

# 2016



**SUPERINTENDENCIA  
DE SOCIEDADES**

## DESEMPEÑO DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN EDIFICACIONES INFORME



Fuente: Portafolio.  
<http://www.portafolio.co/economia/infraestructura/alianza-reactivar-ventas-vivienda-493703>

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

Bogotá D.C.  
Julio de 2016



**DESEMPEÑO DEL SECTOR  
CONSTRUCCIÓN Y EDIFICACIONES**

**FRANCISCO REYES VILLAMIZAR**  
Superintendente de Sociedades

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

**NEILA PATRICIA CÁCERES VARGAS**  
Coordinadora Grupo Estudios Económicos  
y Financieros

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

**BOGOTÁ D.C.**  
**JULIO DE 2016**

## TABLA DE CONTENIDO

INTRODUCCIÓN .....	1
1. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR .....	3
1.1. Licencias de construcción.....	4
2. ASPECTOS MICROECONÓMICOS.....	4
2.1. Clasificación por Tamaño para el año 2015.....	5
2.2. Naturaleza jurídica de las entidades en la muestra .....	6
2.3. Participación del Capital Extranjero .....	7
3. ANÁLISIS DE DESEMPEÑO BAJO NORMA LOCAL.....	8
3.1. CONSTRUCCIÓN DE OBRAS RESIDENCIALES .....	8
3.1.1. Estados Financieros .....	8
3.1.2. Análisis financiero .....	12
3.2. CONSTRUCCIÓN DE OBRAS NO RESIDENCIALES .....	15
3.2.1. Estados Financieros .....	15
3.2.2. Análisis financiero .....	18
4. ANÁLISIS DE DESEMPEÑO BAJO NORMA INTERNACIONAL (NIIF) .....	20
4.1. CONSTRUCCIÓN DE OBRAS RESIDENCIALES .....	20
4.1.1. Estados Financieros .....	20
4.1.2. Análisis financiero .....	22
4.2. CONSTRUCCIÓN DE OBRAS NO RESIDENCIALES .....	23
4.2.1. Estados Financieros .....	23
4.2.2. Análisis financiero .....	24
5. CONCLUSIONES .....	25
ANEXOS .....	27

## INTRODUCCIÓN

El sector de construcción de edificaciones juega un papel estratégico en la economía nacional por su capacidad de dinamizar frentes como la producción y la generación de empleo. Por tal razón, a través del presente informe la Superintendencia de Sociedades quiere dar a conocer la situación económica y financiera de las empresas<sup>1</sup> pertenecientes a este sector, que desarrollan su actividad en el país, por medio del análisis comparativo de los últimos años.

Los estados financieros reportados por las empresas supervisadas por la Superintendencia de Sociedades<sup>2</sup>, preparados bajo norma local y bajo norma internacional<sup>3</sup>, constituyen la principal fuente de información para la elaboración de este informe. Adicionalmente se consultaron datos publicados por el Departamento Nacional de Estadística (DANE), el Banco de la República y la Cámara Colombiana de la Construcción, entre otros.

La muestra general para este informe está conformada por 661 empresas. Sin embargo, teniendo en cuenta que algunas empresas reportaron información bajo norma local y otras bajo norma internacional de acuerdo con lo previsto en el ordenamiento jurídico colombiano, el análisis se enfocó analizando de manera independiente los dos grupos de empresas, así:

1. Norma local: se estudió la situación financiera de una muestra de 639 empresas con diferente naturaleza jurídica, tamaño y operación para los años 2013 a 2015 y que se clasificó en los siguientes 2 subsectores, teniendo cuenta el tipo de negocio y su cadena de valor: (i) construcción de obras residenciales<sup>4</sup> con 594 empresas y (ii) construcción de obra no residenciales<sup>5</sup> con 45 empresas.

2. Norma Internacional: se trabajó con información financiera de una muestra de 22 empresas con diferente naturaleza jurídica, tamaño y operación para los años 2014 y 2015 y que se clasificó en los siguientes 2 subsectores teniendo cuenta el tipo de negocio y su cadena de valor: (i) construcción de obras

---

<sup>1</sup> Para efectos de este estudio, el término “empresas” incluye de manera genérica a las sociedades comerciales, a las empresas unipersonales y a las sucursales de sociedades extranjeras.

<sup>2</sup> Solamente se tomó en cuenta la información financiera reportada por estas entidades a la Superintendencia de Sociedades hasta el 6 de mayo de 2016.

<sup>3</sup> Para efectos de este estudio, se entiende por “norma local” la información financiera preparada de conformidad con los Decretos 2649 y 2650 de 1993, y por “norma internacional”, la información financiera preparada de conformidad con los decretos reglamentarios de la Ley 1314 de 2009.

<sup>4</sup> CIU: F4111, F4321, F4322, F4329, F4330, F4390 versión 4. A.C.

<sup>5</sup> CIU: F4112, F4290, F4321, F4322, F4329, versión 4. A.C.

residenciales <sup>6</sup> con 18 empresas y (ii) construcción de obra no residenciales <sup>7</sup> con 4 empresas.

Es importante aclarar que la información analizada en este informe corresponde a los estados financieros individuales y/o separados de cada empresa y no a los estados financieros consolidados o de sus matrices.

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

## ESTRUCTURA DEL ESTUDIO

Este estudio está organizado de la siguiente forma:

1. Descripción de las principales variables del sector de construcción de edificaciones, y el desarrollo de las mismas.
2. Descripción de aspectos microeconómicos del sector para el año 2015, tales como el tamaño de las empresas, naturaleza jurídica y participación del capital extranjero.
3. Análisis de desempeño de las empresas que reportaron estados financieros de forma continua, durante el periodo 2013-2015 bajo norma local, y de aquellas empresas que reportaron sus estados financieros bajo norma internacional, durante el periodo 2014-2015.
4. Conclusiones del estudio.

---

<sup>6</sup> CIIU: F4111 versión 4. A.C.

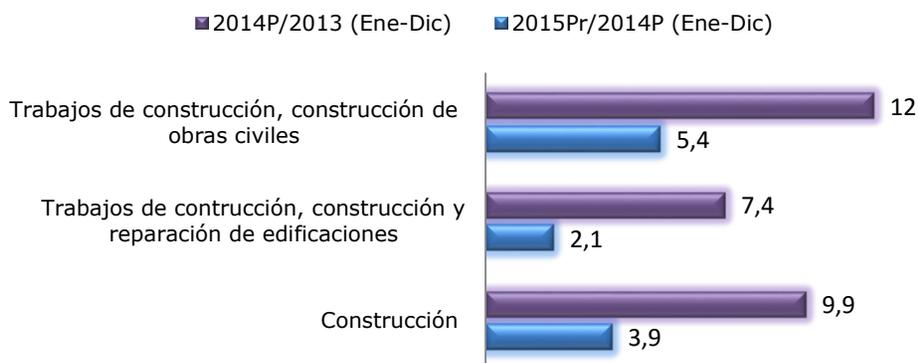
<sup>7</sup> CIIU: F4112 versión 4. A.C.

## 1. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

Durante el año 2015, la economía colombiana creció 3,1% respecto al año 2014, generado principalmente por las ramas de establecimientos financieros, seguros, actividades inmobiliarias y servicios a las empresas, comercio, reparación, restaurantes y hoteles y construcción.

El valor agregado de la rama de construcción aumentó 3,9%, producto del incremento en la construcción de obras civiles en 5,4% y edificaciones en 2,1%, tal como se observa en la siguiente gráfica:

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



Fuente: DANE. El PIB de construcción está reportado en precios constantes y serie desestacionalizada. La variación del PIB registra la variación del PIB total entre el año 2015/2014 y el año 2014/2013. Pr: Cifras preliminares; P: Cifras provisionales

El comportamiento del sector de construcción de edificaciones obedece tanto al aumento en la producción de edificaciones no residenciales en 7,4%, como a la disminución en la producción de edificaciones residenciales en 3,6%. Para el año 2015, dicho sector aportó al PIB a precios constantes un valor de 16,99 billones de pesos (cifras preliminares).

**Gráfica 2. PIB construcción edificaciones**

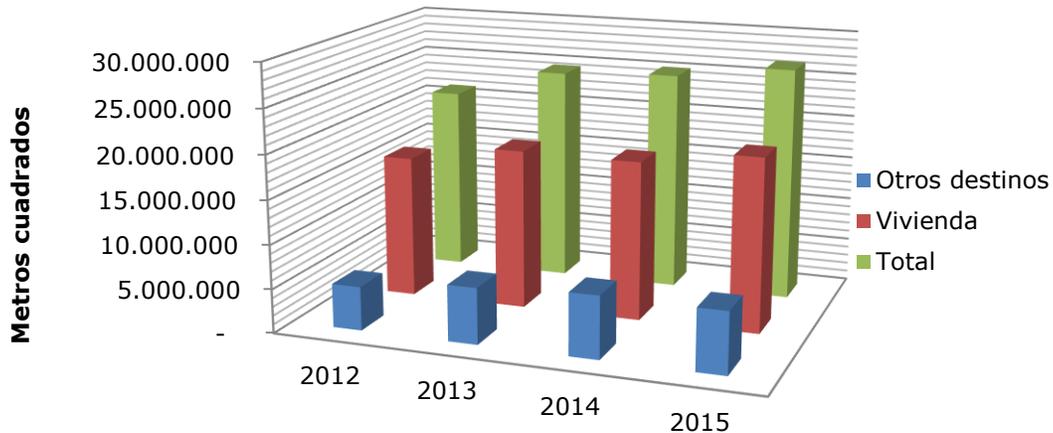


Fuente: DANE. El PIB de construcción está reportado en precios constantes y serie desestacionalizada. Pr: Cifras preliminares; P: Cifras provisionales

## 1.1. Licencias de construcción

Para el año 2015, los metros cuadrados de construcción aprobados fueron de 26.742.759 m<sup>2</sup>, lo que representó un aumento de 6,1% respecto al área acumulada en el año 2014. El área aprobada para vivienda incrementó 9,1%, mientras que el área para otros destinos decreció en 1,5%.

**Gráfica 3. Licencias de construcción aprobadas 2015**



Fuente: DANE – Sección Construcción

El comportamiento en el rubro de vivienda se presenta principalmente tanto por el aumento en el área de vivienda (NO VIS) del 14,2%, como del decrecimiento en 3,6% del área de vivienda (VIS).

## 2. ASPECTOS MICROECONÓMICOS

Esta sección contiene el análisis microeconómico de las 639 empresas del sector de construcción de edificaciones que remitieron estados financieros de forma continua para los años 2013, 2014 y 2015 bajo norma local, de las cuales 594 ejercen actividades en construcción de obras residenciales, y 45, de obras no residenciales. Así mismo, se presenta el análisis de 22 empresas que remitieron estados financieros para el 2015 bajo norma internacional.

## 2.1. Clasificación por Tamaño<sup>8</sup> para el año 2015

De acuerdo con la clasificación establecida en el artículo 2° de la Ley 905 de 2004, de las 639 empresas de todo el sector de construcción de edificaciones, el 31,8% corresponde a grandes empresas, el 68,23% a pymes (medianas 42,63% y pequeñas 26,13%) y tan solo el 0,47% a microempresas.

