

# 2018



**SUPERINTENDENCIA  
DE SOCIEDADES**

## DESEMPEÑO DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN EDIFICACIONES INFORME



<http://www.construccion.com/Bz/Construccion/Noticias/gestion/edificacion-altura-seminario-u-grant-colombia.asp>

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

Bogotá D.C.  
Agosto de 2018

## Advertencia

**Licencia de uso.** Los datos y la información publicados en este informe son públicos. Por esta razón, conforme a los mandatos de la Ley 1712 de 2014, se podrá hacer uso, aprovechamiento o transformación de ellos de forma libre, siempre y cuando que no se desnaturalice el sentido de los datos o de la información publicada y se respeten las demás restricciones que se indican enseguida.

El usuario que haga uso o aprovechamiento de la información publicada en este informe deberá citar a la Superintendencia de Sociedades como fuente de dicha información. Para ello, se deberá hacer cuando menos, la siguiente cita textual: “Fuente: Superintendencia de Sociedades: [www.supersociedades.gov.co](http://www.supersociedades.gov.co)”.

**Responsabilidad de los usuarios en el uso de la información.** El presente informe fue preparado por la Superintendencia de Sociedades con fundamento en la información entregada por las sociedades sujetas a su supervisión. Por lo anterior, la Superintendencia de Sociedades no será responsable de cualquier perjuicio que pudiera surgir a partir de la utilización de la información acá contenida.

La base de datos utilizada para el presente informe es un producto del Portal de Información Empresarial – PIE de la Superintendencia de Sociedades.

PORTAL DE INFORMACIÓN EMPRESARIAL





**DESEMPEÑO DEL SECTOR  
CONSTRUCCIÓN EDIFICACIONES**

**FRANCISCO REYES VILLAMIZAR  
Superintendente de Sociedades**

**INGRID DENISSE ZAPATA ARIZA  
Superintendente Delegada de Asuntos  
Económicos y Contables (E)**

**MARIA TERESA CAMACHO RIOS  
Coordinadora Grupo Estudios Económicos  
y Financieros**

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

**BOGOTÁ D.C.  
2018**

## TABLA DE CONTENIDO

INTRODUCCIÓN .....	1
ESTRUCTURA DEL INFORME.....	3
1. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR .....	4
1.1. Producto Interno Bruto .....	4
1.2. Licencias de construcción .....	5
2. ASPECTOS MICROECONÓMICOS .....	6
2.1. Clasificación por Tamaño para el año 2017 .....	6
2.2. Naturaleza jurídica de las entidades en la muestra .....	8
2.3. Clasificación por departamento .....	9
3. ANÁLISIS DE DESEMPEÑO GRUPO 1 NIIF PLENAS .....	10
3.1. CONSTRUCCIÓN DE OBRAS RESIDENCIALES .....	10
3.1.1. Estados Financieros .....	10
3.1.2. Análisis financiero.....	11
3.2. CONSTRUCCIÓN DE OBRAS NO RESIDENCIALES.....	12
3.2.1. Estados Financieros .....	12
3.2.2. Análisis financiero.....	14
4. ANÁLISIS DE DESEMPEÑO GRUPO 2 NIIF PYMES .....	15
4.1. CONSTRUCCIÓN DE OBRAS RESIDENCIALES .....	15
4.1.1. Estados Financieros .....	15
4.1.2. Análisis financiero.....	17
4.2. CONSTRUCCIÓN DE OBRAS NO RESIDENCIALES.....	18
4.2.1. Estados Financieros .....	18
4.2.2. Análisis financiero.....	20
5. CONCLUSIONES.....	22

## INTRODUCCIÓN

El sector de construcción edificaciones venía creciendo en los últimos 10 años en promedio 7%, sin embargo, para el año 2017 presentó un ajuste debido a la desaceleración de la economía.

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 dos últimos años.

Los estados financieros reportados por las empresas supervisadas por la Superintendencia de Sociedades<sup>2</sup>, preparados bajo norma internacional de información financiera (NIIF), 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 1071 empresas. Sin embargo, teniendo en cuenta que algunas empresas reportaron información bajo NIIF plenas grupo 1 y otras bajo NIIF pymes grupo 2, el análisis incluyó, de manera independiente, los dos grupos de empresas, así:

1. NIIF plenas grupo 1: se estudió la situación financiera, para los años 2016 y 2017, de una muestra de 152 empresas con diferente naturaleza jurídica, tamaño y operación. Dicha información se clasificó en 2 subsectores, teniendo cuenta el tipo de negocio: (i) construcción de obras residenciales<sup>3</sup> con 135 empresas y (ii) construcción de obras no residenciales<sup>4</sup> con 17 empresas.

---

<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 5 de junio de 2018.

<sup>3</sup> CIU: F4111versión 4. A.C.

<sup>4</sup> CIU: F4112, versión 4. A.C.

2. NIIF pymes grupo 2: se trabajó con información financiera, para los años 2016 y 2017, de una muestra de 919 empresas con diferente naturaleza jurídica, tamaño y operación. La información se clasificó en 2 subsectores, teniendo cuenta el tipo de negocio: (i) construcción de obras residenciales<sup>5</sup> con 795 empresas y (ii) construcción de obras no residenciales<sup>6</sup> con 124 empresas.

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

Por otro lado, cuando en el estudio se hace referencia a "**ingresos operacionales**", se entiende por éstos, la sumatoria de los siguientes rubros: ingresos de actividades ordinarias, otros ingresos, la participación en las ganancias de subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación.

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). A su turno, el subsector de **construcción de obras no residenciales** comprende las empresas enfocadas en la edificación de centros comerciales, hospitales, oficinas y bodegas, entre otros.

---

<sup>5</sup> CIIU: F4111 versión 4. A.C.

<sup>6</sup> CIIU: F4112 versión 4. A.C.

## **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 2017, tales como el tamaño de las empresas, naturaleza jurídica y departamento.
3. Análisis de desempeño de las empresas que reportaron estados financieros de forma continua, durante el periodo 2016-2017 bajo de norma internacional.
4. Conclusiones del estudio.

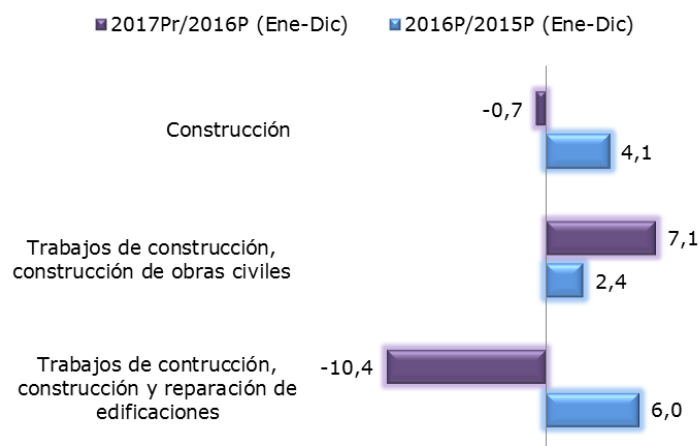
## 1. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

### 1.1 Producto Interno Bruto - PIB

Durante el año 2017, la economía colombiana creció 1,8% respecto al año 2016, impulsado principalmente por las ramas de agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca, así como de establecimientos financieros, seguros, actividades inmobiliarias y servicios a las empresas.

