

**“ANÁLISIS Y DIAGNOSTICO FINANCIERO DEL SUBSECTOR
CONSTRUCCION DE OBRAS RESIDENCIALES EN EL VALLE DEL CAUCA EN
EL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE 1995 y 2007”**

HECTOR IVAN CABEZAS LOPEZ

**UNIVERSIDAD AUTONOMA DE OCCIDENTE
FACULTAD DE CIENCIAS ECONOMICAS Y ADMINISTRATIVAS
DEPARTAMENTO DE CIENCAS ADMINISTRATIVAS
PROGRAMA ECONOMIA
SANTIAGO DE CALI
2010**

**“ANÁLISIS Y DIAGNOSTICO FINANCIERO DEL SUBSECTOR
CONSTRUCCION DE OBRAS RESIDENCIALES EN EL VALLE DEL CAUCA EN
EL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE 1995 y 2007”**

HECTOR IVAN CABEZAS LOPEZ

**Asesor
ALLEX YAMIL CAICEDO MILLAN**

**UNIVERSIDAD AUTONOMA DE OCCIDENTE
FACULTAD DE CIENCIAS ECONOMICAS Y ADMINISTRATIVAS
DEPARTAMENTO DE CIENCAS ADMINISTRATIVAS
PROGRAMA ECONOMIA
SANTIAGO DE CALI
2010**

Nota de aceptación:

Aprobado por el Comité de Grado en cumplimiento de los requisitos exigidos por la Universidad Autónoma de Occidente para optar al título de Economía

DR. ABDUL CAÑAS VELASCO

Jurado

DR. JORGE ENRIQUE BUENO

Jurado

Santiago de Cali, 24 de Mayo 2010

AGRADECIMIENTOS

A Dios y La Virgen María que iluminaron el camino a seguir, a mis padres que abonaron el terreno del camino para hacerlo mas fácil, a mi hermano quien siempre me brindo su apoyo incondicional, a la universidad Autónoma de Occidente, profesores; quienes me orientaron y dieron conocimiento, a el profesor Alex Yamil Caicedo Millán guía y director del proyecto, a mi esposa quien a mi lado cosechara los frutos del conocimiento y hará carrera para otros caminos mas difíciles

INDICE

	Pag
INTRODUCCION	18
1. GENERALIDADES DE LA INVESTIGACION	18
1.1 “ANÁLISIS Y DIAGNOSTICO FINANCIERO DEL SUBSECTOR CONSTRUCCION DE OBRAS RESIDENCIALES EN EL VALLE DEL CAUCA EN EL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE 1995 y 2007”	18
1.2 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA DE INVESTIGACION	18
1.2.1 ENUNCIADO DEL PROBLEMA	18
1.2.2 FORMULACION DEL PROBLEMA	22
1.3 JUSTIFICACIÓN Y DELIMITACION DE LA INVESTIGACION	22
1.3.1 JUSTIFICACION	22
1.3.2 DELIMITACION DE LA INVESTIGACION	23
1.4 OBJETIVOS DE LA INVESTIGACION	23
1.4.1 OBJETIVO GENERAL	23
1.4.2 OBJETIVOS ESPECIFICOS	23
1.5 MARCO CONCEPTUAL	24
1.6 METODOLOGÍA	31
1.6.1 TIPO DE ESTUDIO	31
1.6.2 POBLACION	31
1.6.3 VARIABLES DE ESTUDIO	31
1.6.4 RECOLECCION DE DATOS	31
1.6.5 PLAN DE ANALISIS	32

2.	PROCEDIMIENTO DE ANALISIS DEL SUBSECTOR CONSTRUCCION DE OBRAS RESIDENCIALES ENTRE LOS AÑOS 1995 – 2007	32
2.1	DESCRIPCIÓN DEL SECTOR	32
2.2	DEPURACIÓN DE LA BASE DE DATOS	33
2.3	ANÁLISIS HORIZONTAL, SITUACIÓN FINANCIERA	34
2.3.1	ACTIVOS	34
2.3.1.1	Subtotal Disponible	34
2.3.1.2	Inversiones	35
2.3.1.3	Clientes	36
2.3.1.4	Materias Primas	37
2.3.1.5	Subtotal de Inventarios	38
2.3.1.6	Total Activo corriente	39
2.3.1.7	Propiedades planta y equipo	40
2.3.1.8	Subtotal Intangible	41
2.3.1.9	Total activo no Corriente	42
2.3.1.10	Total Activo	43
2.3.2	PASIVOS	44
2.3.2.1	Obligaciones Financieras (CP)	44
2.3.2.2	Proveedores	45
2.3.2.3	Subtotal cuentas por pagar (CP)	46
2.3.2.4	Total Pasivo corriente	47
2.3.2.5	Obligaciones financieras (LP)	48
2.3.2.6	Subtotal cuentas por pagar (LP)	49

2.3.2.7 Total Pasivo no corriente	50
2.3.2.8 Total pasivo	51
2.3.3 PATRIMONIO	52
2.3.3.1 Capital	52
2.3.3.2 Subtotal capital social	53
2.3.3.3 Resultado de ejercicios anteriores	54
2.3.3.4 Superávit por valorizaciones	55
2.3.3.5 Total patrimonio	56
2.3.4 ESTADO DE RESULTADOS	57
2.3.4.1 Ingresos operacionales	57
2.3.4.2 Costo ventas y prestaciones servicios	58
2.3.4.3 Utilidad Bruta	59
2.3.4.4 Gastos operacionales de administración	60
2.3.4.5 Gastos operacionales de venta	61
2.3.4.6 Utilidad operacional	62
2.3.4.7 Ingresos no Operacionales	63
2.3.4.8 Gastos no operacionales	64
2.3.4.9 Utilidad antes de impuesto	65
2.3.4.10 Ajuste por inflación	66
2.3.4.11 Impuestos de renta y complementarios	67
2.3.4.12 Ganancias y pérdidas (utilidad neta)	68
2.4 INDICADORES FINANCIEROS	69
2.4.1 INDICADORES DE LÍQUIDEZ	69

2.4.1.1 Razón corriente	69
2.4.1.2 Prueba ácida	70
2.4.1.3 Rotación de inventario	71
2.4.1.4 Rotación cuentas por cobrar	72
2.4.1.5 Rotación de cuentas por pagar	73
2.4.1.6 Ciclo de caja	74
2.4.2 INDICADORES DE RENTABILIDAD	75
2.4.2.1 Margen de utilidad bruta	75
2.4.2.2 Margen de utilidad operativa	76
2.4.2.3 Margen de utilidad neta	77
2.4.2.4 Rendimiento sobre activos	78
2.4.2.5 Rendimientos sobre patrimonio	79
2.4.2.6 Poder para obtener ganancias	80
2.4.3 INDICADORES DE APALANCAMIENTO	81
2.4.3.1 Razón de deuda	81
2.4.3.2 Razón deuda / patrimonio	82
2.4.4 INDICADOR DE COBERTURA	83
2.4.4.1 Cobertura del interés	83
2.5 ANÁLISIS VERTICAL	84
2.5.1 Evolución Porcentual de Activos	84
2.5.2 Evolución Porcentual de Pasivos	86
2.5.3 Evolución Porcentual de Patrimonio	88
2.5.4 Evolución Porcentual de Balance General	89

2.5.5	Evolución Porcentual de Estados de resultados	90
2.6	DIAGNOSTICO FINANCIERO	92
2.6.1	Situación liquidez	92
2.6.2	Situación Rentabilidad	94
2.6.3	Situación Endeudamiento	96
3.	CONCLUSIONES	97
4.	BIBLIOGRAFIA	100
5.	ANEXOS	102

LISTA DE CUADROS

	Pág.
Cuadro 1. Disponible	34
Cuadro 2. Inversiones	35
Cuadro 3. Clientes	36
Cuadro 4. Materias primas	37
Cuadro 5. Subtotal de inventarios	38
Cuadro 6. Total activo corriente	39
Cuadro 7. Propiedad Planta y equipo	40
Cuadro 8. Subtotal intangible	41
Cuadro 9. Total activo no corriente	42
Cuadro 10. Total Activo	43
Cuadro 11. Obligaciones Financieras (CP)	44
Cuadro 12. Proveedores	45
Cuadro 13. Subtotal cuentas por pagar (CP)	46
Cuadro 14. Total Pasivo corriente	47
Cuadro 15. Obligaciones financieras (LP)	48
Cuadro 16. Subtotal cuentas por pagar (LP)	49
Cuadro 17. Total Pasivo no corriente	50
Cuadro 18. Total pasivo	51
Cuadro 19. Capital	52
Cuadro 20. Subtotal capital social	53
Cuadro 21. Resultado de ejercicios anteriores	54

Cuadro 22.	Superávit por valorizaciones	55
Cuadro 23.	Total patrimonio	56
Cuadro 24.	Ingresos operacionales	57
Cuadro 25.	Costo ventas y prestaciones servicios	58
Cuadro 26.	Utilidad Bruta	59
Cuadro 27.	Gastos operacionales de administración	60
Cuadro 28.	Gastos operacionales de venta	61
Cuadro 29.	Utilidad operacional	62
Cuadro 30.	Ingresos no Operacionales	63
Cuadro 31.	Gastos no operacionales	64
Cuadro 32.	Utilidad antes de impuesto	65
Cuadro 33.	Ajuste por inflación	66
Cuadro 34.	Impuestos de renta y complementarios	67
Cuadro 35.	Ganancias y pérdidas (utilidad neta)	68
Cuadro 36.	Razón corriente	69
Cuadro 37.	Prueba ácida	70
Cuadro 38.	Rotación de inventario	71
Cuadro 39.	Rotación cuentas por cobrar	72
Cuadro 40.	Rotación de cuentas por pagar	73
Cuadro 41.	Ciclo de caja	74
Cuadro 42.	Margen de utilidad bruta	75
Cuadro 43.	Margen de utilidad operativa	76

Cuadro 44.	Margen de utilidad neta	77
Cuadro 45.	Rendimiento sobre activos	78
Cuadro 46.	Rendimientos sobre patrimonio	79
Cuadro 47.	Poder para obtener ganancias	80
Cuadro 48.	Razón de deuda	81
Cuadro 49.	Razón deuda / patrimonio	82
Cuadro 50.	Cobertura del interés	83
Cuadro 51.	Evolución Porcentual de Activos	84
Cuadro 52.	Evolución Porcentual de Pasivos	86
Cuadro 53.	Evolución Porcentual de Patrimonio	88
Cuadro 54.	Evolución Porcentual de Balance General	89
Cuadro 55.	Evolución Porcentual de Estados de resultados	90
Cuadro 56.	Razón Corriente	92
Cuadro 57.	Ciclo de Caja	93
Cuadro 58.	Indicadores de Márgenes y Rentabilidad	95
Cuadro 59.	Razón Deuda	96

LISTA DE GRÁFICOS

	Pág.
Gráfico 1. Participación sector construcción en el PIB del Valle del Cauca	32
Gráfico 2. Tasa de crecimiento sector construcción en el Valle del Cauca	33
Gráfico 3. Subtotal Disponible	34
Gráfico 4. Variación Subtotal Disponible	34
Gráfico 5. Inversiones	35
Gráfico 6. Variación Inversiones	35
Gráfico 7. Clientes	36
Gráfico 8. Variación Clientes	36
Gráfico 9. Materias Primas	37
Gráfico 10. Variación Materias Primas	37
Gráfico 11. Subtotal de Inventarios	38
Gráfico 12. Variación Subtotal de Inventarios	38
Gráfico 13. Total Activo corriente	39
Gráfico 14. Variación Total Activo corriente	39
Gráfico 15. Propiedades planta y equipo	40
Gráfico 16. Variación Propiedades planta y equipo	40
Gráfico 17. Subtotal Intangible	41
Gráfico 18. Variación Subtotal Intangible	41
Gráfico 19. Total activo no Corriente	42
Gráfico 20. Variación Total activo no Corriente	42

Gráfico 21.	Total Activo	43
Gráfico 22.	Variación Total Activo	43
Gráfico 23.	Obligaciones Financieras (CP)	44
Gráfico 24.	Variación Obligaciones Financieras (CP)	44
Gráfico 25.	Proveedores	45
Gráfico 26.	Variación Proveedores	45
Gráfico 27.	Subtotal cuentas por pagar (CP)	46
Gráfico 28.	Variación Subtotal cuentas por pagar (CP)	46
Gráfico 29.	Total Pasivo corriente	47
Gráfico 30.	Variación Total Pasivo corriente	47
Gráfico 31.	Obligaciones financieras (LP)	48
Gráfico 32.	Variación Obligaciones financieras (LP)	48
Gráfico 33.	Subtotal cuentas por pagar (LP)	49
Gráfico 34.	Variación Subtotal cuentas por pagar (LP)	49
Gráfico 35.	Total Pasivo no corriente	50
Gráfico 36.	Variación Total Pasivo no corriente	50
Gráfico 37.	Total pasivo	51
Gráfico 38.	Variación Total pasivo	51
Gráfico 39.	Capital	52
Gráfico 40.	Variación Capital	52
Gráfico 41.	Subtotal capital social	53
Gráfico 42.	Variación Subtotal capital social	53
Gráfico 43.	Resultado de ejercicios anteriores	54

Gráfico 44.	Variación Resultado de ejercicios anteriores	54
Gráfico 45.	Superávit por valorizaciones	55
Gráfico 46.	Variación Superávit por valorizaciones	55
Gráfico 47.	Total patrimonio	56
Gráfico 48.	Variación Total patrimonio	56
Gráfico 49.	Ingresos operacionales	57
Gráfico 50.	Variación Ingresos operacionales	57
Gráfico 51.	Costo ventas y prestaciones servicios	58
Gráfico 52.	Variación Costo ventas y prestaciones servicios	58
Gráfico 53.	Utilidad Bruta	59
Gráfico 54.	Variación Utilidad Bruta	59
Gráfico 55.	Gastos operacionales de administración	60
Gráfico 56.	Variación Gastos operacionales de administración	60
Gráfico 57.	Gastos operacionales de venta	61
Gráfico 58.	Variación Gastos operacionales de venta	61
Gráfico 59.	Utilidad operacional	62
Gráfico 60.	Variación Utilidad operacional	62
Gráfico 61.	Ingresos no Operacionales	63
Gráfico 62.	Variación Ingresos no Operacionales	63
Gráfico 63.	Gastos no operacionales	64
Gráfico 64.	Variación Gastos no operacionales	64
Gráfico 65.	Utilidad antes de impuesto	65

Gráfico 66.	Variación Utilidad antes de impuesto	65
Gráfico 67.	Ajuste por inflación	66
Gráfico 68.	Variación Ajuste por inflación	66
Gráfico 69.	Impuestos de renta y complementarios	67
Gráfico 70.	Variación Impuestos de renta y complementarios	67
Gráfico 71.	Ganancias y pérdidas (utilidad neta)	68
Gráfico 72.	Variación Ganancias y pérdidas (utilidad neta)	68
Gráfico 73.	Razón corriente	69
Gráfico 74.	Variación Razón corriente	69
Gráfico 75.	Prueba ácida	70
Gráfico 76.	Variación Prueba ácida	70
Gráfico 77.	Rotación de inventario	71
Gráfico 78.	Variación Rotación de inventario	71
Gráfico 79.	Rotación cuentas por cobrar	72
Gráfico 80.	Variación Rotación cuentas por cobrar	72
Gráfico 81.	Rotación de cuentas por pagar	73
Gráfico 82.	Variación Rotación de cuentas por pagar	73
Gráfico 83.	Ciclo de caja	74
Gráfico 84.	Variación Ciclo de caja	74
Gráfico 85.	Margen de utilidad bruta	75
Gráfico 86.	Variación Margen de utilidad bruta	75
Gráfico 87.	Margen de utilidad operativa	76
Gráfico 88.	Variación Margen de utilidad operativa	76

Gráfico 89.	Margen de utilidad neta	77
Gráfico 90.	Variación Margen de utilidad neta	77
Gráfico 91.	Rendimiento sobre activos	78
Gráfico 92.	Variación Rendimiento sobre activos	78
Gráfico 93.	Rendimiento sobre patrimonio	79
Gráfico 94.	Variación Rendimiento sobre patrimonio	79
Gráfico 95.	Poder para obtener ganancias	80
Gráfico 96.	Variación Poder para obtener ganancias	80
Gráfico 97.	Razón de deuda	81
Gráfico 98.	Variación Razón de deuda	81
Gráfico 99.	Razón deuda / patrimonio	82
Gráfico100.	Variación Razón deuda / patrimonio	82
Gráfico 101.	Cobertura del interés	83
Gráfico 102.	Variación Cobertura del interés	83
Gráfico 103.	Evolución porcentual de los activos	84
Gráfico 104.	Evolución porcentual de los pasivos	86
Gráfico 105.	Evolución porcentual del patrimonio	88
Gráfico 106.	Evolución balance general	89
Gráfico 107.	Evolución porcentual del estado de resultados	91
Grafico 108.	Razón Corriente	92
Grafico 109.	Ciclo de Caja	93
Grafico 110.	Indicadores de Márgenes y Rentabilidad	95
Grafico 111.	Razón Deuda	96

INTRODUCCION

Este trabajo forma parte del proyecto de investigación “**ANÁLISIS DE TENDENCIA DE LOS INDICADORES DE GESTIÓN FINANCIERA Y DE VALOR EN LOS PRINCIPALES SUBSECTORES DE LA ECONOMÍA DEL VALLE DEL CAUCA Y LA INCIDENCIA DEL COMPORTAMIENTO DE LA ECONOMÍA EN LA GESTIÓN FINANCIERA Y LA GENERACIÓN DE VALOR EN LAS EMPRESAS EN EL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE 1995 Y 2007**”, bajo la dirección del Docente Investigador **ALEX YAMIL CAICEDO MIILAN**, el cual fue aprobado por **EL Comité Central de Investigaciones de la Universidad Autónoma de Occidente** según resolución del Consejo Académico No. 6442

1. GENERALIDADES DE LA INVESTIGACION

1.1 “ANÁLISIS Y DIAGNOSTICO FINANCIERO DEL SUBSECTOR CONSTRUCCION DE OBRAS RESIDENCIALES EN EL VALLE DEL CAUCA EN EL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE 1995 y 2007”

1.2 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA DE INVESTIGACION

1.2.1 ENUNCIADO DEL PROBLEMA

LA CONTABILIDAD NACIONAL Y LA CONTABILIDAD REGIONAL.

La contabilidad nacional es “una técnica de síntesis estadística cuyo objetivo es suministrar una representación cuantificada de la economía de un país”¹ con el fin de encontrar una imagen simplificada, global y coherente de la economía desde la óptica analítica mediante la medición de la actividad económica sectorial, “dichas cuentas permiten determinar el monto de la producción, estimar el Producto Interno Bruto PIB, el valor agregado, su composición, y describe las relaciones entre la producción y los bienes y servicios necesarios para su transformación y para ello la metodología utilizada se fundamenta en las cuentas macroeconómicas aceptadas internacionalmente por el sistema de cuentas de naciones unidas (SCN 93) y por la clasificación industrial uniforme de todas las actividades económicas-CIIU revisión 3 adaptada para Colombia por el DANE².