En la siguiente tabla se observa que las 203 empresas catalogadas como grandes, tuvieron una participación del 80,2% sobre el total de los ingresos operacionales generados por estas empresas en el 2015, mientras que las medianas tuvieron una participación del 16,9% y las pequeñas, el 2,9% restante.

**Tabla 1. Total activo, ingresos operacionales y número de empresas por tamaño para el año 2015 (Norma Local)**

Tamaño	No. Empresas	Total activo (millones de \$)	Ingresos operacionales (millones de \$)
GRANDE	203	\$ 16.338.415	\$ 5.664.509
MEDIANA	266	\$ 2.522.107	\$ 1.196.268
PEQUEÑA	167	\$ 298.770	\$ 204.082
MICRO	3	\$ 642	\$ 1.027
<b>TOTAL</b>	<b>639</b>	<b>\$ 19.159.934</b>	<b>\$ 7.065.886</b>

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

Por su parte en la tabla 2, que refleja la información de las empresas que reportaron bajo norma internacional, se evidencia que las 18 empresas identificadas como grandes, tuvieron una participación del 99,4% sobre el total de los ingresos percibidos por actividades ordinarias en el 2015 por la muestra de las 22 que reportaron con esta base contable, mientras que las medianas tuvieron una participación del 0,6%.

**Tabla 2. Total activo, ingresos de actividades ordinarias y número de empresas por tamaño para el año 2015 (Norma Internacional)**

Tamaño	No. Empresas	Total activo (millones de \$)	Ingresos por actividades operacionales (millones de \$)
GRANDE	18	\$ 6.199.417	\$ 2.407.283
MEDIANA	3	\$ 43.719	\$ 13.690
PEQUEÑA	1	\$ 1.376	\$ 0
<b>TOTAL</b>	<b>22</b>	<b>\$ 6.244.513</b>	<b>\$ 2.420.973</b>

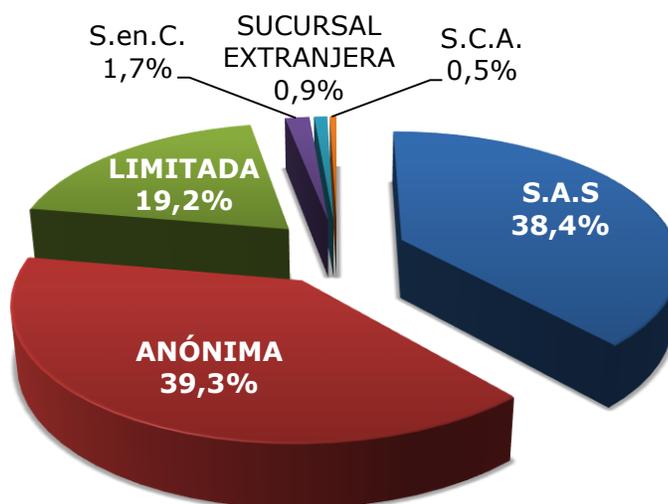
Fuente: Supersociedades - Cálculos Grupo de Estudios Económicos y Financieros.

<sup>8</sup> De acuerdo con la Ley 905 de 2004, por *microempresa* se entiende la que cuenta con planta de personal no superior a los 10 trabajadores y activos totales excluida la vivienda por valor inferior a 500 SMMLV. Por *pequeña empresa* se entiende la que cuenta con planta de personal entre 11 y 50 trabajadores y activos totales por valor entre 501 y menos de 5.000 SMMLV. Por *mediana empresa*, la que cuenta con planta de personal entre 51 y 200 trabajadores y activos totales por valor entre 5.001 y 30.000 SMMLV.

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

De las empresas de toda la muestra, 260 son sociedades anónimas, 254 son sociedades por acciones simplificadas (S.A.S.), 127 son sociedades de responsabilidad limitada, 11 son sociedades en comandita simple, 6 son sucursales de sociedades extranjeras y 3 son sociedades en comandita por acciones (ver gráfica 4).

Gráfica 4. Participación en el sector por naturaleza jurídica



Fuente: Supersociedades – Cálculos Grupo de Estudios Económicos y Financieros  
S.C.A: Sociedades en Comandita por Acciones. S. en C.: Sociedades en Comandita Simple

Por su parte, se evidencia una tendencia creciente de los ingresos operacionales en cada uno de los tipos societarios, a excepción de las empresas que son sociedades de responsabilidad limitada y sociedades en comandita por acciones (S.C.A).

Tabla 3. Ingresos Operacionales por naturaleza jurídica  
Sector Construcción edificaciones (Norma Local)

Tipo societario	No. empresas	Ingresos operacionales (millones de \$)		Var (%) 2014-2015
		2014	2015	
S.A.S.	247	\$ 2.073.993	\$ 2.137.702	3,1%
ANÓNIMA	247	\$ 4.122.299	\$ 4.321.419	4,8%
LIMITADA	127	\$ 565.037	\$ 540.876	-4,3%
S. en C.	11	\$ 19.534	\$ 39.689	103,2%
SUCURSAL EXTRANJERA	4	\$ 6.816	\$ 11.312	66,0%
S.C.A.	3	\$ 22.824	\$ 14.888	-34,8%

Fuente: Supersociedades – Cálculos Grupo de Estudios Económicos y Financieros  
S.C.A: Sociedades en Comandita por Acciones. S. en C.: Sociedades en Comandita Simple

**Tabla 4. Ingresos de actividades ordinarias por naturaleza jurídica  
Sector Construcción edificaciones (Norma Internacional)**

Tipo societario	No. Empresas	Ingresos de actividades ordinarias (millones de \$)		Var (%) 2014-2015
		2014	2015	
ANÓNIMA	13	\$ 546.874	\$ 823.306	50,5%
S.A.S.	7	\$ 915.968	\$ 1.401.972	53,1%
SUCURSAL EXTRANJERA	2	\$ 131.660	\$ 195.695	48,6%

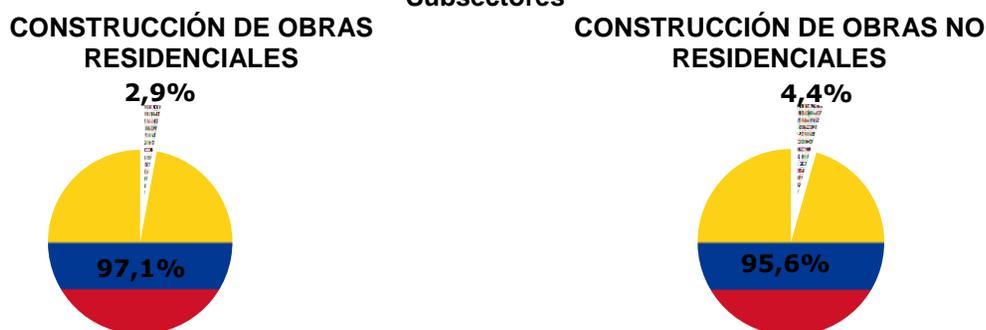
Fuente: Supersociedades – Cálculos Grupo de Estudios Económicos y Financieros

### 2.3. Participación del Capital Extranjero

De la muestra de empresas del sector de construcción de edificaciones que reportaron su información financiera bajo norma local, la participación del capital extranjero ascendió al 3% del total del capital para el año 2015.

Por su parte, para la misma muestra, la participación de capital extranjero del subsector de construcción de obras residenciales fue de 2,9% y del subsector de construcción de obras no residenciales 4,4%, lo que es acorde con la participación del sector en general.

**Gráfica 5. Participación Capital Extranjero  
Subsectores**



Fuente: Supersociedades – Cálculos Grupo de Estudios Económicos y Financieros

Por otro lado, de los rankings que obran como Anexo 1 de este informe, es posible destacar lo siguiente:

- Las empresas más grandes durante 2014 y 2015, medidas por el valor de sus activos son: Marval S.A, Urbanizadora Marin Valencia S.A., Constructora las Galias S.A y Urbanizadora David Puyana S.A.

Es importante resaltar que la empresa Prodesa y Cia S.A, ascendió ocho puestos en el ranking de activos, al pasar del puesto 16 en 2014 al 8 en 2015.

- Las empresas con mayores ingresos operacionales para 2014 y 2015 fueron: Urbanizadora Marin Valencia S.A., Marval S.A, Arquitectos e ingenieros asociados S.A A.I.A. y Prodesa y Cia S.A.

Es importante resaltar que la empresa Constructora las Galias S.A, ascendió diecisiete puestos en el ranking de ingresos operacionales, al pasar del puesto 23 en 2014 al 6 en 2015.

- La empresa Ingeurbe S.A.S. pasó en el ranking de ganancias netas de la posición número 69 en el año 2014, a la posición número 3 el año 2015, reportando un crecimiento significativo en valores absolutos.

### **3. ANÁLISIS DE DESEMPEÑO BAJO NORMA LOCAL**

A continuación se analiza el desempeño financiero de las 639 empresas que reportaron su información de acuerdo con la norma local, según el subsector al que pertenecen: (i) construcción de obras residenciales y (ii) construcción de obras no residenciales.

#### **3.1. CONSTRUCCIÓN DE OBRAS RESIDENCIALES**

##### **3.1.1. Estados Financieros**

Durante el año 2015, el subsector de construcción de obras residenciales, integrado por 594 empresas de la muestra, presentó una continuación de la tendencia creciente de los activos, pasivos y patrimonio. El activo aumentó el 17,6%, al incrementarse en \$2,7 billones del año 2014 al 2015. El pasivo tuvo una variación del 9,6% frente al año 2014, es decir, de \$1 billón en el periodo mencionado. Por su parte, el patrimonio creció en 34,8%, al pasar de \$4,9 billones en 2014 a \$6,6 billones en 2015.

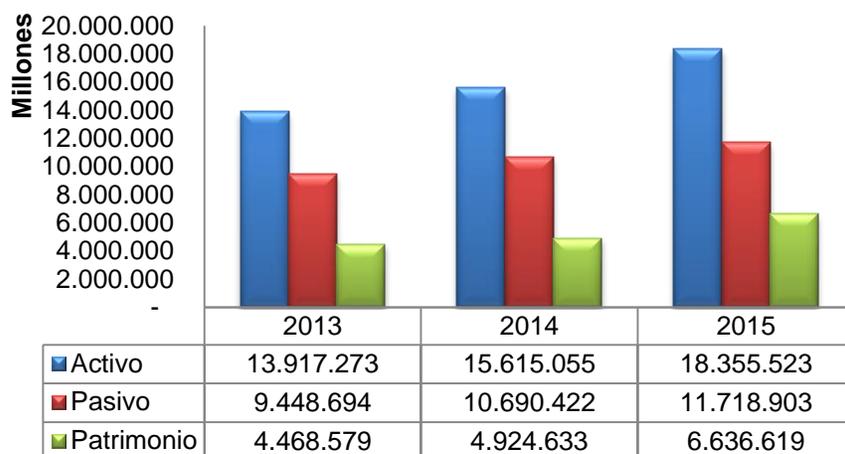
Al comparar estas variaciones con las sostenidas por el total de empresas<sup>9</sup> que reportaron a la Superintendencia de Sociedades, información financiera de manera continua por el período 2013-2015 y bajo norma local, se evidencia que salvo por el pasivo, los crecimientos fueron superiores. Lo anterior, como quiera que el patrimonio de la muestra del total de empresas creció un 10,7% del año

---

<sup>9</sup> Una muestra de 19.463 empresas de diferentes sectores económicos y tamaños que reportaron información financiera a la Superintendencia de Sociedades.