El valor agregado de la rama de construcción disminuyó 0,7%, producto de la caída en la construcción de edificaciones en 10,4% mientras que en obras civiles aumentó en 7,1%, tal como se observa en la siguiente gráfica:

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

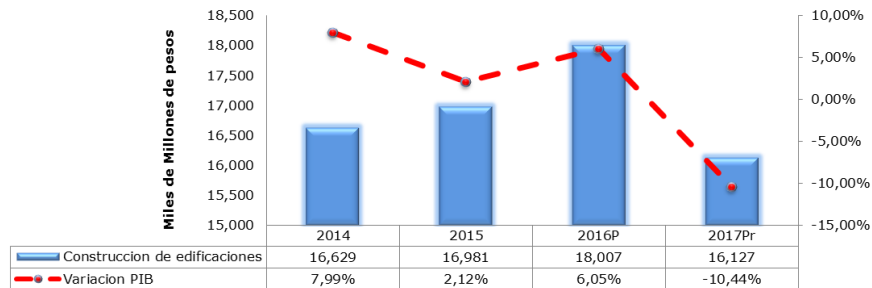


Fuente: DANE. El PIB de construcción está reportado en precios constantes y serie desestacionalizada. La variación del PIB registra la variación del PIB total entre el año 2015/2014 y el año 2014/2013. Pr: Cifras preliminares; P: Cifras provisionales

El comportamiento del sector de construcción de edificaciones obedece tanto a la disminución en la construcción de no residenciales en 16,2%, como a la de residenciales en 6,2%. Para el año 2017, dicho sector aportó al PIB, a precios constantes, un valor de 16,1 billones de pesos (cifras preliminares).



**Gráfica 2. PIB construcción edificaciones**



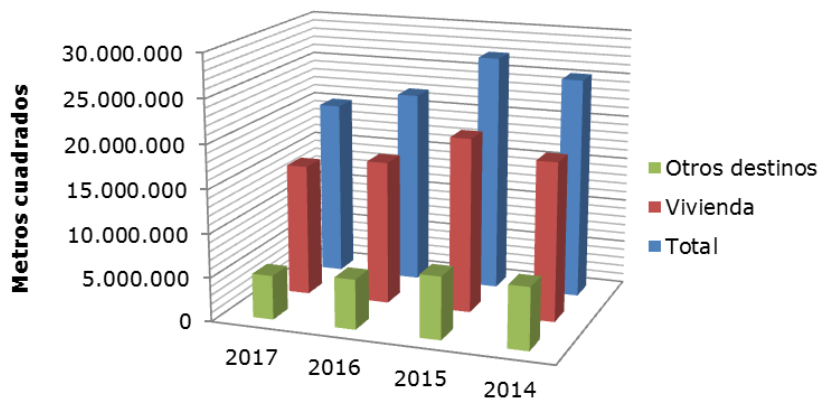
Fuente: DANE. El PIB de construcción está reportado en precios constantes y serie desestacionalizada.

Pr: Cifras preliminares; P: Cifras provisionales

## 1.2 Licencias de construcción

Para el año 2017, los metros cuadrados de construcción aprobados fueron de 20.098.870 m<sup>2</sup>, lo que representó una disminución de 8,8% respecto al área acumulada en el año 2016. El área aprobada para vivienda decreció 7,9% y para otros destinos en 11,5%.

**Gráfica 3. Licencias de construcción aprobadas 2017**



Fuente: DANE – Sección Construcción

## 2. ASPECTOS MICROECONÓMICOS

Esta sección contiene el análisis microeconómico de las 1071 empresas del sector de construcción de edificaciones que remitieron estados financieros de forma continua para los años 2016 y 2017 bajo norma internacional, de las cuales 152 reportaron NIIF plenas grupo 1 y 919 NIIF pymes grupo 2. Así mismo, se presenta el análisis dividido en los subsectores construcción residencial y no residencial.

### 2.1. Clasificación por Tamaño<sup>7</sup> para el año 2017

De acuerdo con la clasificación establecida en el artículo 2° de la Ley 905 de 2004, de las 152 empresas que reportaron NIIF plenas grupo 1, el 63,82% corresponde a grandes empresas y el 36,18% a pymes (medianas 32,89% y pequeñas 3,29%).

En la siguiente tabla se observa que las 97 empresas catalogadas como grandes, tuvieron una participación del 97,67% sobre el total de los ingresos operacionales generados por estas empresas en el 2017, mientras que las medianas tuvieron una participación del 2,27% y las pequeñas, el 0,06% restante.

**Tabla 1. Total activo, ingresos operacionales y número de empresas por tamaño para el año 2017 (Grupo 1 – NIIF plenas)**

TAMAÑO	No. Empresas	TOTAL ACTIVO (Millones de \$)	INGRESOS OPERACIONALES (Millones de \$)
GRANDE	97	\$ 24.309.111	\$ 8.373.149
MEDIANA	50	\$ 658.026	\$ 194.682
PEQUEÑA	5	\$ 10.039	\$ 5.356
<b>TOTAL</b>	<b>152</b>	<b>\$ 24.977.176</b>	<b>\$ 8.573.186</b>

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

<sup>7</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.

**Tabla 2. Total activo, ingresos operacionales y número de empresas por subsector y tamaño para el año 2017 (Grupo 1 – NIIF plenas)**

GRUPO 1	CONSTRUCCIÓN DE OBRAS RESIDENCIAL			CONSTRUCCIÓN DE OBRAS NO RESIDENCIAL			
	TAMAÑO	No. Empresas	TOTAL ACTIVO (Millones de \$)	INGRESOS OPERACIONALES (Millones de \$)	No. Empresas	TOTAL ACTIVO (Millones de \$)	INGRESOS OPERACIONALES (Millones de \$)
	GRANDE	85	\$ 21.562.157	\$ 7.756.440	12	\$ 2.746.954	\$ 616.709
	MEDIANA	45	\$ 593.960	\$ 185.902	5	\$ 64.065	\$ 8.780
	PEQUEÑA	5	\$ 10.039	\$ 5.356	0	\$ 0	\$ 0
	<b>TOTAL</b>	<b>135</b>	<b>\$ 22.166.156</b>	<b>\$ 7.947.697</b>	<b>17</b>	<b>\$ 2.811.019</b>	<b>\$ 625.489</b>

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

Por su parte la tabla 3, refleja la información de las empresas que reportaron NIIF pymes grupo 2. Se evidencia que las 338 empresas identificadas como grandes, tuvieron una participación del 65,40% sobre el total de los ingresos operacionales percibidos en el 2017, mientras que las empresas catalogadas como medianas tuvieron una participación del 31,70%.

**Tabla 3. Total activo, ingresos operacionales y número de empresas por tamaño para el año 2017 (Grupo 2 – NIIF pymes)**

TAMAÑO	No. Empresas	TOTAL ACTIVO (Millones de \$)	INGRESOS OPERACIONALES (Millones de \$)
GRANDE	338	\$ 20.178.582	\$ 5.593.321
MEDIANA	497	\$ 5.985.151	\$ 2.710.764
PEQUEÑA	75	\$ 163.311	\$ 244.022
MICRO	9	\$ 767	\$ 3.928
<b>TOTAL</b>	<b>919</b>	<b>\$ 26.327.812</b>	<b>\$ 8.552.036</b>

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

**Tabla 4. Total activo, ingresos operacionales y número de empresas por subsector y tamaño para el año 2017 (Grupo 2 – NIIF pymes)**

