a miles de pesos y la agrupación de las sociedades involucra dos muestras obtenidas según el periodo de tiempo que se estudia, de la siguiente manera:

1. MUESTRA HOMOGÉNEA: conformada por 1.234 sociedades, de las cuales tenemos información financiera en nuestra base de datos desde el año 2005 hasta el año 2008, utilizada para presentar el desempeño del sector durante los últimos cuatro años y su aporte al crecimiento y desarrollo de la economía. Con esta misma muestra se presenta el aporte de las diferentes actividades desarrolladas por las empresas del sector constructor, en el mismo periodo, clasificadas en tres grandes subsectores económicos.

2. MUESTRA NO HOMOGÉNEA: integrada por 1.946 sociedades que enviaron información financiera relativa al año 2008, utilizada para presentar su estado y situación ante esta Entidad, su distribución según tamaño y su aporte al desempeño regional.



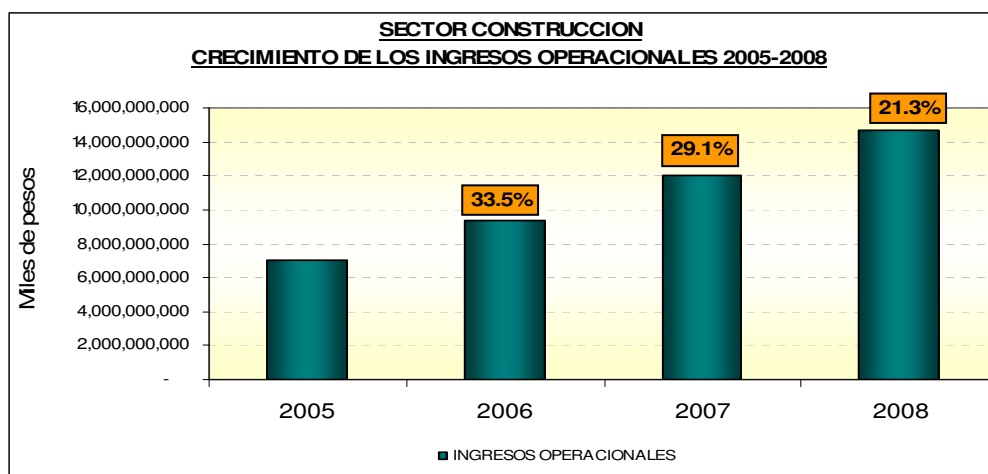
2. ANÁLISIS CONSOLIDADO DEL SECTOR AÑOS 2005 - 2008 MUESTRA HOMOGENEA

El número de sociedades tomadas para el establecer la tendencia del sector durante el periodo 2005 -2008 fue de **1.234 compañías** que enviaron la información financiera a esta Superintendencia durante los años 2005, 2006 2007 y 2008, las cuales conforman **una muestra homogénea** de empresas que permitirá hacer una comparación del comportamiento de las mismas durante dicho periodo.

2.1 ESTADO DE RESULTADOS 2005 – 2008

Al finalizar el año 2008 los ingresos operacionales de las 1.234 sociedades de la muestra presentaron un crecimiento del 21.3%, y aunque inferior al registrado en años anteriores (29.1% en el 2007 y 33.5% en el 2006), mostraron una importante dinámica para dicho año, considerando los signos de desaceleración presentados por el conjunto de la economía.

GRAFICA No. 1



De esta forma, a 31 de diciembre de 2008 el valor registrado como ingresos ascendió a la suma de \$14.6 billones, frente a \$12.0 billones logrados en el año anterior y si observamos el valor registrado en el año 2005 de \$7.0 billones, los ingresos de estas sociedades prácticamente se duplicaron en 3 años de operaciones, denotando el buen desempeño de esta actividad como motor de desarrollo económico.



CUADRO No. 1

SECTOR CONSTRUCCIÓN 2005-2008

DATOS EN MILES DE PESOS

MUESTRA HOMOGÉNEA: 1.234 SOCIEDADES

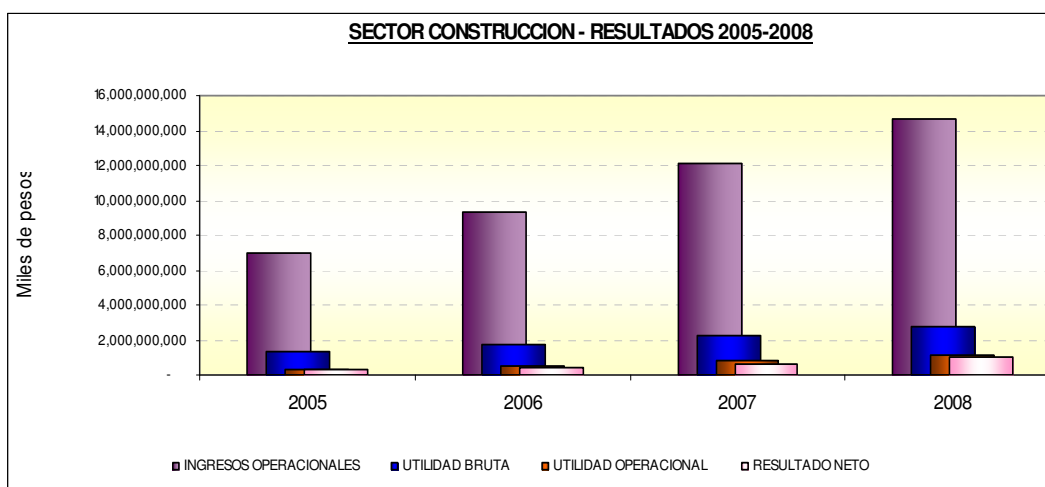
ESTADO DE RESULTADOS - CIFRAS CONSOLIDADAS											
CUENTAS	2,005	Part.05	2,006	Part.06	Var.%	2,007	Part.07	Var.%	2,008	Part.08	Var.%
Ingresos Operacionales	7,006,233,096	100.0%	9,354,443,669	100.0%	33.5%	12,073,699,883	100.0%	29.1%	14,643,639,160	100.0%	21.3%
MENOS: Costo De Ventas y De Prestación De Servicios	5,649,990,427	80.6%	7,640,896,488	81.7%	35.2%	9,776,688,701	81.0%	28.0%	11,879,096,712	81.1%	21.5%
UTILIDAD BRUTA	1,356,242,669	19.4%	1,713,547,181	18.3%	26.3%	2,297,011,183	19.0%	34.1%	2,764,542,449	18.9%	20.4%
MENOS: Gastos Operacionales De Admón	874,764,781	12.5%	1,028,028,080	11.0%	17.5%	1,169,748,574	9.7%	13.8%	1,369,285,194	9.4%	17.1%
MENOS: Gastos Operacionales De Ventas	153,700,117	2.2%	188,582,830	2.0%	22.7%	259,365,128	2.1%	37.5%	265,216,975	1.8%	2.3%
UTILIDAD OPERACIONAL	327,777,771	4.7%	496,936,271	5.3%	51.6%	867,897,481	7.2%	74.6%	1,130,040,279	7.7%	30.2%
MAS: Ingresos No Operacionales	552,332,590	7.9%	762,314,933	8.1%	38.0%	879,259,732	7.3%	15.3%	1,286,093,025	8.8%	46.3%
MENOS: Gastos No Operacionales	521,408,517	7.4%	734,586,309	7.9%	40.9%	910,627,647	7.5%	24.0%	1,108,761,743	7.6%	21.8%
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	358,701,844	5.1%	524,664,895	5.6%	46.3%	836,529,565	6.9%	59.4%	1,307,371,561	8.9%	56.3%
MENOS: Impuesto De Renta y Complementarios	150,333,366	2.1%	195,577,345	2.1%	30.1%	256,756,199	2.1%	31.3%	322,471,752	2.2%	25.6%
RESULTADO NETO	278,112,324	4.0%	432,867,203	4.6%	55.6%	579,773,366	4.8%	33.9%	984,899,809	6.7%	69.9%

FUENTE: DATA SIFI - SUPERSOCIEDADES

FECHA DE CONSULTA: ABRIL 04 DE 2009

No obstante tal cantidad de ingresos, la estructura de costos del sector absorbió el 81% de los mismos, tendencia que se aprecia en cada uno de los años analizados, de modo que el resultado bruto fue de \$2.7 billones. Descontando los gastos de administración y de ventas, operacionalmente el sector registró una utilidad de \$1.1 billones, que corresponde tan solo al 7.7% del total de ingresos.

GRAFICA No. 2

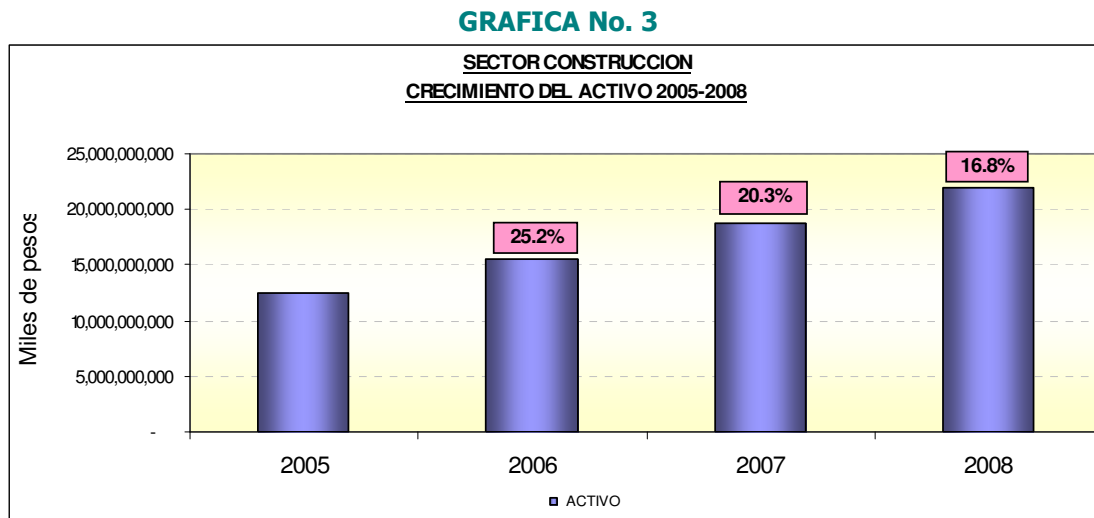


Finalmente, el resultado neto ascendió a \$984.8 millones, con un margen del 6.7%, mostrando un significativo incremento del 70% respecto a la utilidad obtenida en el 2007 por \$579.7 millones.



2.2 BALANCE GENERAL 2005- 2008

2.2.1 ACTIVO



Al finalizar el año 2008, los activos del sector alcanzaron la suma de \$21.8 billones, aumentando 16.8% frente al ejercicio anterior, pero con un crecimiento menor al reportado en años anteriores, cuando aumentaron el 20.3% en el 2007 y el 25.2% al terminar el año 2006. Cerca del 50% de los activos está representado en inventarios y deudores, cada uno con el 24.4% de participación.