2014 al 2015, y el activo y el pasivo lo hicieron en un 10,4% y 10,1% respectivamente, en el mismo período.

**Gráfica 6. Principales cuentas del balance general**



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

Las cuentas más representativas del activo para el subsector de construcción de obras residenciales son la de deudores a corto plazo, la de inventarios a corto plazo, la de intangibles y la de valorizaciones. Se destaca el crecimiento de la cuenta inventarios, con una variación del 30,2% frente al año 2014, compuesto principalmente por vivienda “No VIS” (precio de venta > 135 smmlv), segmento objetivo de la política de vivienda para el año 2016 y por vivienda “VIS”, el segmento de 70 a 135 smmlv, impulsado por el programa “Mi casa Ya”.

**Tabla 5. Principales cuentas que aportaron al Activo**

	Cifras en millones de pesos			Variación 2013-2014	Variación 2014-2015
	2013	2014	2015		
Deudores (CP)	3.762.240	3.907.967	4.247.599	3,9%	8,7%
Inventarios (CP)	4.649.340	5.101.926	6.642.824	9,7%	30,2%
Intangible	1.047.921	1.469.150	1.886.198	40,2%	28,4%
Valorizaciones	1.482.078	1.701.945	1.852.187	14,8%	8,8%

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

Nota: CP=Corto plazo

En cuanto al pasivo, se destaca el aumento en las cuentas de obligaciones financieras que para el año 2015 muestran una estructura financiera de igual proporción entre el corto y largo plazo. Así mismo, es importante mencionar que algunas compañías del subsector presentan altos incrementos como consecuencia de la aceleración de créditos de financiamiento.

**Tabla 6. Principales cuentas que aportaron al Pasivo**

	Cifras en millones de pesos			Variación 2013-2014	Variación 2014-2015
	2013	2014	2015		
Obligaciones financieras (CP)	1.392.131	1.511.939	1.676.846	8,6%	10,9%
Obligaciones financieras (LP)	1.462.999	1.623.838	1.844.984	11,0%	13,6%
Cuentas por pagar (CP)	1.539.844	1.720.135	1.765.293	11,7%	2,6%

Fuente: Supersociedades – Cálculos Grupo de Estudios Económicos y Financieros

Nota: CP=Corto plazo LP= Largo plazo

Por su parte, la cuenta de resultados de ejercicios anteriores es la que presenta mayor crecimiento, producto de la dinámica comercial la cual mantuvo una tendencia positiva.

**Tabla 7. Principales cuentas que aportaron al Patrimonio**

	Cifras en millones de pesos			Variación 2013-2014	Variación 2014-2015
	2013	2014	2015		
Capital Social	654.256	712.040	746.993	8,8%	4,9%
Reservas	568.735	662.638	721.992	16,5%	9,0%
Resultados de ejercicios anteriores	637.915	782.113	1.676.647	22,6%	114,4%
Superávit por valorizaciones	1.488.609	1.714.329	1.868.115	15,2%	9,0%

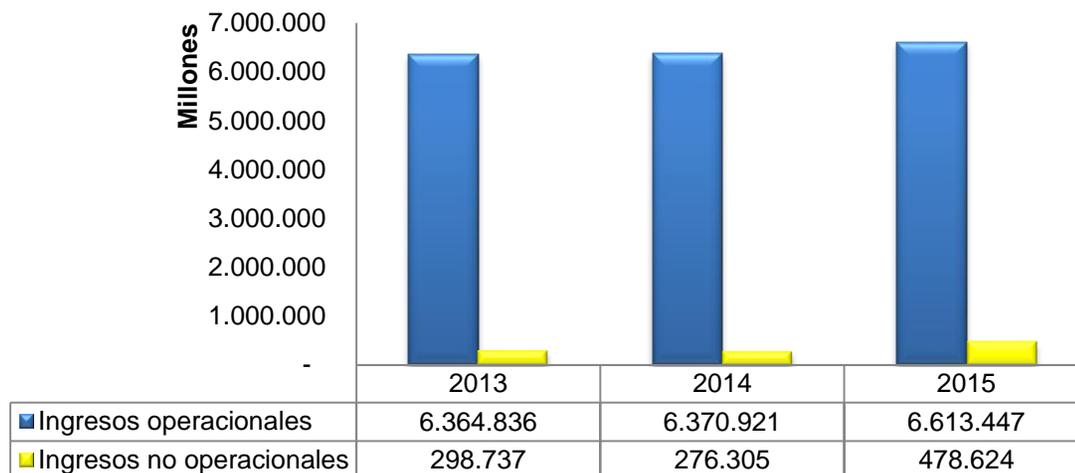
Fuente: Supersociedades – Cálculos Grupo de Estudios Económicos y Financieros

Como se observa en la gráfica 7, el crecimiento de los ingresos operacionales ha sido leve. Para el año 2014, dicha cuenta incrementó 0,1% y para el año 2015, aumentó en \$242.525 millones frente al 2014, lo que representa una variación del 3,8%. Lo anterior es contrario al comportamiento de la cuenta de ingresos no operacionales, la cual presenta una tendencia volátil. Para el año 2014, esta cuenta disminuyó en 7,5% mientras que para el año 2015 aumentó en 73,2% ocasionado entre otros, por utilidades en venta de terrenos, propiedad planta y equipo, rendimientos de patrimonios autónomos e ingresos por desistimiento de negociación de viviendas.

Los ingresos operacionales representan en promedio el 95% del total de ingresos generados por las compañías del subsector de construcción de obras residenciales.

Al comparar esta variación con la sostenida por el total de empresas que reportaron a la Superintendencia de Sociedades, información financiera de manera continua por el período 2013-2015 y bajo norma local, se evidencia que el crecimiento fue superior.

**Gráfica 7. Ingresos operacionales vs ingresos no operacionales**



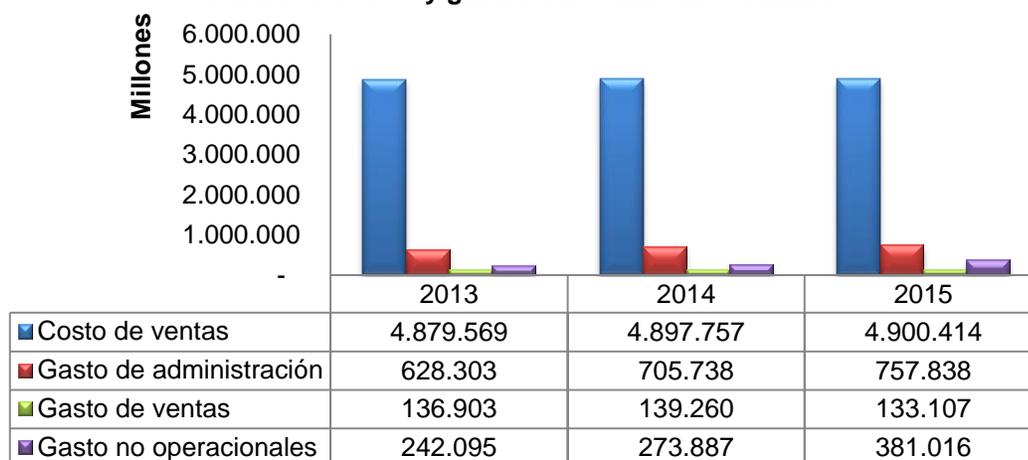
Fuente: Supersociedades - Cálculos Grupo de Estudios Económicos y Financieros.

Por otro lado, los costos de ventas permanecieron estables, mientras que los gastos de administración y no operacionales aumentaron en 7,4% y 39,1%, respectivamente frente al 2014. Sin embargo, los gastos de ventas disminuyeron en 4,4%.

El aumento en los gastos no operacionales se debe, especialmente, al crecimiento en los gastos financieros, diferencia en cambio y pérdida en venta y retiro de bienes.

La variación de las cuentas enumeradas anteriormente, presenta resultados similares a la tendencia del total de empresas que reportaron a la Superintendencia de Sociedades, información continua para el periodo 2013-2015.

**Gráfica 8. Costos y gastos del estado de resultado**

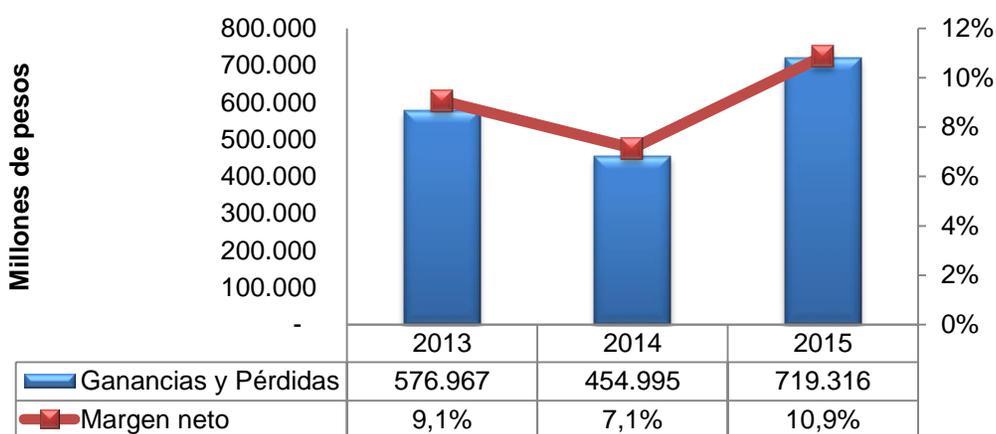


Fuente: Supersociedades - Cálculos Grupo de Estudios Económicos y Financieros.

En la gráfica 9 se muestra el valor de las ganancias y pérdidas generadas en cada año. Para 2015 se observa una recuperación en el comportamiento de las ganancias, aumentando en 58,1%. De igual forma, para el año 2015 el margen neto presentó un comportamiento creciente. Como se puede observar en la misma gráfica, las ventas para el año 2015 generaron el 10,9% de las ganancias.

El comportamiento de las ganancias de este subsector es superior a la tendencia del total de empresas que reportaron a la Superintendencia, información continua para el periodo 2013-2015.