Adicionalmente se establecen unas cuentas financieras por parte del Banco de la República en el caso de Colombia, que presentan los flujos monetarios correspondientes las cuentas económicas puesto que ellas cierran “el circuito de

¹ Cortes Mariana, Pinzón Rómulo, Bases de Contabilidad Nacional según el SCN 1993, Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) Edición 3. 2000. Página 9

² Banguero Harold, Mendez Ancizar, Molines Sol. Reactivación De Las Cuentas Económicas Regionales Del Valle Del Cauca. Cuentas De Producción Y Generación De Ingreso 1999-2004. Investigación Universidad Autónoma De Occidente – Gobernación Del Valle Del Cauca. 2007.

las cuentas de transacción del sistema”³. En efecto si los sectores se ven en circunstancias de déficit o Superávit de capital para su operaciones reales las cuentas financieras muestran “la forma como estos se procuran los fondos para financiar el déficit o ponen a disposición de otros sectores su capacidad de financiamiento”⁴ por ello utilizando la metodología que “el SCN 1993 define para cada uno de los sectores institucionales”⁵ se establece informes sobre los flujos financieros de las instituciones financieras, el gobierno en general, las sociedades no financieras, los hogares y el exterior realizado por el Banco de la República. En ellas se analizan los rubros correspondientes a: Oro Monetario DEGs y Pesos Andinos, (Dinero y Depósitos Monetarios M/Nal, Dinero y Depósitos Monetarios M/Ext), Depósitos de Ahorro M/Nal, Cuentas de Ahorro UPAC, Depósitos de Ahorro en las Cooperativas y Fondos de Empleados, Depósitos no Monetarios M/Nal, Depósitos no Monetarios M/Ext que conforman el Total Dinero y Depósitos; Certificados de Depósito a Término M/Nal, Certificados de Depósito a Término M/Ext., Títulos a Corto Plazo M/Nal, Títulos a Corto Plazo M/Ext, Títulos a Largo Plazo M/Nal, Títulos y Bonos a Largo Plazo M/Ext que conforman el Total Títulos; Préstamos a Corto Plazo M/Nal, Préstamos a Corto Plazo M/Ext, Préstamos a Largo Plazo M/Nal , Préstamos a Largo Plazo M/Ext, que conforman el Total Préstamos; Acciones y Otras Participaciones de Capital M/Nal, Derechos de los Propietarios en las Cuasisociedades que conforman el Total Acciones y Otras Participaciones de Capital; Participación Neta de los Hogares en las Reservas de Seguros de Vida, Participación Neta de los Hogares en Fondos de Pensiones y Cesantías, Pago Anticipado de Primas y Reservas e Indemnizaciones Pendientes de Liquidación M/Nal, Pago Anticipado de Primas y Reservas e Indemnizaciones Pendientes de Liquidación M/Ext que conforman el Total Participaciones y Reservas de Seguros, Créditos Comerciales M/Nal, Créditos Comerciales M/Ext, Otras Cuentas por Recibir y por pagar anticipadamente M/Nal, Otras Cuentas por Recibir y por pagar anticipadamente M/Ext, Otras Cuentas por Pagar M/Nal, Otras Cuentas por Pagar M/Ext que conforman el total de cuentas por cobrar y pagar⁶

Un poco más desagregado el proceso y a partir de las conceptualizaciones de la contabilidad nacional se genera la contabilidad regional que presenta la información referida al Producto Interno Bruto, el comportamiento de los precios, el mercado laboral, movimientos de sociedades, sector externo, actividades

³ Cortes Mariana, Pinzón Rómulo, Bases de Contabilidad Nacional según el SCN 1993, Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) Edición 3. 2000. Página 370

⁴ Cortes Mariana, Pinzón Rómulo, Bases de Contabilidad Nacional según el SCN 1993, Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) Edición 3. 2000. Página 370

⁵ Cortes Mariana, Pinzón Rómulo, Bases de Contabilidad Nacional según el SCN 1993, Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) Edición 3. 2000. Página 371.

⁶ Cortes Mariana, Pinzón Rómulo, Bases de Contabilidad Nacional según el SCN 1993, Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) Edición 3. 2000. Página 379-388.

financieras, situación fiscal y una serie de información acerca de los sectores reales tales como: ganado, construcción, transporte, industria y servicios públicos. En efecto en el Departamento del Valle del Cauca, a través de la sección regional del DANE, se producen y publican cuentas regionales, la cual se publica en el Informe de Coyuntura Económica Regional ICER la cual esta actualizada al año 2005.

LA CONTABILIDAD FINANCIERA Y EL ANALISIS FINANCIERO EN LA REGION.

En el departamento del Valle del Cauca, al igual que todas las regiones de Colombia, las empresas (entendidas como entes económicos) registradas ante las seccionales de las Cámaras de Comercio⁷, están obligadas a llevar y presentar los libros de contabilidad de acuerdo al Plan Único de Cuentas establecido y reglamentado por el “Decreto Ley 2650”⁸. Dicha información debe ser presentada de manera oficial ante la Cámara de Comercio de acuerdo a sus formatos para actualización mercantil y ante la Superintendencia de Sociedades para el caso de las sociedades anónimas y sociedades limitadas y/o asimiladas que cumplan con los requisitos de ingresos y patrimonios establecidos por la ley y/o vinculadas a sociedades anónimas y en el caso del sector financiero ante la Superintendencia Financiera.

A efectos de una contabilidad financiera , la superintendencia de sociedades a través de los boletines estadísticos elabora informes sobre estados financieros sectoriales a nivel nacional, los cuales muestran datos de los activos, pasivos, patrimonio, ventas, costos de ventas y utilidades sectorialmente; adicionalmente en los informes estadísticos sobre departamentos al igual que los informes nacionales muestran los estados financieros sectorialmente observando el comportamiento de los datos respecto al período anterior y realizan un diagnóstico financiero mediante indicadores de la economía regional en términos generales; por ello elabora un informe denominado “Departamento en Cifras”, mediante el cual se presenta información del Departamento del Valle del Cauca donde se hace un análisis del Sector Real de la Economía.

De acuerdo a las premisas anteriores se observa que:

- La administración de la información financiera se subdivide en 23 sectores económicos, mientras que la información económica se subdivide aproximadamente en 90 sectores.

⁷ Título III del Libro I. “Código de Comercio” de Colombia. Legis.

⁸⁸ Decreto ley 2650 de diciembre 29 de 1993. Por el cual se modifica el Plan Único de Cuentas para los comerciantes

- Para establecer las bases de la información a partir de los estados financieros de acuerdo a los 23 sectores establecidos por su metodología, pero al hacer un análisis financiero se establece la información regionalmente mediante criterios de la medida estadística de la mediana “que es el dato que parte los datos trabajados en dos partes iguales”, metodología que es errónea porque realmente no es un indicador de tendencia.
- El análisis que hace la superintendencia de sociedades a nivel regional es una comparación de las cuentas actuales con respecto al periodo anterior para observar su variación, sin observar un análisis de tendencia (proceso estadístico para determinar la dirección de una serie de datos en el largo plazo ya sea constante, creciente o decreciente, de tal manera que se puede determinar cómo evolucionara la variable en el largo plazo⁹) través del tiempo.
- La última fuente de información está actualizada hasta el año 2003, a nivel regional.
- Existe una metodología con la cual se puede establecer el desempeño económico de los diferentes sectores de la región y existe una metodología para establecer la situación financiera sectorial, pero frente a esta metodología surge la inquietud de saber cuál es la correlación que existe entre los resultados económicos y los resultados de la gestión financiera.
- No hay a la fecha un análisis estadístico que permita determinar la posible incidencia del desempeño económico en el comportamiento de de la gestión financiera de las empresas; por ello es importante mediante procesos estadísticos de regresión simple (El análisis de regresión es un modelo matemático para expresar la relación entre dos variables y estimar el valor de la variable dependiente basándose en el valor de la variable independiente)¹⁰ y correlación (el coeficiente de correlación describe la magnitud de la relación entre dos conjuntos de variables de intervalo o de razón¹¹) para determinar el grado de influencia de las variables económicas hacia las variables financieras y las de valor.

Las anteriores premisas, permiten determinar que a nivel regional presenta insuficiencia en el análisis económico-financiero, lo cual no permite una mejor toma de decisiones en el mundo empresarial, puesto que:

9

¹⁰ Lind, Mason y Marchal, Estadística, Tercera Edición Mc Graw Hill, 2001. Pág. 377

¹¹ Lind, Mason y Marchal, Estadística, Tercera Edición Mc Graw Hill, 2001. Pág. 369

- No existen indicadores de tendencia que referencie resultados de gestión financiera como metas a lograr.
- No se puede determinar si los resultados de una gestión financiera lograda por lo entes económicos subsectorialmente son los óptimos de acuerdo a indicadores de referencia.
- La prospectiva financiera que se hace no tiene mayor coherencia al entorno al no existir un referente de indicadores de tendencia a lograr.
- La evaluación del comportamiento de las empresas respecto a otras no es el adecuado al no existir indicadores promedios subsectoriales referentes para establecer parámetros de comparación.
- Por otra parte, si las empresas están inmersas en un entorno, por lógica sus condiciones económicas influyen en los resultados de las empresas, sin embargo a nivel de resultados no se establece el grado de influencia que pueden tener la economía en la gestión financiera, situación esta que deja asimetrías en la información que sirve de base para la toma de decisiones empresariales.

Dado que en el proyecto denominado **“ANÁLISIS DE TENDENCIA DE LOS INDICADORES DE GESTIÓN FINANCIERA Y DE VALOR EN LOS PRINCIPALES SUBSECTORES DE LA ECONOMÍA DEL VALLE DEL CAUCA Y LA INCIDENCIA DEL COMPORTAMIENTO DE LA ECONOMÍA EN LA GESTIÓN FINANCIERA Y LA GENERACIÓN DE VALOR EN LAS EMPRESAS EN EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE 1995 Y 2007”**, bajo la dirección del Docente Investigador **ALLEX YAMIL CAICEDO MIILAN**, el cual fue aprobado por **EL Comité Central de Investigaciones de la Universidad Autónoma de Occidente según resolución del Consejo Académico No. 6442**, uno de los sectores a investigar es el subsector Construcción de obras residenciales,

1.2.2 FORMULACION DEL PROBLEMA

¿Cuál ha sido la tendencia de los indicadores de gestión financiera de las empresas del subsector construcción de obras residenciales en el departamento del Valle del Cauca, durante el periodo **1995 y 2007**?

1.3 JUSTIFICACIÓN Y DELIMITACION DE LA INVESTIGACION

1.3.1 JUSTIFICACION

El presente trabajo tiene como propósito general establecer un análisis para observar la evolución de las cuentas del balance general y calcular unos indicadores financieros, para observar su evolución a través del periodo

comprendido entre 1995 – 2007. Finalmente establecer un diagnóstico de la situación del subsector de la construcción de obras residenciales para contribuir al proyecto de investigación que se ha referenciado en la parte inicial.

Este trabajo permitirá desarrollar una de las modalidades del Trabajo de grado, entre ellas el Proyecto de grado, el cual es el trabajo teórico o experimental que desarrolla el estudiante bajo la dirección de uno o más profesores, sobre un tema o problema único, delimitado y factible de abordar desde las competencias adquiridas en el nivel de formación profesional y en el tiempo establecido por la Institución para este tipo de ejercicio.

Este proyecto cuenta con apoyo del Banco de la República, que ha proporcionado una base de datos, donde se encuentran los estados financieros de las empresas del **subsector construcción de obras residenciales** en el departamento del Valle del Cauca. La realización de este análisis, le permitirá al Banco de la República, difundir artículos y notas de carácter técnico de alta calidad, que serán de relevancia para el mejor entendimiento de los problemas económicos y de las políticas necesarias para su solución.

1.3.2 DELIMITACION DE LA INVESTIGACION

El presente trabajo se circunscribe para las empresas del subsector construcción de obras residenciales del Departamento del Valle del Cauca durante el periodo comprendido entre 1995 y 2007.

1.4 OBJETIVOS DE LA INVESTIGACION

1.4.1 OBJETIVO GENERAL

Elaborar un diagnóstico financiero de las empresas del subsector construcción de obras residenciales en el Valle del Cauca en el período comprendido entre 1995 y 2007

1.4.2 OBJETIVOS ESPECIFICOS

- 1. Describir la evolución de las cuentas del activo de las empresas del sector.**
- 2. Describir la evolución de las cuentas del pasivo de las empresas del sector**
- 3. Describir la evolución de las cuentas del patrimonio de las empresas del sector**

- 4. Describir la evolución de las cuentas del estado de resultados de las empresas del sector**
- 5. Calcular y describir la evolución de los indicadores financieros de liquidez, rentabilidad, apalancamiento y cobertura**
- 6. Elaborar un análisis vertical y un diagnóstico financiero.**

1.5 MARCO CONCEPTUAL

Con el propósito de unificar significados de algunos términos utilizados en el presente trabajo, a continuación se definen los siguientes:

1. **Activos:** representa los bienes y derechos de la empresa. Dentro del concepto de bienes están el efectivo, los inventarios, los activos fijos; dentro del concepto de derechos se pueden clasificar las cuentas por cobrar, las inversiones en papeles del mercado, las valorizaciones, etc.
2. **Activos intangibles:** son los recursos obtenidos por un ente económico que, careciendo de naturaleza material, implican un derechos o privilegio oponible a terceros, distintos de los derivados de otros activos, de cuyo ejercicio o explotación pueden obtenerse beneficios económicos en varios periodos determinables, tales como patentes, marcas, derechos de autor, crédito mercantil, franquicias, así como los derechos derivados de bienes entregados en fiducia mercantil.
3. **Activos fijos:** son el valor de aquellos bienes muebles e inmuebles que la empresa posee y que le sirve para desarrollar sus actividades.
4. **Activos corrientes:** son el efectivo y todas aquellas otras cuentas que se espera se conviertan, a su vez, en efectivo o que se hayan de consumir durante el ciclo normal de operaciones.
5. **Análisis financiero:** se define como un proceso que comprende la recopilación, interpretación, comparación y estudio de los estados financieros y los datos operacionales de un negocio. Esto implica el cálculo e interpretación de porcentajes, tasas, tendencias, indicadores y estados financieros, complementarios o auxiliares, los cuales sirven para evaluar el desempeño financiero y operacional de la firma, lo que ayuda de manera decisiva a los administradores, inversionistas y acreedores a tomar sus respectivas decisiones.
6. **Análisis horizontal:** se ocupa de los cambios en las cuentas individuales de un período a otro y por lo tanto, requiere de dos o más estados financieros de la misma clase, presentados para períodos diferentes. Es un análisis dinámico,

porque se ocupa del cambio o movimiento de cada cuenta de un período a otro.

7. Balance General: representa la situación de los activos, los pasivos y el patrimonio de una empresa. En otras palabras, presenta la situación financiera, en un momento dado, según se refleja en los registros contables.
8. Cuentas por cobrar: representan derechos a reclamar efectos u otros bienes y servicios, como consecuencia de préstamos y otras operaciones a crédito.
9. Cuentas por pagar: comprende las obligaciones contraídas por el ente económico a favor de terceros por conceptos diferentes a los proveedores y obligaciones financieras tales como cuentas corrientes comerciales, a casa matriz, a compañías vinculadas, a contratistas, órdenes de compra por utilizar, costos y gastos por pagar, instalamentos por pagar, acreedores oficiales, regalías por pagar, deudas con accionistas o socios, dividendos o participaciones por pagar, retención en la fuente, retenciones y aportes de nomina, cuotas por devolver y acreedores varios.
10. Deudores: comprende el valor de las deudas a cargo de terceros y a favor del ente económico, incluidas las comerciales y no comerciales.
11. Estado de resultados: muestra los ingresos y los gastos, así como la utilidad o pérdida resultante de las operaciones de la empresa durante un periodo de tiempo determinado, generalmente un año. Es un estado dinámico, ya que refleja una actividad. Y es acumulativo, es decir, resume las operaciones de una compañía desde el primero hasta el último día del periodo.
12. Ingresos: agrupa las cuentas que representan los beneficios operativos y financieros que percibe el ente económico en el desarrollo del giro normal de su actividad comercial en un ejercicio determinado.
13. Inventarios: representan bienes corporales destinados a la venta en el curso normal de los negocios, así como aquellos que se hallen en proceso de producción o que se utilizaran o consumirán en la producción de otros que van a ser vendidos.
14. Inversiones: son los títulos valores y demás documentos a cargo de otros entes económicos, conservados con el fin de obtener rentas fijas o variables, de controlar otros entes o de asegurar el mantenimiento de relaciones con éstos.
15. Obligaciones financieras: comprende el valor de las obligaciones contraídas por el ente económico mediante la obtención de recursos provenientes de establecimientos de crédito o de otras instituciones financieras y otros entes

- distintos de los anteriores, del país o del exterior, también incluye los compromisos de recompra de inversiones y cartera negociada.
16. Pasivo: representa las obligaciones totales de la empresa, en el corto o largo plazo, cuyos beneficios son por lo general, personas o entidades diferentes a los dueños de la empresa. (de manera ocasional existen pasivos con los socios o accionistas de la compañía). Encajan dentro de esta definición las obligaciones bancarias, las obligaciones con proveedores, las cuentas por pagar, etc.
 17. Pasivo corriente: son todas las obligaciones, apreciables en dinero, a cargo de la empresa, las cuales deberán cancelarse en un plazo no mayor de un año, o dentro del periodo contable como son: obligaciones financieras, proveedores, impuestos gravámenes y tasas, costos y gastos por pagar.
 18. Patrimonio: representa la participación de los propietarios en el negocio, y resulta de restar, del total del activo el pasivo con terceros. El patrimonio también se denomina capital contable o capital social y superávit.
 19. Proveedores: comprende el valor de las obligaciones a cargo del ente económico, por concepto de la adquisición de bienes y/o servicios para la fabricación o comercialización de los productos para la venta, en desarrollo de las operaciones relacionadas directamente con la explotación del objeto social, tales como, materias primas, materiales, combustibles, suministros, contratos de obra y compra de energía.
 20. Resultados del ejercicio: comprende el valor de las utilidades o pérdidas obtenidas por el ente económico al cierre de cada ejercicio.
 21. Utilidad del ejercicio: registra el valor de los resultados positivos obtenidos por el ente económico, como consecuencia de las operaciones realizadas durante el periodo.
 22. Utilidad neta: es la utilidad resultante después de restar y sumar de la utilidad operacional, los gastos e ingresos no operacionales respectivamente, los impuestos y la Reserva legal. Es la utilidad que efectivamente se distribuye a los socios. Los ingresos de una empresa se deben depurar para poder determinar la utilidad neta con que pueden contar los socios o dueños de la empresa.

EL ANÁLISIS ECONÓMICO-FINANCIERO COMO METODOLOGÍA PARA DETERMINAR LA GESTIÓN DE UNA EMPRESA.

Al establecer un análisis financiero se pretende establecer un diagnóstico de la situación financiera de la empresa, desde la observación de las operaciones y transacciones que lleva la empresa en forma permanente, se puede afirmar

entonces que mientras los Estados Financieros reflejan la situación financiera de la empresa en un tiempo determinado, el Diagnóstico Financiero derivado del análisis refleja las acciones y eventos que han dinamizado la situación financiera obtenida. Esta manera de profundizar e indagar sobre el manejo de los recursos económicos utilizados por una unidad productiva permite descubrir problemas específicos e implementar las acciones correctivas que contribuyan a la conservación y crecimiento de la riqueza. Por ejemplo es de vital importancia saber que pasa permanente con el manejo del efectivo, las cuentas por cobrar y los inventarios, conocer si los activos de propiedad, planta y equipos son los adecuados y están siendo óptimamente explotados y en términos generales observar si la estructura de financiación es la más adecuada bajo ciertas condiciones y expectativas gerenciales. En conclusión el análisis financiero indica hechos y tendencias útiles de tal manera que puede ser utilizado por la gerencia en el momento de implementar estrategias y acciones que contribuyan al objetivo básico financiero.

Ahora bien, ¿Como establecer parámetros que permitan hacer el análisis y elaborar el diagnóstico? Para ello existen las razones o indicadores financieros (relaciones matemáticas entre las cifras de unas cuentas con otras derivadas de los estados y notas financieras) que muestra numéricamente el resultado de unas acciones cumplidas o proyectadas. En esencia las razones financieras “estandarizan diversos elementos de los datos financieros en cuanto a las diferencias en magnitud de una serie de datos financieros al realizar comparaciones en el tiempo o entre empresas”¹² aunque existe algunas apreciaciones que se deben considerar tales como:

- a) El análisis financiero a través de razones no incluye todas las cuentas.
- b) Las razones financieras señalizan comportamientos y tendencias que dependen de los contextos donde actúen las empresas.
- c) El significado del indicador puede estar sujeto al grado de experticia del analista que hace la interpretación.
- d) El análisis con razones es valedero siempre y cuando se tengan marcos de referencia de estándares del mercado para formular comparaciones.
- e) Cuando se efectúan las comparaciones se debe tener en cuenta que existen asimetrías de la información derivadas de los procesos de contabilización implementados.

De todas maneras en términos generales, el análisis financiero se hace entre otras, mediante razones o indicadores los cuales se agrupan en las siguientes categorías:

¹² Moyer, McGuigan, Kretlow, Administración Financiera, Editorial Thomson, 9ª Ed., 2005, Pagina 65.