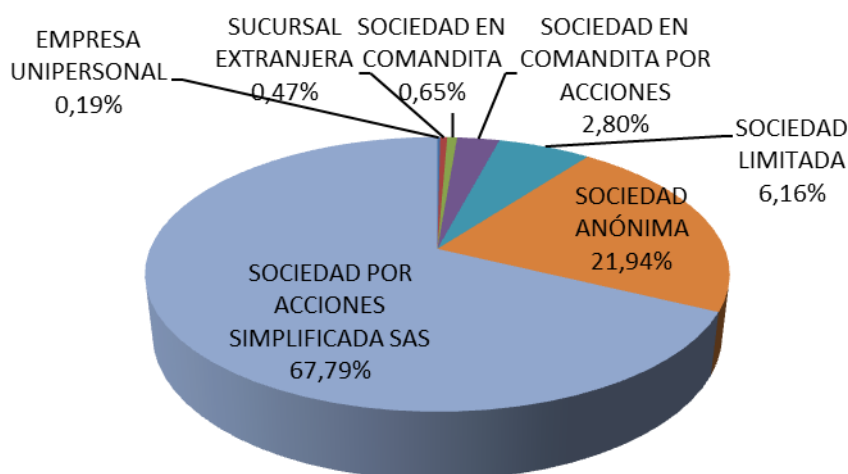
GRUPO 2	CONSTRUCCIÓN DE OBRAS RESIDENCIAL			CONSTRUCCIÓN DE OBRAS NO RESIDENCIAL			
	TAMAÑO	No. Empresas	TOTAL ACTIVO (Millones de \$)	INGRESOS OPERACIONALES (Millones de \$)	No. Empresas	TOTAL ACTIVO (Millones de \$)	INGRESOS OPERACIONALES (Millones de \$)
	GRANDE	301	\$ 18.385.830	\$ 4.895.391	37	\$ 1.792.752	\$ 697.930
	MEDIANA	425	\$ 5.163.582	\$ 2.141.962	72	\$ 821.569	\$ 568.802
	PEQUEÑA	61	\$ 132.679	\$ 207.954	14	\$ 30.632	\$ 36.068
	MICRO	8	676,047	3928,301	1	91,317	0
	<b>TOTAL</b>	<b>795</b>	<b>\$ 23.682.767</b>	<b>\$ 7.249.235</b>	<b>124</b>	<b>\$ 2.645.045</b>	<b>\$ 1.302.800</b>

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

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

De las empresas de toda la muestra, 726 son sociedades por acciones simplificadas (S.A.S.), 235 sociedades anónimas, 66 sociedades de responsabilidad limitada, 30 son sociedades en comandita por acciones, 7 son sociedades en comandita simple, 5 son sucursales de sociedades extranjeras y 2 empresa unipersonal (ver gráfica 4).

**Gráfica 4. Participación en el sector por naturaleza jurídica**



Fuente: Supersociedades – Cálculos Grupo de Estudios Económicos y Financieros

Por su parte, para el subsector residencial se evidencia una tendencia creciente de los ingresos operacionales en cada uno de los tipos societarios, a excepción de las empresas que son sucursales de sociedades extranjeras y unipersonales.

**Tabla 5. Ingresos Operacionales por naturaleza jurídica  
Subsector Construcción de obras residencial**

CONSTRUCCIÓN DE OBRAS RESIDENCIAL				
TIPO SOCIETARIO	No. Empresas	INGRESOS OPERACIONALES (Millones de \$)		VAR(%)
		2016	2017	
SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA SAS	630	\$ 7.545.980	\$ 8.228.014	9,04%
SOCIEDAD ANÓNIMA	204	\$ 6.259.757	\$ 6.322.288	1,00%
SOCIEDAD LIMITADA	57	\$ 290.328	\$ 382.350	31,70%
SOCIEDAD EN COMANDITA POR ACCIONES	30	\$ 117.512	\$ 219.401	86,70%
SOCIEDAD EN COMANDITA	7	\$ 22.272	\$ 34.927	56,82%
EMPRESA UNIPERSONAL	1	\$ 10.545	\$ 2.794	-73,50%
SUCURSAL EXTRANJERA	1	\$ 19.921	\$ 7.160	-64,06%

Fuente: Supersociedades – Cálculos Grupo de Estudios Económicos y Financieros  
Para el subsector no residencial se evidencia una tendencia creciente de los ingresos operacionales en cada uno de los tipos societarios, con excepción de las empresas limitada y unipersonal.

**Tabla 6. Ingresos Operacionales por naturaleza jurídica  
Subsector Construcción de obras no residencial**

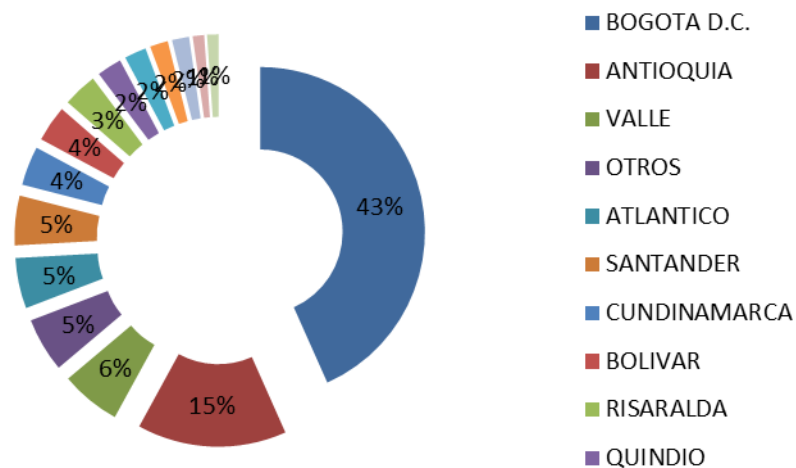
CONSTRUCCIÓN DE OBRAS NO RESIDENCIAL				
TIPO SOCIETARIO	No. Empresas	INGRESOS OPERACIONALES (Millones de \$)		VAR(%)
		2016	2017	
SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA SAS	96	\$ 1.207.011	\$ 1.218.174	0,92%
SOCIEDAD ANÓNIMA	31	\$ 462.491	\$ 499.643	8,03%
SOCIEDAD LIMITADA	9	\$ 173.851	\$ 128.720	-25,96%
SUCURSAL EXTRANJERA	4	\$ 14.947	\$ 77.506	418,53%
EMPRESA UNIPERSONAL	1	\$ 10.634	\$ 4.246	-60,07%

Fuente: Supersociedades – Cálculos Grupo de Estudios Económicos y Financieros

### 2.3. Clasificación por Departamento

Conforme se observa en la gráfica No. 5, la región con mayor participación de empresas para el año 2017 es Bogotá D.C., seguido de Antioquia y Valle.

**Gráfica 5. Distribución por departamento**



Fuente: Supersociedades – Cálculos Grupo de Estudios Económicos y Financieros

### 3. ANÁLISIS DE DESEMPEÑO GRUPO 1 NIIF PLENAS

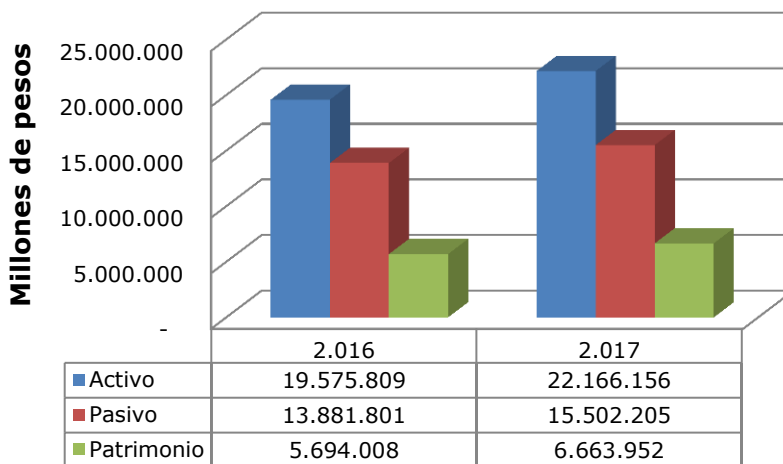
A continuación se analiza el desempeño financiero de las 152 empresas que reportaron su información bajo normas internacionales plenas grupo 1, según el subsector al que pertenecen: (i) construcción de obras residenciales y (ii) construcción de obras no residenciales.