**Gráfica 9. Ganancias y pérdidas**



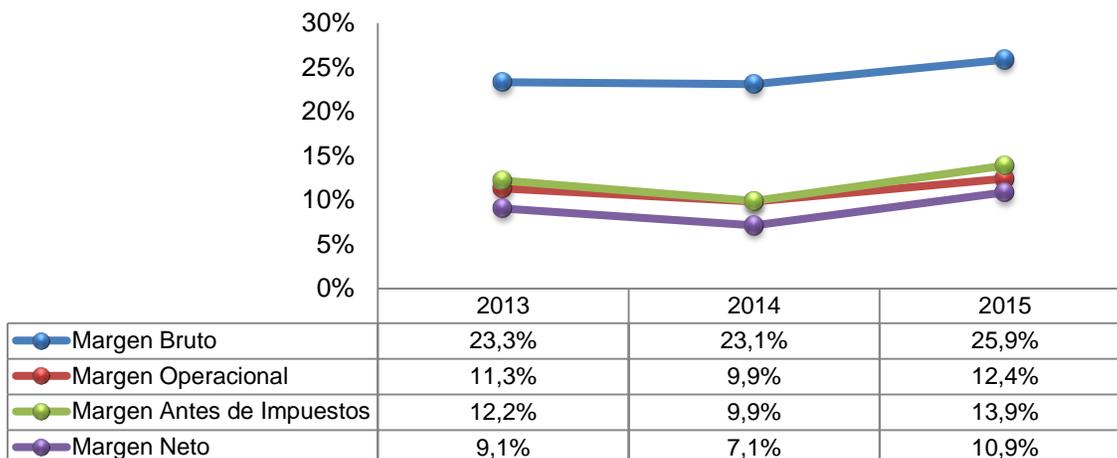
Fuente: Supersociedades – Cálculos Grupo de Estudios Económicos y Financieros

### 3.1.2. Análisis financiero

Como se puede observar en la gráfica 10, existe una brecha significativa entre el margen bruto y los márgenes operacionales, antes de impuesto y neto, lo que indica que los costos de venta representan un alto porcentaje de las ventas. Adicionalmente, un margen neto positivo nos indica que a pesar del aumento en los gastos de administración y no operacionales, las ventas crecieron lo suficiente para asumir dicho aumento.

Los resultados arrojados para este subsector presentan un comportamiento similar en comparación con los arrojados por el total de las empresas que enviaron información continua para el periodo 2013-2015 a esta Entidad.

**Gráfica 10. Márgenes**



Fuente: Supersociedades. Cálculos Grupo Estudios Económicos y Financieros

**Nota:** Margen Operacional= Ingreso operacional / Utilidad operacional; Margen utilidad antes de impuestos= Ingreso operacional / Utilidad antes de impuestos; Margen neto= Ingreso operacional / Utilidad Neta

En el año 2015, las empresas de este subsector presentaron resultados positivos. Tanto la rentabilidad del patrimonio como la rentabilidad del activo crecieron en 1% frente a 2014. El aumento en las rentabilidades se debe principalmente, al crecimiento del margen neto producto de la variación positiva de los ingresos operacionales y no operacionales.

Los indicadores de la muestra del total de empresas que reportaron a la Superintendencia de Sociedades, información continua para el 2013-2015, aunque son positivos, crecieron en menor proporción a la tendencia presentada por el subsector de construcción de obras residenciales.

**Tabla 8. Indicadores Financieros**

Indicador	Año		
	2013	2014	2015
Margen UAI <sup>10</sup>	12,2%	9,9%	13,9%
Rotación de activos	0,46	0,41	0,36
Apalancamiento	3,11	3,17	2,77
Rentabilidad del patrimonio	17,4%	12,8%	13,9%
Rentabilidad del activo	5,6%	4,0%	5,0%

Fuente: Supersociedades. Cálculos Grupo Estudios Económicos y Financieros.

**Nota:** Margen UAI= Ingreso operacional / Utilidad UAI; Rotación de activos totales= Ingreso operacional / Activo total; Apalancamiento= Total Activo / Total Patrimonio; Rentabilidad del patrimonio = Utilidad UAI / Total Patrimonio; Rentabilidad del Activo = Utilidad UAI/ Total Activos.

<sup>10</sup> UAI: Utilidad Antes de Impuestos

Por su parte, el EBITDA se incrementó el 27,3% en el año 2015 frente al 2014, al pasar de \$699.686 millones a \$890.876 millones. Para el año 2015 el margen EBITDA creció 2,5 puntos porcentual al pasar de 11% en el año 2014 a 13,5% en el año 2015, lo cual indica una mayor eficiencia de los ingresos por ventas generadas.

El EBITDA y el Margen EBITDA de este subsector tuvieron un incremento por encima del incremento arrojado por el total de sociedades que reportaron información continua en el periodo 2013-2015, a la Superintendencia de Sociedades.

**Tabla 9. EBITDA y Margen EBITDA (Millones de \$ y %)**

Indicador	Año		
	2013	2014	2015
EBITDA (Millones de \$)	797.718	699.686	890.876
Margen EBITDA	12,5%	11,0%	13,5%

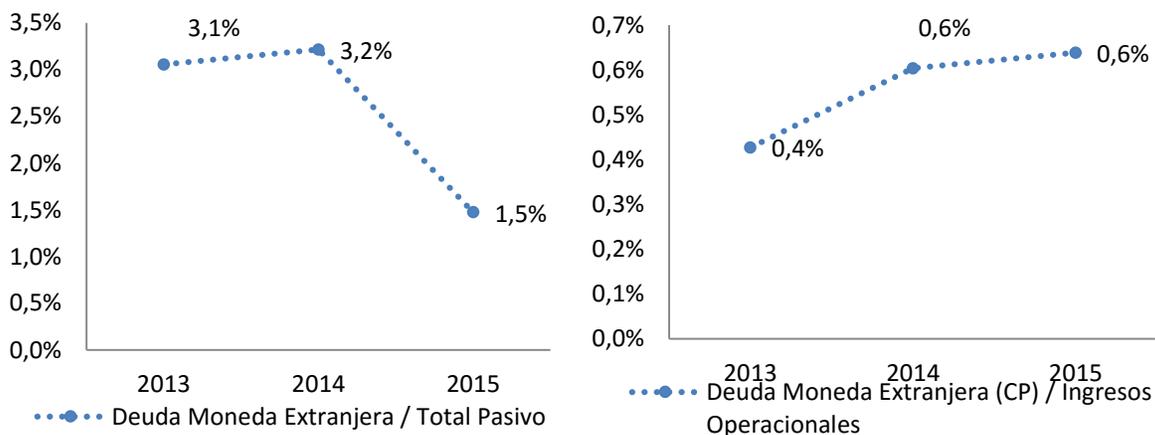
Fuente: Supersociedades - Cálculos Grupo de Estudios Económicos y Financieros.

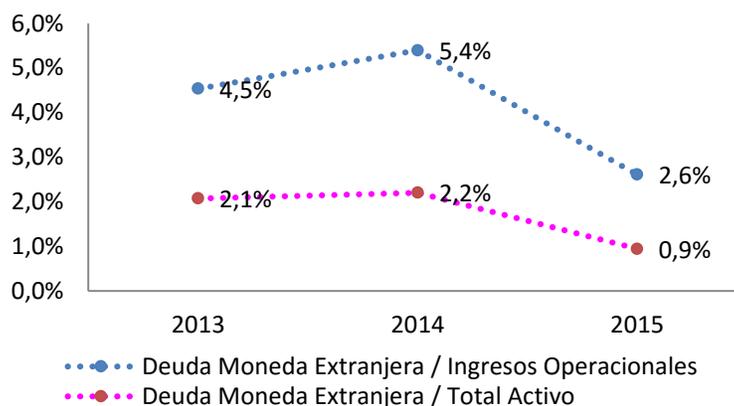
**Nota:**  $EBITDA = Utilidad\ operacional + Depreciaciones + Amortizaciones$  .  $Margen\ EBITDA = EBITDA / Ingresos\ Operacionales$

De las 594 empresas clasificadas en este subsector, 17 se encuentran expuestas al mercado cambiario, por tener deudas en el exterior; sus indicadores permiten observar una tendencia decreciente para el año 2015 en los resultados arrojados. Lo anterior significa que las empresas analizadas disminuyeron su exposición a la tasa de cambio, como quiera que a menor el valor del indicador, menor su exposición.

Los resultados obtenidos pueden explicarse, en parte, por el incremento de la deuda en moneda local frente al año 2014.

**Gráfica 11. Indicadores de Descalce Cambiario 2013-2015**





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

## 3.2. CONSTRUCCIÓN DE OBRAS NO RESIDENCIALES

### 3.2.1. Estados Financieros

El subsector de construcción de obras no residenciales, integrado por 45 empresas de la muestra, durante el año 2015 presentó una continuación de la tendencia creciente de los activos, pasivos y patrimonio. El activo aumentó el 11%, al incrementarse en \$79.727 millones del año 2014 al 2015. En cuanto al pasivo, se observa un aumento del 7% en los mismos, es decir, de \$34.431 millones en el periodo mencionado. Por su parte, el patrimonio creció en 19,5%, al pasar de \$232.140 millones en 2014 a \$277.436 millones en 2015.

Estas variaciones están por debajo de los resultados presentados por el total de empresas que reportaron información continua (2013-2015) a esta Superintendencia, salvo por el pasivo, dado que su crecimiento fue mayor. El activo, pasivo y patrimonio de esta muestra total de empresas, crecieron frente al año 2014 en 10,4%, 10,1% y 10,7% respectivamente.

Gráfica 12. Principales cuentas del balance general



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

Las cuentas más representativas del activo para el subsector de construcción de obras no residenciales, son deudores corto plazo, inventarios a corto plazo, propiedad, planta y equipo y valorizaciones.

Se destaca el crecimiento de la cuenta inventarios, con una variación del 33,2% frente al año 2014, compuesto principalmente por construcción de parques industriales, ampliación de universidades, centros comerciales y aeropuertos.

**Tabla 10. Principales cuentas que aportaron al Activo**

	Cifras en millones de pesos			Variación 2013-2014	Variación 2014-2015
	2013	2014	2015		
Deudores (CP)	173.248	202.823	243.084	17,1%	19,9%
Inventarios (CP)	130.652	157.321	209.598	20,4%	33,2%
Propiedad planta y equipo	76.923	82.601	99.885	7,4%	20,9%
Valorizaciones	42.073	72.269	77.235	71,8%	6,9%

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

Nota: LP=Largo Plazo

En cuanto al pasivo, se destaca el aumento en la cuenta de otros pasivos a largo plazo principalmente por anticipos recibidos de clientes de proyectos pendientes por ejecutar, mientras que la cuenta de otros pasivos a corto plazo disminuyó.

**Tabla 11. Principales cuentas que aportaron al Pasivo**

	Cifras en millones de pesos			Variación 2013-2014	Variación 2014-2015
	2013	2014	2015		
Obligaciones financieras (CP)	53.704	34.679	30.266	-35,4%	-12,7%
Otros Pasivos (CP)	91.542	178.357	138.755	94,8%	-22,2%
Otros Pasivos (LP)	89.070	80.648	123.553	-9,5%	53,2%

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

Nota: LP=Largo plazo

El comportamiento del patrimonio se debe en un gran porcentaje al incremento del superávit por capital, entre otras cuentas.