El menor crecimiento registrado en los activos del sector se aprecia en estos dos rubros, pues su incremento fue del 19% para los deudores y de apenas el 7% para los inventarios, después haber presentado tasas promedio de crecimiento del 23% para el primero y del 25% para el segundo, entre los años 2005 al 2007.

Por lo tanto, este desempeño permite apreciar una clara tendencia del sector frente al ciclo normal de su actividad y a los actuales signos de la economía, esperando entonces la pronta realización de los inventarios terminados y la recuperación de la cartera, supeditando el inicio de nuevos proyectos al **comportamiento de la demanda**.



CUADRO No. 2

SECTOR CONSTRUCCIÓN 2005-2008

DATOS EN MILES DE PESOS

MUESTRA HOMOGÉNEA: 1.234 SOCIEDADES

PRINCIPALES CUENTAS DEL ACTIVO - CIFRAS CONSOLIDADAS											
Principales cuentas	2,005	Part.05	2,006	Part.06	Var.%	2,007	Part.07	Var.%	2,008	Part.08	Var.%
Deudores	2,743,906,917	22.1%	3,584,975,763	23.0%	30.7%	4,465,353,232	23.8%	24.6%	5,333,880,151	24.4%	19.5%
Inventarios	3,326,651,886	26.8%	4,224,097,308	27.1%	27.0%	4,981,657,482	26.6%	17.9%	5,349,203,269	24.4%	7.4%
Total Activo Corriente	7,237,833,265	58.2%	9,580,724,120	61.5%	32.4%	11,538,642,692	61.6%	20.4%	12,840,306,847	58.7%	11.3%
Propiedades Planta y Equipo	947,594,882	7.6%	1,225,025,244	7.9%	29.3%	1,573,873,329	8.4%	28.5%	1,959,655,853	9.0%	24.5%
Valorizaciones	1,389,552,583	11.2%	1,503,289,940	9.7%	8.2%	2,168,125,170	11.6%	44.2%	2,834,657,084	13.0%	30.7%
Total Activo no Corriente	5,198,147,124	41.8%	5,989,078,504	38.5%	15.2%	7,197,817,022	38.4%	20.2%	9,046,774,046	41.3%	25.7%
TOTAL ACTIVO	12,435,980,389	100.0%	15,569,802,624	100.0%	25.2%	18,736,459,715	100.0%	20.3%	21,887,080,893	100.0%	16.8%

FUENTE: DATA SIFI - SUPERSOCIEDADES

FECHA DE CONSULTA: ABRIL 04 DE 2009

Por su parte el activo no corriente representó el 41% del total, dentro del cual tienen mayor participación las propiedades, planta y equipo (9%), y la valorización de activos (13%).

2.2.2 PASIVO

El ritmo de crecimiento de las obligaciones del sector ha venido disminuyendo año tras año durante el periodo analizado, pues mientras en el 2006 y 2007 aumentó en 27.6% y 19.8%, al finalizar el año 2008 fue de tan solo 12%. No obstante, el nivel de endeudamiento conservó similar participación que en años anteriores, alrededor del 60% del valor de los activos, aunque tres puntos porcentuales más bajo que en el ejercicio anterior (63%).

CUADRO No. 3

SECTOR CONSTRUCCIÓN 2005-2008

DATOS EN MILES DE PESOS

MUESTRA HOMOGÉNEA: 1.234 SOCIEDADES

PRINCIPALES CUENTAS DEL PASIVO - CIFRAS CONSOLIDADAS											
Principales cuentas	2,005	Part.05	2,006	Part.06	Var.%	2,007	Part.07	Var.%	2,008	Part.08	Var.%
Obligaciones Financieras C.P	1,209,415,263	9.7%	1,586,732,725	10.2%	31.2%	2,227,538,757	11.9%	40.4%	2,423,766,567	11.1%	8.8%
Cuentas por pagar C.P	1,022,485,082	8.2%	1,474,281,200	9.5%	44.2%	1,424,852,840	7.6%	-3.4%	1,530,690,852	7.0%	7.4%
Otros pasivos	1,499,943,103	12.1%	1,992,384,084	12.8%	32.8%	2,355,089,665	12.6%	18.2%	2,504,645,488	11.4%	6.4%
Total Pasivo Corriente	4,494,684,268	36.1%	6,139,355,581	39.4%	36.6%	7,322,825,474	39.1%	19.3%	7,912,856,615	36.2%	8.1%
Obligaciones Financieras L.P	1,343,484,490	10.8%	1,398,933,264	9.0%	4.1%	1,739,449,946	9.3%	24.3%	2,088,325,257	9.5%	20.1%
Cuentas por pagar L.P	836,621,069	6.7%	938,629,046	6.0%	12.2%	1,255,262,466	6.7%	33.7%	1,659,717,430	7.6%	32.2%
Total Pasivo no Corriente	3,227,684,657	26.0%	3,716,814,513	23.9%	15.2%	4,483,976,337	23.9%	20.6%	5,313,712,807	24.3%	18.5%
TOTAL PASIVO	7,722,368,925	62.1%	9,856,170,094	63.3%	27.6%	11,805,946,914	63.0%	19.8%	13,226,569,422	60.4%	12.0%

FUENTE: DATA SIFI - SUPERSOCIEDADES

FECHA DE CONSULTA: ABRIL 04 DE 2009

De esta forma, el total del pasivo a 31 de diciembre de 2008 ascendió a la suma de \$13.2 billones, dentro del cual las obligaciones financieras, tanto a corto como a largo plazo, aportaron el 34% del total de endeudamiento externo, con incrementos del 8% y del 20%, respectivamente.



2.2.3 PATRIMONIO

Patrimonialmente las empresas del sector mostraron un aumento del 25%, alcanzando la suma de \$8.6 billones, siendo los rubros del capital y valorizaciones las principales cuentas, con participaciones del 7% y 15%, respectivamente.

CUADRO No. 4

SECTOR CONSTRUCCIÓN 2005-2008											
DATOS EN MILES DE PESOS											
MUESTRA HOMOGÉNEA: 1.234 SOCIEDADES											
PRINCIPALES CUENTAS DEL PATRIMONIO - CIFRAS CONSOLIDADAS											
Principales cuentas	2,005	Part.05	2,006	Part.06	Var.-%	2,007	Part.07	Var.-%	2,008	Part.08	Var.-%
Capital Social	1,063,530,653	8.6%	1,156,344,281	7.4%	8.7%	1,345,771,705	7.2%	16.4%	1,504,449,769	6.9%	11.8%
Revalorización Patrimonio	1,436,842,609	11.6%	1,526,788,485	9.8%	6.3%	1,452,567,287	7.8%	-4.9%	1,388,192,499	6.3%	-4.4%
Resultados del ejercicio	267,728,062	2.2%	422,046,168	2.7%	57.6%	560,715,211	3.0%	32.9%	962,675,645	4.4%	71.7%
Resultados ejerc anteriores	-260,008,742	-2.1%	-240,895,441	-1.5%	-7.4%	-170,798,478	-0.9%	-29.1%	-72,002,160	-0.3%	-57.8%
Superávit por valorizaciones	1,394,393,688	11.2%	1,775,681,261	11.4%	27.3%	2,429,691,617	13.0%	36.8%	3,246,012,724	14.8%	33.6%
TOTAL PATRIMONIO	4,713,611,470	37.9%	5,713,632,527	36.7%	21.2%	6,931,822,873	37.0%	21.3%	8,660,511,466	39.6%	24.9%

FUENTE: DATA SIFI - SUPERSOCIEDADES
FECHA DE CONSULTA: ABRIL 04 DE 2009

Se destacan los resultados positivos del ejercicio 2008 en la suma de \$962.6 millones, con un incremento del 71% en relación con las utilidades generadas en el año 2007 por \$560.7 millones, así como la disminución del 57% en las pérdidas de ejercicios anteriores, quedando solamente por absorber la suma de \$72 millones como rezago de la pasada crisis económica.

2.3. PRINCIPALES INDICADORES FINANCIEROS DEL SECTOR 2005 - 2008

• RENTABILIDAD

Los indicadores de rentabilidad miden la gestión de las empresas en sus áreas operacionales y no operacionales, al involucrar, además de los costos de producción, gastos administrativos y de ventas, lo referente a sus fuentes de financiación externas y al resultado del manejo de sus excedentes de liquidez.

Así las cosas, de total de la riqueza generada en la realización de los bienes raíces y demás productos y servicios ofrecidos en venta por las 1.234 sociedades del sector (\$14.6 billones), el 93% fue destinado a cubrir los costos y gastos de la operación, dejando márgenes bruto, operacional y neto del 18.9%, 7.7% y 6.7%, respectivamente.

Si observamos la cadena de rentabilidad en el periodo 2005 y 2008 se aprecia similar participación en el margen bruto, oscilando entre el 18% y 19%, lo cual indica una estructura de costos poco flexible y bastante elevada, por lo cual el sector debe



maniobrar con los gastos variables de su funcionamiento para mejorar su margen operativo y neto de rentabilidad.

Sin embargo, entre el 2005 y el 2008 se aprecian incrementos en dichos ítems, al pasar de 4.7% en el 2005 al 7.7% en el 2008 la rentabilidad operacional del negocio y de 3.97% a 6.73% el margen neto, en el mismo periodo.

CUADRO No. 5

SECTOR CONSTRUCCIÓN 2005-2008				
INDICADORES DE RENTABILIDAD				
MUESTRA HOMOGÉNEA: 1.234 SOCIEDADES	2,005	2,006	2,007	2,008
Rentabilidad del Patrimonio - ROE (%)	5.9%	7.6%	8.4%	11.4%
Rentabilidad de los activos - ROA (%)	2.6%	3.2%	4.6%	5.2%
Rentabilidad de la Inversión - ROI (%)	17.1%	18.2%	20.1%	19.8%
Margen Bruto (%)	19.4%	18.3%	19.0%	18.9%
Margen Operativo (%)	4.7%	5.3%	7.2%	7.7%
Margen Neto (%)	3.97%	4.63%	4.80%	6.73%

Igualmente, los recursos invertidos en el sector han generado resultados positivos, mostrando un grado de aprovechamiento de activos equivalente al 5.2% y un rendimiento de la inversión realizada del 19.8%. En cuanto a la rentabilidad del patrimonio, fue el indicador que mostró mejor comportamiento al registrar un porcentaje de 11.4 respecto a la utilidad neta obtenida.

• ENDEUDAMIENTO

Durante el periodo 2005 y 2008 el nivel de endeudamiento no ha superado el 64%, presentando el menor índice en el año 2008 (60.4%), con una disminución frente al año anterior (63%), concentrando su deuda en el corto plazo.