#### 3.1. CONSTRUCCIÓN DE OBRAS RESIDENCIALES

##### 3.1.1. Estados Financieros

Durante el año 2017, el subsector de construcción de obras residenciales, integrado por 135 empresas de la muestra, presentó una continuación de la tendencia creciente de los activos, pasivos y patrimonio. El activo aumentó el 13,23%, al incrementarse en \$2.6 billones del año 2016 al 2017. El pasivo tuvo una variación del 11,67% frente al año 2016, es decir, de \$1.6 billones en el periodo mencionado. Por su parte, el patrimonio creció en 17,03%, al pasar de \$5.7 billones en 2016 a \$6.7 billones en 2017.

**Gráfica 6. Principales cuentas del estado de situación financiera**



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

Como se observa en la tabla 7, las cuentas principales del estado de resultado integral presentaron incrementos para el año 2017, excepto los "otros gastos", que disminuyeron en 34,48%. Los ingresos operacionales aumentaron en 6,27%, los costos de ventas en 7,03% y los gastos de administración en 6,68%.

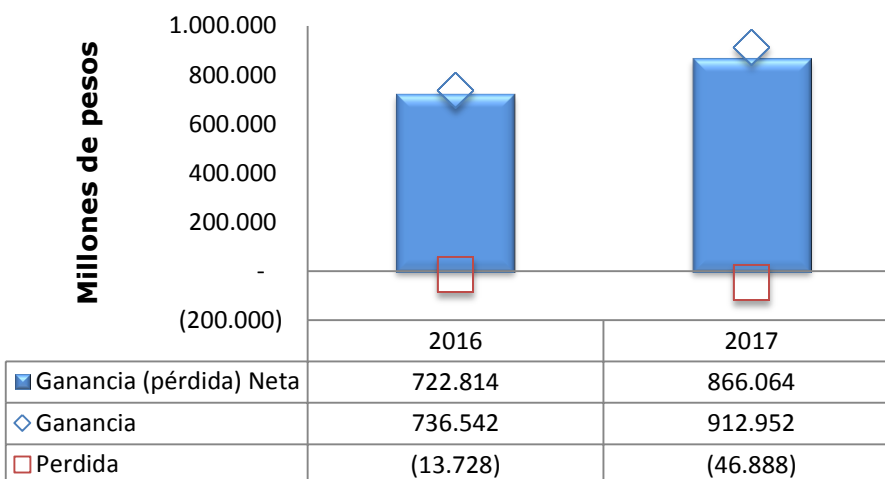
**Tabla 7. Principales cuentas del estado de resultados integral**

RUBRO	CIFRAS EN MILLONES DE \$		VAR (%)
	2016	2017	
Ingresos Operacionales	\$ 7.478.842	\$ 7.947.697	6,27%
Costos de ventas	\$ 5.459.152	\$ 5.843.084	7,03%
Gastos de administración	\$ 533.546	\$ 569.201	6,68%
Otros gastos	\$ 232.641	\$ 152.437	-34,48%

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

En la gráfica 7 se muestra el valor de las ganancias (pérdidas) generadas en cada año. Para el año 2017 se observa un crecimiento de las ganancias en 19,8%.

**Gráfica 7. Ganancias y pérdidas**

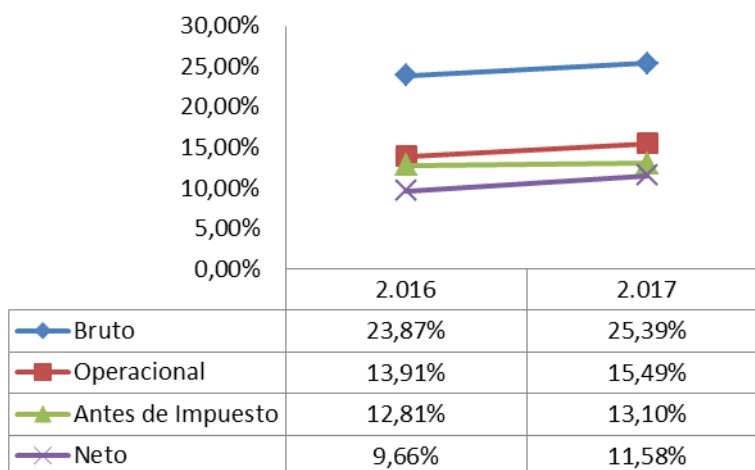


Fuente: Supersociedades – Cálculos Grupo de Estudios Económicos y Financieros

### 3.1.2. Análisis financiero

Como se puede observar en la gráfica 8, 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 ventas, administración y otros gastos, las ventas crecieron lo suficiente para asumir dicho aumento.

**Gráfica 8. Márgenes**



Fuente: Supersociedades. Cálculos Grupo Estudios Económicos y Financieros

**Nota:** Margen bruto= Ingreso operacional / Ganancia (pérdida) bruta; Margen Operacional= Ingreso operacional / Ganancia (pérdida) por actividades de operación; Margen utilidad antes de impuestos= Ingreso operacional / Ganancia (pérdida) antes de impuestos; Margen neto= Ingreso operacional / Ganancia (pérdida)

En el año 2017, las empresas de este subsector presentaron resultados positivos. Tanto la rentabilidad del patrimonio como la rentabilidad del activo presentaron leves disminuciones, producto de la menor rotación de los activos.

**Tabla 8. Indicadores Financieros**

Indicador	2016	2017
Margen UAI	12,81%	13,10%
Rotacion activos	0,38	0,36
Apalancamiento	3,44	3,33
Rentabilidad del Patrimonio ROE	16,8%	15,6%
Rentabilidad del Activo ROA	4,89%	4,70%

Fuente: Supersociedades. Cálculos Grupo Estudios Económicos y Financieros.

**Nota:** Rotación de activos totales= Ingreso operacional / Activo total; Apalancamiento= Total Activo / Total Patrimonio; Rentabilidad del patrimonio = Ganancia (pérdida) antes de impuestos / Total Patrimonio; Rentabilidad del Activo = Ganancia (pérdida) antes de impuestos / Total Activos.

## **3.2. CONSTRUCCIÓN DE OBRAS NO RESIDENCIALES**

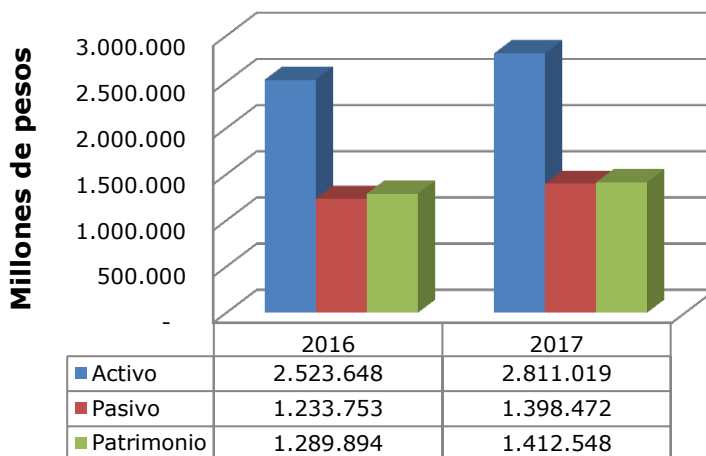
### **3.2.1. Estados Financieros**

El subsector de construcción de obras no residenciales, integrado por 17 empresas de la muestra, durante el año 2017 presentó incrementos en los activos, pasivos y patrimonio. El activo subió el 11,39%, al aumentarse en \$287.372 millones del año 2016 al 2017. En cuanto al



pasivo, se observa un incremento del 13,35%, es decir, de \$164.718 millones en el periodo mencionado. Por su parte, el patrimonio creció en 9,51%, al pasar de \$1.3 billones en 2016 a \$1.4 billones en 2017.