**Tabla 12. Principales cuentas que aportaron al Patrimonio**

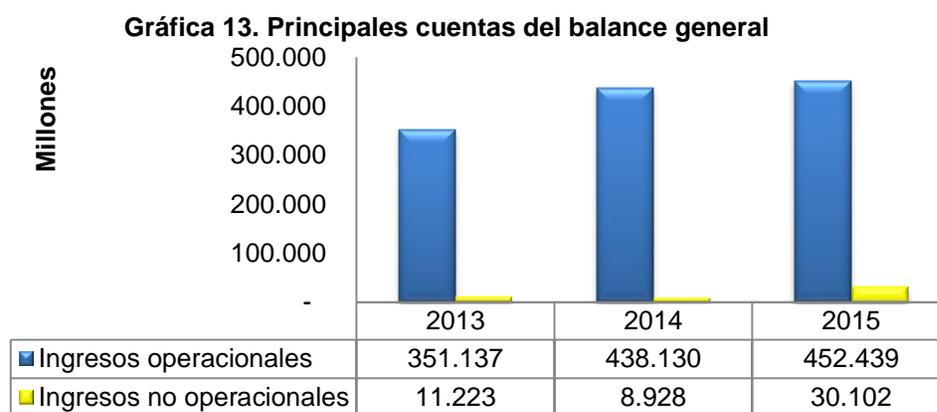
	Cifras en millones de pesos			Variación 2013-2014	Variación 2014-2015
	2013	2014	2015		
Capital Social	28.149	31.687	35.786	12,6%	12,9%
Superávit de capital	32.541	32.742	47.520	0,6%	45,1%
Resultados de ejercicios anteriores	50.462	56.588	67.388	12,1%	19,1%
Superávit por valorizaciones	42.478	72.673	78.560	71,1%	8,1%

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

Como se observa en la gráfica 13, los ingresos operacionales se han incrementado entre los años 2013 y 2015, mientras que los ingresos no operacionales para el año 2014 cayeron en 20% frente a 2013, pero para el año 2015 se incrementó en 21.175 millones de pesos.

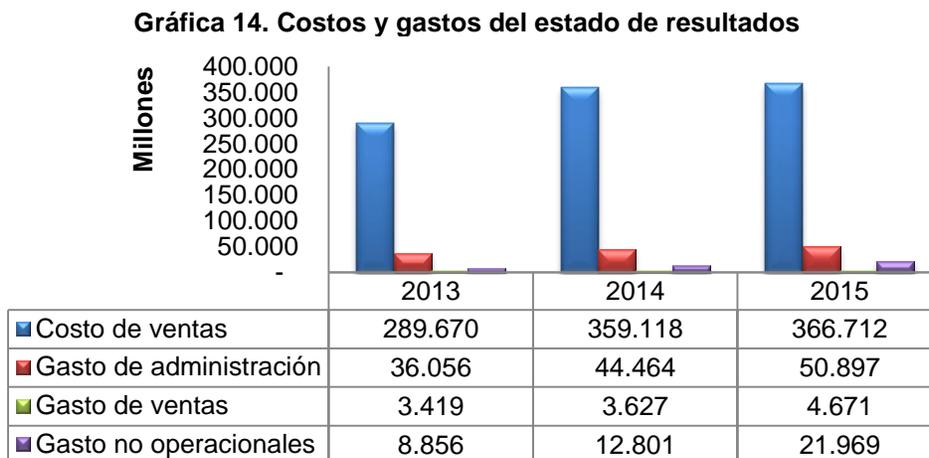
Los ingresos operacionales representan en promedio el 96% del total de ingresos generados por las compañías del subsector de construcción de obras no residenciales.

La variación de los ingresos operacionales para el periodo que se mencionó anteriormente, está por debajo de la tendencia del total de empresas que reportaron información continua (2013-2015) a esta Superintendencia, mientras que la variación de los ingresos no operacionales está por encima de dicha tendencia.



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

Por otro lado, el crecimiento de los costos de ventas fue leve para el año 2015, mientras que los gastos de administración, gastos de ventas y no operacionales aumentaron en 14,5%, 28,8% y 71,6%, respectivamente frente al 2014.



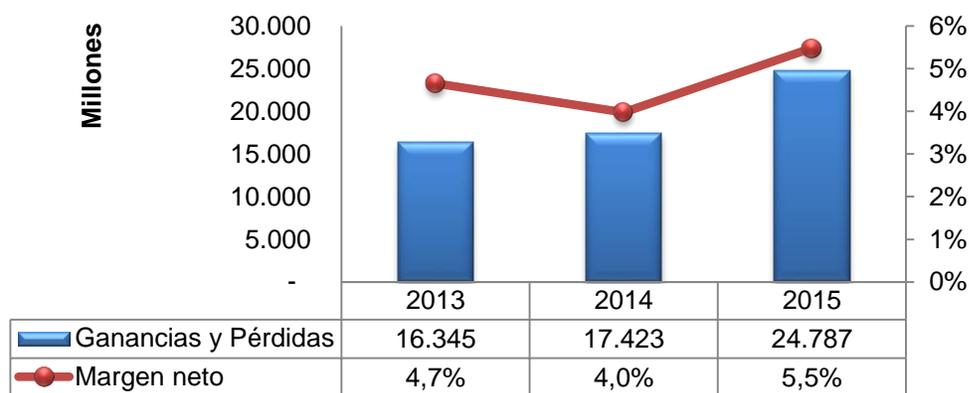
Fuente: Supersociedades - Cálculos Grupo de Estudios Económicos y Financieros.

Excepto los costos de ventas, el resultado de los gastos se encuentra por encima de los arrojados por el total de empresas que reportaron información a esta Entidad.

Para el año 2015, de este subsector, 40 empresas generaron ganancias por valor de \$24.996 millones de pesos, mientras que 5 empresas generaron pérdidas por \$209 millones de pesos, lo que indica una variación porcentual de 42,3% de la ganancias de todo el subsector de construcción de obras no residenciales, frente al año 2014. Con respecto al margen neto, se observa un comportamiento creciente entre el año 2014 y 2015.

El comportamiento de las ganancias y pérdidas de este subsector está por encima de los resultados presentados por el total de empresas que reportaron información continua, a esta Superintendencia, para el periodo 2013-2015.

**Gráfica 15. Ganancias y pérdidas**



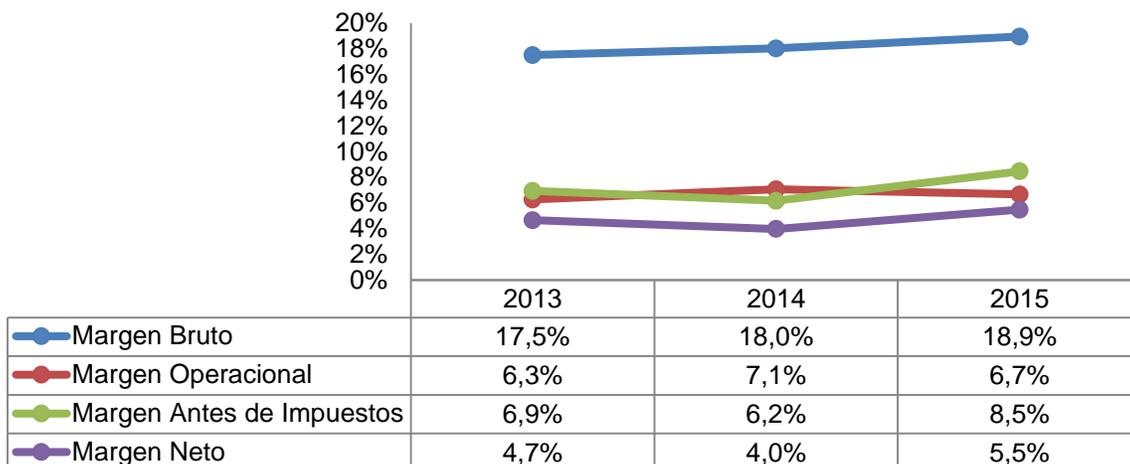
Fuente: Supersociedades – Cálculos Grupo de Estudios Económicos y Financieros

### 3.2.2. Análisis financiero

Como se puede observar en la gráfica 16, existe una brecha significativa entre el margen bruto y los márgenes operacionales, antes de impuesto y neto, lo que indica que los costos de venta representan un alto porcentaje de las ventas. Adicionalmente, un margen neto positivo nos indica que a pesar del aumento en los costos de venta y en los gastos de administración y ventas, las ventas crecieron lo suficiente para asumir dicho aumento.

Los resultados arrojados para este subsector excepto el margen bruto y margen operacional están por encima de los arrojados por el total de las empresas que reportaron información continua para el periodo 2013-2015 a esta Entidad.

Gráfica 16. Márgenes



Fuente: Supersociedades. Cálculos Grupo Estudios Económicos y Financieros

**Nota:** Margen Operacional= Ingreso operacional / Utilidad operacional; Margen utilidad antes de impuestos= Ingreso operacional / Utilidad antes de impuestos; Margen neto= Ingreso operacional / Utilidad Neta

La rentabilidad del patrimonio aumentó en 2,2 puntos porcentuales, al pasar de 11,7% en 2014 a 13,8% en el 2015. En tanto, la rentabilidad del activo creció en 1 punto porcentual, al pasar de 3,7% en 2014 a 4,8% en el 2015. El aumento en las rentabilidades se debe principalmente, a un mayor apalancamiento con capital propio en el último año.

Los indicadores del total de empresas que reportaron información continua para el 2013-2015 aunque son positivos presentan un menor crecimiento frente a la tendencia presentada por el subsector de comercio.

Tabla 13. Indicadores financieros

Indicador	Año		
	2013	2014	2015
Margen UAI <sup>11</sup>	6,9%	6,2%	8,5%
Rotación de activos	0,64	0,60	0,56
Apalancamiento	2,86	3,12	2,90
Rentabilidad del patrimonio	12,6%	11,7%	13,8%
Rentabilidad del activo	4,4%	3,7%	4,8%

Fuente: Supersociedades. Cálculos Grupo Estudios Económicos y Financieros.

**Nota:** Margen UAI= Ingreso operacional / Utilidad UAI; Rotación de activos totales= Ingreso operacional / Activo total; Apalancamiento= Total Activo / Total Patrimonio; Rentabilidad del patrimonio = Utilidad UAI / Total Patrimonio; Rentabilidad del Activo = Utilidad UAI/ Total Activos.

<sup>11</sup> UAI: Utilidad Antes de Impuestos

Las empresas de este subsector presentaron un EBITDA positivo de \$41.077 millones en 2015. Este resultado implica un incremento del 10,4% frente al del 2014 que fue de \$37.221 millones. Con respecto al margen EBITDA se observa un incremento de 0,6 puntos porcentual en el periodo analizado.

El EBITDA y el Margen EBITDA de este subsector tuvieron un incremento por debajo del incremento arrojado por el de la muestra total de empresas que reportaron información continua, por el periodo 2013-2015, a la Superintendencia de Sociedades.

**Tabla 14 EBITDA y Margen EBITDA (Millones de \$ y %)**

Indicador	Año		
	2013	2014	2015
EBITDA (Millones de \$)	27.321	37.221	41.077
Margen EBITDA	7,8%	8,5%	9,1%

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

#### **4. ANÁLISIS DE DESEMPEÑO BAJO NORMA INTERNACIONAL (NIIF)**

A continuación se analiza el desempeño financiero de las 22 empresas que reportaron su información financiera de acuerdo con la norma internacional, según el subsector al que pertenecen: (i) construcción de obras residenciales y (ii) construcción de obras no residenciales.