CUADRO No. 6

SECTOR CONSTRUCCIÓN 2005-2008				
INDICADORES DE ENDEUDAMIENTO				
MUESTRA HOMOGÉNEA: 1.234 SOCIEDADES	2,005	2,006	2,007	2,008
Endeudamiento (%)	62.1%	63.3%	63.0%	60.4%
Concentración del endeudamiento a corto plazo (%)	58.2%	62.3%	62.0%	59.8%
Concentración endeudamiento financiero (%)	33.1%	30.3%	33.6%	34.1%
Concentración del endeudamiento con proveedores (%)	5.1%	5.6%	5.7%	5.7%



El apalancamiento obtenido del sistema financiero fue de apenas el 34% y tan solo el 5.7% correspondió a proveedores, estructura que ha conservado el sector durante el periodo analizado y que le ha permitido mantener un sano comportamiento crediticio, a fin de evitar situaciones críticas ante una eventual falta de liquidez.

- **VIABILIDAD**

El EBITDA, por su sigla en Ingles (Earning before interests, taxes, depreciation and amortization), corresponde al beneficio antes de intereses, impuestos, amortizaciones y depreciaciones, cuyo margen determina la viabilidad del negocio o proyecto.

CUADRO No. 7

SECTOR CONSTRUCCIÓN 2005-2008				
INDICADORES DE VIABILIDAD				
MUESTRA HOMOGÉNEA: 1.234 SOCIEDADES	2,005	2,006	2,007	2,008
EBITDA (Miles de Pesos)	460,170,741	706,820,788	1,132,577,666	1,419,792,307
Margen EBITDA (%)	6.57%	7.56%	9.38%	9.70%
Deuda Financiera / EBITDA (Veces)	5.5	4.2	3.5	3.2
Intereses Pagados / EBITDA (%)	42.5%	30.9%	26.2%	25.1%
Gasto Financiero / EBITDA (Veces)	1.5	1.4	1.7	1.7

En estos indicadores se aprecia un margen del EBITDA en aumento, producto de los buenos resultados operacionales, que se traducen en mejores índices de desempeño frente al servicio de la deuda, contando con mayor generación de efectivo para atender los intereses y demás gastos financieros del negocio.

3. DESEMPEÑO POR SUBSECTORES AÑOS 2005-2008 MUESTRA HOMOGÉNEA

La muestra homogénea de sociedades tomada para presentar el desempeño de los subsectores como aporte a la actividad de la construcción, conserva el mismo número de sociedades, es decir 1.234 sociedades, clasificadas en tres grandes subsectores, tomando como base el origen de sus ingresos, así:



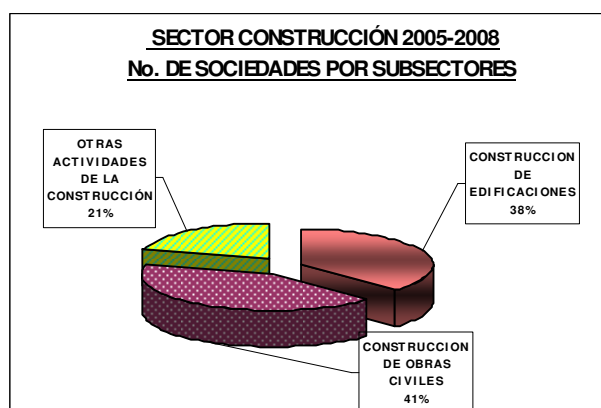
3.1 CLASIFICACIÓN POR SUBSECTOR

El mayor porcentaje de empresas (41.7%) está ubicado en el subsector de Construcción de obras civiles con 514 sociedades, seguido de edificaciones (construcción de obras residenciales) con 463 compañías (38%), y de otras actividades de la construcción con 257 empresas (21%); este último incluye actividades relacionadas con el mantenimiento, reparación, mejoramiento y adecuación de obras para la construcción.

CUADRO No. 8

SECTOR CONSTRUCCIÓN		
No. DE SOCIEDADES POR SUBSECTORES		
MUESTRA HOMOGÉNEA: 1.234 SOCIEDADES		
SUBSECTORES AÑOS 2005-2008	No. De Sociedades	Part.
CONSTRUCCION DE EDIFICACIONES	463	37.5%
CONSTRUCCION DE OBRAS CIVILES	514	41.7%
OTRAS ACTIVIDADES DE LA CONSTRUCCIÓN	257	20.8%
TOTAL	1234	100%

GRAFICA No. 4



3.2. COMPORTAMIENTO FINANCIERO POR SUBSECTOR

En la estructura financiera del sector constructor la participación de los subsectores mencionados ha sido relativamente constante, manteniendo similar contribución durante el periodo analizado, de tal forma que en promedio el 38% de los activos del sector fue aportado por el subsector de edificaciones, el 37% por obras civiles y el restante 25% por otras actividades de la construcción.

CUADRO No. 9

SECTOR CONSTRUCCIÓN 2005-2008									
PARTICIPACIÓN DE LOS SUBSECTORES LA ESTRUCTURA DEL BALANCE									
MUESTRA HOMOGÉNEA: 1.234 SOCIEDADES									
AÑOS	ACTIVO			PASIVO			PATRIMONIO		
	CONSTRUCCION DE EDIFICACIONES	CONSTRUCCION DE OBRAS CIVILES	OTRAS ACTIVIDADES DE LA CONSTRUCCIÓN	CONSTRUCCION DE EDIFICACIONES	CONSTRUCCION DE OBRAS CIVILES	OTRAS ACTIVIDADES DE LA CONSTRUCCIÓN	CONSTRUCCION DE EDIFICACIONES	CONSTRUCCION DE OBRAS CIVILES	OTRAS ACTIVIDADES DE LA CONSTRUCCIÓN
2005	38.9%	36.2%	24.9%	41.1%	31.4%	27.5%	35.3%	44.2%	20.6%
2006	37.9%	37.5%	24.6%	40.4%	32.3%	27.3%	33.5%	46.5%	20.0%
2007	39.2%	37.8%	23.1%	43.2%	30.7%	26.0%	32.2%	49.7%	18.0%
2008	38.0%	39.0%	23.0%	42.5%	32.1%	25.4%	31.0%	49.7%	19.3%



De igual forma, la construcción de obras civiles ha contribuido con más de la mitad de los ingresos del sector durante los años 2005 y 2008, así como en los resultados operacionales, en tanto que los otros subsectores han registrado un promedio de 30% y 26% para edificaciones y de 18% y 19% para otras actividades de la construcción, según su orden.

CUADRO No.10

SECTOR CONSTRUCCIÓN 2005-2008

PARTICIPACIÓN DE LOS SUBSECTORES LOS RESULTADOS

MUESTRA HOMOGÉNEA: 1.234 SOCIEDADES

AÑOS	INGRESOS			UTILIDAD OPERACIONAL			UTILIDAD NETA		
	CONSTRUCCION DE EDIFICACIONES	CONSTRUCCION DE OBRAS CIVILES	OTRAS ACTIVIDADES DE LA CONSTRUCCIÓN	CONSTRUCCION DE EDIFICACIONES	CONSTRUCCION DE OBRAS CIVILES	OTRAS ACTIVIDADES DE LA CONSTRUCCIÓN	CONSTRUCCION DE EDIFICACIONES	CONSTRUCCION DE OBRAS CIVILES	OTRAS ACTIVIDADES DE LA CONSTRUCCIÓN
2005	31.1%	50.3%	18.6%	29.4%	52.7%	17.9%	37.0%	53.0%	10.0%
2006	31.6%	49.5%	18.9%	27.4%	51.1%	21.5%	42.5%	56.3%	1.2%
2007	27.6%	53.8%	18.5%	23.8%	57.9%	18.3%	27.0%	64.7%	8.3%
2008	29.3%	52.3%	18.4%	24.2%	54.6%	21.2%	21.8%	57.3%	20.9%

Frente a los resultados netos el aporte no ha sido parejo, aunque el subsector de obras civiles fue el de más alta participación, oscilando entre el 53% y el 65% en el periodo señalado. Se aprecia igualmente que la contribución del subsector de otras actividades de la construcción en estos resultados no había superado el 10% durante los años 2005 a 2007, sin embargo el buen desempeño registrado en el 2008 le restó participación a los otros dos subsectores, logrando incrementar su aporte en los resultados finales al 20.9%.

Teniendo en cuenta la anterior distribución se resalta el desempeño de los subsectores durante el último año (2008), de la siguiente manera:

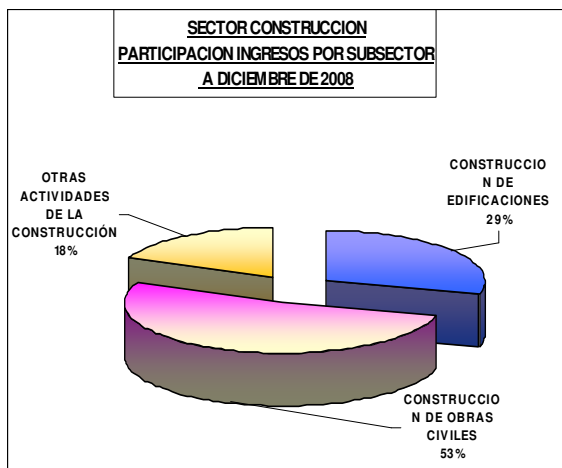
3.2.1 Resultados

Como se mencionó anteriormente, en la conformación de los resultados del sector las sociedades dedicadas a la construcción de obras civiles (514) aportaron el 52.3% de los ingresos del sector durante el año 2008, alcanzando la suma de \$7.6 billones.

Aunque presentó un importante incremento frente al año anterior de 17.8%, este subsector se ubicó por debajo del aumento mostrado por el consolidado del sector para este rubro (21%).



GRAFICA No. 5



Por su parte los ingresos generados por el subsector de construcción de edificaciones u obras residenciales, ascendieron a \$4.2 billones, con un crecimiento del 28.5% frente al año anterior, lo cual le representó un aporte del 29.3% en el total del consolidado.