**Gráfica 9. Principales cuentas del balance general**



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

Como se observa en la tabla 9, los ingresos operacionales presentaron un incremento entre los años 2016 y 2017.

Por otro lado, el crecimiento de los costos de ventas fue de 9,34% para el año 2017, al igual que los gastos de administración y otros gastos que aumentaron en 30,64% y 83,51%, respectivamente frente al 2017.

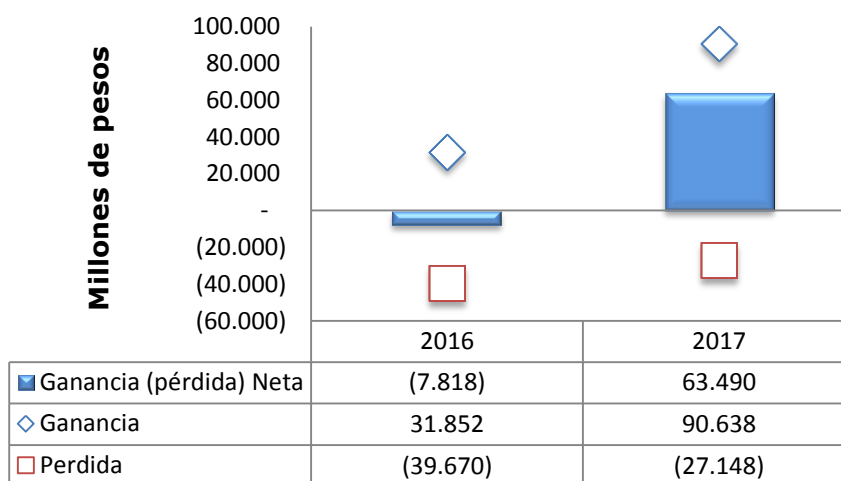
**Tabla 9. Principales cuentas del estado de resultados integral**

RUBRO	CIFRAS EN MILLONES DE		VAR (%)
	2016	2017	
Ingresos Operacionales	\$ 484.764	\$ 625.489	29,03%
Costos de ventas	\$ 369.356	\$ 403.858	9,34%
Gastos de administración	\$ 55.329	\$ 72.283	30,64%
Otros gastos	\$ 8.114	\$ 14.891	83,51%

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

En la gráfica 10 se observa un incremento significativo al pasar de \$7.818 millones de pesos en pérdida a \$63.490 millones de pesos de ganancia.

**Gráfica 10. Ganancias y pérdidas**

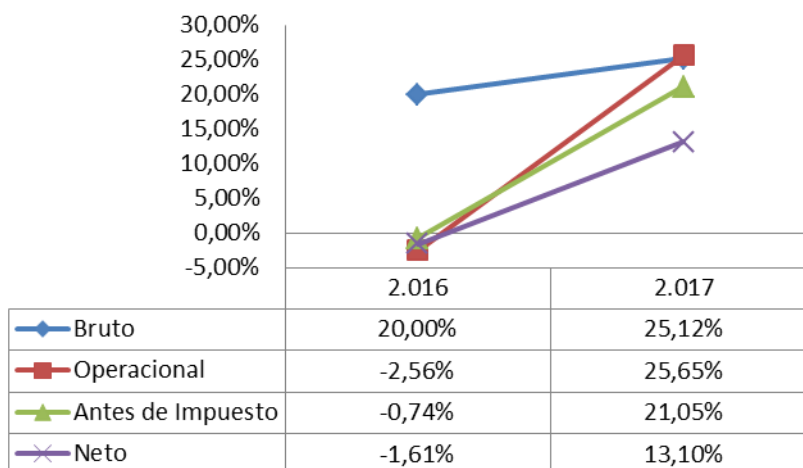


Fuente: Supersociedades – Cálculos Grupo de Estudios Económicos y Financieros

### 3.2.2. Análisis financiero

Para el año 2017 las brechas presentadas entre los márgenes fueron leves, mientras que para el año 2016 la brecha fue significativa entre el margen bruto y los márgenes operacionales, antes de impuesto y neto, lo que indica que los costos de venta y gastos representan un alto porcentaje de las ventas.

**Gráfica 11. Márgenes**



Fuente: Supersociedades. Cálculos Grupo Estudios Económicos y Financieros

**Nota:** Margen bruto=  $\text{Ingreso operacional} / \text{Ganancia (pérdida) bruta}$ ; Margen Operacional=  $\text{Ingreso operacional} / \text{Ganancia (pérdida) por actividades de operación}$ ; Margen utilidad antes de impuestos=  $\text{Ingreso operacional} / \text{Ganancia (pérdida) antes de impuestos}$ ; Margen neto=  $\text{Ingreso operacional} / \text{Ganancia (pérdida)}$

En el año 2017, las empresas de este subsector presentaron incrementos en los principales indicadores. Tanto la rentabilidad del patrimonio como la rentabilidad del activo se vieron beneficiados por el aumento en el margen antes de impuestos.

**Tabla 10. Indicadores Financieros**

Indicador	2016	2017
Margen UAI	-0,74%	21,05%
Rotacion activos	0,19	0,22
Apalancamiento	1,96	1,99
Rentabilidad del Patrimonio ROE	-0,28%	9,32%
Rentabilidad del Activo ROA	-0,14%	4,68%

Fuente: Supersociedades. Cálculos Grupo Estudios Económicos y Financieros.

**Nota:** Rotación de activos totales= Ingreso operacional /

Activo total; Apalancamiento= Total Activo / Total Patrimonio; Rentabilidad del patrimonio = Ganancia (pérdida) antes de impuestos / Total Patrimonio; Rentabilidad del Activo = Ganancia (pérdida) antes de impuestos / Total Activos.

#### **4. ANÁLISIS DE DESEMPEÑO GRUPO 2 NIIF PYMES**

A continuación se analiza el desempeño financiero de las 919 empresas que reportaron su información bajo normas internacionales pymes grupo 2, según el subsector al que pertenecen: (i) construcción de obras residenciales y (ii) construcción de obras no residenciales.

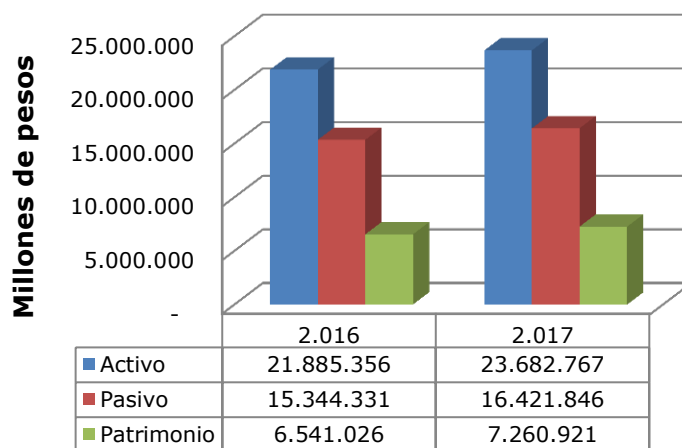
Para el efecto, se utilizaron los estados financieros comparativos con corte a 31 de diciembre de 2017, reportados a la Superintendencia de Sociedades.