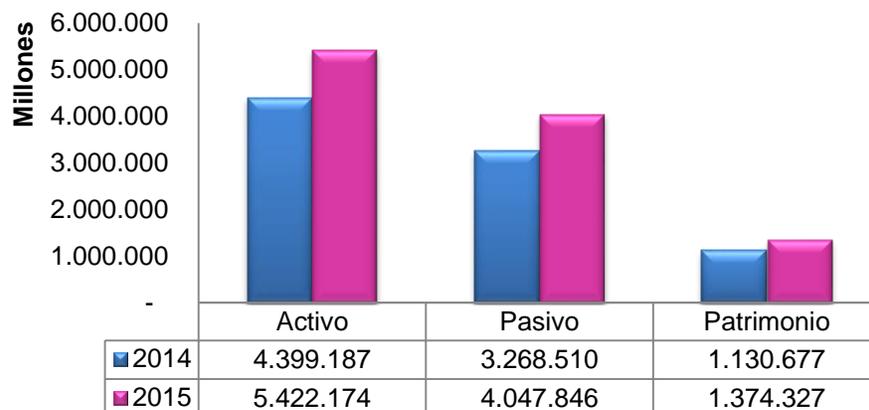
Para el efecto, se utilizaron los estados financieros preparados con corte a 31 de diciembre de 2015, junto con los estados financieros comparativos con corte a 31 de diciembre de 2014, reportados también a la Superintendencia de Sociedades bajo norma internacional.

##### **4.1. CONSTRUCCIÓN DE OBRAS RESIDENCIALES**

###### **4.1.1. Estados Financieros**

El subsector de construcción de obras residenciales, integrado por 16 empresas de la muestra, presentó durante el año 2015 crecimiento de los activos, pasivos y patrimonio. El activo aumentó el 23,3%, al incrementarse en \$1 billón del año 2014 al 2015. El pasivo tuvo una variación del 23,8% frente al año 2014, es decir, de \$779.336 millones en el periodo mencionado. Por su parte, el patrimonio creció en 21,5%, al pasar de \$1,13 billones en 2014 a \$1,37 billones en 2015.

**Gráfica 17. Principales cuentas del estado de situación financiera**



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

Como se observa en la tabla 15, los ingresos de actividades ordinarias aumentaron para el año 2015, en \$637.474 millones frente a 2014, lo que representa una variación del 49%.

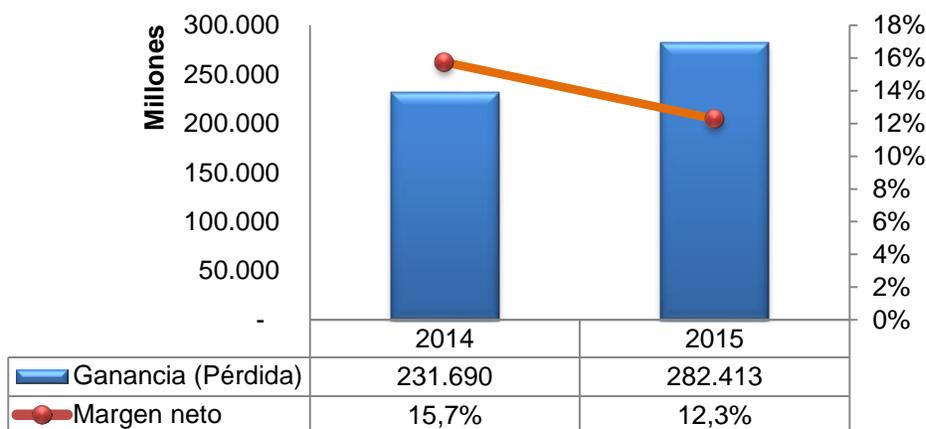
**Tabla 15. Ingresos del estado de resultados**

	Cifras en millones de pesos		Variación 2014-2015
	2014	2015	
Ingresos de actividades ordinarias	\$ 1.279.187	\$ 1.916.661	49,8%

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

En el gráfico 18 se muestra el valor de las ganancias (pérdidas) generadas en cada año. Para 2015 se observa un aumento de las ganancias, subiendo en 21,9% o \$50.723 millones. De igual forma, para el año 2015 el margen neto presentó un comportamiento creciente. Como se puede observar en la gráfica 18, las ventas para el año 2015 generaron el 12,3% de las ganancias.

**Gráfica 18. Ganancias y pérdidas**

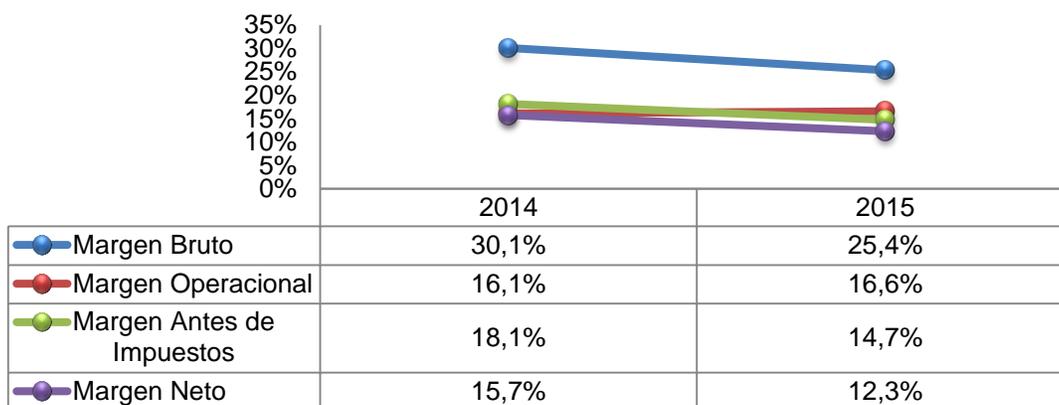


Fuente: Supersociedades – Cálculos Grupo de Estudios Económicos y Financieros

#### 4.1.2. Análisis financiero

Como se puede observar en la gráfica 19, existe una brecha entre el margen bruto y los márgenes operacionales, antes de impuesto y neto, lo que indica que los costos de venta representan un alto porcentaje de las ventas. Adicionalmente, un margen neto positivo nos indica que a pesar del aumento en los costos de venta y en los gastos de administración y ventas, las ventas crecieron para asumir dicho aumento.

Gráfica 19. Márgenes



Fuente: Supersociedades. Cálculos Grupo Estudios Económicos y Financieros

**Nota:** Margen Operacional= Ingreso operacional / Utilidad operacional; Margen utilidad antes de impuestos= Ingreso operacional / Utilidad antes de impuestos; Margen neto= Ingreso operacional / Utilidad Neta

En el año 2015, las empresas de este subsector presentaron resultados estables. La rentabilidad del patrimonio permaneció en 20,5%% para los años 2014 y 2015 y la rentabilidad del activo disminuyó en sólo 0,1% para el año 2015.

Tabla 16. Indicadores Financieros

Indicador	Año	
	2014	2015
Margen UAI <sup>12</sup>	18,1%	14,7%
Rotación de activos	0,29	0,35
Apalancamiento	3,89	3,95
Rentabilidad del patrimonio	20,5%	20,5%
Rentabilidad del activo	5,3%	5,2%

Fuente: Supersociedades. Cálculos Grupo Estudios Económicos y Financieros.

**Nota:** Margen UAI= Ingreso de actividades ordinarias/ Utilidad UAI; Rotación de activos totales= Ingreso de actividades ordinarias/Activo total; Apalancamiento= Total Activo / Total Patrimonio; Rentabilidad del patrimonio = Utilidad UAI / Total Patrimonio; Rentabilidad del Activo = Utilidad UAI/ Total Activos.

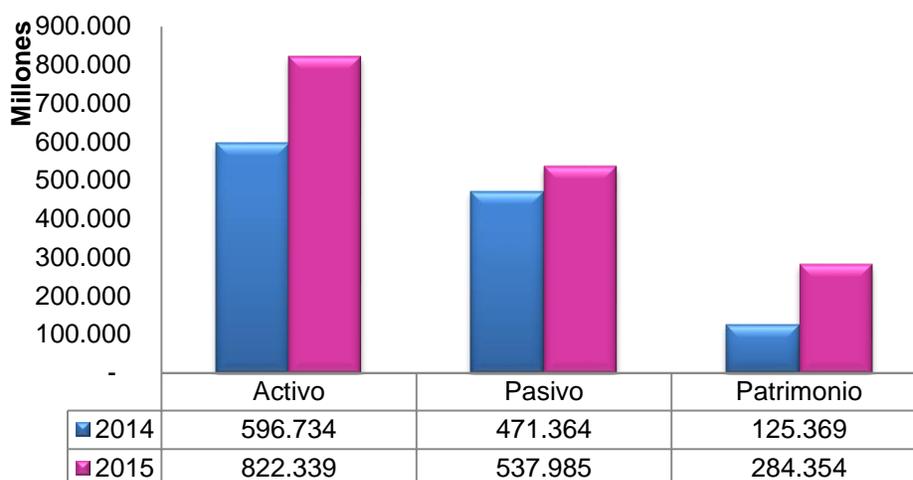
<sup>12</sup> UIA: Utilidad Antes de Impuestos

## 4.2. CONSTRUCCIÓN DE OBRAS NO RESIDENCIALES

### 4.2.1. Estados Financieros

El subsector de construcción de obras no residenciales, integrado por 6 empresas de la muestra, presentó durante el año 2015 crecimiento de los activos, pasivos y patrimonio. El activo aumentó el 37,8%, al incrementarse en \$225.605 millones del año 2014 al 2015. El pasivo tuvo una variación del 14,1% frente al año 2014, es decir, de \$66.621 millones en el periodo mencionado. Por su parte, el patrimonio creció en 126,8%, al pasar de \$125.369 millones en 2014 a \$284.354 millones en 2015.

**Gráfica 20. Principales cuentas del balance general**



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

Como se observa en la tabla 17, los ingresos de actividades ordinarias incrementaron para el año 2015, en \$52.859 millones frente a 2014, lo que representa una variación del 16,8%.

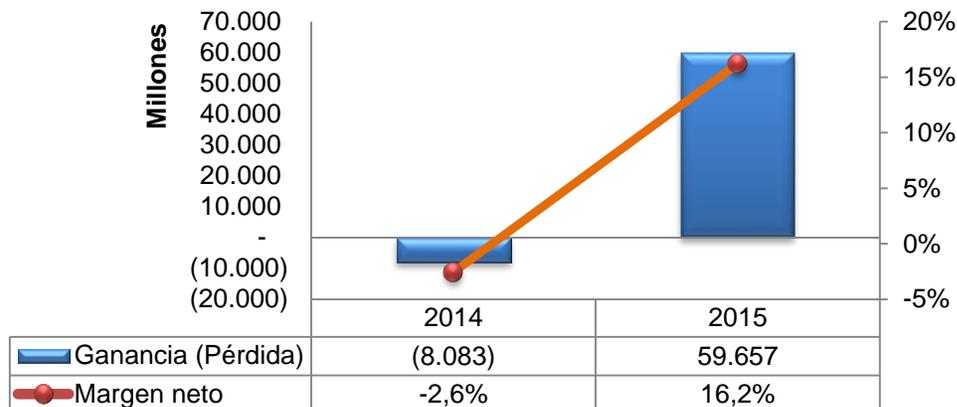
**Tabla 17. Ingresos del estado de resultados**

	Cifras en millones de pesos		Variación 2014-2015
	2014	2015	
Ingresos de actividades ordinarias	315.315	368.174	16,8%

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

En el gráfica 21 se muestra el valor de las ganancias (pérdidas) generadas en cada año. Para 2015 se observa un incremento en \$67.740 millones al pasar de \$8.083 millones en pérdidas en el 2014 a \$59.657 millones en ganancias. De igual forma, para el año 2015 el margen neto presentó un comportamiento creciente.