Finalmente el subsector de otras actividades de la construcción logró ingresos por \$2.6 billones, 20.6% más que el año anterior, contribuyendo con el 18.4% de total de los ingresos operacionales del sector

CUADRO No. 11

SECTOR CONSTRUCCIÓN 2005-2008

DATOS EN MILES DE PESOS

MUESTRA HOMOGENA: 1.234 SOCIEDADES

PRINCIPALES CUENTAS DE RESULTADOS													
Subsectores	No. Soc	Cuentas	2,005	Part.05	2,006	Part.06	Var.%	2,007	Part.07	Var.%	2,008	Part.08	Var.%
CONSTRUCCION DE EDIFICACIONES	463	Ingresos Operacionales	2,178,986,710	100%	2,960,313,982	100%	35.9%	3,337,259,813	100%	12.7%	4,289,394,785	100%	28.5%
		UTILIDAD OPERACIONAL	96,487,881	4.4%	136,065,913	4.6%	41.0%	206,874,495	6.2%	52.0%	273,637,736	6.4%	32.3%
		RESULTADO NETO	102,844,721	4.7%	183,897,400	6.2%	78.8%	156,712,332	4.7%	-14.8%	214,682,162	5.0%	37.0%
CONSTRUCCION DE OBRAS CIVILES	514	Ingresos Operacionales	3,522,646,686	100%	4,629,358,427	100%	31.4%	6,498,625,312	100%	40.4%	7,655,928,112	100%	17.8%
		UTILIDAD OPERACIONAL	172,659,178	4.9%	253,978,385	5.5%	47.1%	502,174,718	7.7%	97.7%	617,102,649	8.1%	22.9%
		RESULTADO NETO	147,477,257	4.2%	243,920,301	5.3%	65.4%	374,889,437	5.8%	53.7%	564,781,010	7.4%	50.7%
OTRAS ACTIVIDADES DE LA CONSTRUCCION	257	Ingresos Operacionales	1,304,599,700	100%	1,764,771,260	100%	35.3%	2,237,814,758	100%	26.8%	2,698,316,263	100%	20.6%
		UTILIDAD OPERACIONAL	58,630,712	4.5%	106,891,973	6.1%	82.3%	158,848,268	7.1%	48.6%	239,299,894	8.9%	50.6%
		RESULTADO NETO	27,790,346	2.1%	5,049,502	0.3%	-81.8%	48,171,597	2.2%	854.0%	205,436,637	7.6%	326.5%

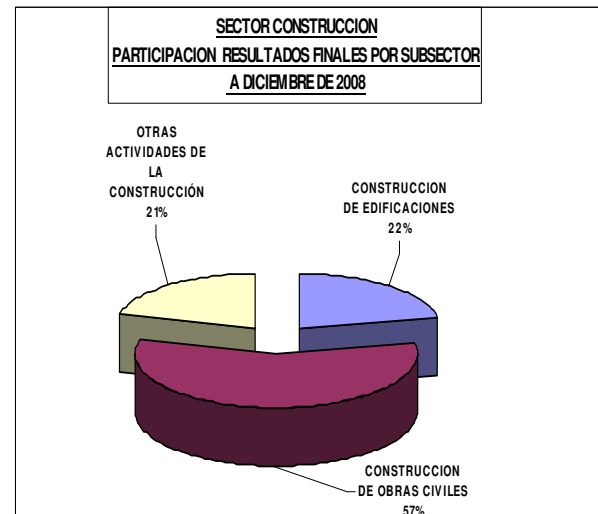
FUENTE: DATA SIFI - SUPERSOCIEDADES

FECHA DE CONSULTA: ABRIL 04 DE 2009



El desempeño operacional y neto de estos subsectores logró excelentes resultados, por cuanto incrementaron las utilidades respectivas en porcentajes significativos, como se observa en el cuadro anterior. En valores absolutos el subsector de construcción de obras civiles fue el que más aportó con sumas de \$617 millones en la parte operativa y \$564 millones en el resultado final.

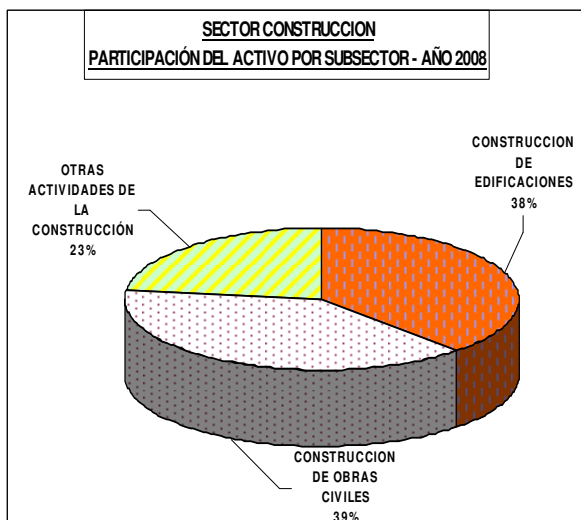
GRAFICA No. 6



3.2.2 Balance General

- **ACTIVOS**

GRAFICA No. 7



En el total de activos del sector, los subsectores de edificaciones y obras civiles reportaron una contribución similar, la cual para el año 2008 fue de 38% y 39%, respectivamente, de tal manera que el valor de estos rubros ascendió a \$8.3 billones para el primero y a \$8.5 billones para el segundo.

Sin embargo, el mayor crecimiento en los activos lo presentaron las empresas dedicadas a la construcción de obras civiles con el 20%.



Individualmente la concentración del activo se ubicó en los rubros de inventarios y deudores, con una alta participación del primero en el subsector de edificaciones, equivalente a un valor de \$3.5 billones (42%) y del segundo (deudores) en el subsector de obras civiles, alcanzando la suma de \$2.3 billones (27%).

CUADRO No. 12

ACTIVOS - SECTOR CONSTRUCCIÓN 2005-2008													
DATOS EN MILES DE PESOS													
MUESTRA HOMOGENEA: 1.234 SOCIEDADES													
PRINCIPALES CUENTAS DEL ACTIVO													
Subsectores	No. Soc	Cuentas	2,005	Part./05	2,006	Part./06	Var. %	2,007	Part./07	Var. %	2,008	Part./08	Var. %
CONSTRUCCION DE EDIFICACIONES	463	Deudores	981,289,236	20.3%	1,284,504,698	21.8%	30.9%	1,512,028,528	20.6%	17.7%	1,790,177,647	21.5%	18.4%
		Inventarios	2,162,240,304	44.7%	2,681,087,897	45.5%	24.0%	3,333,965,523	45.4%	24.4%	3,536,662,427	42.6%	6.1%
		TOTAL ACTIVO	4,836,058,422	100%	5,896,596,491	100%	21.9%	7,338,608,763	100%	24.5%	8,311,442,102	100%	13.3%
CONSTRUCCION DE OBRAS CIVILES	514	Deudores	1,014,123,537	22.5%	1,433,112,659	24.5%	41.3%	1,899,833,247	26.9%	32.6%	2,339,652,193	27.4%	23.2%
		Inventarios	468,007,504	10.4%	571,918,182	9.8%	22.2%	609,228,343	8.6%	6.5%	734,436,709	8.6%	20.6%
		TOTAL ACTIVO	4,504,865,864	100%	5,843,266,294	100%	29.7%	7,075,399,542	100%	21.1%	8,546,897,119	100%	20.8%
OTRAS ACTIVIDADES DE LA CONSTRUCCION	257	Deudores	748,494,144	24.2%	867,358,406	22.6%	15.9%	1,053,491,457	24.4%	21.5%	1,204,050,311	23.9%	14.3%
		Inventarios	696,404,078	22.5%	971,091,229	25.4%	39.4%	1,038,463,616	24.0%	6.9%	1,078,104,133	21.4%	3.8%
		TOTAL ACTIVO	3,095,056,103	100%	3,829,939,839	100%	23.7%	4,322,451,410	100%	12.9%	5,028,741,672	100%	16.3%

FUENTE: DATA SIFI - SUPERSOCIEDADES
FECHA DE CONSULTA: ABRIL 04 DE 2009

Para el subsector de otras actividades de la construcción, estos dos rubros mantienen una participación similar en el total de su activo, del 21% para inventarios y del 24% en los deudores.

• PASIVOS

El pasivo del sector está conformado por el 42% de las obligaciones contraídas por las empresas del subsector de construcción de edificaciones, las cuales a 31 de diciembre de 2008 ascendieron a \$5.6 billones, seguidas de las generadas por las actividades de construcción de obras civiles en un 32% y un valor de \$4.2 billones, siendo el porcentaje restante asumido por las otras actividades para la construcción, con \$3.5 billones.

Los compromisos adquiridos por estas empresas se concentran en obligaciones financieras a corto y largo plazo y en otros pasivos, aunque la tendencia del sector durante los últimos años ha sido la disminución paulatina del apalancamiento con el sector financiero, siendo el subsector de construcción de obras civiles el de menor endeudamiento con un nivel de 49.7%.



CUADRO No. 13

PASIVOS - SECTOR CONSTRUCCIÓN 2005-2008													
DATOS EN MILES DE PESOS													
MUESTRA HOMOGÉNEA: 1.234 SOCIEDADES													
PRINCIPALES CUENTAS DEL PASIVO													
Subsectores	No. Soc	Cuentas	2,005	Part.05	2,006	Part.06	Var.%	2,007	Part.07	Var.%	2,008	Part.08	Var.%
CONSTRUCCION DE EDIFICACIONES	463	Obligac. Financieras C.P	555,746,413	11.5%	802,443,436	13.6%	44.4%	1,211,178,009	16.5%	50.9%	1,305,010,498	15.7%	7.7%
		Otros pasivos	934,455,956	19.3%	1,158,684,105	19.7%	24.0%	1,512,733,616	20.6%	30.6%	1,614,289,840	19.4%	6.7%
		Obligac. Financieras L.P	326,830,619	6.8%	438,929,922	7.4%	34.3%	569,282,976	7.8%	29.7%	717,996,703	8.6%	26.1%
		TOTAL PASIVO	3,173,621,305	65.6%	3,983,846,334	67.6%	25.5%	5,105,038,790	69.6%	28.1%	5,623,209,924	67.7%	10.2%
CONSTRUCCION DE OBRAS CIVILES	514	Obligac. Financieras C.P	309,089,852	6.9%	374,458,916	6.4%	21.1%	534,024,412	7.5%	42.6%	648,366,333	7.6%	21.4%
		Otros pasivos	310,920,568	6.9%	449,346,905	7.7%	44.5%	497,218,441	7.0%	10.7%	561,445,981	6.6%	12.9%
		Obligac. Financieras L.P	452,324,554	10.0%	400,333,083	6.9%	-11.5%	622,731,374	8.8%	55.6%	692,093,159	8.1%	11.1%
		TOTAL PASIVO	2,423,325,060	53.8%	3,185,940,274	54.5%	31.5%	3,629,036,064	51.3%	13.9%	4,243,738,830	49.7%	16.9%
OTRAS ACTIVIDADES DE LA CONSTRUCCIÓN	257	Obligac. Financieras C.P	344,578,998	11.1%	409,830,373	10.7%	18.9%	482,336,336	11.2%	17.7%	470,389,736	9.4%	-2.5%
		Obligac. Financieras L.P	564,329,317	18.2%	559,670,259	14.6%	-0.8%	547,435,596	12.7%	-2.2%	678,235,395	13.5%	23.9%
		Cuentas por pagar L.P	430,457,689	13.9%	510,026,578	13.3%	18.5%	662,474,522	15.3%	29.9%	804,856,153	16.0%	21.5%
		TOTAL PASIVO	2,125,422,560	68.7%	2,686,383,486	70.1%	26.4%	3,071,872,060	71.1%	14.3%	3,359,620,668	66.8%	9.4%

FUENTE: DATA SIFI - SUPERSOCIEDADES
FECHA DE CONSULTA: ABRIL 04 DE 2009

• **PATRIMONIO**

La menor dependencia de recursos externos contribuyó a que las empresas del subsector construcción de obras civiles presentaran una importante participación del patrimonio en la estructura de su balance, equivalente al 50.3%, con un valor de \$4.3 billones, donde la valorización de activos representó el mayor porcentaje.