- a) Liquidez y/o solvencia a corto plazo
- b) Apalancamiento financiero (solvencia a largo plazo y total de estructura de deuda)
- c) Actividad o rotación de activos.
- d) Rentabilidad
- e) Valor de Mercado.

Indicadores de Liquidez: intentan medir la disponibilidad que tiene la empresa para pagar sus cuentas en el corto plazo.

Indicadores de Apalancamiento financiero: Su objetivo es medir el nivel de endeudamiento y la capacidad de cobertura de principal e intereses y sus implicaciones en riesgo financiero.

Indicadores de Actividad o rotación de activos: tienen el propósito de determinar la eficiencia con que una empresa utiliza sus activos para generar ingresos por ventas de bienes o servicios.

Indicadores de Rentabilidad: que mide la eficiencia con que cuenta la empresa para generar utilidades.

Indicadores de Valor de Mercado: que intentan combinar indicadores del mercado con cuentas de categoría contable para que los inversionistas y actores del mercado de valores tengan una percepción del desempeño de la empresa. Estas razones “indican a los ejecutivos lo que los inversionistas piensan del desempeño pasado de la compañía y de las perspectivas futuras”¹³ y riesgos financieros. Adicionalmente se utiliza los indicadores de valor, tales como el EBITDA y el EVA.

El EBITDA (Earning Before Interest Taxes, Depreciation and Amortization)

“pretende calcular el efectivo a partir de la utilidad que genera la operación del negocio excluyendo los impuestos, los intereses, y adicionando las depreciaciones y las amortizaciones”¹⁴.

Para quienes han fundamentado el EBITDA estos son los flujos de efectivo operacionales y ello le permitiría hacerse a la idea del valor estimado de un negocio, sin por ello determinar un valor exacto puesto que debe calcularse realmente a partir del con el flujo de caja libre que involucra los flujos de efectivo que dependen del estados de resultados, los ciclos de efectivo generados por el manejo de la cartera y de las cuentas por pagar, los flujos que tienen que ver con la variación del capital de trabajo y los que tienen que ver con los movimientos de los activos fijos. En esencia la funcionalidad de este indicador radica en intentar aproximar una apreciación de la eficiencia operativa.

¹³ Brigham, Houston. Fundamentos de Administración Financiera, Editorial Thomsom, 10ª Ed., 2005. Pág. 89

¹⁴ Apaza Meza Mario, Contabilidad Estratégica del EVA, Año 2006

El Valor Económico Agregado (Economic Value Added **EVA**) es un indicador “del beneficio residual que resta el coste del capital de los beneficios de explotación”¹⁵. Recordemos que el EVA podemos conceptuarlo como la capacidad que tiene una empresa para obtener una rentabilidad, a partir de la eficiencia y productividad de sus activos. Esta medida argumenta el nivel de riqueza de la empresa una vez ya asumido del costo de capital (CK), tanto de acreedores como de accionistas.

El EVA más que ser un indicador, es el promotor de una nueva cultura empresarial, “**la cultura de la Gerencia de Valor**”; es por ello que las compañías deben evaluar diferentes alternativas y estrategias (en la cuales deben estar involucradas las estrategias correspondientes a la gestión financiera), las cuales enfoca la toma de decisiones hacia el permanente mejoramiento de los denominados inductores de valor, implicando un reordenamiento de las gestiones gerenciales en todos los niveles de la organización, donde los funcionarios que contribuyen a que la toma de decisiones tenga conciencia del posible valor que pueden crear o destruir.

5.4 EL ANALISIS ECONOMICO, EL ANALISIS FINANCIERO Y EL ANALISIS DE TENDENCIA.

A través de las metodologías aplicadas tanto en el caso asignar los valores a la contabilidad nacional, como para los valores de la contabilidad financiera, los indicadores financieros y de valor, que sirven de base para establecer diagnósticos, ellas determinan la cuantificación en una fecha determinada, por ello se afirmó anteriormente que esta información presenta un problema de estacionalidad al revelar información en un punto determinado del tiempo. Ahora bien, es de considerar que existe un proceso de análisis horizontal (comparación de datos por lo menos con el periodo anterior para observar la variación presentada) y de análisis vertical (establecimiento de ratios entre las cuentas del mismo periodo), los cuales permiten establecer indicadores y diagnóstico de la gestión financiera en una fecha o periodo determinado, pero este procedimiento no revela la tendencia en el comportamiento de los indicadores, por ello es necesario establecer un ANALISIS DE TENDENCIA basado en una serie de datos a las cuales se les denominan Series Temporales, que se define como “un conjunto de observaciones sobre los valores que toma una variable en diferentes momentos del tiempo”¹⁶, el cual permite establecer una serie de información histórica con dos objetivos principales:

- a) Describir la trayectoria de la serie
- b) Establecer pronóstico de los valores de la variable en el futuro.

¹⁵ G, Bennett Stewart, En Busca del Valor, Gestión 2000, 1ª edición año 2000. Pág. 145.

¹⁶ GUJARATI Damodar, ECONOMETRIA, Editorial Mc Graw Hill, Cuarte Edición, 2004 Pagina 25.

En términos generales una serie temporal está conformada por cuatro componentes: Tendencia, Ciclo, Estacionalidad y Componente irregular.

Componente de Tendencia: Muestra la dirección de la serie históricamente e indica cómo será su evolución en el largo plazo.

Componente de Ciclo: Son las oscilaciones periódicas irregulares que se presentan en el mediano plazo. Estas oscilaciones pueden tener amplitud y frecuencia de tipo fija y variable, por tanto es importante que la serie sea de una longitud larga.

Componente Estacional: Son oscilaciones periódicas regulares que se presentan en el corto plazo (1 año e inclusive inferiores a un año).

Componente Irregular: Cambios inesperados que se presentan que no afectan el comportamiento de la serie a futuro y se deben a causas aleatorias o hechos no previsibles.

En general, se puede afirmar que una serie se puede determinar en función de: $X_t = F(T, S, C, I)$ que son los componentes descritos anteriormente, por ello se debe identificar: Valor de la tendencia, valor del factor cíclico, valor del componente estacional, y valor del componente irregular, mediante modelos deterministas y modelos estocásticos de los cuales se tomarán algunos para ser aplicados a este trabajo de investigación, dada el fenómeno de volatilidad que presentan los indicadores financieros y de valor, los cuales serán definidos en la metodología.

ESTADO DE ARTE

En cuanto a la investigación en los aspectos financieros, el Banco de la República a través de la subgerencia de estudios económicos realizan unos estudios denominados las Cuentas Financieras, en el cual se examinan los flujos financieros a nivel nacional de las instituciones financieras, el gobierno general, las sociedades no financieras, los hogares y el exterior, bajo el supuesto que estos deben ser correspondiente con las cuentas nacionales.

De otra parte la Superintendencia de Sociedades, emite unos boletines estadísticos con la información contable derivada de los Estados Financieros presentados por las empresas, los cuales metodológicamente se clasifican por sectores económicos y resumen cada una de las cuentas de acuerdo al Plan Único de Cuentas que está reglamentado en Colombia.

A nivel regional en el campo financiero tenemos que la actividades de investigación realizada por el DANE y el Banco de la República, se examina la situación del sector financiero a nivel regional y se abarca el tema de las finanzas públicas, los cuales se publican en **los BER (boletines de Economía Regional)**

de periodicidad trimestral y en Informes de Coyuntura Económica Regional ICER, que se publican anualmente a partir de este año.

Adicionalmente la superintendencia de sociedades, elabora un informe denominado “Departamento en Cifras”, mediante el cual se presenta información del Departamento del Valle del Cauca donde se hace un análisis del Sector Real de la economía, de acuerdo a las empresas que le reportan información. En dicho análisis se presenta una valoración de los ingresos operacionales y de activos por municipios, se presenta una evolución de activos y ventas comparando las cuentas con las del año anterior clasificadas por sectores económicos (en total 23 sectores y la unificación de otros), se hace una comparación de la información de un año con respecto al anterior unificando toda la información del departamento para observar el comportamiento de los estados de resultados, el balance general y de los siguientes indicadores financieros: Apalancamiento financiero, cobertura total de gastos financieros, concentración endeudamiento con el sector financiero, endeudamiento con el sector financiero, razón de Endeudamiento, capital de trabajo neto, razón corriente, valoración del activo, valoración del patrimonio, variación de pasivos, margen bruto, margen neto, margen operacional, retorno operacional sobre los activos, retorno sobre el patrimonio. Dicho análisis observa su comportamiento mediante la mediana que es una medida de tendencia central definida como “Mediana: valor por encima y por debajo del cual se encuentran la mitad de los casos. El Percentil 50 y se presenta la información de el año actual y del anterior, con la característica que se calculan estos valores a partir de la información financiera consolidada a nivel regional. Actualmente esta información está actualizada hasta el informe año 2002-2003¹⁷.

1.6. METODOLOGÍA

1.6.1 TIPO DE ESTUDIO

El presente trabajo será de carácter eminentemente descriptivo, por cuanto su propósito es analizar la tendencia de las cuentas de los estados financieros y de los indicadores financieros del subsector construcción de obras residenciales en el departamento del Valle del Cauca, pero no se profundizara sobre las causas o razones de los cambios y al mismo tiempo es un estudio retrospectivo porque se analiza el crecimiento de un periodo anterior, para este caso **1995 y 2007** Su enfoque metodológico se basa el proceso de análisis estadístico descriptivo, interpretación y presentación de resultados.

¹⁷ Superintendencia de Sociedades, Grupo de Estadística. DEPARTAMENTO EN CIFRAS, DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA 2002-2003, Página 13

1.6.2 POBLACION

La población objeto de investigación estará constituida por las empresas que son las más representativas del sector, localizadas en el departamento del Valle del Cauca y que suministran información a la superintendencia de sociedades. Es de anotar que la representatividad de las empresas estará determinada por su participación en el mercado regional.

1.6.3. VARIABLES DE ESTUDIO

Se analizará la evolución de la situación financiera de las cuentas del Activo, Pasivo, Patrimonio y Estado de Resultados y los indicadores financieros de las empresas del subsector construcción de obras residenciales del departamento del Valle del Cauca durante el periodo **1995 y 2007**. Utilizando modelos matemáticos para establecer variaciones en el análisis horizontal, calculo de ratios financieros en los análisis verticales y modelos de análisis de tendencia estadística.

1.6.4 RECOLECCION DE DATOS

Se utilizarán las técnicas de revisión bibliográfica, análisis de documentos históricos análisis de archivos, Internet y la información suministrada por el Banco de la República mediante una base de datos relacionadas con el tema de estudio.

1.6.5 PLAN DE ANALISIS

Una vez obtenida la base de datos de los estados financieros de las empresas del subsector construcción de obras residenciales por el Banco de la República, se utilizará el programa de Excel, tablas y gráficas que muestren los resultados cuantitativos de la investigación, para proceder a interpretar y analizar el comportamiento financiero de este sector, a través del análisis horizontal el cual se ocupa del cambio o movimiento de cada cuenta de un período a otro.

2. PROCEDIMIENTO DE ANALISIS DEL SUBSECTOR CONSTRUCCION DE OBRAS RESIDENCIALES ENTRE LOS AÑOS 1995 – 2007

2.1 EL SECTOR DE LA CONSTRUCCION

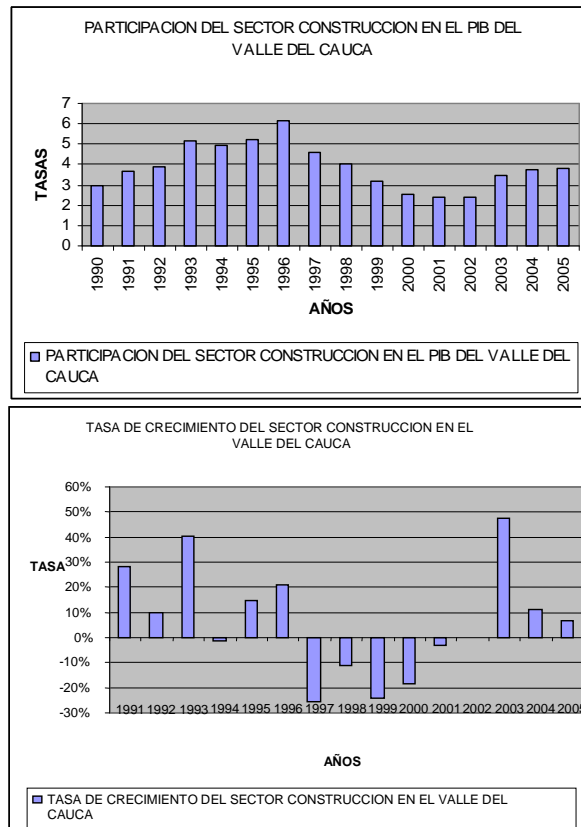
La industria de la construcción es uno de los sectores más importantes y estratégicos para el desarrollo de un país, sus productos inciden de forma directa e indirecta en el progreso de la sociedad, es también una compleja y dinámica cadena de actividades sucesivas que se intercalan sujetas a una programación preestablecida y normalmente ejecutadas con un presupuesto fijado con anterioridad al inicio de la obra.

Este sector se encuentra dividido en dos grandes ramas:

- La construcción de edificación que se dedica primordialmente a soluciones de vivienda.
- La construcción de obras civiles públicas y privadas.

Las empresas que se relacionan en forma indirecta con la construcción son:

- Producción de materiales para la industria de la construcción
- transporte de materiales para la construcción



Fuente: DANE, Cuentas Nacionales

El sector de la construcción es de gran importancia para la economía del Valle del Cauca los niveles de participación en el PIB del departamento han venido aumentando en los últimos años después de registrar datos bajos después de 1999. Temporada donde el sector de la construcción no generaba tasas de crecimiento.

Este sector y al igual que los otros sectores económicos a nivel regional es analizado desde la economía mediante la aplicación de los conceptos de la contabilidad regional, pero presenta insuficiencia en el análisis de tendencia de los resultados financieros

2.2 DEPURACION DE LOS DATOS

La información la proporciona el Banco de la República, el cual contiene el balance general y el estado de resultados de las empresas que componen el SUBSECTOR CONSTRUCCION DE OBRAS CIVILES del Valle del Cauca, periodo comprendido entre 1995 – 2007.

Se seleccionan los datos de tal forma que la información sea continua como mínimo tres años; las empresas que se descartaron fueron por que no cumplían con el requisito anterior; después de esto se organizan las empresas del sector elegidas por años en forma horizontal, para después continuar con los totales y poder unificar la información y plasmar el balance general y estado de resultados consolidado organizados horizontal y verticalmente.

Posteriormente, se pasa la información financiera a precios constantes y se procede a realizar el análisis horizontal y vertical del subsector construcción de obras residenciales del Valle del Cauca.

2.3 ANALISIS HORIZONTAL, SITUACION FINANCIERA

2.3.1 ACTIVOS

2.3.1.1 Subtotal Disponible.

El subtotal disponible para el sector de la construcción no mantuvo un comportamiento variable durante 1995 a 2000, datos siguientes mostrando un aumento en los saldos hasta el año 2005 donde su valor fue de \$8469372.31, en excepción los años 2001 y 2003 donde se presentó disminución, años siguientes esos valores fueron descendiendo, llegando a \$3674238.285 en el año 2007. (Ver cuadro1, gráfico3)

Las variaciones que presentó el subtotal disponible, empezando desde el año 1996 muestran un decrecimiento hasta 1999 donde su nivel fue de -19.97%. Años siguientes el comportamiento de esta cuenta fue bastante volátil observándose picos muy altos en los años 2000, 2002, 2004(89.24%, 119.04%, 116.60% respectivamente), de ahí en adelante volviendo a sufrir un decrecimiento, teniendo su peor reporte en 2006 donde la variación fue de -47.92%.(Ver cuadro 1, gráfico 4)

Cuadro 1

AÑO	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
11 SUBTOTAL DISPONIBLE	1916564	1955279,947	1799618,322	1474677,023	1180198,45	2233448,362	1900522,825
VARIACION PORCENTUAL		2,02	-7,96	-18,06	-19,97	89,24	-14,91
AÑO	2002	2003	2004	2005	2006	2007	PROMEDIO
11 SUBTOTAL DISPONIBLE	4162994,63	3405606,348	7376427,038	8469372,307	4410953,852	3674238,285	1780044,133
VARIACION PORCENTUAL	119,04	-18,19	116,60	14,82	-47,92	-16,70	5,061824508

Elaborado por el investigador. Fuentes: Banco de la república y Supersociedades

Gráfico 3

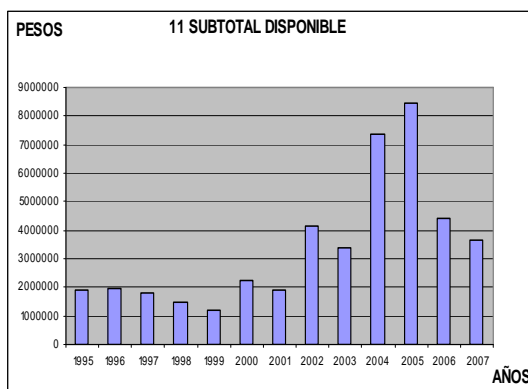
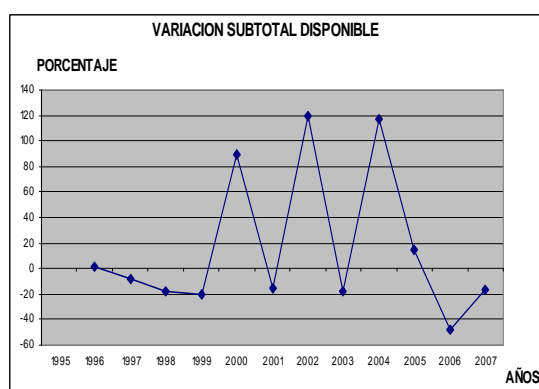


Gráfico 4



Elaborado por el investigador. Fuentes: Banco de la república y Supersociedades

2.3.1.2 Inversiones.

Las inversiones en el sector de la construcción tuvieron un aumento continuo hasta el año 2001 donde su valor fue de \$17652479,22. Exceptuando los años 1996 y 2000 donde la inversión tuvo una disminución \$820122.386 y \$1746812.43 respectivamente, con referencia al año anterior. En los años 2002 y 2003 las inversiones no fueron tan fuertes como lo que había mostrado el sector en periodos anteriores ubicándose por debajo de los \$1600000 (\$1527143,32, \$953540,37 respectivamente), convirtiéndose en los años de peor nivel en la inversión, ya que en 2004 la inversión volvió a sentirse generando un valor de \$13990674,37 de ahí en adelante tuvo un retroceso hasta finalizar el 2007. (Ver cuadro 2, gráfico 5)

La variación presentada en el primer año arrojó resultados negativos, año siguiente 1997 se presentó un crecimiento del 259.05% convirtiéndose en uno de los crecimientos más destacados, al igual que el 2004 donde la variación superó el 1300%. Los años 1998, 1999 y 2001 también presentaron crecimiento (7.50%, 1.03% y 52.28% respectivamente), a diferencia de los años (2000, 2002, 2003, 2005, 2006 y 2007), donde se presentaron decrecimientos, fluctuando entre el rango de -13% hasta -92%. (Ver cuadro 2, gráfico 6)

Cuadro 2

AÑO	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
12 INVERSIONES	4240568	3420445,614	12281126,36	13202676,5	13338604,21	11591791,78	17652479,22
VARIACION PORCENTUAL		-19,34	259,05	7,50	1,03	-13,10	52,28
AÑO	2002	2003	2004	2005	2006	2007	PROMEDIO
12 INVERSIONES	1527143,32	953540,3725	13990674,37	5654003,082	3338772,252	1709969,533	10818241,67
VARIACION PORCENTUAL	-91,35	-37,56	1367,23	-59,59	-40,95	-48,78	47,90538083