Gráfica 21. Ganancias y pérdidas

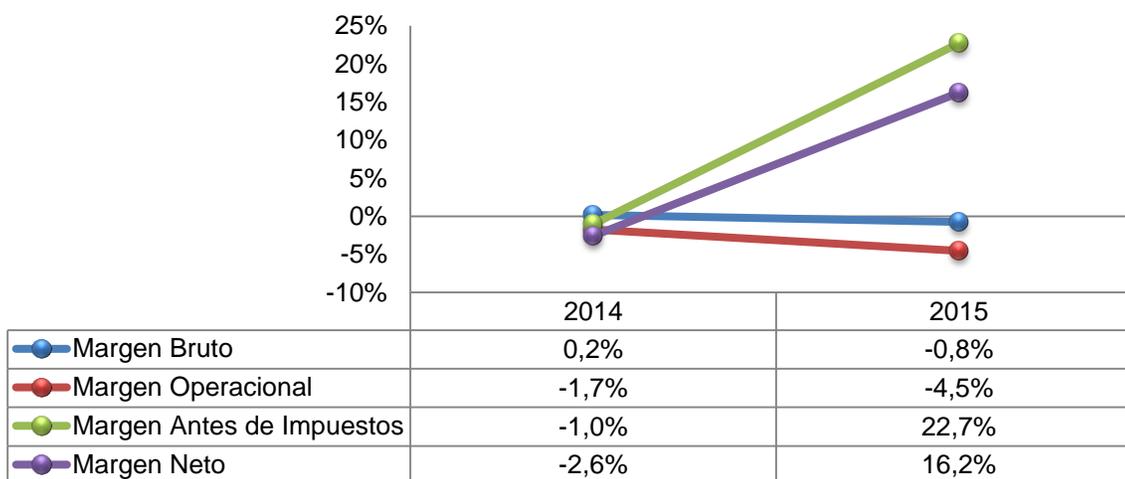


Fuente: Supersociedades – Cálculos Grupo de Estudios Económicos y Financieros

#### 4.2.2. Análisis financiero

Como se puede observar en la gráfica 22, existe una brecha entre el margen bruto y operacional y los márgenes antes de impuesto y neto, lo que indica que los costos de venta y gastos representan un alto porcentaje de las ventas, incluso para el año 2015 mayor, que los ingresos de actividades ordinarias.

Gráfica 22. Márgenes



Fuente: Supersociedades. Cálculos Grupo Estudios Económicos y Financieros

**Nota:** Margen Operacional= Ingreso operacional / Utilidad operacional; Margen utilidad antes de impuestos= Ingreso operacional / Utilidad antes de impuestos; Margen neto= Ingreso operacional / Utilidad Neta

La rentabilidad del patrimonio subió en 32 puntos porcentuales, al pasar de -2,6% en 2014 a 29,4% en el 2015. En tanto, la rentabilidad del activo incremento en 10,7 puntos porcentuales, al pasar de -0,5% en 2014 a 10,2% en el 2015.

**Tabla 18. Indicadores financieros**

Indicador	Año	
	2014	2015
Margen UAI <sup>13</sup>	-1,0%	22,7%
Rotación de activos	0,53	0,45
Apalancamiento	4,76	2,89
Rentabilidad del patrimonio	-2,6%	29,4%
Rentabilidad del activo	-0,5%	10,2%

Fuente: Supersociedades. Cálculos Grupo Estudios Económicos y Financieros.

**Nota:** Margen UAI= Ingreso operacional / Utilidad UAI; Rotación de activos totales= Ingreso operacional / Activo total; Apalancamiento= Total Activo / Total Patrimonio; Rentabilidad del patrimonio = Utilidad UAI / Total Patrimonio; Rentabilidad del Activo = Utilidad UAI/ Total Activos.

## 5. CONCLUSIONES

Durante el 2015, las 661 empresas del sector construcción edificaciones registraron, de manera general, un incremento en sus activos, pasivos, patrimonio ingresos y utilidades.

### Norma Local

Las 639 empresas analizadas de la muestra que presentó información financiera bajo norma local, registraron activos consolidados por valor de \$19,2 billones de pesos, que representa un crecimiento del 17,3% frente al año 2014 y utilidades por valor de \$744.103 que representa un crecimiento del 57,5% frente al mismo año. Por su parte, el patrimonio creció un 34,1%.

El comportamiento individual de los dos (2) subsectores de esta muestra, permite destacar los siguientes datos:

- Las empresas del subsector de **construcción de obras residenciales** presentaron un aumento de 3,8% en sus ingresos operacionales frente a 2014, al pasar de \$6,4 billones en el 2014 a \$6,6 billones en el 2015.

En adición a un incremento en ingresos operacionales, en el año 2015 el subsector de construcción de obras residenciales registró un crecimiento en las ganancias netas de 58,1% frente al año 2014, al pasar de \$454.995 millones a \$719.316 millones.

<sup>13</sup> UIA: Utilidad Antes de Impuestos

- El subsector de **construcción de obras residenciales** presentó una continua tendencia creciente en sus activos, pasivos y patrimonio con 17,6%, 9,6% y 34,8% respectivamente, producto de la dinámica del mercado constructor.
- Las empresas del subsector **construcción de obras no residenciales** presentaron un crecimiento del activo en 11% o \$79.727 millones y de las utilidades netas en 42,3% o \$7.365 millones entre 2014 y 2015.

De las 639 empresas de este sector para el año 2015, el 68,2% son mipymes (micro, pequeña y mediana empresa) con ingresos operacionales por \$1,4 billones de pesos, mientras que el 31,8% son grandes y generan \$5,7 billones de pesos.

### Norma Internacional

Las 22 empresas que presentaron información financiera bajo norma internacional registraron ingresos de actividades ordinarias de \$2,4 billones. Esta cifra representa un crecimiento del 51,8% frente al año 2014. Así mismo, las empresas del sector construcción edificaciones registraron utilidades alrededor de los \$295.103 millones, que representa un crecimiento del 52,8% frente al año anterior.

El comportamiento individual de los dos (2) subsectores permite destacar los siguientes datos:

- El subsector de **construcción de obras residenciales** presentó frente a 2014 un crecimiento en sus activos, pasivos y patrimonio con 23,3%, 23,8% y 21,5% respectivamente, producto de la dinámica del mercado de vivienda.

De las 16 empresas de este subsector para el año 2015, el 81,3% son grandes y generan \$2 billones de pesos.

- El subsector de **construcción de obras no residenciales** presentó un crecimiento del 16,8% en sus ingresos de actividades ordinarias, al pasar de \$315.315 millones en el 2014 a \$368.174 millones en el 2015.

El activo creció el 37,8% o \$225.605 millones y el patrimonio creció 126,8%.

## ANEXOS

A continuación se presenta la clasificación de las principales diez (10) empresas de todo el sector de construcción de edificaciones que presentaron información financiera bajo norma local y bajo norma internacional de acuerdo con los siguientes criterios: (i) ingresos operacionales, (ii) activos, (iii) patrimonio y (iv) utilidad neta.

### ANEXO 1. NORMA LOCAL

- Subsector construcción de obras residenciales**

Ranking 2015	Ranking 2014	Razón social	Ingresos operacionales (millones de \$)		Var (%)
			2014	2015	
1	2	URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A.	\$ 291.210	\$ 436.546	49,9%
2	1	MARVAL S.A.	\$ 310.168	\$ 292.924	-5,6%
3	3	ARQUITECTOS E INGENIEROS ASOCIADOS S.A. A.I.A.	\$ 227.362	\$ 289.579	27,4%
4	4	PRODESA Y CIA. S.A.	\$ 221.686	\$ 207.209	-6,5%
5	11	CUSEZAR S.A.	\$ 104.522	\$ 193.321	85,0%
6	23	CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.	\$ 58.453	\$ 168.521	188,3%
7	5	CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTA S.A.S.	\$ 176.355	\$ 134.934	-23,5%
8	8	FENIX CONSTRUCCIONES S.A.	\$ 128.224	\$ 123.472	-3,7%
9	14	M.C. CONSTRUCCIONES LIMITADA	\$ 81.225	\$ 120.296	48,1%
10	9	URBANIZADORA DAVID PUYANA S.A.	\$ 112.385	\$ 119.049	5,9%

Ranking 2015	Ranking 2014	Razón social	Activos (millones de \$)		Var (%)
			2014	2015	
1	1	MARVAL S.A.	\$ 664.619	\$ 878.310	32,2%
2	2	URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A.	\$ 479.859	\$ 878.137	83,0%
3	4	CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.	\$ 450.293	\$ 677.080	50,4%
4	3	URBANIZADORA DAVID PUYANA S.A.	\$ 475.495	\$ 598.035	25,8%
5	5	CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTA S.A.S.	\$ 337.990	\$ 444.646	31,6%
6	13	CONSTRUCCIONES MARVAL S.A.	\$ 236.391	\$ 443.054	87,4%
7	9	CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN S.A.S.	\$ 249.144	\$ 364.737	46,4%
8	16	PRODESA Y CIA. S.A.	\$ 232.587	\$ 353.162	51,8%
9	6	CUSEZAR S.A.	\$ 328.858	\$ 322.158	-2,0%
10	8	FENIX CONSTRUCCIONES S.A.	\$ 272.521	\$ 288.381	5,8%

Ranking 2015	Ranking 2014	Razón social	Patrimonio (millones de \$)		Var (%)
			2014	2015	
1	2	MARVAL S.A.	\$ 197.064	\$ 544.107	176,1%
2	5	URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A.	\$ 117.859	\$ 442.912	275,8%
3	12	CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.	\$ 74.153	\$ 415.362	460,1%
4	1	CONSTRUCTORA VILLA LINDA S.A.S	\$ 216.855	\$ 218.117	0,6%
5	10	CONSTRUCCIONES MARVAL S.A.	\$ 96.450	\$ 203.827	111,3%
6	3	CUSEZAR S A	\$ 192.082	\$ 186.986	-2,7%
7	6	CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTA S.A.S.	\$ 113.613	\$ 139.819	23,1%
8	4	INMOBILIARIA CARBONE & ASOCIADOS S.C.A.	\$ 128.872	\$ 139.780	8,5%
9	8	URBANIZADORA DAVID PUYANA S.A.	\$ 98.349	\$ 134.459	36,7%
10	7	INVERSIONES ALCABAMA S.A.	\$ 104.337	\$ 122.059	17,0%