CUADRO No. 14

PATRIMONIO - SECTOR CONSTRUCCIÓN 2005-2008													
DATOS EN MILES DE PESOS													
MUESTRA HOMOGÉNEA: 1.234 SOCIEDADES													
PRINCIPALES CUENTAS DEL PATRIMONIO													
Subsectores	No. Soc	Cuentas	2,005	Part.05	2,006	Part.06	Var.%	2,007	Part.07	Var.%	2,008	Part.08	Var.%
CONSTRUCCION DE EDIFICACIONES	463	Capital Social	419,541,822	8.7%	438,175,476	7.4%	4.4%	481,648,480	6.6%	9.9%	546,960,449	6.6%	13.6%
		Resultados del ejercicio	102,844,721	2.1%	183,897,400	3.1%	78.8%	156,721,108	2.1%	-14.8%	214,682,162	2.6%	37.0%
		Resultados ejerc anteriores	-45,004,621	-0.9%	-22,356,959	-0.4%	-50.3%	26,549,648	0.4%	-218.8%	59,933,473	0.7%	125.7%
		Superávit valorización	238,356,593	4.9%	323,795,050	5.5%	35.8%	504,309,214	6.9%	55.7%	751,668,748	9.0%	49.0%
		TOTAL PATRIMONIO	1,662,437,117	34.4%	1,912,750,157	32.4%	15.1%	2,233,569,973	30.4%	16.8%	2,688,232,178	32.3%	20.4%
CONSTRUCCION DE OBRAS CIVILES	514	Capital Social	453,718,990	10.1%	499,485,034	8.5%	10.1%	633,185,126	8.9%	26.8%	654,634,059	7.7%	3.4%
		Resultados del ejercicio	137,092,995	3.0%	233,099,266	4.0%	70.0%	355,822,506	5.0%	52.6%	542,556,846	6.3%	52.5%
		Resultados ejerc anteriores	8,195,007	0.2%	35,953,360	0.6%	338.7%	97,866,291	1.4%	172.2%	210,647,181	2.5%	115.2%
		Superávit valorización	645,820,276	14.3%	947,208,804	16.2%	46.7%	1,349,230,618	19.1%	42.4%	1,714,124,318	20.1%	27.0%
		TOTAL PATRIMONIO	2,081,540,810	46.2%	2,657,326,017	45.5%	27.7%	3,447,673,551	48.7%	29.7%	4,303,158,284	50.3%	24.8%
OTRAS ACTIVIDADES DE LA CONSTRUCCIÓN	257	Capital Social	190,269,841	6.1%	218,683,771	5.7%	14.9%	230,938,099	5.3%	5.6%	302,855,261	6.0%	31.1%
		Resultados del ejercicio	27,790,346	0.9%	5,049,502	0.1%	-81.8%	48,171,597	1.1%	854.0%	205,436,637	4.1%	326.5%
		Resultados ejerc anteriores	-223,199,128	-7.2%	-254,491,842	-6.6%	14.0%	-295,214,417	-6.8%	16.0%	-342,582,814	-6.8%	16.0%
		Superávit valorización	510,216,819	16.5%	504,677,407	13.2%	-1.1%	576,151,785	13.3%	14.2%	780,219,658	15.5%	35.4%
		TOTAL PATRIMONIO	969,633,543	31.3%	1,143,556,353	29.9%	17.9%	1,250,579,349	28.9%	9.4%	1,669,121,004	33.2%	33.5%

FUENTE: DATA SIFI - SUPERSOCIEDADES
FECHA DE CONSULTA: ABRIL 04 DE 2009



Por su parte el patrimonio de los subsectores de construcción de edificaciones y otras actividades para la construcción, representó el 32% y 33% de sus activos, respectivamente, con valores de \$2.6 billones y \$1.6 billones, respectivamente. Se aprecia que en este último subsector las pérdidas de ejercicios anteriores no han logrado disminuirse, afectando el saldo del consolidado sectorial.

3.2.3 Principales indicadores financieros

- RENTABILIDAD**

Acorde con el comportamiento del sector, durante el periodo 2005 a 2008 la cadena de rentabilidad de las actividades que lo integran fue positiva, registrando al finalizar el año 2008 márgenes operacionales y netos del 6% y 5% para el subsector de edificaciones, 8% y 7% para el subsector de construcción de obras civiles y 9% y 8% para otras actividades de la construcción, en su orden.

CUADRO No. 15

SECTOR CONSTRUCCIÓN POR SUBSECTORES 2005-2008													
INDICADORES DE RENTABILIDAD													
MUESTRA HOMOGÉNEA: SOCIEDADES	1.234	CONSTRUCCION DE EDIFICACIONES				CONSTRUCCION DE OBRAS CIVILES				OTRAS ACTIVIDADES DE LA CONSTRUCCIÓN			
		2,005	2,006	2,007	2,008	2,005	2,006	2,007	2,008	2,005	2,006	2,007	2,008
Rentabilidad del Patrimonio - ROE (%)		6.2%	9.6%	7.0%	8.0%	7.1%	9.2%	10.9%	13.1%	2.9%	0.4%	3.9%	12.3%
Rentabilidad de activos - ROA (%)		2.0%	2.3%	2.8%	3.3%	3.8%	4.3%	7.1%	7.2%	1.9%	2.8%	3.7%	4.8%
Rentabilidad de la Inversión - ROI (%)		15.4%	16.9%	17.4%	17.4%	19.8%	19.2%	23.0%	22.0%	14.9%	17.9%	18.3%	18.7%
Margen Bruto (%)		17.9%	16.5%	18.4%	17.4%	18.6%	17.3%	18.2%	18.1%	24.0%	24.0%	22.4%	23.6%
Margen Operativo (%)		4.4%	4.6%	6.2%	6.4%	4.9%	5.5%	7.7%	8.1%	4.5%	6.1%	7.1%	8.9%
Margen Neto (%)		4.72%	6.21%	4.70%	5.00%	4.19%	5.27%	5.77%	7.38%	2.13%	0.29%	2.15%	7.61%

Frente a la contribución de los activos en la generación de utilidades se observan rentabilidades positivas, destacándose la relacionada con el retorno de la inversión, cuyo índice al finalizar el año 2008 registró porcentajes entre el 17 (para construcción de edificaciones) y 22 (para construcción de obras civiles).

- ENDEUDAMIENTO**

Por ramas de actividad económica, el más bajo nivel de endeudamiento registrado en el periodo 2005 - 2008 lo presentaron las empresas que conforman el subsector de construcción de obras civiles, logrando en este último año un porcentaje del 49.7. Entre tanto las otras dos actividades mantuvieron promedios del 68% (edificaciones) y 69% (otras actividades de la construcción) en el periodo, superior el endeudamiento promedio del sector (62%).



CUADRO No. 16

SECTOR CONSTRUCCIÓN POR SUBSECTORES 2005-2008												
INDICADORES DE ENDEUDAMIENTO												
MUESTRA HOMOGENEA: SOCIEDADES	CONSTRUCCION DE EDIFICACIONES				CONSTRUCCION DE OBRAS CIVILES				OTRAS ACTIVIDADES DE LA CONSTRUCCION			
	2,005	2,006	2,007	2,008	2,005	2,006	2,007	2,008	2,005	2,006	2,007	2,008
Endeudamiento (%)	65.6%	67.6%	69.6%	67.7%	53.8%	54.5%	51.3%	49.7%	68.7%	70.1%	71.1%	66.8%
Concentración del endeudamiento a corto plazo (%)	72.5%	75.5%	74.5%	71.5%	49.4%	52.4%	53.2%	53.4%	46.9%	54.4%	51.8%	48.3%
Concentración endeudamiento financiero (%)	27.8%	31.2%	34.9%	36.0%	31.4%	24.3%	31.9%	31.6%	42.8%	36.1%	33.5%	34.2%
Concentración del endeudamiento con proveedores (%)	4.3%	4.8%	4.5%	4.5%	6.8%	6.5%	6.5%	7.5%	4.3%	5.6%	6.7%	5.6%

4. MUESTRA NO HOMOGENEA AÑO 2008 CONFORMACIÓN DE LAS SOCIEDADES DEL SECTOR

En esta sección se incluyen todas las sociedades que remitieron información financiera a esta Entidad durante el año 2008, sin tener en cuenta los años anteriores, de modo que el número de compañías aumenta a 1.946, con el fin de establecer el estado, situación, tamaño y aporte regional que presentaron estas compañías al finalizar el pasado año.

4.1 SITUACIÓN ANTE LA SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES – AÑO 2008

El 97% de las sociedades que reportaron información financiera se encontraban desarrollando su objeto social al finalizar el año 2008, es decir 1.881 empresas.

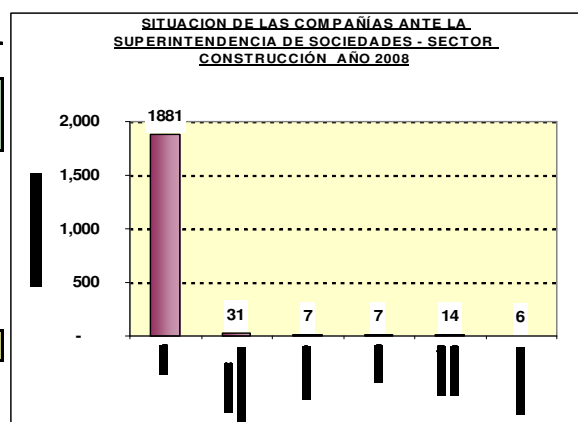
CUADRO No. 17

SECTOR CONSTRUCCIÓN		
MUESTRA NO HOMOGENEA AÑO 2008		
Situación ante la Superintendencia de Sociedades	No. De Sociedades	Partic.
ACTIVA	1881	96.7%
ACUERDO DE REESTRUCTURACION	31	1.6%
CONCORDATO	7	0.4%
INACTIVA	7	0.4%
LIQUIDACIÓN VOLUNTARIA	14	0.7%
REORGANIZACION	6	0.3%
TOTAL	1946	100.0%

FUENTE: DATA SIFI - SUPERSOCIEDADES
FECHA DE CONSULTA: ABRIL 04 DE 2009

MUESTRA NO HOMOGENEA

GRAFICA No. 8





El 3% restante presentaron una situación de insolvencia que fue asumida por 44 de ellas mediante un trámite concursal, mientras que 14 sociedades decidieron iniciar una liquidación voluntaria. Solamente 4 informaron estar inactivas durante dicho año, las cuales deberán decidir entonces sobre su continuidad.