Elaborado por el investigador. Fuentes: Banco de la república y Supersociedades

Gráfico 5

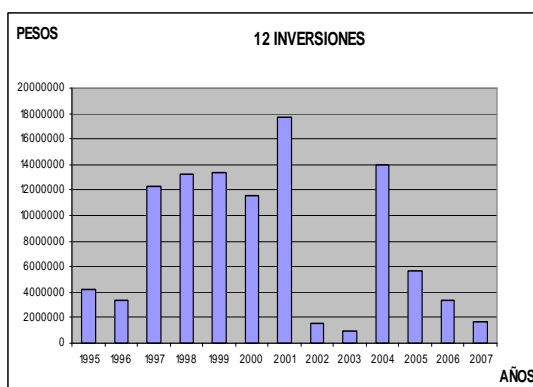
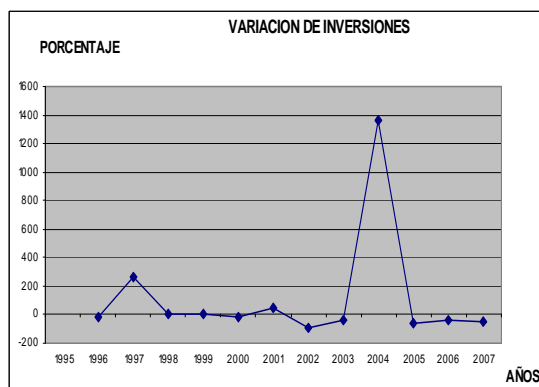


Gráfico 6



Elaborado por el investigador. Fuentes: Banco de la república y Supersociedades

2.3.1.3 Clientes.

Esta cuenta tuvo aumentos continuos hasta el año 1997, pasando de \$6394062 en 1995 a \$6623812,52 en el año mencionado anteriormente. Para los siguientes años hasta el 2002 los valores de las cuentas disminuyeron llegando a un saldo de \$3936548,34. Años siguientes los saldos de clientes tuvieron aumentos significativos generando cifras de \$7710270,02 en 2004 y en 2005 una cifra bastante alta que alcanzo los \$12155278,5 ese crecimiento no se observa hasta el final del periodo analizado, ya que en el 2006 y 2007 se produce un descenso. (Ver cuadro 3, gráfico 7)

La variación promedio se ubico en 7.19%, observando el comportamiento positivo de los años 1996 y 1997. La mayoría de los periodos registraron disminuciones en el saldo, ya que observando el grafico, las variaciones que indican decrecimientos están ubicados en el lapso 1998-2002 de los periodos dentro del análisis. En el 2003 se presento el crecimiento mas alto registrando una proporción de 104.18%, después de los años anteriores, donde los índices registraban decrecimientos. Para los años siguientes y hasta el final del periodo en análisis se observa un comportamiento volátil. (Ver cuadro 3, gráfico 8)

Cuadro 3

AÑO	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
1305 Clientes	6394062	6430208,83	6623812,52	6404378,096	6140268,57	5946733,01	4478997,886
VARIACION PORCENTUAL		0,57	3,01	-3,31	-4,12	-3,15	-24,68
AÑO	2002	2003	2004	2005	2006	2007	PROMEDIO
1305 Clientes	3936548,35	8037773,499	7710270,026	12155278,5	8945252,279	8831145,961	7079594,579
VARIACION PORCENTUAL	-12,11	104,18	-4,07	57,65	-26,41	-1,28	7,189195039

Elaborado por el investigador. Fuentes: Banco de la república y Supersociedades

Grafico 7

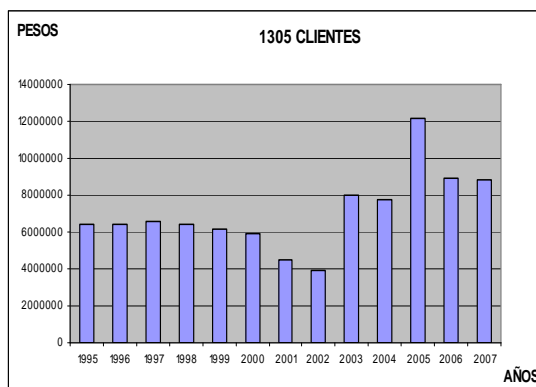
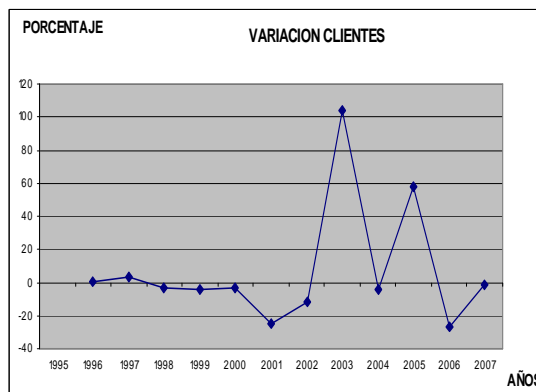


Grafico 8



Elaborado por el investigador. Fuentes: Banco de la república y Supersociedades

2.3.1.4 Materias Primas.

Las materias primas durante los años 1996 y 1997 estuvieron por debajo del saldo de la cuenta de 1995, seguido de este se observa una disminución de forma continua que finaliza en el año 2000 (\$47009,88), después de registrada esa disminución en las materias primas la tendencia fue de aumento hasta la finalización del periodo exceptuando el 2006 donde se registra una disminución de \$199657,9; el saldo final registrado para la clausura del periodo en análisis fue de \$1361341,41, aumento registrado desde 2001. (Ver cuadro 4, gráfico 9)

Las variaciones registradas nos muestra una disminución la cual viene acompañada de una serie de índice decrecientes exceptuando 1997 donde se visualiza un crecimiento de 9.72%; los índices negativos fueron (70.13%, 48.57%, 48.86% respectivamente). Después de estos resultados negativos se genera crecimientos continuos hasta el 2007, exceptuando el 2006 donde se presento un decrecimiento leve ubicado en 18.23%. El comportamiento de mejor registro se ubica en el 2002 (254.91%) antecedido por otro crecimiento de 95.47% (2001). (Ver cuadro 4, gráfico 10)

Cuadro 4

AÑO	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
1405 Materias Primas	610724	545332,566	598330,8641	178746,5894	91927,24265	47009,88058	91892,23319
VARIACION PORCENTUAL		-10,71	9,72	-70,13	-48,57	-48,86	95,47
AÑO	2002	2003	2004	2005	2006	2007	PROMEDIO
1405 Materias Primas	326137,92	354979,2394	447170,8829	1095163,546	895505,643	1361341,412	511097,0784
VARIACION PORCENTUAL	254,91	8,84	25,97	144,91	-18,23	52,02	32,94603077

Elaborado por el investigador. Fuentes: Banco de la república y Supersociedades

Gráfico 9

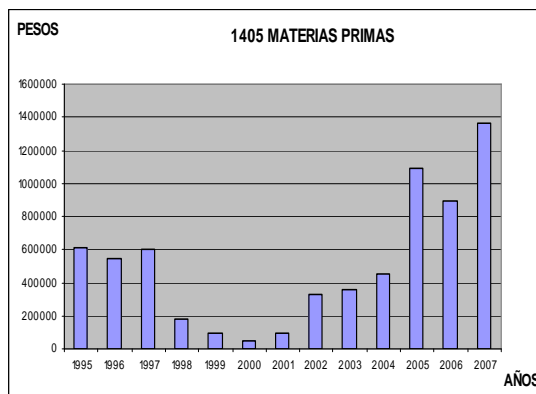
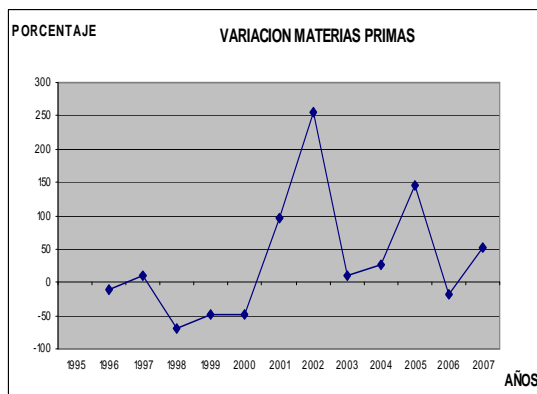


Gráfico 10



Elaborado por el investigador. Fuentes: Banco de la república y Supersociedades

2.3.1.5 Subtotal de Inventarios.

El valor promedio del subtotal de inventarios se ubico en \$34138349,68. Esta cuenta tuvo en primera instancia un periodo de aumentos y disminuciones hasta 1998, precedido de un fase de disminución continua y bastante fuerte la cual llega a un saldo de \$14281906,32 (2001), después de haber alcanzado uno de los montos mas significativos del periodo analizado (1998; \$50065276,7). A partir de esta fecha se puede observar una tendencia de aumento en los saldos del subtotal de inventarios, hasta el final del periodo, este lapso esta comprendido entre 2001 - 2007, fase que empieza desde el año con menor saldo en el subtotal de inventarios (2001) y finaliza con el tope máximo alcanzado por la cuenta en el periodo analizado (2007; \$53112675,22). (Ver cuadro 5, gráfico 11)

Para el primer periodo se observa que la cuenta inicio con un decrecimiento y un ciclo recesivo que toco fondo en 2001 al registrar un índice negativo de 39.89%, cabe referenciar que en 1997 fue el único año al inicio del periodo en análisis que revelo un crecimiento de 31.02%. Seguido del ciclo negativo de esta cuenta se puede visualizar un crecimiento de forma constante, índices de crecimiento que fluctuaron entre el 2% y 50%, mostrando a 2005 como el año con el pico mas alto de crecimiento (48.23%). (Ver cuadro 5, gráfico 12)

Cuadro 5

AÑO	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
14 SUBTOTAL INVENTARIOS	42779068	39296366,03	51485510,97	50065276,7	35501663,59	23759704,95	14281906,32
VARIACION PORCENTUAL		-8,14	31,02	-2,76	-29,09	-33,07	-39,89
AÑO	2002	2003	2004	2005	2006	2007	PROMEDIO
14 SUBTOTAL INVENTARIOS	14629680,3	19979196,43	23318236,07	34563690,36	41025370,91	53112675,22	34138349,68
VARIACION PORCENTUAL	2,44	36,56	16,71	48,23	18,69	29,46	5,846863945

Elaborado por el investigador. Fuentes: Banco de la república y Supersociedades

Gráfico 11

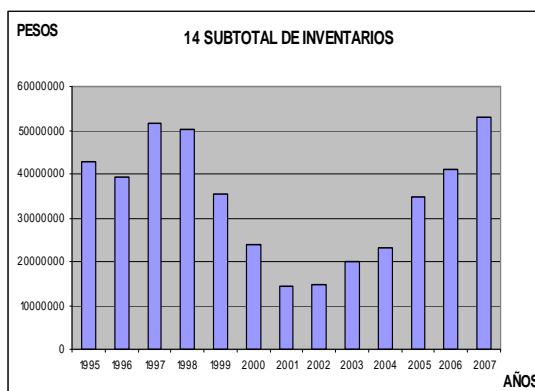


Gráfico 12



Elaborado por el investigador. Fuentes: Banco de la república y Supersociedades

2.3.1.6 Total Activo Corriente.

El sector tuvo un comportamiento de aumento en el año 1997 después de haber registrado disminución de \$5129062,21 para 1996, los años siguientes se registra disminución continua bastante fuerte, pasando de \$84651075,39 en 1997 a \$30056440,79 en 2002, año en que finaliza el lapso de disminución y se convierte en el de menor monto de todo el periodo. Seguido de esta temporada se observan aumentos constantes hasta 2005, donde la suma de los activos corrientes alcanzo los \$82588558,84 saldo bastante grande, que en la medida se asemeja a lo registrado en 1997. Para la recta final del periodo analizado se observa de nuevo una caída muy leve a comparación de las registradas en años anteriores pero que alcanza los \$4803142,17. (Ver cuadro 6, gráfico13)

El primer índice muestra una caída de 7.80% del activo corriente, que se ve contrastado por un crecimiento cercano al 40% en 1997, años siguientes el activo corriente muestra una desaceleración registrando índices decrecientes de 2 dígitos, hasta el 2002 año en que se presenta el peor registro, mostrando decrecimiento de 32.52%. Años siguiente se puede observar una respuesta positiva bastante importante, debido a que en el 2003, 2004 y 2005 los crecimientos presentado en los activos corrientes fueron de 33.73%, 52.24% y 34.96% respectivamente. En 2006 los saldos caen 4.74%, continuando hasta 2007 donde se registra un decrecimiento de 1.13%. (Ver cuadro 6, gráfico 14).

Cuadro 6

AÑO	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
0 TOTAL ACTIVO CORRIENTE	65735286	60606223,79	84651075,39	81673248,98	71814980,28	57224194,21	44541758,74
VARIACION PORCENTUAL		-7,80	39,67	-3,52	-12,07	-20,32	-22,16
AÑO	2002	2003	2004	2005	2006	2007	PROMEDIO
0 TOTAL ACTIVO CORRIENTE	30056440,8	40194572,59	61193498,15	82588558,84	78672694,66	77785416,67	64364457,62
VARIACION PORCENTUAL	-32,52	33,73	52,24	34,96	-4,74	-1,13	4,695811077

Elaborado por el investigador. Fuentes: Banco de la república y Supersociedades

Grafico 13

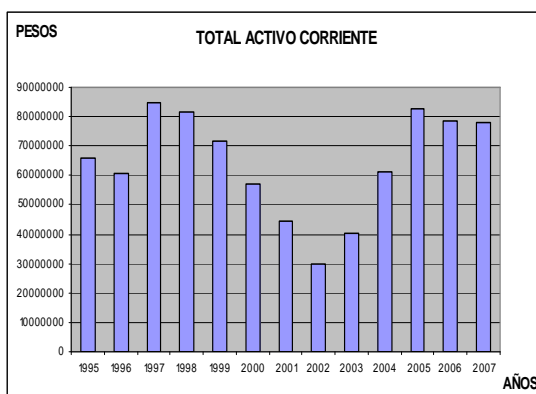
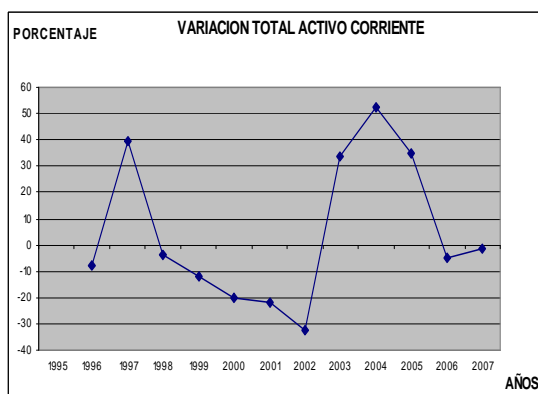


Grafico 14



Elaborado por el investigador. Fuentes: Banco de la república y Supersociedades

2.3.1.7 Propiedades Planta y Equipo.

El neto de las propiedades, planta y equipo aumento su valor continuamente en los primeros años, para el año 1997 el valor de esta cuenta fue el más alto, ubicándose en \$12308101,05 y alcanzando una diferencia con respecto a 1995 de \$6487584,05. A partir de esta fecha se denota una disminución bastante marcada hasta el 2002, año en que el valor registrado dentro de la investigación fue el más bajo \$1520630,819 luego de que año tras año la cuenta registrara disminuciones continuas, pero en 2003, 2004 y 2005 los aumentos se vuelven a observar. Los dos últimos años del periodo de investigación tienen disminución registrando un valor neto en 2007 de \$4549667,641. (Ver cuadro 7, gráfico 15).

Hay tres picos de importancia dentro del grafico los cuales representan el periodo de crecimiento presentado en fase de la investigación, estos puntos se ubican en 1997 donde la variación fue de 94.79%, 2003 y 2005 donde las variaciones fueron de 80% y 74.08% respectivamente. Se observa un periodo de resultados negativo el cual comienza en 1998 y se expande hasta el 2002, variaciones que dan a conocer una tendencia decreciente; en 1998 la cifra fue de 36.38%, siguiendo en 1999 con -10.63%, en 2000, 2001 y 2002 los registros negativos se ubicaron por arriba del 35%. Para el final del periodo se vuelve a observar índices negativos (2006; 10.68%, 2007; 3.72%). (Ver cuadro 7, gráfico 16).

Cuadro 7

AÑO	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
15 PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO NETO	5820517	6318737,154	12308101,05	7830002,688	6997285,154	4008407,132	2508903,613
VARIACION PORCENTUAL		8,56	94,79	-36,38	-10,63	-42,71	-37,41
AÑO	2002	2003	2004	2005	2006	2007	PROMEDIO
15 PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO NETO	1520630,82	2737145,433	3038987,8	5290286,861	4725453,595	4549667,641	5204163,534
VARIACION PORCENTUAL	-39,39	80,00	11,03	74,08	-10,68	-3,72	7,293869609

Elaborado por el investigador. Fuentes: Banco de la república y Supersociedades

Grafico 15

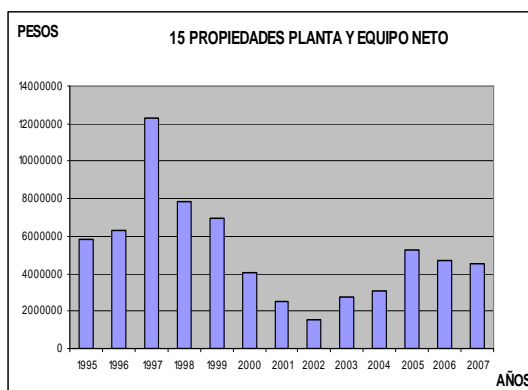
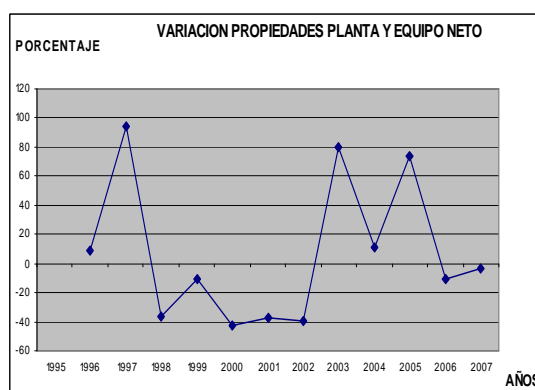


Grafico 16



Elaborado por el investigador. Fuentes: Banco de la república y Supersociedades

2.3.1.8 Subtotal Intangible.

El subtotal de intangibles tuvo un comportamiento de gran variabilidad dentro de la fase de investigación, ya que se presenta una serie de altibajos, ubicando el año 2004 como el de mayor nivel ya que alcanzo los \$4515404,52. Los saldos registrados durante los otro años se encuentran dentro del rango de \$0 a \$750000, siendo el 2007 otro de los años con aumento y de mayor valor (\$737692,62). (Ver cuadro 8, gráfico17).

La volatilidad de esta cuenta se ve registrada en el grafico 17, donde se observa tres años donde la variación porcentual supera los tres dígitos. En 1999 el crecimiento de los activos intangibles fue de 965.05%, en 2004 se ve un crecimiento tres veces mas alto al registrado en 1999 (2950.41%), y en 2007 el crecimiento es el doble del crecimiento del 2004 (7008.97%). Los años de no crecimiento de los activos intangibles se encuentra en 19998, 2000, 2002, 2005 y 2006 registrando datos negativos por el orden de dos dígitos (91.25%, 56.38%, 84.88%, 93.12% y 96.66% respectivamente). (Ver cuadro 8, gráfico 18).