Ranking 2015	Ranking 2014	Razón social	Utilidad neta (millones de \$)		Var (%)
			2014	2015	
1	3	MARVAL S.A.	\$ 24.571	\$ 106.796	334,6%
2	1	CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTA S.A.S.	\$ 36.894	\$ 64.622	75,2%
3	69	INGEURBE S.A.S.	\$ 1.688	\$ 45.870	2617,1%
4	2	CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.	\$ 25.047	\$ 44.929	79,4%
5	14	CONSTRUCCIONES CONALTURA S.A.	\$ 8.505	\$ 27.741	226,2%
6	7	URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A.	\$ 13.313	\$ 26.773	101,1%
7	5	CUSEZAR S.A.	\$ 15.549	\$ 24.071	54,8%
8	16	JARAMILLO MORA S.A.	\$ 7.687	\$ 20.225	163,1%
9	15	SOCOVIS DOS LTDA	\$ 8.148	\$ 17.409	113,7%
10	4	INVERSIONES ALCABAMA S.A.	\$ 24.109	\$ 16.263	-32,5%

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

- **Subsector construcción de obras no residenciales**

Ranking 2015	Ranking 2014	Razón social	Ingresos operacionales (millones de \$)		Var (%)
			2014	2015	
1	1	OIKOS SOCIEDAD DE INVERSIONES S.A.	\$ 76.410	\$ 78.388	2,6%
2	7	ARMOTEC COLOMBIA S.A.	\$ 22.343	\$ 60.255	169,7%
3	3	AVILA LTDA	\$ 49.251	\$ 57.319	16,4%
4	5	HORMIGON REFORZADO S.A.S.	\$ 29.521	\$ 45.687	54,8%
5	2	LATINOAMERICANA DE LA CONSTRUCCION S.A.	\$ 58.650	\$ 44.867	-23,5%

6	4	CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A.	\$ 37.631	\$ 23.671	-37,1%
7	17	PALACIO OFICINA DE CONSTRUCCIONES LTDA	\$ 3.893	\$ 20.575	428,6%
8	15	SERVICIOS PETROLEROS SERPEL LTDA.	\$ 6.096	\$ 13.514	121,7%
9	10	URBANIZADORA Y CONSTRUCTORA ANDES S.A.	\$ 15.432	\$ 12.169	-21,1%
10	8	PROYECTISTAS Y CIVILES S.A.S.	\$ 18.345	\$ 11.611	-36,7%

Ranking 2015	Ranking 2014	Razón social	Activos (millones de \$)		Var (%)
			2014	2015	
1	2	OIKOS SOCIEDAD DE INVERSIONES S.A.	\$ 97.256	\$ 133.026	36,8%
2	1	ZAFFIRO S.A.	\$ 132.436	\$ 85.791	-35,2%
3	4	EL POBALDO S.A	\$ 44.758	\$ 72.675	62,4%
4	3	AVILA LTDA	\$ 59.716	\$ 60.585	1,5%
5	12	LATINOAMERICANA DE LA CONSTRUCCION S.A.	\$ 21.296	\$ 42.896	101,4%
6	5	HORMIGON REFORZADO S A S	\$ 38.133	\$ 40.929	7,3%
7	6	RB CONSTRUCCTORES ASOCIADOS S.A.S	\$ 33.846	\$ 38.629	14,1%
8	8	CONSTRUCTORA PARQUE SANTA ANA S.A.	\$ 25.045	\$ 36.539	45,9%
9	10	CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A.	\$ 22.146	\$ 26.179	18,2%
10	16	PROYECTISTAS Y CIVILES S.A.S.	\$ 14.193	\$ 25.706	81,1%

Ranking 2015	Ranking 2014	Razón social	Patrimonio (millones de \$)		Var (%)
			2014	2015	
1	1	OIKOS SOCIEDAD DE INVERSIONES S.A.	\$ 28.222	\$ 32.664	15,7%
2	2	ZAFFIRO S.A.	\$ 27.833	\$ 31.497	13,2%
3	3	RB CONSTRUCCTORES ASOCIADOS S.A.S	\$ 24.344	\$ 24.974	2,6%
4	4	HORMIGON REFORZADO S A S	\$ 21.474	\$ 23.665	10,2%
5	19	COCIVIMILCO S.A.	\$ 2.862	\$ 17.953	527,4%
6	5	INMOBILIARIA SAN NICOLAS S.A.	\$ 16.394	\$ 16.700	1,9%
7	6	LATINOAMERICANA DE LA CONSTRUCCION S.A.	\$ 12.503	\$ 14.997	19,9%
8	9	ARBO S A S	\$ 10.060	\$ 13.519	34,4%
9	8	AVILA LTDA	\$ 10.991	\$ 12.339	12,3%
10	7	PUERTA DE LAS AMERICAS ZF S.A USUARIO OPERADOR DE ZONA FRANCA	\$ 11.000	\$ 11.572	5,2%

Ranking 2015	Ranking 2014	Razón social	Utilidad neta (millones de \$)		Var (%)
			2014	2015	
1	1	OIKOS SOCIEDAD DE INVERSIONES S.A.	\$ 4.371	\$ 4.008	-8,3%
2	12	ZAFFIRO S.A.	\$ 326	\$ 3.363	932,7%

3	33	RB CONSTRUCTORES ASOCIADOS S.A.S.	\$ 33	\$ 3.108	9400,8%
4	3	HORMIGON REFORZADO S.A.S.	\$ 1.518	\$ 2.329	53,5%
5	4	AVILA LTDA	\$ 1.255	\$ 1.348	7,4%
6	2	LATINOAMERICANA DE LA CONSTRUCCION S.A.	\$ 3.135	\$ 1.116	-64,4%
7	45	CONSTRUCTORA PARQUE SANTA ANA S.A.	(\$ 168)	\$ 1.106	-756,9%
8	9	ARMOTEC COLOMBIA S.A.	\$ 465	\$ 820	76,5%
9	10	EL POBALDO S.A	\$ 423	\$ 779	84,1%
10	7	CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S A	\$ 802	\$ 704	-12,2%

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

## ANEXO 2. NORMA INTERNACIONAL DE INFORMACIÓN FINANCIERA NIIF

- Sector Construcción edificaciones**

Ranking 2015	Ranking 2014	Razón social	Subsector	Ingresos de actividades ordinarias (millones de \$)		Var (%)
				2014	2015	
1	1	AMARILO S.A.S.	Residencial	\$ 534.244	\$ 762.806	42,8%
2	2	CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A	Residencial	\$ 202.843	\$ 459.060	126,3%
3	3	AR CONSTRUCCIONES S.A.S.	Residencial	\$ 162.082	\$ 307.244	89,6%
4	5	DRAGADOS IBE SUCURSAL COLOMBIA	No residencial	\$ 131.660	\$ 195.695	48,6%
5	4	CONSTRUCCIONES VELEZ Y ASOCIADOS S.A.	No residencial	\$ 135.406	\$ 170.287	25,8%
6	6	CONSTRUCTORA BOLIVAR BOGOTA S.A.	Residencial	\$ 125.270	\$ 140.284	12,0%
7	9	PRABYC INGENIEROS LTDA	No residencial	\$ 45.095	\$ 112.855	150,3%
8	7	CONSTRUCTORA BOLIVAR CALI S.A.	Residencial	\$ 70.261	\$ 94.106	33,9%
9	8	PEDRO GOMEZ Y CIA S.A.	Residencial	\$ 55.732	\$ 52.154	-6,4%
10	12	INVERSIONES PROVI S.A.S.	Residencial	\$ 21.675	\$ 27.310	26,0%

Ranking 2015	Ranking 2014	Razón social	Subsector	Activos (millones de \$)		Var (%)
				2014	2015	
1	1	AMARILO S.A.S.	Residencial	\$ 1.228.832	\$ 1.564.275	27,3%
2	2	CONSTRUCTORA BOLIVAR	Residencial	\$	\$	30,0%

		BOGOTA S.A.		1.032.153	1.341.670	
3	3	CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.	Residencial	\$ 920.300	1.245.309	35,3%
4	4	AR CONSTRUCCIONES S.A.S.	Residencial	\$ 456.163	\$ 457.001	0,2%
5	5	PRBYC INGENIEROS LTDA	No residencial	\$ 338.031	\$ 393.391	16,4%
6	7	PEDRO GOMEZ Y CIA S.A.	Residencial	\$ 237.141	\$ 299.738	26,4%
7	8	DRAGADOS IBE SUCURSAL COLOMBIA	No residencial	\$ 129.563	\$ 267.298	106,3%
8	6	CONSTRUCTORA BOLIVAR CALI S.A.	Residencial	\$ 251.987	\$ 249.138	-1,1%
9	9	CONSTRUCCIONES VELEZ Y ASOCIADOS S.A.	No residencial	\$ 46.135	\$ 69.706	51,1%
10	11	CONSTRUCCIONES PLANIFICADAS S.A.	No residencial	\$ 44.162	\$ 50.110	13,5%

Ranking 2015	Ranking 2014	Razón social	Subsector	Patrimonio (millones de \$)		Var (%)
				2014	2015	
1	1	CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.	Residencial	\$ 404.664	\$ 541.862	33,9%
2	2	CONSTRUCTORA BOLIVAR BOGOTA S.A.	Residencial	\$ 350.120	\$ 367.793	5,0%
3	3	AMARILO S.A.S	Residencial	\$ 157.012	\$ 205.017	30,6%
4	7	PRBYC INGENIEROS LTDA	No residencial	\$ 36.377	\$ 118.244	225,0%
5	8	DRAGADOS IBE SUCURSAL COLOMBIA	No residencial	\$ 31.142	\$ 93.815	201,3%
6	5	PEDRO GOMEZ Y CIA S.A.	Residencial	\$ 42.539	\$ 69.398	63,1%
7	4	CONSTRUCTORA BOLIVAR CALI S.A.	Residencial	\$ 54.508	\$ 63.145	15,8%
8	6	AR CONSTRUCCIONES S.A.S.	Residencial	\$ 41.618	\$ 41.986	0,9%
9	9	CONSTRUCCIONES VELEZ Y ASOCIADOS S.A.	No residencial	\$ 22.829	\$ 25.240	10,6%
10	14	CONSTRUCCIONES PLANIFICADAS S.A.	No residencial	\$ 10.795	\$ 22.894	112,1%

Ranking 2015	Ranking 2014	Razón social	Subsector	Ganancias (pérdidas) (millones de \$)		Var (%)
				2014	2015	
1	3	CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.	Residencial	\$ 43.115	\$ 109.844	154,8%
2	6	PRBYC INGENIEROS LTDA	No residencial	\$ 10.162	\$ 78.158	669,1%
3	1	AMARILO S.A.S.	Residencial	\$ 55.833	\$ 47.466	-15,0%
4	2	CONSTRUCTORA BOLIVAR BOGOTA S.A.	Residencial	\$ 47.434	\$ 45.707	-3,6%
5	21	CONSTRUCCIONES PLANIFICADAS S.A.	No residencial	(\$ 6.242)	\$ 12.106	293,9%
6	4	CONSTRUCTORA BOLIVAR CALI S.A.	Residencial	\$ 21.562	\$ 10.069	-53,3%

7	9	AR CONSTRUCCIONES S.A.S	Residencial	\$ 2.520	\$ 6.376	153,0%
8	10	CONSTRUCTORA COALA S.A.	Residencial	\$ 2.386	\$ 5.569	133,4%
9	7	CONSTRUCTORA ALFAGUARA S.A.	Residencial	\$ 7.742	\$ 5.430	-29,9%
10	16	CONSTRUCTORA SAN ISIDRO S A	Residencial	\$ 421	\$ 4.196	896,4%