4.2 ESTADO ANTE LA SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES – AÑO 2008

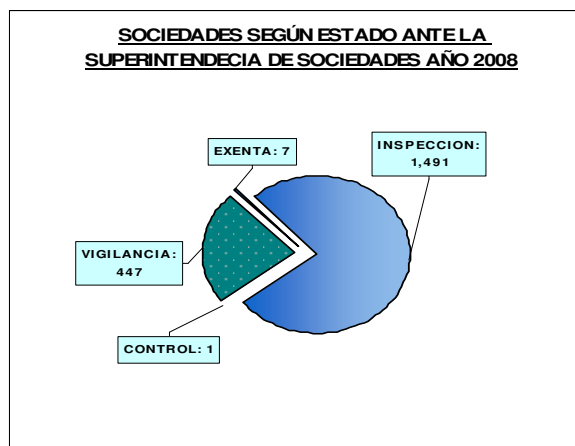
El porcentaje de empresas de este sector vigiladas por la Superintendencia de Sociedades fue tan solo del 23%, es decir 447 sociedades, proporción similar al número de sociedades grandes que conforma la muestra (364), en tanto que la cantidad de compañías inspeccionadas fue de 1.491, encontrándose tan solo una (1) bajo control como medida preventiva frente a su situación financiera, jurídica y/o contable.

CUADRO No. 18

SECTOR CONSTRUCCIÓN		
No. DE SOCIEDADES SEGÚN SU ESTADO		
MUESTRA NO HOMOGÉNEA AÑO 2008		
ESTADO ANTE LA SUPERINTENDENCIA	No. De Soc	Part.
CONTROL	1	0.1%
VIGILANCIA	447	23.0%
EXENTA	7	0.4%
INSPECCION	1,491	76.6%
TOTAL SOCIEDADES	1,946	100.0%

FUENTE: DATA SIFI - SUPERSOCIEDADES
 FECHA DE CONSULTA: ABRIL 04 DE 2009
 MUESTRA NO HOMOGÉNEA

GRAFICA No. 9



4.3 CLASIFICACIÓN SEGÚN CIU – AÑO 2008

De acuerdo con el origen de sus ingresos las sociedades se agrupan en diferentes actividades dentro del sector, atendiendo la Clasificación Industrial Internacional Uniforme - CIU revisión 3, de tal forma que en el año 2008 las 1.946 compañías registraron la siguiente desagregación por subsector y por actividad:



CUADRO No. 19 ACTIVIDADES

SOCIEDADES DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN SEGÚN CÓDIGO CIU ANTE ESTA SUPERINTENDENCIA

MUESTRA NO HOMOGÉNEA 2008

CIU	Descripción CIU	Total
F4511	Trabajos de demolicion y preparacion de terrenos para la construccion	33
F4512	Trabajos de preparacion de terrenos para obras civiles	36
F4521	Construccion de edificaciones para uso residencial	734
F4522	Construccion de edificaciones para uso no residencial	79
F4530	Construccion de obras de ingeniería civil	689
F4530	Construccion de obras de ingeniería civil	1
F4541	Instalaciones hidraulicas y trabajos conexos	15
F4542	Trabajos de electricidad	34
F4543	Trabajos de instalacion de equipos	12
F4549	Otros trabajos de acondicionamiento	238
F4551	Ornamentacion e instalacion de vidrios y ventanas	15
F4552	Trabajos de pintura y de terminacion de muros y pisos	2
F4559	Otros trabajos de terminacion y acabado	47
F4560	Alquiler de equipo para construccion y demolicion dotado de operarios	11
	Total general	1946

FUENTE: DATA SIFI
FECHA DE CONSULTA: ABRIL 04 DE 2009

Catorce actividades que muestran la especialidad de las empresas del sector, reunidas en tres grandes subsectores por su grado de afinidad en el origen de sus ingresos.

CUADRO No. 20 SECTOR CONSTRUCCIÓN

No. DE SOCIEDADES POR SUBSECTORES

MUESTRA NO HOMOGÉNEA		
SUBSECTORES AÑOS 2008	No. De Sociedades	Part.
CONSTRUCCION DE EDIFICACIONES	813	41.8%
CONSTRUCCION DE OBRAS CIVILES	690	35.5%
OTRAS ACTIVIDADES DE LA CONSTRUCCIÓN	443	22.8%
TOTAL	1946	100%

4.4 TAMAÑO – AÑO 2008

Las empresas pequeñas son las de mayor participación en el tamaño de la muestra (749) equivalente al 38% del total. Le siguen las empresas medianas con el 36% (708) y las grandes (364) con el 19%. Las microempresas solamente representan el 6% de la muestra y ascienden a 125.



CUADRO No. 21

GRAFICA No. 10

SECTOR CONSTRUCCIÓN
No. DE SOCIEDADES SEGÚN TAMAÑO AÑO 2008

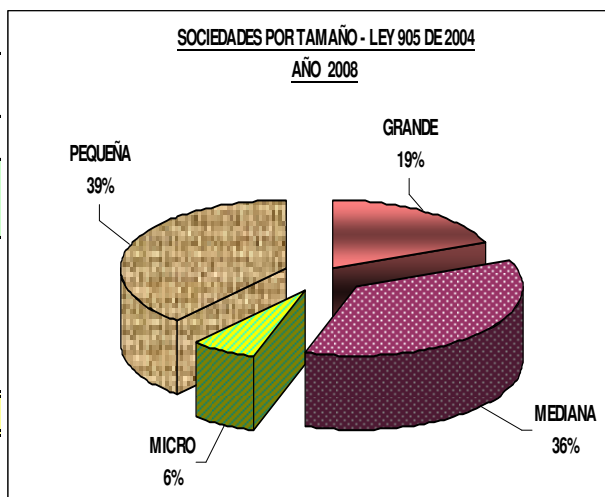
MUESTRA NO HOMOGENEA

TAMAÑO	No DE SOCIEDADES	Part.
GRANDE	364	18.7%
MEDIANA	708	36.4%
MICRO	125	6.4%
PEQUEÑA	749	38.5%
TOTAL	1946	100%

FUENTE: DATA SIFI

FECHA DE CONSULTA: ABRIL 04 DE 2009

MUESTRA NO HOMOGENEA



4.4.1 RESULTADOS POR TAMAÑO

Teniendo en cuenta la muestra no homogénea del sector de 1.946 sociedades, los mayores ingresos operacionales fueron generados por las empresas grandes, equivalentes al 69%, no obstante su reducida participación en cuanto al número de sociedades (364). Entre tanto, cerca del 25% de los ingresos fueron aportados por las empresas medianas (708), 6% por las pequeñas empresas (749) y menos del 1% fue la participación de las microempresas (125).

CUADRO No. 22

SECTOR CONSTRUCCIÓN 2008

ESTRUCTURA DE LOS RESULTADOS SEGÚN TAMAÑO - AÑO 2008

DATOS EN MILES DE PESOS

MUESTRA NO HOMOGENEA: 1.946 SOCIEDADES

CUENTAS	GRANDE	Part. en total	MEDIANA	Part. en total	MICRO	Part. en total	PEQUEÑA	Part. en total	TOTAL
INGRESOS OPERACIONALES	12,695,004,540	69.1%	4,613,730,098	25.1%	15,882,226	0.1%	1,040,860,146	5.7%	18,365,477,010
UTILIDAD BRUTA	2,362,113,060	70.0%	759,627,588	22.5%	4,641,509	0.1%	247,161,431	7.3%	3,373,543,588
UTILIDAD OPERACIONAL	1,038,495,818	79.8%	226,836,467	17.4%	-1,807,555	-0.1%	38,618,656	3.0%	1,302,143,386
RESULTADO NETO	915,221,601	82.0%	180,835,337	16.2%	-2,810,070	-0.3%	23,454,588	2.1%	1,116,701,456

FUENTE: DATA SIFI

FECHA DE CONSULTA: ABRIL 04 DE 2009

MUESTRA NO HOMOGENEA

De igual manera las mayores utilidades operacionales y netas correspondieron al resultado de las empresas grandes con el 80% y 82%, respectivamente, seguidas de las medianas con el 17% y 16%, en igual orden.



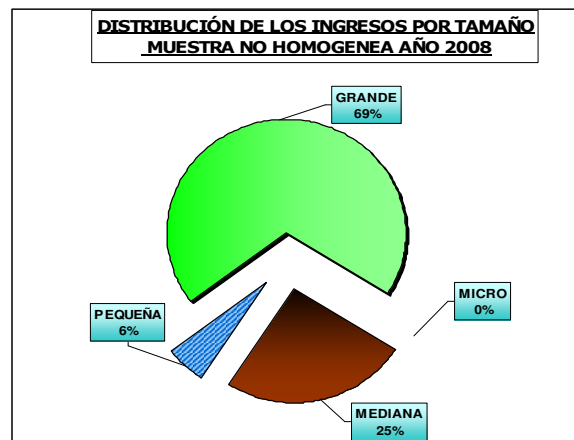
CUADRO No. 23

**SECTOR CONSTRUCCIÓN
INGRESOS POR TAMAÑO AÑO 2008**

MUESTRA NO HOMOGÉNEA				
CLASIFICACIÓN	INGRESOS en miles de \$	Part. en total	No. SOC.	Part. No de Soc.
GRANDE	12,695,004,540	69.1%	364	18.7%
MICRO	15,882,226	0.1%	125	6.4%
MEDIANA	4,613,730,098	25.1%	708	36.4%
PEQUEÑA	1,040,860,146	5.7%	749	38.5%
TOTAL	18,365,477,010	100.0%	1,946	100.0%

FUENTE: DATA SIFI
FECHA DE CONSULTA: ABRIL 04 DE 2009
MUESTRA NO HOMOGÉNEA

GRAFICA No. 11



4.5 BALANCE GENERAL POR TAMAÑO

En la distribución de los activos del sector según el tamaño, el mayor porcentaje también correspondió a las empresas grandes con el 81%, seguido del aporte de las medinas con el 16% y de las pequeñas con el 3%, aunque estos dos últimos grupos concentraron el mayor número de empresas (1.457).

Tal estructura denota la concertación de riqueza del sector, tanto en la utilización de activos generadores de renta como en misma obtención de los ingresos del sector.