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

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

Durante el año 2017, el subsector de construcción de obras residenciales, integrado por 795 empresas de la muestra, presentó una continuación de la tendencia creciente de los activos, pasivos y patrimonio. El activo aumentó el 8,21%, al incrementarse en \$1.8 billones del año 2016 al 2017. El pasivo tuvo una variación del 7,02% frente al año 2017, es decir, de \$1 billón en el periodo mencionado. Por su parte, el patrimonio creció en 11,01%, al pasar de \$6.5 billones en 2016 a \$7.3 billones en 2017.

**Gráfica 12. Principales cuentas del estado de situación financiera**



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

Como se observa en la tabla 11, las cuentas principales del estado de resultado integral presentaron incrementos. Los ingresos operacionales aumentaron en 6,80%, los costos de ventas en 36,26%, los gastos de administración en 11,77% y otros gastos en 0,79%.

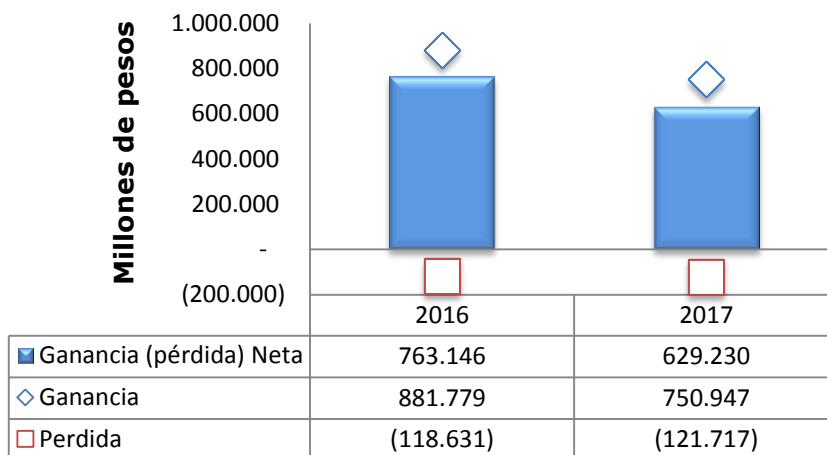
**Tabla 11. Principales cuentas del estado de resultados integral**

RUBRO	CIFRAS EN MILLONES DE \$		VAR (%)
	2016	2017	
Ingresos Operacionales	\$ 6.787.472	\$ 7.249.235	6,80%
Costos de ventas	\$ 3.860.974	\$ 5.261.072	36,26%
Gastos de administración	\$ 636.971	\$ 711.922	11,77%
Otros gastos	\$ 229.109	\$ 230.907	0,79%

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

En la gráfica 13 se muestra el valor de las ganancias (pérdidas) generadas en cada año. Para el año 2017 se observa un decrecimiento de las ganancias netas en 17,5%.

**Gráfica 13. Ganancias y pérdidas**

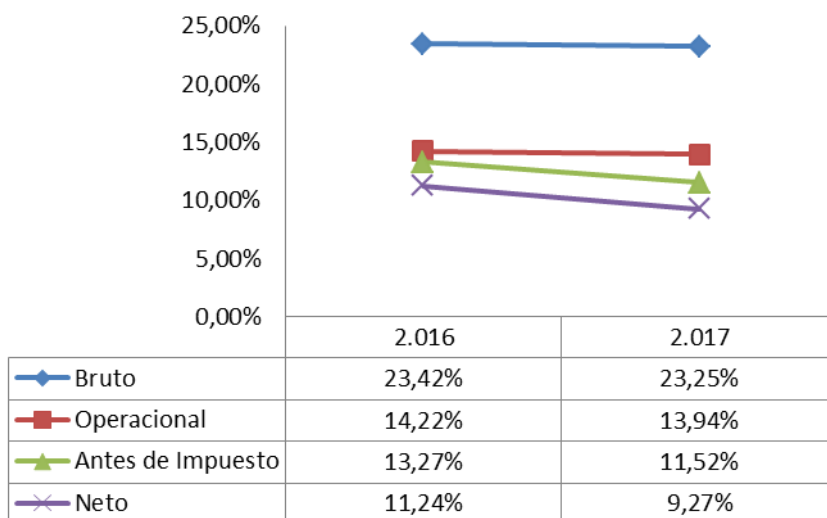


Fuente: Supersociedades – Cálculos Grupo de Estudios Económicos y Financieros

#### 4.1.2. Análisis financiero

Como se puede observar en la gráfica 14, 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 ventas, administración y otros gastos, las ventas crecieron lo suficiente para asumir dicho aumento.

**Gráfica 14. Márgenes**



Fuente: Supersociedades. Cálculos Grupo Estudios Económicos y Financieros

**Nota:** Margen bruto=  $\text{Ingreso operacional} / \text{Ganancia (pérdida) bruta}$ ; Margen Operacional=  $\text{Ingreso operacional} / \text{Ganancia (pérdida) por actividades de operación}$ ; Margen utilidad antes de impuestos=  $\text{Ingreso operacional} / \text{Ganancia (pérdida) antes de impuestos}$ ; Margen neto=  $\text{Ingreso operacional} / \text{Ganancia (pérdida)}$

En el año 2017, las empresas de este subsector presentaron resultados positivos. La rentabilidad del patrimonio y la rentabilidad del activo presentaron una leve disminución, producto principal del decrecimiento en el margen UAI.

**Tabla 12. Indicadores Financieros**

Indicador	2016	2017
Margen UAI	13,27%	11,52%
Rotacion activos	0,31	0,31
Apalancamiento	3,35	3,26
Rentabilidad del Patrimonio ROE	13,77%	11,50%
Rentabilidad del Activo ROA	4,12%	3,53%

Fuente: Supersociedades. Cálculos Grupo Estudios Económicos y Financieros.

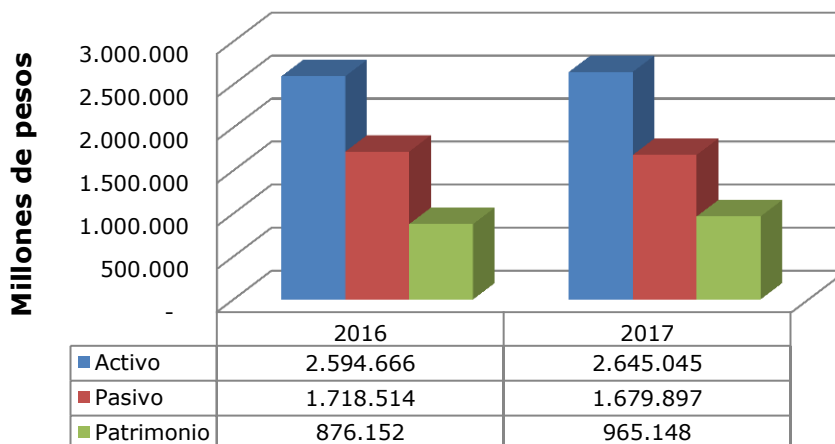
**Nota:** Rotación de activos totales=  $\text{Ingreso operacional} / \text{Activo total}$ ; Apalancamiento=  $\text{Total Activo} / \text{Total Patrimonio}$ ; Rentabilidad del patrimonio =  $\text{Ganancia (pérdida) antes de impuestos} / \text{Total Patrimonio}$ ; Rentabilidad del Activo =  $\text{Ganancia (pérdida) antes de impuestos} / \text{Total Activos}$ .