Cuadro 8

AÑO	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
16 SUBTOTAL INTANGIBLES	0	568236,4548	635242,3821	55584,49358	592004,0765	258208,8639	615272,6704
VARIACION PORCENTUAL		0,00	11,79	-91,25	965,05	-56,38	138,28
AÑO	2002	2003	2004	2005	2006	2007	PROMEDIO
16 SUBTOTAL INTANGIBLES	93016,7952	148026,0166	4515404,52	310729,2653	10376,93387	737692,6219	656907,3149
VARIACION PORCENTUAL	-84,88	59,14	2950,41	-93,12	-96,66	7008,97	973,76

Elaborado por el investigador. Fuentes: Banco de la república y Supersociedades

Grafico 17

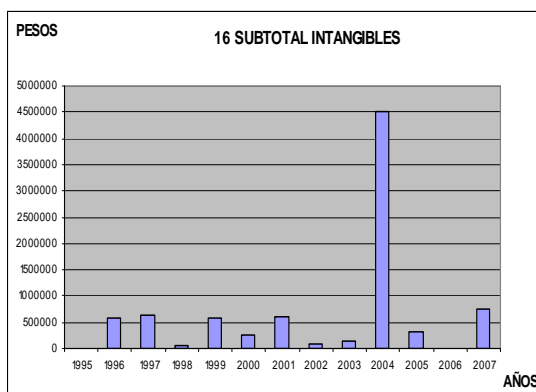
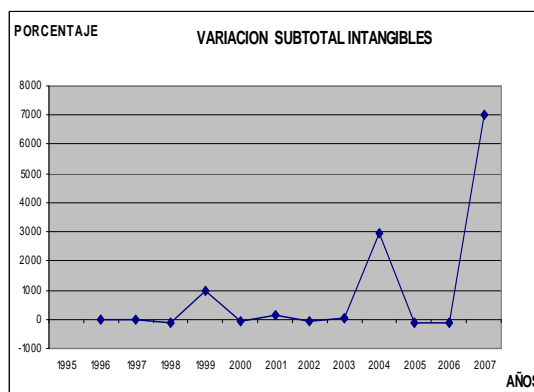


Grafico 18



Elaborado por el investigador. Fuentes: Banco de la república y Supersociedades

2.3.1.9 Total Activo no Corriente.

La cuenta tiene comportamiento de aumento hasta 1997, aumento bastante amplio ya que pasa de \$24508384 en 1995 a \$81110492,1, años siguientes esta tendencia cambia de ritmo y se convierte en disminución continua hasta el 2001, donde el saldo de esta cuenta registró un total de \$12522956,65. En 2002 y 2004 los saldos aumentan a (\$21879805,86; \$34127147,76 respectivamente), a partir de 2004 las cosas vuelven a cambiar para los activos no corrientes, ya que se presenta una disminución en sus saldos hasta 2006, finalizando en 2007 con una leve recuperación de esos activos. (Ver cuadro 9, gráfico19).

El promedio de variación de la cuenta es 10.20% se observan dos periodos de crecimiento 1996-1997, 2002-2004 exceptuando 2003 y dos donde se observan decrecimientos 1998-2001, 2005-2006. La variación más amplia se presenta en 1997 donde se registra crecimiento de 177.93% y años siguiente se registra la fase de decrecimiento continuo mas amplia del periodo de análisis, donde registra niveles negativos por encima del 10%(1998; 31.77%, 1999; 39.98%, 2000; 52.66% y 2001; 20.36%). A partir de aquí se observa la volatilidad de la cuenta durante los tres años siguientes, seguido de una disminución para los años 2005, 2006 en proporciones de 23.93% y 43.99% respectivamente, obteniendo para el final del periodo (2007) un crecimiento de 5.62%. (Ver cuadro 9, gráfico 20).

Cuadro 9

AÑO	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
0 TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	24508384	29184225,93	81110492,1	55343217,95	33214726,93	15724264,03	12522956,65
VARIACION PORCENTUAL		19,08	177,93	-31,77	-39,98	-52,66	-20,36
AÑO	2002	2003	2004	2005	2006	2007	PROMEDIO
0 TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	21879805,9	21235208,1	34127147,76	25958822,04	14539528,94	15356224,38	29592692,67
VARIACION PORCENTUAL	74,72	-2,95	60,71	-23,93	-43,99	5,62	10,20067403

Elaborado por el investigador. Fuentes: Banco de la república y Supersociedades

Gráfico 19

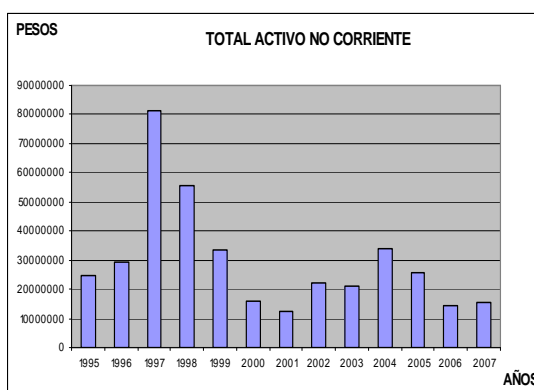
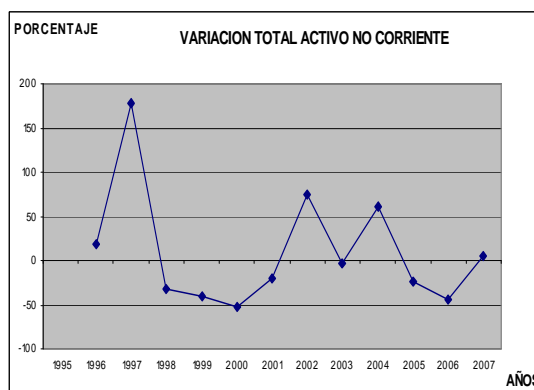


Gráfico 20



Elaborado por el investigador. Fuentes: Banco de la república y Supersociedades

2.3.1.10 Total Activo.

El aumento de los activos fue positivo para el año 1997, el aumento más significativo para los activos (\$165761567,5) de ahí en adelante el comportamiento de las cuentas del activo muestran disminución gradual hasta el año 2002 donde alcanzo el tope mínimo de los activos llegando a \$51936246,65, una disminución de \$113825320,85. Los activos registraron recuperación durante los tres años siguientes al 2002, recuperando en ese periodo lo perdido y aumentado un poco más, ya que en 2005 el saldo total para los activos fue de \$108547380,9. En 2006 se registra disminución de \$15335157,3 que en 2007 no se alcanzo a recuperar. Cabe renombrar que el sector no tuvo periodo de valores negativos en los saldos de los activos durante el periodo de análisis. (Ver cuadro 10, gráfico 21).

La variación que se genero en los activos tuvo un crecimiento después de una pequeña caída en 1996 (0.50%), crecimiento que alcanzo en 1997 el 84.61% año de mejor rendimiento para los activos. Los activo para el año 1998 comienza un proceso de desaceleración registrando índices negativos hasta el año 2002, los decrecimientos mas fuertes fueron hasta el 2000 donde datos registraban -17.34%; 1998, -23.35%; 1999 y -30.54%; 2000, Aunque para el año 2001 y 2002 se observa una tendencia de recuperación en estos dos años los índices todavía no eran positivos. Años siguientes se presentan crecimientos hasta el final del periodo del análisis, a excepción del 2006 donde se presenta una disminución (14.13%). El 2004 es el otro año de mejor rendimiento en los activos ya que el crecimiento presentado en este ciclo fue de 55.17%. (Ver cuadro 10, gráfico 22).

Cuadro 10

AÑO	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
0 TOTAL ACTIVO	90243670	89790449,72	165761567,5	137016466,9	105029706,7	72948458,24	57064715,38
VARIACION PORCENTUAL		-0,50	84,61	-17,34	-23,35	-30,54	-21,77
AÑO	2002	2003	2004	2005	2006	2007	PROMEDIO
0 TOTAL ACTIVO	51936246,6	61429780,89	96320645,9	108547380,9	93212223,6	93141641,05	93957150,25
VARIACION PORCENTUAL	-8,99	18,28	55,17	13,88	-14,13	-0,08	4,60306209

Elaborado por el investigador. Fuentes: Banco de la república y Supersociedades

Gráfico 21

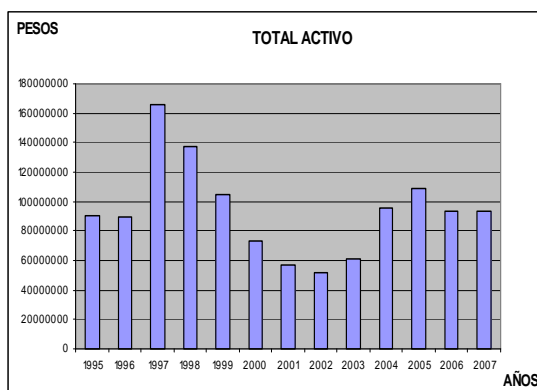
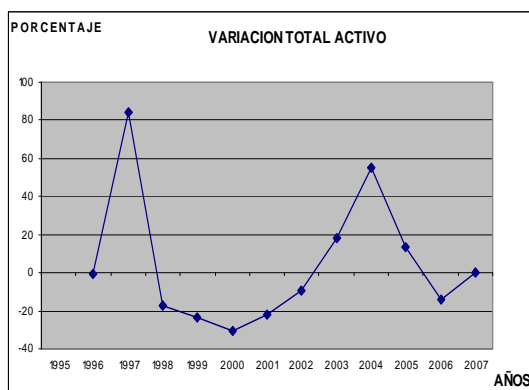


Gráfico 22



Elaborado por el investigador. Fuentes: Banco de la república y Supersociedades

2.3.2 Pasivos

2.3.2.1 Obligaciones Financieras.

Las obligaciones financieras para el sector de la construcción en los primeros años de la investigación fue cambiante, para 1996 se presentó una disminución de \$1868855,52 seguido de un aumento en 1997, que convirtió a este año en el de mayor monto para el principio del periodo analizado, a partir de 1998 se observa una disminución de los saldos de esta cuenta hasta el año 2000, donde se logró el saldo mas bajo de las obligaciones financieras. Para el lapso comprendió entre 2001 y 2007 se puede observar el aumento desmesurado de la cuenta alcanzando la suma de \$30113694,84 en 2007, referenciando una disminución de \$490684,85 en 2001. (Ver cuadro 11, gráfico 23).

Las variaciones presentadas en las obligaciones financieras fueron de crecimiento en gran parte de todo el periodo analizado. Los periodos que registraron decrecimientos fueron 1996, 1998, 1999, 2000 y 2002 (14.52%, 26.57%, 59.37%, 55.30% y 16.48% respectivamente). La etapa donde se genero un crecimiento continuo fue la comprendida desde el 2003 hasta el 2007, donde se puede el observar el pico mas alto durante el periodo de análisis, ya que el indicador de crecimiento fue de 178.79% (2003). (Ver cuadro 11, gráfico 24).

Cuadro 11

AÑO	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
21 OBLIGACIONES FINANCIERAS (CP)	12867004	10998148,48	19080192,61	14009910,35	5691917,321	2544524,883	2978100,306
VARIACION PORCENTUAL		-14,52	73,49	-26,57	-59,37	-55,30	17,04
AÑO	2002	2003	2004	2005	2006	2007	PROMEDIO
21 OBLIGACIONES FINANCIERAS (CP)	2487415,46	6934655,507	11770680,76	14732207,54	22182528,99	30113694,84	12030075,47
VARIACION PORCENTUAL	-16,48	178,79	69,74	25,16	50,57	35,75	23,19127179

Elaborado por el investigador. Fuentes: Banco de la república y Supersociedades

Gráfico 23

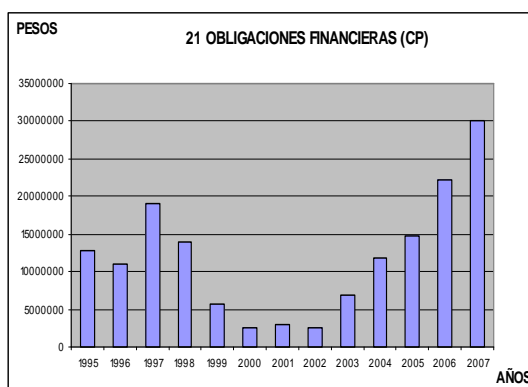
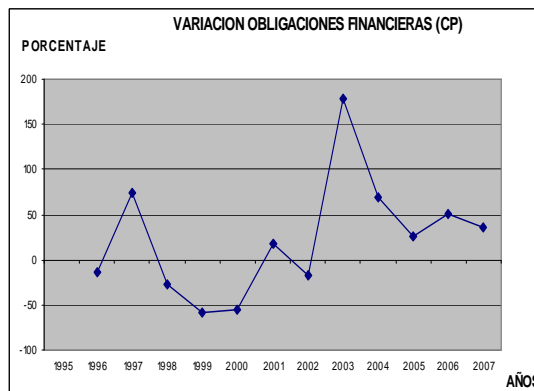


Gráfico 24



Elaborado por el investigador. Fuentes: Banco de la república y Supersociedades

2.3.2.2 Proveedores.

La cuenta de proveedores presento disminuciones en sus valores a principio del periodo de análisis, este comportamiento estuvo contrastado por el aumento presentado en 1998 y 1999 alcanzando en este ultimo periodo un valor de \$4674555,59. Los dos años siguientes la cuenta presento disminución mas grande, sus netos fueron (\$1856278,19; 2000, \$1215960,07; 2001). Los siguientes cuatro años (2002-2005) la cuenta tuvo aumentos de forma continua superando los saldos presentado anteriormente, aumento que en 2005 llevo a los saldos de la cuenta a \$7219175,85 el valor más alto alcanzado por la cuenta durante el periodo de investigación. Los dos últimos años la cuenta muestra disminución en sus saldos. (Ver cuadro 12, gráfico 25).

La variación de la cuenta de proveedores durante el periodo de análisis se mantuvo equilibrada ya que el total de los años de crecimiento fueron en igual numero donde se registraron decrecimiento, el crecimiento de mayor nivel porcentual se observa en el año 2002, precedido por un ciclo decreciente ocurrido en 2000 y 2001, donde los datos mostraron valores de -60.29% y -34.49% respectivamente. En el final del periodo podemos observar que se presenta una contracción localizada en 2006 y 2007 donde los porcentajes estuvieron en -24.70% y -12.21% respectivamente. (Ver cuadro 12, gráfico 26).

Cuadro 12

AÑO	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
22 PROVEEDORES	4051451	3348231,522	3307122,637	4119564,277	4674555,59	1856278,197	1215960,075
VARIACION PORCENTUAL		-17,36	-1,23	24,57	13,47	-60,29	-34,49
AÑO	2002	2003	2004	2005	2006	2007	PROMEDIO
22 PROVEEDORES	2895113,89	3729136,869	5574100,458	7219175,855	5202812,463	4567543,79	3981618,971
VARIACION PORCENTUAL	138,09	28,81	49,47	29,51	-27,93	-12,21	10,8680156

Elaborado por el investigador. Fuentes: Banco de la república y Supersociedades

Gráfico 25

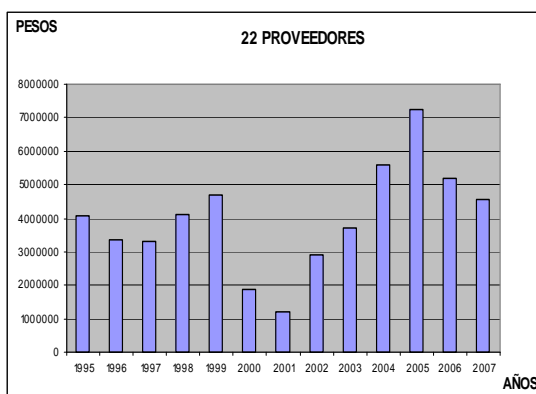
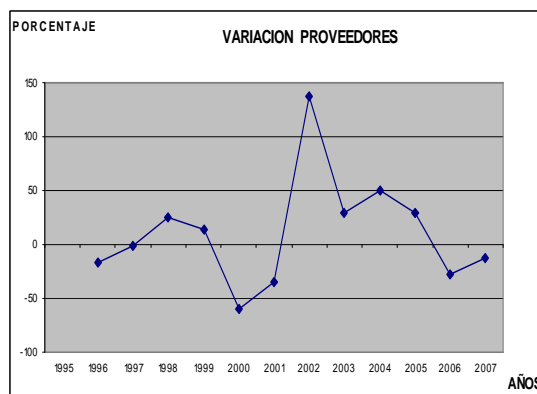


Gráfico 26



Elaborado por el investigador. Fuentes: Banco de la república y Supersociedades

2.3.2.3 Subtotal Cuentas Por Pagar Corto Plazo.

En el inicio del periodo las cuentas por pagar a corto plazo se observa una disminución y en el año 1997 se obtiene un aumento, el cual alcanza uno de los montos más altos durante el periodo en análisis, seguido de este se visualiza una caída durante cinco años que alcanza la suma de \$5820841,58. La cuenta alcanzo su mayor nivel después del 2003 donde se observa que la cuenta obtuvo saldos por encima de \$8895104,95, siendo el 2005 el año con mayor saldo donde el pasivo llego a \$15135769,48 seguido por 2006 con \$12464334,51. (Ver cuadro 13, gráfico 27).

En la variación de la cuenta se puede observar el comportamiento de 1997 y 2005 anteriormente nombrado, el primero mostrando un crecimiento de 51.62% y el segundo de 70.16%; este ultimo antecedido por un ciclo de crecimiento a partir de 2003. El periodo comprendió entre 1998-2002 los índices muestran decrecimiento continuo al igual que a final del periodo de análisis 2006-2007. (Ver cuadro13, gráfico 28).

Cuadro 13

AÑO	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
23 SUBTOTAL CUENTAS POR PAGAR CORTO	7922880	6934118,227	10513822,47	7693780,059	6497666,514	5849380,419	4797113,9
VARIACION PORCENTUAL		-12,48	51,62	-26,82	-15,55	-9,98	-17,99
AÑO	2002	2003	2004	2005	2006	2007	PROMEDIO
23 SUBTOTAL CUENTAS POR PAGAR CORTO	4692980,89	6486096,876	8895104,957	15135769,48	12464334,51	7043003,307	8071234,739
VARIACION PORCENTUAL	-2,17	38,21	37,14	70,16	-17,65	-43,49	4,250169774

Elaborado por el investigador. Fuentes: Banco de la república y Supersociedades

Gráfico 27

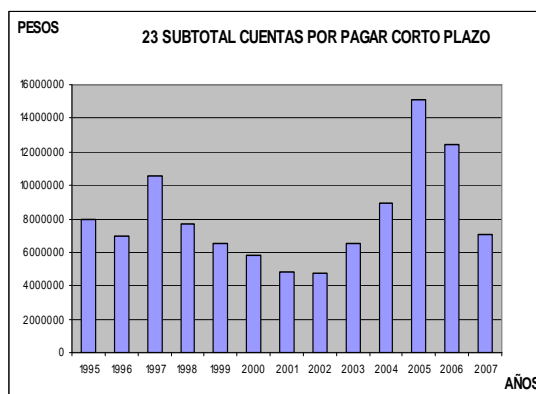
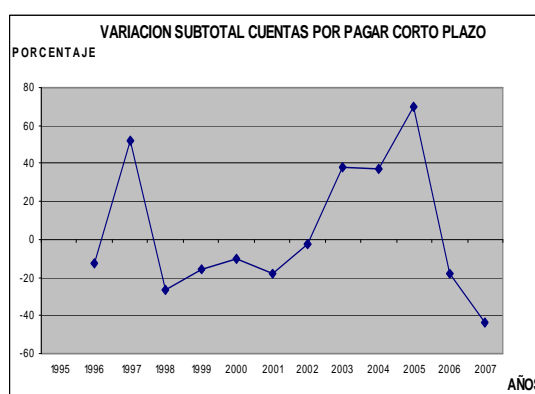


Gráfico 28



Elaborado por el investigador. Fuentes: Banco de la república y Supersociedades

2.3.2.4 Total Pasivo Corriente.

El total de los pasivos corrientes muestra dos toques de crecimiento el primero es en 1997 y el segundo en 2006, al inicio del periodo de análisis los pasivos corrientes tuvieron un comportamiento cambiante hasta 1997 donde se observa primero una disminución y en segunda instancia un aumento de \$12255534,03. Los siguientes años fueron disminuyendo su valor hasta el año 2000 donde el saldo fue de \$16105075,97 a partir de este año se genero un aumento continuo hasta el final del periodo en análisis generando en 2006 un saldo de \$62404332,39 excepto 2002 y 2007 donde se presentaron leves disminuciones. (Ver cuadro 14, gráfico 29).

Las variaciones del pasivo corriente durante el periodo de investigación mostraron importantes comportamientos estos se ven reflejados en el primer crecimiento de gran porcentaje en 1997 el cual fue de 38.91% uno de los picos mas alto al igual que 2003 y 2004 (52.79% y 59.06%, respectivamente), a partir de 1997 se produce un ciclo negativo hasta el año 2000. También se puede observar que los pasivos corrientes tuvieron crecimiento desde 2001 hasta un año antes del final del periodo analizado, excepto 2002 donde se registro un desplome de 11.71%. (Ver cuadro 14, gráfico 30).