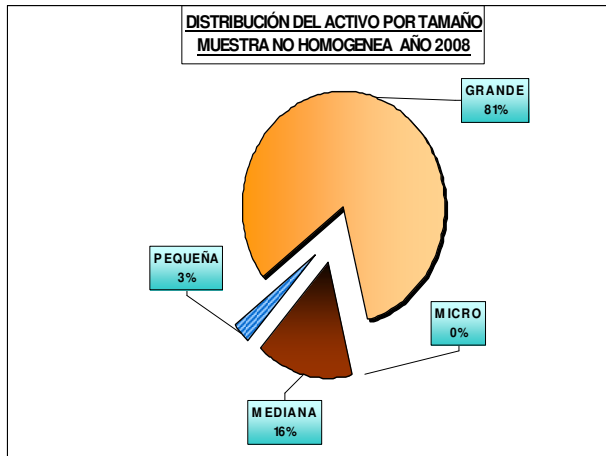
CUADRO No.24

SECTOR CONSTRUCCIÓN 2008									
ESTRUCTURA DEL BALANCE SEGÚN TAMAÑO - AÑO 2008									
DATOS EN MILES DE PESOS									
MUESTRA NO HOMOGÉNEA:1.946 SOCIEDADES									
CUENTAS	GRANDE	Part. en total	MEDIANA	Part. en total	MICRO	Part. en total	PEQUEÑA	Part. en total	TOTAL
TOTAL ACTIVO	22,221,797,825	81.3%	4,285,813,425	15.7%	14,592,358	0.1%	797,977,542	2.9%	27,320,181,150
TOTAL PASIVO	13,856,299,359	81.2%	2,717,215,685	15.9%	19,975,840	0.1%	460,500,843	2.7%	17,053,991,727
TOTAL PATRIMONIO	8,365,498,461	81.5%	1,568,597,740	15.3%	-5,383,482	-0.1%	337,476,699	3.3%	10,266,189,418

FUENTE: DATA SIFI
FECHA DE CONSULTA: ABRIL 04 DE 2009
MUESTRA NO HOMOGÉNEA



CUADRO No. 25



GRAFICA No. 12

**SECTOR CONSTRUCCIÓN
VALOR DE LOS ACTIVOS POR TAMAÑO AÑO 2008**

MUESTRA NO HOMOGÉNEA

TAMAÑO	ACTIVOS en miles de \$	Part. en total	No. SOC.	Part. No de Soc.
GRANDE	22,221,797,825	81.3%	364	18.7%
MEDIANA	4,285,813,425	15.7%	708	36.4%
PEQUEÑA	797,977,542	2.9%	749	38.5%
MICRO	14,592,358	0.1%	125	6.4%
TOTAL	27,320,181,150	100%	1,946	100%

FUENTE: DATA SIFI
FECHA DE CONSULTA: ABRIL 04 DE 2009
MUESTRA NO HOMOGÉNEA

En la conformación del pasivo y del patrimonio, se conserva similar participación. No obstante el patrimonio de las microempresas presentó un valor negativo de \$5.383 millones, como resultado de las pérdidas acumuladas; por tal razón las empresas ubicadas bajo esta causal de disolución, deberán adoptar las medidas conducentes para restablecer su patrimonio por encima del 50% del capital, o decidir su liquidación.

4.6 LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA- AÑO 2008

CUADRO No. 26

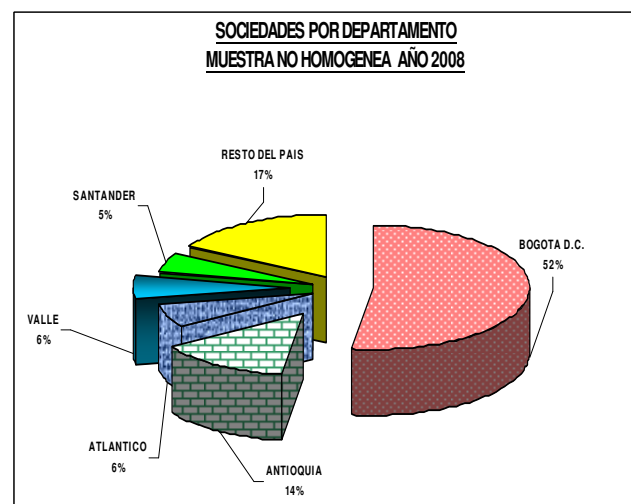
**SECTOR CONSTRUCCIÓN
No. SOCIEDADES POR DEPARTAMENTO AÑO 2008**

MUESTRA NO HOMOGÉNEA

DEPARTAMENTO	No. Soc	Part.
BOGOTA D.C.	1,017	52.3%
ANTIOQUIA	265	13.6%
ATLANTICO	125	6.4%
VALLE	113	5.8%
SANTANDER	97	5.0%
RESTO DEL PAIS	329	16.9%
TOTAL	1,946	100.0%

FUENTE: DATA SIFI
FECHA DE CONSULTA: ABRIL 04 DE 2009
MUESTRA NO HOMOGÉNEA

GRAFICA No. 13





Más de la mitad de las sociedades del sector se encuentran ubicadas en la ciudad de Bogotá, D.C., o sea 1.107 empresas; 14% registraron domicilio en el Departamento de Antioquia (265); 6% en Atlántico y Valle, cada uno con 125 y 113 compañías respectivamente. Santander reunió 97 empresas (5%) y en el resto del país se localizaron las demás sociedades (329) con un porcentaje de 16.9.

4.5.1 RESULTADOS POR DEPARTAMENTO

El porcentaje de ingresos generados por las 1.017 sociedades domiciliadas en la ciudad de Bogotá, D.C., concentró cerca de la mitad de los ingresos del sector (48%); y también obtuvieron la mayor participación en las utilidades operacionales y netas, equivalentes a 52% y 53%, respectivamente.

Le siguen las sociedades localizadas en Antioquia, con el 20% de los ingresos del sector y el 16% y 17% de contribución en las utilidades operacionales y netas, según su orden.

CUADRO No. 27
SECTOR CONSTRUCCIÓN AÑO 2008

MUESTRA NO HOMOGÉNEA: 1.946 SOCIEDADES

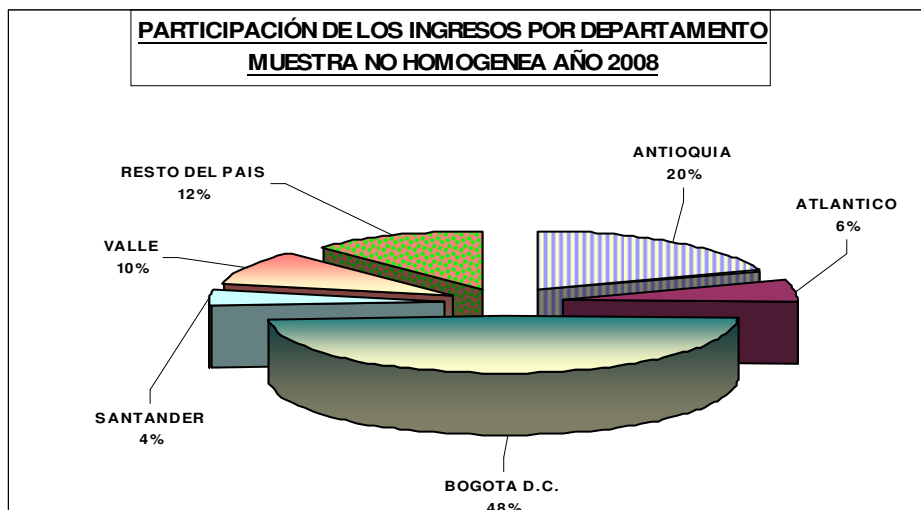
Miles de \$

RESULTADOS POR DEPARTAMENTO						
DEPARTAMENTOS	INGRESOS OPERACIONALES	Part. En Total	UTILIDAD OPERACIONAL	Part. En Total	UTILIDAD NETA	Part. En Total
ANTIOQUIA	3,645,684,477	19.9%	203,096,430	15.6%	187,655,239	16.8%
ATLANTICO	1,074,148,254	5.8%	80,821,008	6.2%	64,418,734	5.8%
BOGOTA D.C.	8,875,242,652	48.3%	674,298,578	51.8%	597,531,753	53.5%
SANTANDER	775,692,108	4.2%	24,793,186	1.9%	23,556,364	2.1%
VALLE	1,788,850,421	9.7%	181,386,924	13.9%	130,521,170	11.7%
RESTO DEL PAIS	2,205,859,098	12.0%	137,747,260	10.6%	113,018,196	10.1%
Total general	18,365,477,010	100.0%	1,302,143,386	100.0%	1,116,701,456	100.0%

Valle es el Departamento que sigue dentro de los mayores aportantes en la generación de ingresos del sector constructor, con el 10%, al igual que en la obtención de utilidades operacionales (14%) y netas (12%). En menor escala fue la contribución de los departamentos del Atlántico y Santander con participaciones inferiores al 7%.



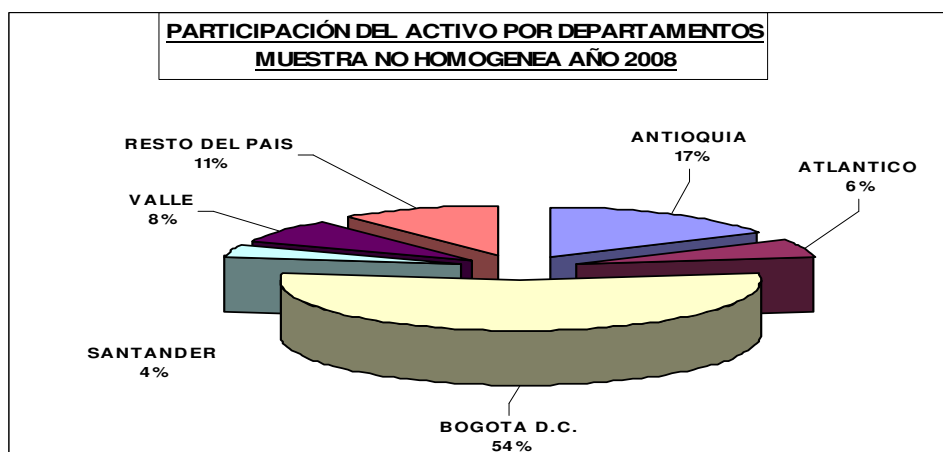
GRAFICA No. 14



4.5.2 BALANCE GENERAL POR DEPARTAMENTO

Los mayores activos están concentrados en las empresas ubicadas en la Ciudad de Bogota, con el 54%, y consecuentemente el valor de los pasivos y patrimonio conservan este elevado porcentaje, 55% y 54%, en su orden.

GRAFICA No. 15



La contribución de los Departamentos de Antioquia y Valle en el total de activos ascendió a 17% y 8%, respectivamente, en tanto que Atlántico y Santander aportaron 6% y 4%, respectivamente.