## **4.2. CONSTRUCCIÓN DE OBRAS NO RESIDENCIALES**

### **4.2.1. Estados Financieros**

El subsector de construcción de obras no residenciales, integrado por 124 empresas de la muestra, durante el año 2017 presentó variaciones de los activos, pasivos y patrimonio. El activo aumentó el 1,94%, al incrementarse en \$50.379 millones del año 2016 al 2017. En cuanto al pasivo decreció en 2,25%, es decir, de \$38.617 millones en el periodo mencionado. Por su parte, el patrimonio creció en 10,16%, al pasar de \$876.152 millones en 2016 a \$965.148 millones en 2017.

**Gráfica 15. Principales cuentas del balance general**



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

Como se observa en la tabla 13, los ingresos operacionales presentaron una caída entre los años 2016 y 2017. Así mismo, el decrecimiento de los costos de ventas fue de 0,50% para el año 2017, al igual que los gastos de administración en 8,91%.

Los otros gastos aumentaron en 39,20% frente al 2016.

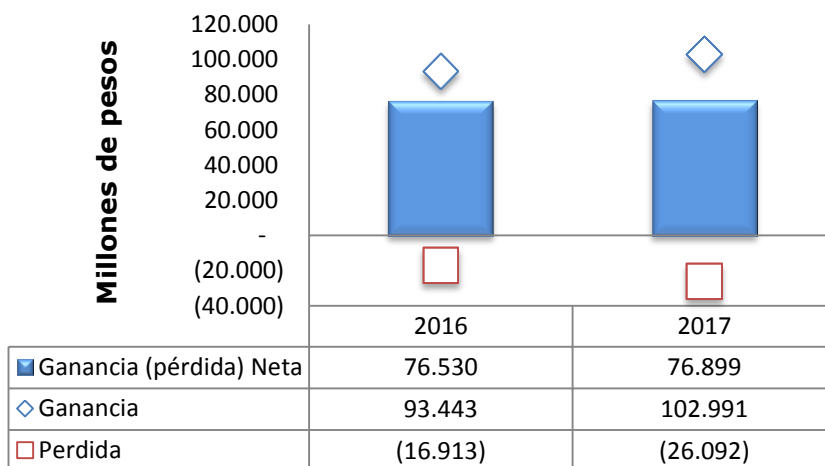
**Tabla 13. Principales cuentas del estado de resultados integral**

RUBRO	CIFRAS EN MILLONES DE		VAR (%)
	2016	2017	
Ingresos Operacionales	\$ 1.384.171	\$ 1.302.800	-5,88%
Costos de ventas	\$ 960.031	\$ 955.223	-0,50%
Gastos de administración	\$ 160.540	\$ 146.243	-8,91%
Otros gastos	\$ 27.902	\$ 38.839	39,20%

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

En la gráfica 16 se muestra el valor de las ganancias (pérdidas) generadas en cada año. Para el año 2016 se observa un leve crecimiento de las ganancias (pérdidas) en 0,5%.

**Gráfica 16. Ganancias y pérdidas**

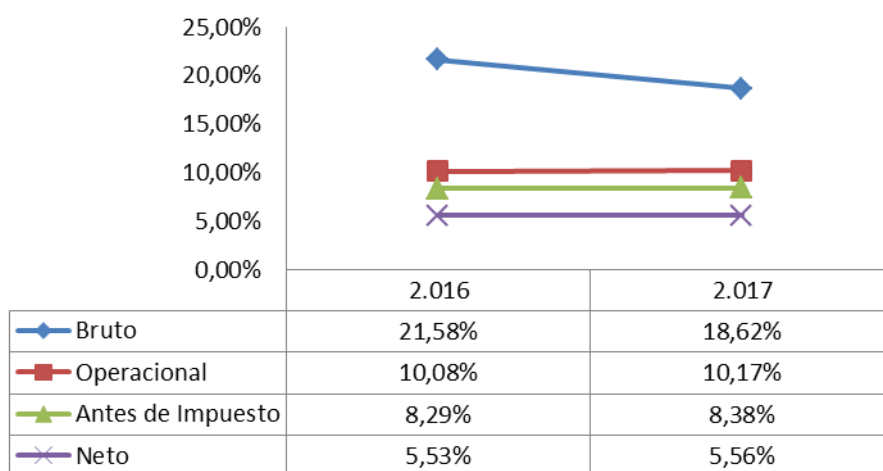


Fuente: Supersociedades – Cálculos Grupo de Estudios Económicos y Financieros

#### 4.2.2. Análisis financiero

Como se puede observar en la gráfica 17, existe una brecha importante 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 ventas, administración y otros gastos, las ventas crecieron lo suficiente para asumir dicho aumento.

**Gráfica 22. Márgenes**





Fuente: Supersociedades. Cálculos Grupo Estudios Económicos y Financieros

**Nota:** Margen bruto=  $\text{Ingreso operacional} / \text{Ganancia (pérdida) bruta}$ ; Margen Operacional=  $\text{Ingreso operacional} / \text{Ganancia (pérdida) por actividades de operación}$ ; Margen utilidad antes de impuestos=  $\text{Ingreso operacional} / \text{Ganancia (pérdida) antes de impuestos}$ ; Margen neto=  $\text{Ingreso operacional} / \text{Ganancia (pérdida)}$

En el año 2017, las empresas de este subsector presentaron resultados positivos. La rentabilidad del patrimonio y del activo presentaron disminuciones frente al año 2016, principalmente por la disminución en la rotación de activos.

**Tabla 8. Indicadores Financieros**

Indicador	2016	2017
Margen UAI	8,29%	8,38%
Rotacion activos	0,53	0,49
Apalancamiento	2,96	2,74
Rentabilidad del Patrimonio ROE	13,10%	11,32%
Rentabilidad del Activo ROA	4,42%	4,13%

Fuente: Supersociedades. Cálculos Grupo Estudios Económicos y Financieros.

**Nota:** Rotación de activos totales=  $\text{Ingreso operacional} / \text{Activo total}$ ; Apalancamiento=  $\text{Total Activo} / \text{Total Patrimonio}$ ; Rentabilidad del patrimonio =  $\text{Ganancia (pérdida) antes de impuestos} / \text{Total Patrimonio}$ ; Rentabilidad del Activo =  $\text{Ganancia (pérdida) antes de impuestos} / \text{Total Activos}$ .

## 5. CONCLUSIONES

- Durante el 2016, las 1701 empresas del sector construcción edificaciones registraron, de manera general, un incremento en sus activos, pasivos, patrimonio e ingresos.
- Las 135 empresas del subsector de **construcción de obras residenciales** grupo 1, registraron activos por valor de \$ 22,2 billones de pesos, cifra que representa un crecimiento del 13,23% frente al año 2016. Así mismo, presentaron incremento del 6,27% en sus ingresos operacionales. Por su parte, la ganancia neta creció 19,8%.
- El subsector de **construcción de obras no residenciales** grupo 1, conformado por 17 empresas, presentó, frente a 2016, un crecimiento en sus activos, pasivos y patrimonio de 11,39%, 13,35% y 9,51%, respectivamente. Tanto los ingresos operacionales como las ganancias netas presentaron aumento.
- Las 795 empresas del subsector de **construcción de obras residenciales** grupo 2, registraron activos por valor de \$ 23,7 billones de pesos, cifra que representa un crecimiento del 8,21% frente al año 2016. Así mismo, presentó incremento del 6,80% en sus ingresos operacionales. Por su parte, la ganancia neta decreció 17,5%.
- El subsector de **construcción de obras no residenciales** grupo 2, conformado por 124 empresas, presentó, frente a 2016, un crecimiento en sus activos y patrimonio de 1,94%, y 10,16%, respectivamente. Los ingresos operacionales disminuyeron 5,88% mientras que las ganancias netas aumentaron 0,5%.