Cuadro 14

AÑO	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
0 TOTAL PASIVO CORRIENTE	38854395	31495151,69	43750685,72	33702813,29	23691626,7	16105075,97	17268165,37
VARIACION PORCENTUAL		-18,94	38,91	-22,97	-29,70	-32,02	7,22
AÑO	2002	2003	2004	2005	2006	2007	PROMEDIO
0 TOTAL PASIVO CORRIENTE	15245521,5	23293998,69	37050981,74	49908624,95	62404332,49	60920347,01	34899363,08
VARIACION PORCENTUAL	-11,71	52,79	59,06	34,70	25,04	-2,38	8,333351655

Elaborado por el investigador. Fuentes: Banco de la república y Supersociedades

Gráfico 29

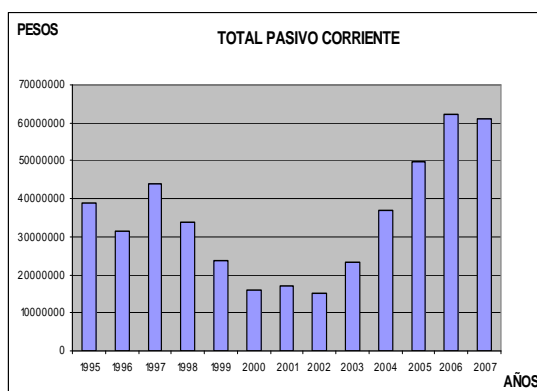
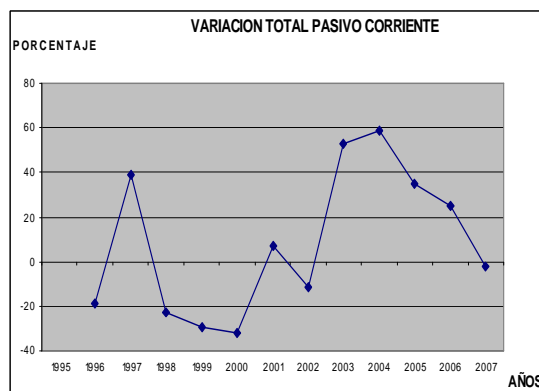


Gráfico 30



Elaborado por el investigador. Fuentes: Banco de la república y Supersociedades

2.3.2.5 Obligaciones Financieras Largo Plazo.

Las obligaciones financieras de largo plazo mantuvieron durante el periodo analizado un comportamiento movible que se ve reflejado en dos ciclos (1995-1999) y (2004-2007), años donde la cuenta muestra aumentos y disminuciones en cada periodo. En 1999 la cuenta genero un valor de \$11379434,11 siendo el año de mayor nivel de endeudamiento financiero en la investigación. Seguido de este se puede observar una disminución constante hasta 2004, donde se logra observar la variabilidad de comportamiento anteriormente dicho. (Ver cuadro 15, gráfico 31).

Lo observado durante la investigación fue una constante fluctuación para las obligaciones financieras durante el periodo comprendido entre (1995-2000) teniendo como pico mas alto 1997 donde la variación fue de 94.18%, a partir de 1999 se puede observar un decrecimiento continuo de este pasivo llegando al tope de -49.74% en 2004, seguido a este año se presenta de nuevo un comportamiento fluctuante hasta el final del periodo en análisis. (Ver cuadro 15, gráfico 32).

Cuadro15

AÑO	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
21 OBLIGACIONES FINANCIERAS (LP)	6803453	4461679,684	8663797,601	6449349,409	11379434,11	10445234,41	8483380,05
VARIACION PORCENTUAL		-34,42	94,18	-25,56	76,44	-8,21	-18,78
AÑO	2002	2003	2004	2005	2006	2007	PROMEDIO
21 OBLIGACIONES FINANCIERAS (LP)	7202798,69	5935787,052	2983446,947	4521834,849	3835242,371	6631633,568	6753620,903
VARIACION PORCENTUAL	-15,10	-17,59	-49,74	51,56	-15,18	72,91	9,210255749

Elaborado por el investigador. Fuentes: Banco de la república y Supersociedades

Gráfico 31

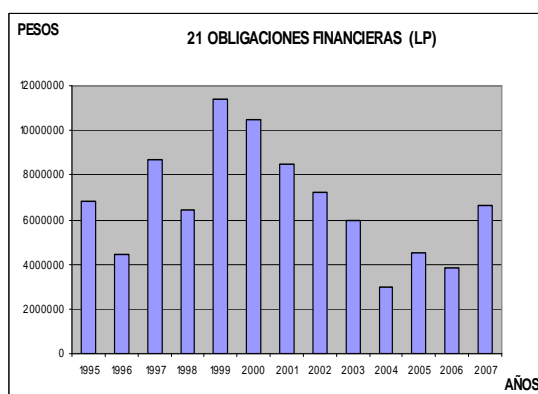
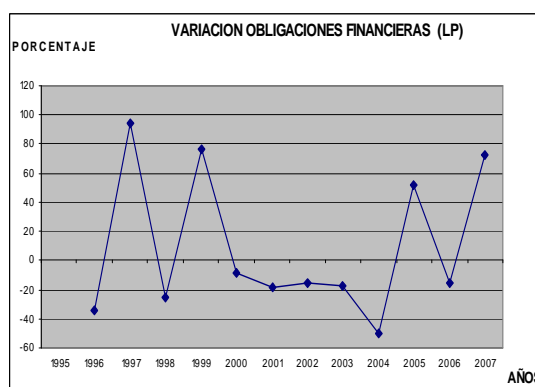


Gráfico 32



Elaborado por el investigador. Fuentes: Banco de la república y Supersociedades

2.3.2.6 Subtotal Cuentas por Pagar Largo Plazo.

En los primeros años de la investigación se puede observar que el volumen del subtotal de las cuentas por pagar mantenía niveles por debajo de \$2000000 hasta el año 2003 siendo 1997 el año que menor valor registro (\$437225,39). En el año 2004 se observa que en la cuenta se genero un aumento bastante imponente al comportamiento que tenia con anterioridad registrando un valor de \$7089130,41 años siguientes se puede observar que hay una disminución considerable pasando a \$3844555,39 en 2005 y \$1011100,76 en 2006. Al final del periodo de análisis (2007) se volvió a registrar un aumento descrestable de \$2928078,87. (Ver cuadro 16, gráfico 33).

El promedio porcentual en las variaciones del subtotal cuentas por pagar largo plazo fue de 82.45% un nivel alto, esto debido a los tres crecimiento de gran proporción registrados en 1998, 2004 y 2007 (231.78%, 636.22% y 289.59% respectivamente) los otros dos años donde se registro crecimiento fueron 1996 (42.43%) y 1999 (35.07%). A partir de 1999 se registran decrecimientos de forma continua hasta 2003, los años 2005 y 2006 también registraron decrecimientos este ultimo fue de mayor nivel 73.70%. (Ver cuadro 16, gráfico 34).

Cuadro 16

AÑO	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
23 SUBTOTAL CUENTAS POR PAGAR LARGO	811304	1155541,396	437225,394	1450633,334	1959313,702	1634363,056	1461602,006
VARIACION PORCENTUAL		42,43	-62,16	231,78	35,07	-16,58	-10,57
AÑO	2002	2003	2004	2005	2006	2007	PROMEDIO
23 SUBTOTAL CUENTAS POR PAGAR LARGO	1314619,08	962907,1052	7089130,415	3844555,393	1011100,761	3939179,631	2082421,175
VARIACION PORCENTUAL	-10,06	-26,75	636,22	-45,77	-73,70	289,59	82,45795671

Elaborado por el investigador. Fuentes: Banco de la república y Supersociedades

Gráfico 33

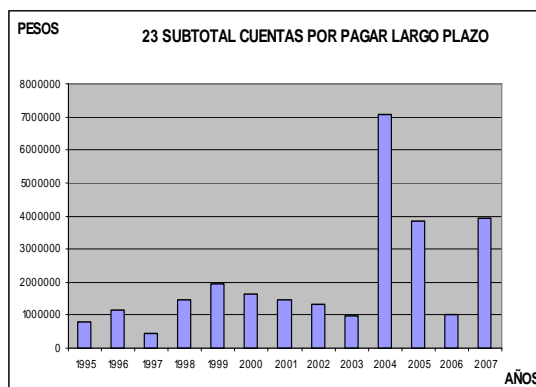
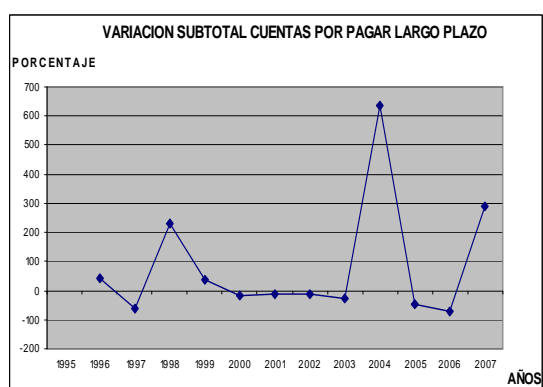


Gráfico 34



Elaborado por el investigador. Fuentes: Banco de la república y Supersociedades

2.3.2.7 Total Pasivo no Corriente.

El total de los pasivos no corrientes registró aumentos y disminuciones desde el inicio del periodo de investigación hasta el 2000, fluctuando entre saldos de \$13884323 y \$17281106, para 2001 el valor de los pasivos no corriente disminuyo. A partir de este año se refleja otro proceso de crecimiento continuo hasta el 2004 donde se registra el valor mas alto en el periodo analizado (\$25788022,33), seguido de este aumento, en 2005 y 2006 el la cuenta disminuye a (\$18766601,78 y \$6335702,64 respectivamente) para finalizar en 2007 con un aumento de \$6970008,20. (Ver cuadro 17, gráfico 35).

Los pasivos no corrientes registraron un ciclo volátil durante los 5 primeros años del periodo en investigación estuvieron en un rango de -10.14% a 22.83%, para el año 2001 la cuenta registro una disminución de 36.56%, para los tres años siguientes el saldo aumento de nuevo de forma continua alcanzando en 2004 un crecimiento de 89.55% uno de los dos porcentajes mas altos al igual que 2007 donde el crecimiento fue de 110.01%. En 2005 y 2006 se presentan decrecimientos por encima del 25%.(Ver cuadro 17, gráfico 36).

Cuadro 17

AÑO	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
0 TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	15450510	13884323,77	15104094,91	14068897,68	17281105,43	17155735,73	10883138,55
VARIACION PORCENTUAL		-10,14	8,79	-6,85	22,83	-0,73	-36,56
AÑO	2002	2003	2004	2005	2006	2007	PROMEDIO
0 TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	10921882,5	13604602,51	25788022,33	18766601,78	6335702,646	13305710,84	14811563,74
VARIACION PORCENTUAL	0,36	24,56	89,55	-27,23	-66,24	110,01	9,029638128

Elaborado por el investigador. Fuentes: Banco de la república y Supersociedades

Gráfico 35

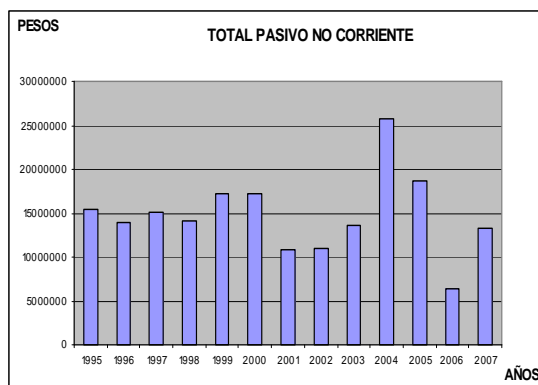
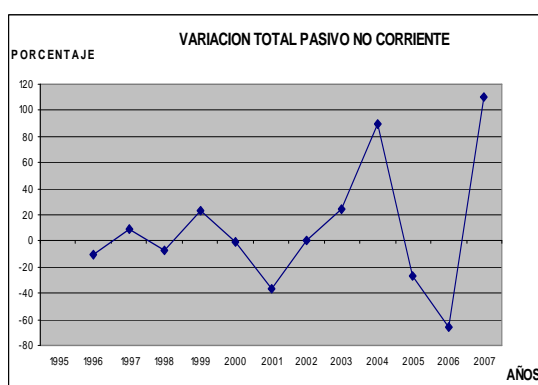


Gráfico 36



Elaborado por el investigador. Fuentes: Banco de la república y Supersociedades

2.3.2.8 Total Pasivo.

En el periodo se observan 2 lapsos, después de haber tenido disminución en 1996 y aumento en 1997, alcanzando saldo neto de \$58854780,63. La primera etapa fue de disminución continua, este primer lapso se observa entre los años 1998 hasta 2002, donde los saldos de la cuenta disminuyeron en \$32687376,64, disminución bastante amplia en los pasivos del sector de la construcción. A partir de ahí y hasta el final del periodo analizado el total de los pasivos muestra la segunda etapa anteriormente mencionada, la cual es de aumentos constantes, valores que se ubicaron en (\$62839004,06; 2004, \$68675226,73; 2005, \$68759945,65; 2006, \$74226057,85; 2007). (Ver cuadro 18, gráfico 37).

En esta grafica de variaciones podemos observar lo anteriormente dicho, el primer periodo de comportamiento variable presentado en 1996 y 1997; donde se registra uno de los crecimientos de mayor proporción en el total de los pasivos (1997, 29.69%), los años posteriores son los que registran decrecimiento en cada uno de los periodos hasta el 2002, niveles que se ubicaron entre -7% y -20%, obteniendo como mayor descenso el año 2000 (-18.82%). La siguiente etapa es la que muestra el crecimiento continuo y donde se puede observar el mayor porcentaje de crecimiento, ubicado en 2004 (70.30%) esta etapa de crecimientos se extiende hasta el final del periodo en análisis. (Ver cuadro 18, gráfico 38).

Cuadro 18

AÑO	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
0 TOTAL PASIVO	54304905	45379475,46	58854780,63	47771710,96	40972732,68	33260811,7	28151303,92
VARIACION PORCENTUAL		-16,44	29,69	-18,83	-14,23	-18,82	-15,36
AÑO	2002	2003	2004	2005	2006	2007	PROMEDIO
0 TOTAL PASIVO	26167404	36898601,19	62839004,06	68675226,73	68759945,65	74226057,85	49712458,45
VARIACION PORCENTUAL	-7,05	41,01	70,30	9,29	0,12	7,95	5,636362422

Elaborado por el investigador. Fuentes: Banco de la república y Supersociedades

Grafico37

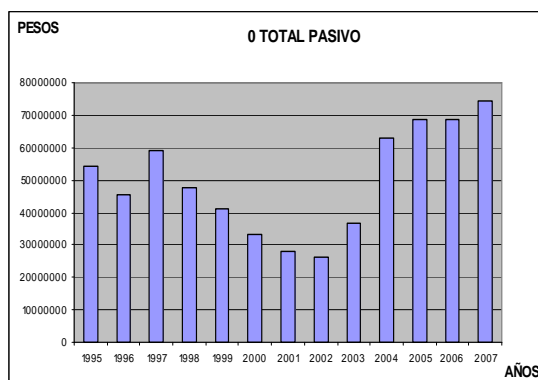
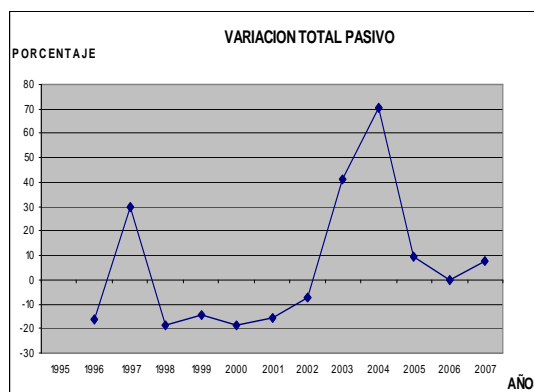


Grafico 38



Elaborado por el investigador. Fuentes: Banco de la república y Supersociedades

2.3.3 Patrimonio

2.3.3.1 Capital Suscrito y Pagado.

El capital suscrito y pagado en el sector de la construcción tuvo en el primer año disminución que se ve contrastado por el aumento mas grande del periodo analizado (1997), seguido de este año se puede observar una fuerte disminución de los saldos hasta 2002, disminución que alcanzo un monto de \$6849326,31 y llegando a saldo neto en la cuenta de \$1693674,85 (2002). Para el año 2003 y el final del periodo en análisis a excepción de 2007, se genera aumento continuo, culminando en \$3855550,38. (Ver cuadro 19, gráfico 39).

Para 1997 el crecimiento presentado por la cuenta fue de 97.90% la proporción mas alta presentada durante el periodo analizado, después de este crecimiento del capital suscrito y pagado la cuenta registro índices negativos hasta 2002, los cuales tuvieron un fondo de -49.03% en 2001. En la culminación de este lapso de índices negativos se observan visos de recuperación pero sin alcance de crecimiento; este se puede observar a partir de 2003 donde el nivel de incremento fue de 41.87%, de ahí en adelante los indicadores registraron crecimientos hasta el final del periodo analizado a excepción de 2007 donde se presento una caída de 5.35%. (Ver cuadro 19, gráfico 40).

Cuadro 19

AÑO	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
3105 Capital Suscrito y Pagado	5184429	4316821,508	8543001,16	7995166,706	7332003,005	3879122,778	1977325,576
VARIACION PORCENTUAL		-16,73	97,90	-6,41	-8,29	-47,09	-49,03
AÑO	2002	2003	2004	2005	2006	2007	PROMEDIO
3105 Capital Suscrito y Pagado	1693674,85	2402826,835	2817312,806	3447893,575	4073561,994	3855550,381	4424514,629
VARIACION PORCENTUAL	-14,35	41,87	17,25	22,38	18,15	-5,35	4,190888664

Elaborado por el investigador. Fuentes: Banco de la república y Supersociedades

Gráfico 39

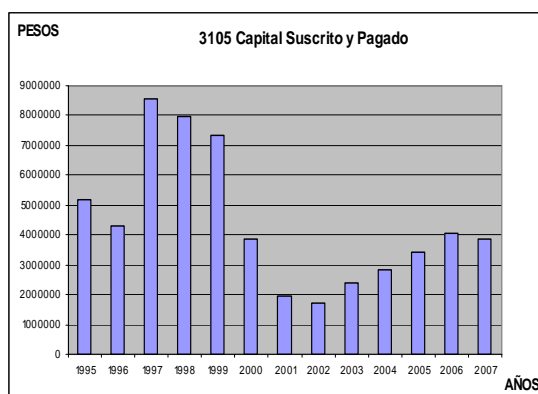
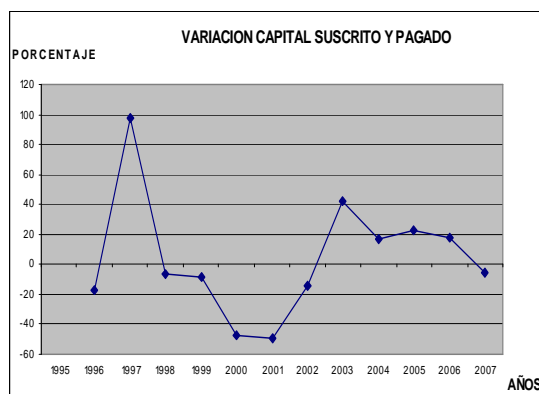


Gráfico 40



Elaborado por el investigador. Fuentes: Banco de la república y Supersociedades

2.3.3.2 Subtotal Capital Social.

El subtotal de capital social tuvo una disminución para 1996 seguido de un aumento que se observa con gran plenitud en 1997 donde paso de \$5777925,67 (1996) a \$10059167,98. Para los años siguientes se puede analizar el comienzo de una periodo de disminución en el saldo de la cuenta, esta caída se produjo hasta 2002, donde el valor estuvo por debajo de los saldos presentados en años anteriores, desde el inicio del periodo en investigación, a partir de 2003 se vuelve a visualizar un aumento continuo que en 2007 es contrastado por una disminución. (Ver cuadro 20, gráfico 41).

Para el inicio del periodo se observa una caída en la cuenta (1996) la cual es precedida por el año 1997 donde se puede visualizar el indicador más alto durante la investigación (74.10%), después se registran decrecimientos que en 2000 y 2001 fueron bastante significativos (43.65% y 41.79%, respectivamente). A partir de 2003 el subtotal de capital social genero índices de crecimiento durante cuatro años y al final del periodo analizado se puede observar que la cuenta tuvo un retroceso de 8.94% (2007). (Ver cuadro 20, gráfico 42).