CUADRO No. 28
SECTOR CONSTRUCCIÓN AÑO 2008

MUESTRA NO HOMOGÉNEA: 1.946 SOCIEDADES

Miles de \$

BALANCE POR DEPARTAMENTO						
DEPARTAMENTOS	ACTIVOS	Part. En Total	PASIVOS	Part. En Total	PATRIMONIO	Part. En Total
ANTIOQUIA	4,563,022,738	16.7%	2,770,382,410	16.2%	1,792,640,323	17.5%
ATLANTICO	1,623,075,629	5.9%	937,509,221	5.5%	685,566,408	6.7%
BOGOTA D.C.	14,903,447,821	54.6%	9,407,173,759	55.2%	5,496,274,063	53.5%
SANTANDER	1,167,582,551	4.3%	863,424,568	5.1%	304,157,983	3.0%
VALLE	2,119,791,369	7.8%	1,390,024,752	8.2%	729,766,616	7.1%
RESTO DEL PAIS	2,943,261,042	10.8%	1,685,477,017	9.9%	1,257,784,025	12.3%
Total general	27,320,181,150	100.0%	17,053,991,727	100.0%	10,266,189,418	100.0%

4.5.3 PRINCIPALES INDICADORES POR DEPARTAMENTO

- RENTABILIDAD**

Los indicadores de rentabilidad muestran resultados favorables en el comportamiento de las sociedades por regiones, mostrando el mejor comportamiento las empresas que desarrollan su actividad en el Departamento del Valle y en la ciudad de Bogotá, con porcentajes de rendimiento bruto del 22 y 21 respectivamente, superiores al promedio del sector (18%).

CUADRO No. 29

SECTOR CONSTRUCCIÓN AÑO 2008

INDICADORES DE RENTABILIDAD POR DEPARTAMENTO							
MUESTRA NO HOMOGÉNEA: 1.946 SOCIEDADES	ANTIOQUIA	ATLANTICO	BOGOTA D.C.	SANTANDER	VALLE	RESTO DEL PAIS	TOTAL
Rentabilidad del Patrimonio - ROE (%)	10.5%	9.4%	10.9%	7.7%	17.9%	9.0%	10.9%
Rentabilidad de los activos - ROA (%)	4.5%	5.0%	4.5%	2.1%	8.6%	4.7%	4.8%
Rentabilidad de la Inversión - ROI (%)	20.9%	15.9%	19.3%	17.3%	32.9%	16.8%	20.0%
Margen Bruto (%)	15.0%	16.5%	20.7%	11.9%	21.9%	15.0%	18.4%
Margen Operativo (%)	5.6%	7.5%	7.6%	3.2%	10.1%	6.2%	7.1%
Margen Neto (%)	5.15%	6.00%	6.73%	3.04%	7.30%	5.12%	6.08%

Frente a los márgenes operacional y neto, el Departamento del Valle fue el que mostró los mayores índices, con 10% y 7% en su orden, también superando el promedio alcanzado por el consolidado del sector en el año 2008. Las sociedades ubicadas en la ciudad de Bogotá y en el Departamento del Atlántico lograron márgenes de rentabilidad operacional y neta en niveles del 8% y 6%, aproximadamente.



De otra parte, la rentabilidad obtenida por los activos invertidos en la operación del negocio fue mayor en el Departamento del Valle, en especial frente a la inversión realizada, la cual alcanzó el 32%, seguido por la registrada en el Departamento de Antioquia con el 21%.

• ENDEUDAMIENTO

El menor nivel de endeudamiento lo registraron las empresas localizadas en el Departamento del Atlántico (58%), seguido las ubicadas en el Departamento de Antioquia con el 61%. El mayor porcentaje se concentró en el Departamento de Santander con el 74%, por encima del consolidado del sector (62%), al igual que el endeudamiento reportado por las compañías pertenecientes al Departamento de Valle (66%) y las de la ciudad de Bogotá (63%).

La mayoría de las empresas de las regiones anotadas concentran el endeudamiento en el corto plazo y mantuvieron un apalancamiento financiero inferior al 37%.

CUADRO No. 30

SECTOR CONSTRUCCIÓN AÑO 2008							
INDICADORES DE ENDEUDAMIENTO POR DEPARTAMENTO							
MUESTRA NO HOMOGÉNEA: 1.946 SOCIEDADES	ANTIOQUIA	ATLANTICO	BOGOTÁ D.C.	SANTANDER	VALLE	RESTO DEL PAIS	TOTAL
Endeudamiento (%)	60.7%	57.8%	63.1%	73.9%	65.6%	57.3%	62.4%
Concentración del endeudamiento a corto plazo (%)	70.2%	54.7%	57.7%	73.5%	66.7%	57.7%	61.1%
Concentración endeudamiento financiero (%)	34.3%	26.6%	33.9%	35.9%	36.6%	25.1%	33.0%
Concentración del endeudamiento con proveedores (%)	8.4%	9.8%	4.8%	5.1%	5.7%	5.3%	5.8%

5. CONCLUSIONES

- El sector de la construcción sigue siendo un factor importante en el crecimiento de la economía, por el dinamismo que le imprime a los diferentes agentes económicos, induciendo la generación de empleo en las actividades conexas, incentivando la inversión privada y pública a través de la ejecución de proyectos de inversión, impulsando el mercado financiero mediante la colocación de créditos para vivienda, entre otros aspectos, que le permiten a este sector ser el principal jalonador del crecimiento de PIB del país.
- Según las cifras presentadas por las sociedades, aún no se aprecia en los estados financieros del año 2008 una desaceleración de la actividad constructora, aunque el incremento de los ingresos y de los activos en dicho año fue menor al reportado en periodos anteriores. Por lo tanto se espera que su ritmo de crecimiento disminuya en el año 2009, por la contracción de la demanda interna como consecuencia de la crisis que afronta la economía mundial.



6. RESUMEN EJECUTIVO

- En cifras, los ingresos operacionales del sector constructor generados por las 1.234 sociedades que conforman **la muestra homogénea** alcanzaron la suma de \$14.6 billones al finalizar el año 2008, con un aumento del 21% respecto de año 2007, aunque inferior al registrado en el año 2007 del 29.1%.
- En este resultado, el subsector de construcción de obras civiles contribuyó en más de la mitad, en tanto que los subsectores de construcción de edificaciones y otras actividades de la construcción registraron un aporte del 29% y 18%.
- Los costos y gastos de la operación en el año 2008 absorbieron cerca del 93% de los ingresos, dejando un margen operacional del 7%, equivalente a \$1.1 billones.
- El resultado final de la actividad desarrollada por las 1.234 sociedades del sector, registró una utilidad de \$948 millones, la cual mostró un importante crecimiento del 70%, dejando un manejo neto de rentabilidad equivalente al 6.7%. El subsector con mayor contribución en este resultado fue el de construcción de obras civiles (57%).
- Los activos de esta muestra de sociedades sumaron \$21.8 billones con un incremento del 16.8%, inferior al presentado el año 2007 (20.3%), concentrados en las cuentas de inventarios y deudores, que también presentaron decrecimiento frente al promedio de los años anteriores. La mayor participación en el total de estos activos la presentó el subsector de construcción de obras civiles (39%), seguido de edificaciones con el 38%.
- El nivel de endeudamiento del sector se ubicó en 60% al finalizar el año 2008, frente a un promedio del 62% para el periodo 2005-2008. Los índices de rentabilidad fueron positivos mostrando un adecuado manejo de los recursos invertidos.
- La muestra no homogénea del sector está conformada por 1.946 sociedades. Según su tamaño las empresas grandes concentraron las mayores participaciones en el desempeño del sector, a pesar de ser estas las menos numerosas (364), después de las microempresas (125). Dicho grupo de sociedades aportó el 69% de los ingresos, el 82% de las utilidades netas y el 81% de los activos del sector.
- Más de la mitad de las sociedades que conforman el sector están ubicadas en la ciudad de Bogotá y aportaron el 48% ingresos y el 54% de los activos.



7. PROBABILIDAD DE RIESGO DE INSOLVENCIA PARA LAS EMPRESAS DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN

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 únicamente los indicadores financieros internos, o sea de cada empresa. Las variables externas, que pueden ser las macroeconómicas como la tasa de interés, la devaluación, la inflación, el IPP, el desempleo, etc., no están incorporadas en el presente trabajo pero esperamos hacerlo en el presente año.

El resultado del modelo de riesgo de insolvencia, es el producto de la aplicación de una regresión logística binaria es el siguiente:

La función Z para este sector, es como sigue:

$$Z = - 0.7189 + 0.0286X_1 + 0.0073X_2 - 0.4623X_3 - 0.3733X_4 + 0.0443X_5.$$

Donde:

X_1 = Apalancamiento financiero en el año $t - 4$;

X_2 = Concentración del pasivo en el corto plazo en $t - 2$;

X_3 = Prueba ácida depurada en $t - 3$;

X_4 = Rotación de activos en $t - 2$;

X_5 = Endeudamiento con el sector financiero 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 en el sector de la construcción son el endeudamiento con el sector financiero, la rotación de activos y la concentración del pasivo en el corto plazo en $t-2$; es decir, dos años antes, la prueba ácida depurada hace tres años y el apalancamiento financiero hace cuatro años.

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



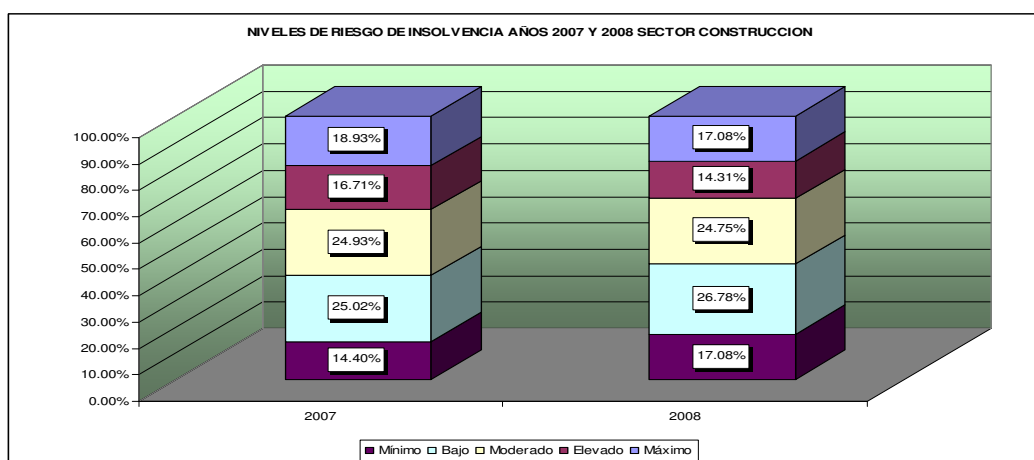
Es importante aclarar que el modelo predice la insolvencia para dos años adelante; es decir, con los datos del 2007, se pronostica el 2009 y con los de 2008, se pronostica el riesgo de 2010.

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 1083 empresas para las cuales se puede calcular la probabilidad de insolvencia en los años 2007 y 2008, encontramos que la proporción de empresas que estaba en riesgo máximo (81% a 100%), se redujo del 18.9% al 17.06%, de igual manera las que estaban en riesgo elevado (61% a 80%) pasaron de representar el 16.7% al 14.3%, mientras que en los niveles mínimo y bajo, la proporción aumentó; lo cual está indicando que las empresas del sector mejorarán su desempeño y que los resultados del año 2010 serán mejores que los del año 2009.



Así mismo es importante destacar que en el año 2008, el 31.4% de las empresas del sector de la construcción tenían riesgo elevado y máximo de insolvencia, mientras que en el 2007, este valor era del 35.6%.