## ANEXOS

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

### ANEXO 1. GRUPO 1

RANKING 2017	RAZON SOCIAL	Ingresos operacionales (Millones de \$)		Var (%)
		2016	2017	
1	AMARILO SAS	943.468	1.052.758	11,58%
2	CONSTRUCTORA COLPATRIA SA	704.461	712.593	1,15%
3	PRABYC INGENIEROS SAS	248.893	471.746	89,54%
4	ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S	305.922	435.750	42,44%
5	MARVAL S.A.	282.275	401.551	42,25%
6	CONSTRUCTORA BOLIVAR BOGOTA S.A	392.229	357.677	-8,81%
7	CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTA SAS	182.364	345.988	89,72%
8	URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A.	406.672	329.240	-19,04%
9	JARAMILLO MORA SA	293.874	281.843	-4,09%
10	CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN S.A.S	245.450	280.162	14,14%

RANKING 2017	RAZON SOCIAL	Total Activos (Millones de \$)		Var (%)
		2016	2017	
1	AMARILO SAS	1.910.173	2.110.026	10,46%
2	CONSTRUCTORA COLPATRIA SA	1.556.184	1.928.493	23,92%
3	CONSTRUCTORA BOLIVAR BOGOTA S.A	1.574.660	1.835.614	16,57%
4	ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S	1.376.672	1.459.537	6,02%
5	MARVAL S.A.	1.243.732	1.281.371	3,03%
6	BIENES Y COMERCIO S.A.	1.005.685	1.087.727	8,16%
7	URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A.	1.037.204	1.021.603	-1,50%
8	CONSTRUCCIONES MARVAL S.A.	579.210	895.948	54,68%
9	CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTA SAS	560.118	846.737	51,17%
10	CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN S.A.S	520.282	637.968	22,62%



SUPERINTENDENCIA  
DE SOCIEDADES

RANKING 2017	RAZON SOCIAL	Total Patrimonio (Millones de \$)		Var (%)
		2016	2017	
1	MARVAL S.A.	701.811	808.694	15,23%
2	CONSTRUCTORA COLPATRIA SA	569.809	741.653	30,16%
3	BIENES Y COMERCIO S.A.	653.681	642.666	-1,69%
4	CONSTRUCTORA BOLIVAR BOGOTA S.A	463.051	577.946	24,81%
5	AMARILO SAS	444.765	519.336	16,77%
6	ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S	455.984	506.639	11,11%
7	URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A.	409.745	466.018	13,73%
8	CONSTRUCCIONES MARVAL S.A.	207.258	342.011	65,02%
9	CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTA SAS	211.334	237.712	12,48%
10	DESARROLLADORA DE ZONAS FRANCS S.A	169.083	230.642	36,41%

RANKING 2017	RAZON SOCIAL	Total Ganancia (Millones de \$)		Var (%)
		2016	2017	
1	MARVAL S.A.	13.113	204.495	1459,43%
2	CONSTRUCTORA BOLIVAR BOGOTA S.A	120.747	115.761	-4,13%
3	CONSTRUCCIONES MARVAL S.A.	9.469	82.250	768,66%
4	CONSTRUCTORA COLPATRIA SA	71.977	66.039	-8,25%
5	PORTALES URBANOS S.A.	4.463	45.816	926,53%
6	URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A.	5.256	40.200	664,89%
7	ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S	33.028	36.672	11,03%
8	AMARILO SAS	53.089	36.025	-32,14%
9	CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTA SAS	101.146	33.104	-67,27%
10	DESARROLLADORA DE ZONAS FRANCS S.A	7.829	32.908	320,33%

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

## ANEXO 2. GRUPO 2

RANKING 2017	RAZON SOCIAL	Ingresos operacionales (Millones de \$)		Var (%)
		2016	2017	
1	INVERSIONES ALCABAMA SA	102.530	198.923	94,01%
2	CUSEZAR S.A.	157.475	150.220	-4,61%
3	FUREL S.A.	197.534	148.416	-24,87%
4	PROYECTOS DE INGENIERIA S.A PROING-SA	145.834	148.364	1,74%
5	INMEL INGENIERIA SAS	127.715	145.326	13,79%
6	INACAR SA	80.752	124.997	54,79%
7	J.E. JAIMES INGENIEROS S.A.	103.395	124.037	19,96%
8	GRUPO ANDINO MARIN VALENCIA CONSTRUCCIONES S.A.	80.379	123.314	53,42%
9	INGEOMEGA S.A	93.719	117.416	25,28%
10	DISICO SA	103.638	103.528	-0,11%

RANKING 2017	RAZON SOCIAL	Total Activos (Millones de \$)		Var (%)
		2016	2017	
1	CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A	744.343	877.802	17,93%
2	CUSEZAR S.A.	362.308	417.018	15,10%
3	GRUPO ANDINO MARIN VALENCIA CONSTRUCCIONES S.A.	277.633	410.414	47,83%
4	CONSTRUCTORA HAYUELOS SA	350.322	360.667	2,95%
5	CONSTRUCTORA FERNANDO MAZUERA S.A.	352.760	347.589	-1,47%
6	INACAR SA	297.058	321.405	8,20%
7	CONSTRUCTORA VILLA LINDA S.A.A.	262.657	277.180	5,53%
8	CONSTRUCTORES INMOBILIARIOS S.A.S.	248.150	253.766	2,26%
9	INVERSIONES ALCABAMA SA	238.533	246.880	3,50%
10	URBE CAPITAL S.A.	234.217	213.935	-8,66%

RANKING 2017	RAZON SOCIAL	Total Patrimonio (Millones de \$)		Var (%)
		2016	2017	
1	CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A	441.475	479.966	8,72%
2	CONSTRUCTORA FERNANDO MAZUERA S.A.	245.797	241.755	-1,64%
3	CONSTRUCTORES INMOBILIARIOS S.A.S.	217.986	223.027	2,31%
4	CONSTRUCTORA HAYUELOS SA	216.062	221.970	2,73%
5	CUSEZAR S.A.	195.293	215.521	10,36%
6	CONSTRUCTORA VILLA LINDA S.A.A.	205.209	211.586	3,11%
7	INACAR SA	141.806	146.353	3,21%
8	INVERSIONES URBANISMO Y CONSTRUCCIONES SA	118.477	124.458	5,05%
9	HERNANDO HEREDIA ARQUITECTOS LTDA	84.135	91.714	9,01%
10	INVERSIONES EDECICIOS S.A	69.952	88.254	26,16%



SUPERINTENDENCIA  
DE SOCIEDADES

RANKING 2017	RAZON SOCIAL	Total Ganancia (Millones de \$)		Var (%)
		2016	2017	
1	CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A	108.727	40.118	-63,10%
2	BP CONSTRUCTORES S.A	1.130	34.101	2917,43%
3	INVERSIONES ALCABAMA SA	21.787	31.261	43,48%
4	CONSTRUCTORA VECA LTDA	2	27.074	1562164,74%
5	CALAMAR CONSTRUCTORA DE OBRAS S.A.S	(2.073)	26.677	-1386,99%
6	CUSEZAR S.A.	15.467	20.229	30,79%
7	INVERSIONES EDECOS S.A	21.267	18.301	-13,94%
8	CONSTRUCUTORA BELLA SUIZA SAS	8.035	16.388	103,96%
9	CONSTRUCTORA HAYUELOS SA	929	14.478	1458,68%
10	INVERSIONISTAS INMOBILIARIOS SAS	8.768	13.515	54,13%