Cuadro 20

AÑO	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
31 SUBTOTAL CAPITAL SOCIAL	6752619	5777925,676	10059167,98	9555477,147	8623445,772	4859645,46	2828640,888
VARIACION PORCENTUAL		-14,43	74,10	-5,01	-9,75	-43,65	-41,79
AÑO	2002	2003	2004	2005	2006	2007	PROMEDIO
31 SUBTOTAL CAPITAL SOCIAL	2421108,54	3077803,166	3266331,818	4072710,224	4497014,565	4094935,149	5375909,645
VARIACION PORCENTUAL	-14,41	27,12	6,13	24,69	10,42	-8,94	0,372352363

Elaborado por el investigador. Fuentes: Banco de la república y Supersociedades

Grafico 41

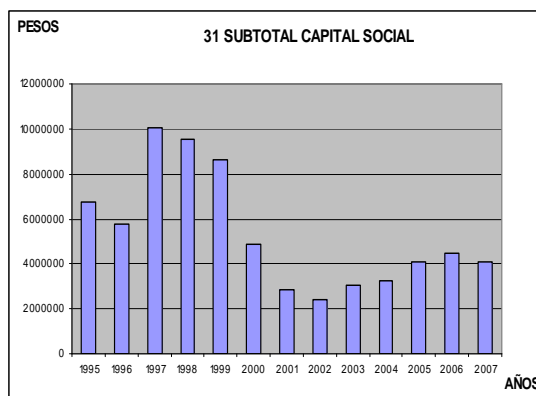
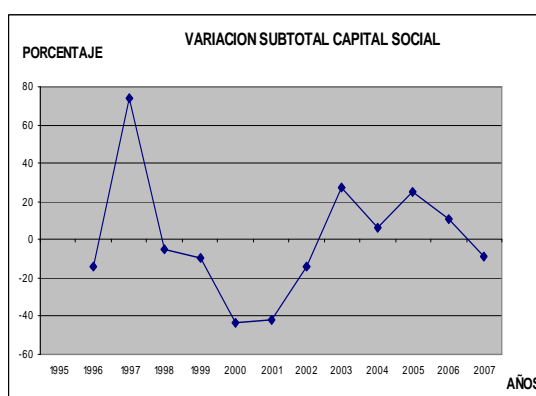


Grafico 42



Elaborado por el investigador. Fuentes: Banco de la república y Supersociedades

2.3.3.3 Resultado de Ejercicios Anteriores.

El resultado de ejercicios anteriores muestra cambios bastante bruscos durante la temporada en que se realizó el análisis, en primera instancia el grafico nos muestra un aumento considerable en 1997 (\$9084090,87), seguido de una disminución de año tras año, llegando en 2000 a cifras negativas (\$2716254,05), para 2001 la cifra tampoco fue positiva, de ahí en adelante hasta el fin de periodo de investigación los netos de la cuenta registraron aumentos y disminuciones, en algunos años de forma extrema. (Ver cuadro 21, gráfico 43).

Para los primeros años se observa un crecimiento, de tal forma que en 1997 el indicador registre 198.04%, años siguientes se presenta un ciclo decreciente que alcanza índices negativos (1998; 69.62%, 1999; 139.23%, 2000; 94.65%), para los años siguientes se observa una volatilidad que se normaliza para el final del periodo analizado, pero termina con un decrecimiento de 41.99% en 2007. (Ver cuadro 21, gráfico 44).

Cuadro 21

AÑO	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
37 RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	2625534	3928899,12	11709624,87	3557484,218	-1395466,68	-2716254,05	-206044,8579
VARIACION PORCENTUAL		49,64	198,04	-69,62	-139,23	-94,65	92,41
AÑO	2002	2003	2004	2005	2006	2007	PROMEDIO
37 RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	1753032,56	-513617,873	8057011,747	6109135,174	6350836,771	3683804,257	3303383,019
VARIACION PORCENTUAL	950,80	-129,30	1668,68	-24,18	3,96	-41,99	205,3805724

Elaborado por el investigador. Fuentes: Banco de la república y Supersociedades

Grafico 43

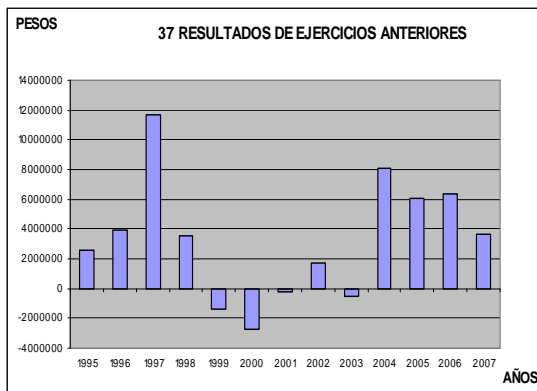
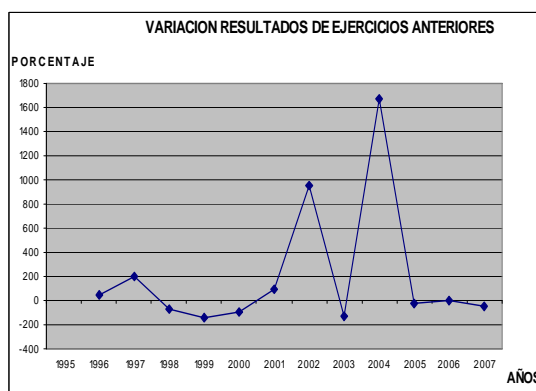


Grafico 44



Elaborado por el investigador. Fuentes: Banco de la república y Supersociedades

2.3.3.4 Superávit por Valorizaciones.

En los primeros años del periodo analizado el sector de la construcción obtuvo saldos positivos en valorización, montos que alcanzaron aumentos considerables en 1996 y 1997, seguido de este año la valorización del sector fue disminuyendo constantemente registrando valores negativos en 2001 y 2002 (-\$723878,45 y -\$4000386,88 respectivamente). Después de estos años se observa valorización del sector durante 3 periodos continuos y finaliza el 2006 y 2007 con desvalorización. (Ver cuadro 22, gráfico 45).

En los dos primeros indicadores se puede observar crecimiento, visualizando a 1997 con uno de los picos mas altos durante el periodo analizado (206.13%), de ahí en adelante se puede observar una tendencia decreciente durante cinco periodos, finalizando este ciclo con un decrecimiento de 452.63% (2002). Para el final del periodo analizado se registra una volatilidad en el superávit por valorización. (Ver cuadro 22, gráfico 46).

Cuadro 22

AÑO	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
38 SUPERAVIT POR VALORIZACIONES	14283065	18793004,19	57531353,24	37305520,26	16842807,06	3042115,375	-723878,4557
VARIACION PORCENTUAL		31,58	206,13	-35,16	-54,85	-81,94	-123,80
AÑO	2002	2003	2004	2005	2006	2007	PROMEDIO
38 SUPERAVIT POR VALORIZACIONES	-4000386,88	554637,5465	1785494,389	759406,6364	-3919972,64	-3741155,34	10654770,03
VARIACION PORCENTUAL	-452,63	113,86	221,92	-57,47	-616,19	4,56	-70,33134818

Elaborado por el investigador. Fuentes: Banco de la república y Supersociedades

Gráfico 45

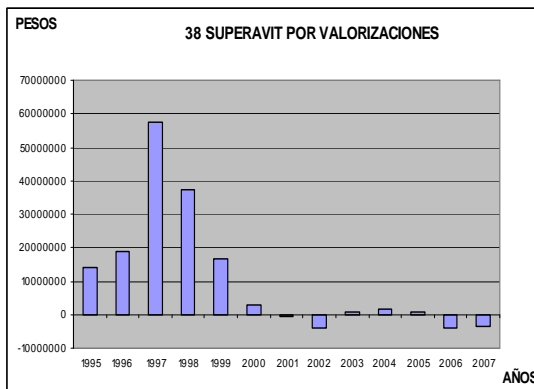
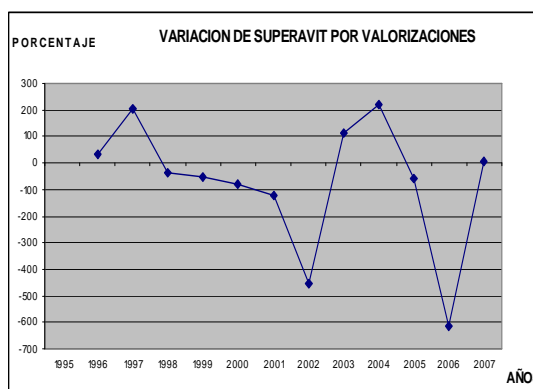


Gráfico 46



Elaborado por el investigador. Fuentes: Banco de la república y Supersociedades

2.3.3.5 Total Patrimonio.

El total del patrimonio tuvo un aumento de gran magnitud en 1997 en relación a los años anteriores, destacándose como el intervalo donde el patrimonio acumulo mayor cuantía (\$106906786,9). Para los siguientes periodos la disminución en los saldos del patrimonio fue de carácter abrupto, que finalizo en 2003; acumulando una deducción de \$82375607,4. Para los siguientes periodos se vuelve a observar un aumento del patrimonio, comportamiento que se ve desquebrajado en 2006 y 2007 ya que el periodo analizado culmina con disminución en la cuenta mostrando saldos netos de (\$24273863,02 y \$18915583,2 respectivamente). (Ver cuadro 23, gráfico 47).

En el grafico de las variaciones del patrimonio podemos observar el crecimiento presentado para el año 1997 (140.72%); seguido se observan los puntos negativos presentados por los indicadores para el lapso comprendido entre 1998-2003, donde el rango porcentual fluctuó dentro del 4% y el 40% (Observar tabla de datos). Seguido a este comportamiento se puede visualizar un ciclo de crecimiento que al final del periodo muestra de nuevo un decrecimiento (2006; 39.12%, 2007; 22.07%). (Ver cuadro 23, gráfico 48).

Cuadro 23

AÑO	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
0 TOTAL PATRIMONIO	35938765	44410974,27	106906786,9	89244755,97	64056974,53	39687646,54	28913411,47
VARIACION PORCENTUAL		23,57	140,72	-16,52	-28,22	-38,04	-27,15
AÑO	2002	2003	2004	2005	2006	2007	PROMEDIO
0 TOTAL PATRIMONIO	25768842,7	24531179,5	32481641,84	39872154,15	24273863,02	18915583,2	44230967,62
VARIACION PORCENTUAL	-10,88	-4,80	32,41	22,75	-39,12	-22,07	2,720772227

Elaborado por el investigador. Fuentes: Banco de la república y Supersociedades

Grafico 47

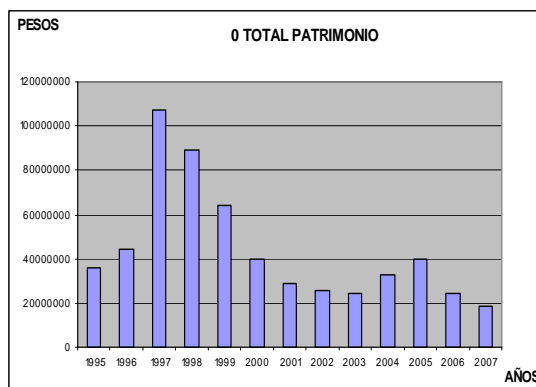
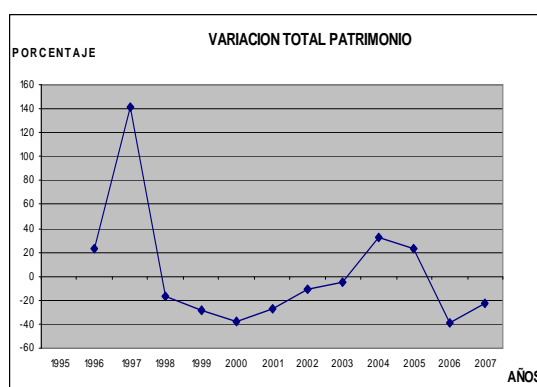


Grafico 48



Elaborado por el investigador. Fuentes: Banco de la república y Supersociedades

2.3.4 Estado de resultados

2.3.4.1 Ingresos Operacionales.

Los ingresos operacionales en el sector de la construcción en la primera parte del periodo analizado fueron bajos en comparación a lo registrado en el final, el sector tiene un comportamiento bastante curioso, ya que después de lapsos de crecimientos viene un desplome, el cual no se extiende por más de uno o dos años. Los periodos donde se observan los límites de aumentos son; 1997, 2000, 2005 y 2007, registrando saldos superiores a \$50000000, siendo 2005 el año donde mas ingresos se recaudaron (\$146482587,3). (Ver cuadro 24, gráfico 49).

En el grafico de variaciones de los ingresos operacionales se puede observar de forma proporcional el comportamiento descrito anteriormente, donde después de registrar índices de crecimiento continuos se ve reflejado una caída, los años donde la cuenta obtuvo indicadores negativos fueron 1996, 1998, 1999, 2001, 2002 y 2006 donde fluctuaron entre el 0% y el 61%. Los crecimientos más grandes fueron los presentados en 2003 y 2004 donde se alcanzaron cifras porcentuales de 70.49% y 86.92% respectivamente. Después del peor año en ingresos operacionales (2006), se observa una tendencia de recuperación para el final del periodo en análisis del sector de la construcción. (Ver cuadro 24, gráfico 50).

Cuadro 24

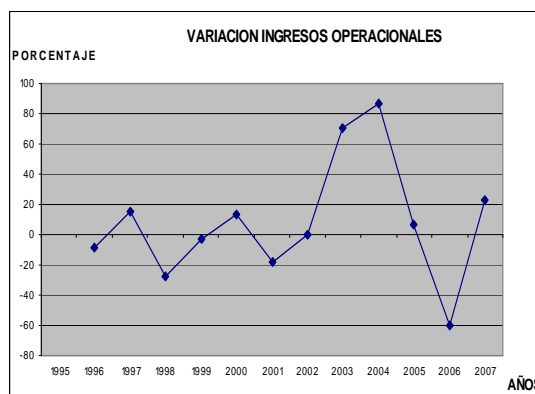
AÑO	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
41 INGRESOS OPERACIONALES	62853437	57747296,72	66673962,38	48080181,05	46716189,24	53084112,84	43312772,86
VARIACION PORCENTUAL		-8,12	15,46	-27,89	-2,84	13,63	-18,41
AÑO	2002	2003	2004	2005	2006	2007	PROMEDIO
41 INGRESOS OPERACIONALES	43208029,1	73666093,6	137693998,9	146482587,3	57943544,04	70925430,36	69875971,96
VARIACION PORCENTUAL	-0,24	70,49	86,92	6,38	-60,44	22,40	8,11

Elaborado por el investigador. Fuentes: Banco de la república y Supersociedades

Grafico 49



Grafico 50



Elaborado por el investigador. Fuentes: Banco de la república y Supersociedades

2.3.4.2 Costo Ventas y Prestaciones Servicios.

Podemos observar que los costos de venta y prestación de servicios tienen un comportamiento similar durante el inicio del lapso de la investigación, este comportamiento es de disminución en la cuenta, en el cual se debe enunciar el aumento presentado en el año 2000. A partir de 2003 surge un aumento en la cuenta de forma asombrosa registrando una cifra en el total de \$131617994,1 en 2005. Para el año siguiente se observa una disminución bastante fuerte de \$87120349,51 y al final de la investigación (2007) un aumento de casi la mitad a comparación del desplome presentado. (Ver cuadro 25, gráfico 51).

Las variaciones presentadas muestran en su mayoría índices decrecientes durante el periodo de investigación, esos indicadores de caída fueron superiores al 2%, las proporciones negativas mas amplias son las registradas en 1998, 2001 y 2006 (14.78%, 22.85% y 66.19% respectivamente). Los años de incremento presentados en el costo de venta y prestaciones de servicios muestran al periodo comprendido entre 2003 y 2004 como los de mayor crecimiento registrando índices del 71.08% y 91.34% respectivamente, cabe destacar el crecimiento presentado por la cuenta en 2007 luego del declive en 2006. (Ver cuadro 25, gráfico 52).

Cuadro 25

AÑO	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
61 MENOS COSTO VENTAS Y PRESTACION SE	55631060	53469257,58	52193402,66	44477386,67	42202617,31	50371728,86	38863827,53
VARIACION PORCENTUAL		-3,89	-2,39	-14,78	-5,11	19,36	-22,85
AÑO	2002	2003	2004	2005	2006	2007	PROMEDIO
61 MENOS COSTO VENTAS Y PRESTACION SE	37859200,4	64770063,17	123930124,4	131617994,1	44497644,59	58476105,41	61412339,44
VARIACION PORCENTUAL	-2,58	71,08	91,34	6,20	-66,19	31,41	8,466783727

Elaborado por el investigador. Fuentes: Banco de la república y Supersociedades

Gráfico 51

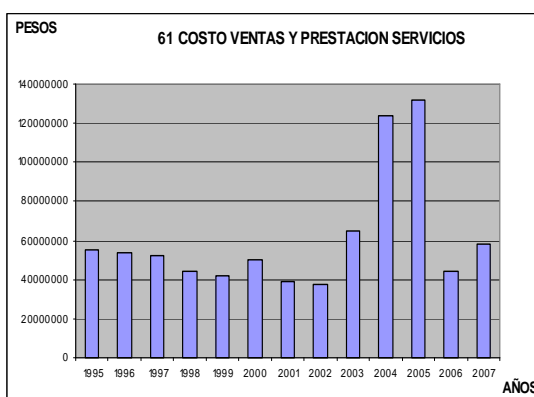
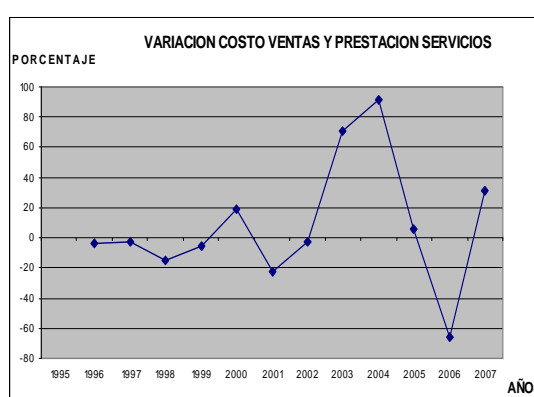


Gráfico 52



Elaborado por el investigador. Fuentes: Banco de la república y Supersociedades

2.3.4.3 Utilidad Bruta.

La utilidad bruta generada por el sector de la construcción en el periodo analizado muestra una tendencia de aumento hacia el final, teniendo en cuenta que para 2006 y 2007 se presenta disminución de esta utilidad. Los saldos publican unos valores por debajo de \$7222377 desde el inicio del lapso de tiempo analizado hasta el 2002, excluyendo 1997 donde el resultado fue de \$14480559,72. A partir de 2003 se observa el aumento constante anteriormente nombrado pasando de \$8896030,42 a \$14864593,21 en 2005, estos son los años con mayor cuantía de la utilidad bruta incluyendo 1997, 2006 y 2007. (Ver cuadro 26, gráfico 53).

La utilidad bruta tuvo un comportamiento bastante volátil desde el inicio del análisis hasta el 2001, teniendo como referencia el año 1997 donde el crecimiento fue de 238.49%, un incremento bastante fuerte en comparación a lo presentado por los demás periodos. A partir del 2001 el crecimiento de la utilidad bruta fue de manera continua hasta 2005, registrando índices que fluctuaron entre el 8% y el 70%, contrastado por las bajas presentadas en 2006 y 2007. (Ver cuadro 26, gráfico 54).

Cuadro 26

AÑO	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
0 UTILIDAD BRUTA	7222377	4278039,135	14480559,72	3602794,378	4513571,929	2712383,979	4448945,328
VARIACION PORCENTUAL		-40,77	238,49	-75,12	25,28	-39,91	64,02
AÑO	2002	2003	2004	2005	2006	2007	PROMEDIO
0 UTILIDAD BRUTA	5348828,7	8896030,429	13763874,47	14864593,21	13445899,45	12449324,95	8463632,513
VARIACION PORCENTUAL	20,23	66,32	54,72	8,00	-9,54	-7,41	25,35843554

Elaborado por el investigador. Fuentes: Banco de la república y Supersociedades

Gráfico 53

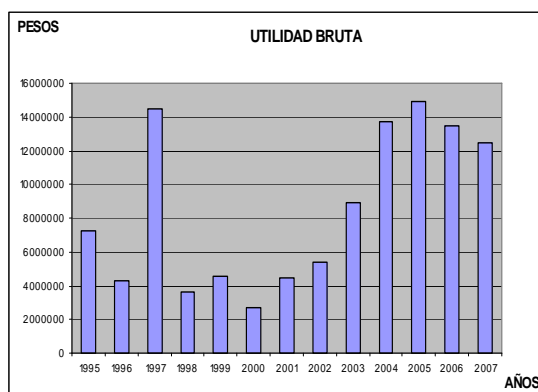
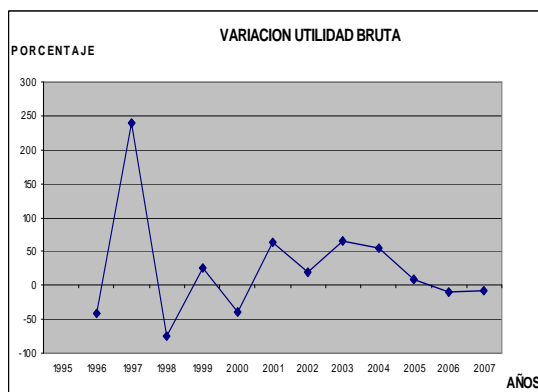


Gráfico 54



Elaborado por el investigador. Fuentes: Banco de la república y Supersociedades

2.3.4.4 Gastos Operacionales Administración.

Los gastos operacionales administrativos obtuvieron aumento de \$1066141,70 desde 1995 hasta 1999, periodo en el cual tuvo un comportamiento cambiante, seguido de este lapso se observa disminución continua en los gastos operacionales administrativos durante 2 años (\$4553120,39; 2000, \$3827012,51; 2001), para los años siguientes se observa aumentos en pequeñas cantidades en comparación a la presentada en 2004 donde después de mostrar saldos de \$4512772,64 en 2003 su neto llega a \$7930168,16. En el final del periodo analizado se vuelve a observar fuerte disminución en la cuenta la cual no tiene continuidad en 2007 ya que se presentó aumentos. (Ver cuadro 27, gráfico 55).

La variabilidad de la cuenta en los cinco primeros años fue bastante, situación en la cual se puede observar una volatilidad en el comportamiento de la misma, seguido de este lapso el gráfico muestra caídas en los gastos operacionales administrativos para 2000 y 2001 registrando índices de 34.15% y 15.95% respectivamente. En los tres años siguientes se puede visualizar situación de crecimiento que muestra al año 2004 como el periodo de mayor crecimiento (75.73%), comportamiento que cambia en los dos años siguientes donde los índices muestran disminuciones del 5.36% y el 36.10% (2005 y 2006 respectivamente). (Ver cuadro 27, gráfico 56).

Cuadro 27

AÑO	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
51 MENOS GASTOS OPERACIONALES ADMON	5848265	5103726,054	6260487,013	5903238,809	6914406,709	4553120,396	3827012,518
VARIACION PORCENTUAL		-12,73	22,67	-5,71	17,13	-34,15	-15,95
AÑO	2002	2003	2004	2005	2006	2007	PROMEDIO
51 MENOS GASTOS OPERACIONALES ADMON	4136215,61	4512772,642	7930168,168	7505320,272	4795556,03	5236539,442	5578986,82
VARIACION PORCENTUAL	8,08	9,10	75,73	-5,36	-36,10	9,20	2,65860963

Elaborado por el investigador. Fuentes: Banco de la república y Supersociedades

Gráfico 55

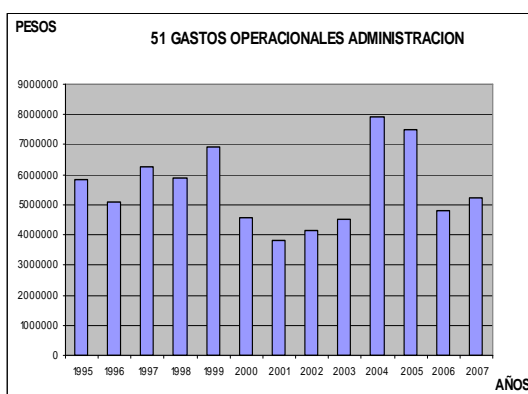
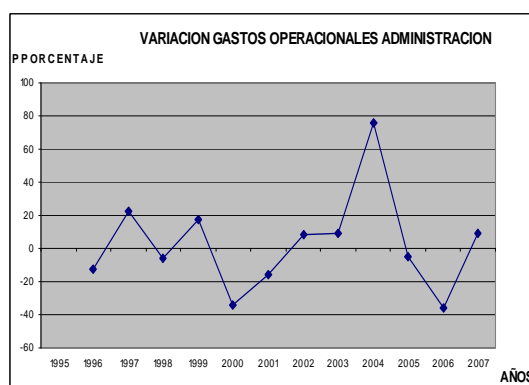


Gráfico 56



Elaborado por el investigador. Fuentes: Banco de la república y Supersociedades

2.3.4.5 Gastos Operacionales de Ventas.

Los gastos operacionales de venta obtuvieron su mayor monto en 1995 (\$2802137), seguido de este se percibe una disminución la cual es revertida por dos periodos de aumentos los cuales culminan en 1999, de ahí en adelante se observa una disminución bastante amplia en los saldos de la cuenta que finaliza en 2003 disminución que alcanzo los \$2199380,61. En el final del periodo de investigación se observan aumentos y disminuciones por intervalos de periodo. (Ver cuadro 28, gráfico 57).

El grafico de la cuenta muestra tres periodos donde la proporción de variación es bastante amplia, el primero esta ubicado en 2000 donde se observa una caída del 73.28%, este año se encuentra en un lapso de un comportamiento decreciente que empieza en 1999 y finaliza en 2003, año antes de presentarse otro de los periodos anteriormente mencionados donde el crecimiento fue de 504.84%. El 2006 es el año donde se observa el otro crecimiento de gran proporción al mostrar un índice de 150.38%. (Ver cuadro 28, gráfico 58).

Cuadro 28

AÑO	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
52 MENOS GASTOS OPERACIONALES DE VEN	2802137	2204385,431	2366920,26	2375609,547	1719356,666	459444,6373	398812,0392
VARIACION PORCENTUAL		-21,33	7,37	0,37	-27,62	-73,28	-13,20
AÑO	2002	2003	2004	2005	2006	2007	PROMEDIO
52 MENOS GASTOS OPERACIONALES DE VEN	296800,376	256228,9346	1549767,383	990242,019	2479337,707	1695688,954	1507279,304
VARIACION PORCENTUAL	-25,58	-13,67	504,84	-36,10	150,38	-31,61	35,04659404

Elaborado por el investigador. Fuentes: Banco de la república y Supersociedades

Grafico 57

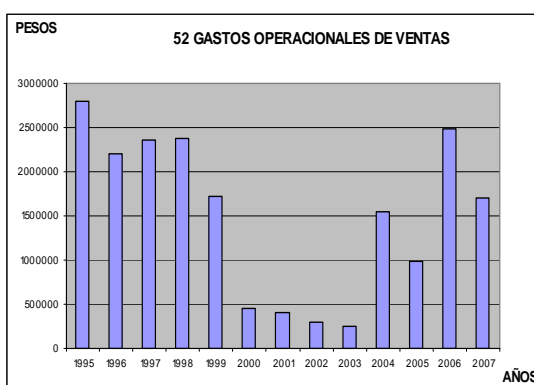
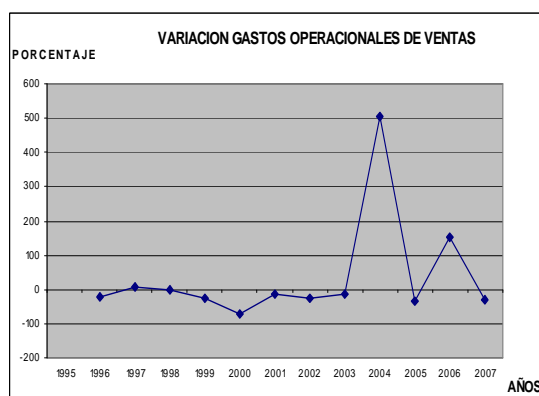


Grafico 58



Elaborado por el investigador. Fuentes: Banco de la república y Supersociedades

2.3.4.6 Utilidad Operacional.

El subsector construcción obras residenciales no obtuvo buen comportamiento en la totalidad del periodo en análisis. Al inicio del periodo los saldos de la cuenta fueron negativos mostrando déficit, camino que se extendió hasta el año 2000 y dejando visualizar saldos que exponen a 1998 como el peor periodo dentro del análisis (-\$4676053,97), dentro de ese inicio del periodo cabe hacer referencia al único año donde la utilidad operacional tuvo saldo positivo (1997). A partir de 2001 y hasta el final del periodo el sector obtuvo saldos positivos que fueron en aumento de forma constate registrando un monto de \$7554859,75 en 2006 y que para 2007 sufren disminución. (Ver cuadro 29, gráfico 59).

El promedio de variación de la utilidad operacional es alto (72.67%) demostrando que el comportamiento del periodo en análisis fue de grandes proporciones. En la cuenta solo se observan tres indicadores decrecientes los cuales están ubicados en 1996, 1998 y 2007 (112.19%, 179.89% y 26.97% respectivamente). A partir de 1999 se visualiza una tendencia creciente de forma constante la cual se extiende hasta el año 2006 registrando indicadores que en algunos periodos supero los tres dígitos 2001, 2002 y 2003 (109.70%, 310.46% y 350.64%, otro de los años que tuvo similar comportamiento fue 1997 donde la proporción de crecimiento fue de 293.17%. (Ver cuadro 29, gráfico 60).

Cuadro 29

AÑO	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
0 UTILIDAD OPERACIONAL	-1428025	-3030072,35	5853152,452	-4676053,98	-4120191,45	-2300181,05	223120,771
VARIACION PORCENTUAL		-112,19	293,17	-179,89	11,89	44,17	109,70
AÑO	2002	2003	2004	2005	2006	2007	PROMEDIO
0 UTILIDAD OPERACIONAL	915812,706	4127028,853	4283938,921	6369030,915	7554859,758	5517196,553	1483816,7
VARIACION PORCENTUAL	310,46	350,64	3,80	48,67	18,62	-26,97	72,67268058

Elaborado por el investigador. Fuentes: Banco de la república y Supersociedades

Gráfico 59

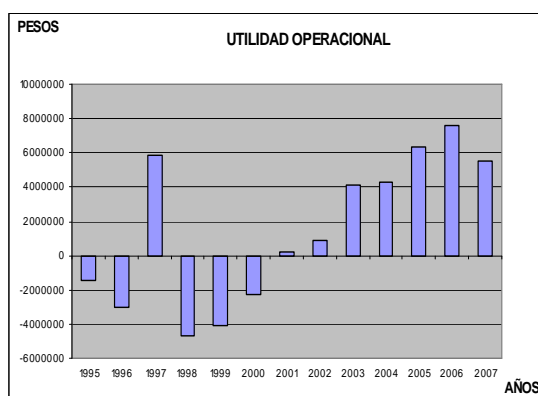
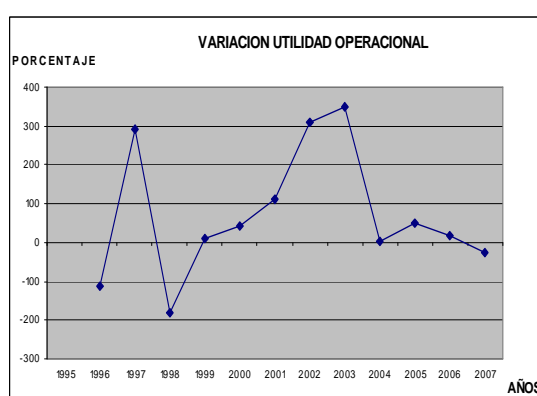


Gráfico 60



Elaborado por el investigador. Fuentes: Banco de la república y Supersociedades

2.3.4.7 Ingresos no Operacionales.

Los ingresos no operacionales fueron en aumento al inicio del periodo en análisis alcanzando en 1998 el monto mas alto recaudado por esta cuenta (\$13461121,91), seguido de este año se observa una disminución de estos ingresos bastante fuerte a comparación a los montos presentados anteriormente y que finaliza en 2003 registrando un saldo de \$2270978,82. Para 2004 se vuelve a observar aumento en la cuenta, que no es la situación presentada en el final del periodo analizado donde los ingresos son menores a los observados durante el análisis. (Ver cuadro 30, gráfico 61).

En el inicio se puede observar el crecimiento presentado durante tres años consecutivos, el cual es contrastado por el periodo decreciente de los ingresos no operacionales presentado entre 1999 y 2003, donde se tiene que hacer referencia al crecimiento de 11.74% presentado en 2002. En el año 2004 hay un índice de bastante proporción que demuestra el aumento mencionado anteriormente y el cual fue de 227.82%, para los siguientes años presentar decrecimientos continuos que en 2006 registra un -59.06%. (Ver cuadro 30, gráfico 62).

Cuadro 30

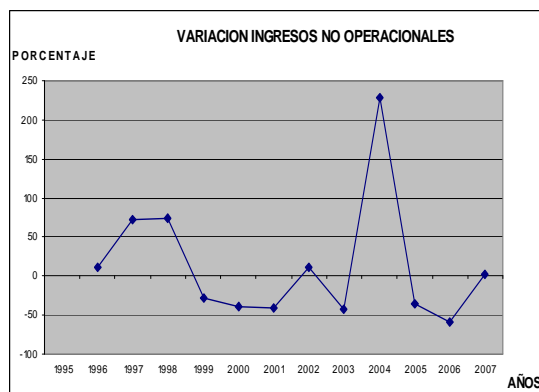
AÑO	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
42 MAS INGRESOS NO OPERACIONALES	4003341	4475602,236	7707832,393	13461121,91	9685258,972	5854123,389	3499533,17
VARIACION PORCENTUAL		11,80	72,22	74,64	-28,05	-39,56	-40,22
AÑO	2002	2003	2004	2005	2006	2007	PROMEDIO
42 MAS INGRESOS NO OPERACIONALES	3910401,2	2270978,823	7444673,827	4797671,625	1964197,214	1992876,174	5466739,38
VARIACION PORCENTUAL	11,74	-41,92	227,82	-35,56	-59,06	1,46	12,94242047

Elaborado por el investigador. Fuentes: Banco de la república y Supersociedades

Grafico 61



Grafico 62



Elaborado por el investigador. Fuentes: Banco de la república y Supersociedades

2.3.4.8 Gastos no Operacionales.

Los gastos no operacionales en 1996 presentaron una disminución de \$658300,38 después de este periodo los gastos aumentaron durante dos años alcanzando el monto más alto del periodo analizado y el cual llego a \$7136528,85. Años siguientes los gastos fueron disminuyendo, comportamiento que se extendió hasta el 2002 done los gastos presentaron la suma de \$1852909,73 de ahí en adelante y hasta el final del periodo en análisis se presenta un comportamiento cambiante en los gastos. (Ver cuadro 31, gráfico 63).

En el primer año del periodo analizado se puede observar la disminución de 28.58% que para los siguientes periodo no fue similar ya que se presentan crecimientos de gran proporción (153.47%; 1997, 71.17%; 1998 respectivamente). En el lapso comprendido entre 1999 y 2002 los gastos cayeron registrando índices que fluctuaron entre el -5% y el 50%. Para el final del periodo empezando desde 2002 y hasta 2007 se observa un comportamiento volátil en el total de los gastos operacionales, haciendo referencia que en 2003 los gastos tuvieron un crecimiento de 227.80% el aumento proporcional mas alto demostrado en la cuenta. (Ver cuadro 31, gráfico 64).

Cuadro 31

AÑO	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
53 MENOS GASTOS NO OPERACIONALES	2303138	1644837,622	4169150,816	7136528,853	3765288,362	3561766,144	2270934,934
VARIACION PORCENTUAL		-28,58	153,47	71,17	-47,24	-5,41	-36,24
AÑO	2002	2003	2004	2005	2006	2007	PROMEDIO
53 MENOS GASTOS NO OPERACIONALES	1852909,74	6073829,968	3110745,84	3817840,146	2607304,722	2730937,158	3465016,331
VARIACION PORCENTUAL	-18,41	227,80	-48,78	22,73	-31,71	4,74	21,96229633

Elaborado por el investigador. Fuentes: Banco de la república y Supersociedades

Gráfico 63

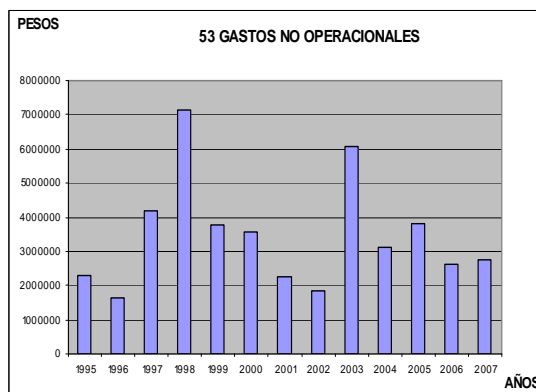
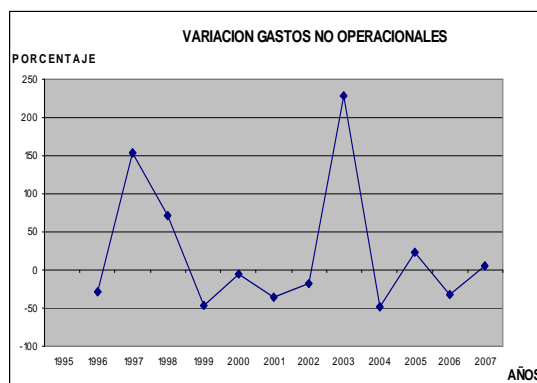


Gráfico 64



Elaborado por el investigador. Fuentes: Banco de la república y Supersociedades

2.3.4.9 Utilidad Antes de Impuesto.

Las cifras de las utilidades antes de impuesto mostraron cambios bastante extremos en algunos de los periodos analizados, registrando también cifras negativas en 1996 y 2000 (\$199307.73 y \$7823,80 respectivamente). Uno de los cambios extremos registrado en la cuenta se puede observar en 1997, luego de que en 1996 los saldos fueran negativos en este año alcanzaron los \$9391834,02 que en 1998 disminuyeron hasta alcanzar la cifra de \$1648539,08. En los años 2001 y 2002 la cuenta muestra un aumento continuo que se desquebraja en 2003 ya que la cuenta disminuyó en \$2649126,46, aunque las cifras para el final del periodo en análisis son bastante altas en comparación a años anteriores se observa una reducción continua a partir de 2004. (Ver cuadro 32, gráfico 65).

En este gráfico se pueden observar variaciones de gran proporción y que algunos casos superan los 3 dígitos. Los crecimientos más fuertes son los presentados en 1997, 2001 y 2004 donde los indicadores registrados fueron; 4812.23%, 18655.14% y 2558.38% respectivamente. También se observan los índices decrecientes registrados en los periodos donde los saldos de la cuenta fueron negativos (173.23%; 1996, 100.43%; 2000), estos son dos de los 7 indicadores negativos presentados en la cuenta durante el periodo en análisis. (Ver cuadro 32, gráfico 66).

Cuadro 32

AÑO	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
0 UTILIDAD NETA ANTES DE IMPUESTOS	272178	-199307,737	9391834,029	1648539,083	1799779,165	-7823,80851	1451719,006
VARIACION PORCENTUAL		-173,23	4812,23	-82,45	9,17	-100,43	18655,14
AÑO	2002	2003	2004	2005	2006	2007	PROMEDIO
0 UTILIDAD NETA ANTES DE IMPUESTOS	2973304,17	324177,7077	8617866,908	7348862,394	6350781,306	4779135,569	3442388,138
VARIACION PORCENTUAL	104,81	-89,10	2558,38	-14,73	-13,58	-24,75	2136,789737

Elaborado por el investigador. Fuentes: Banco de la república y Supersociedades

Gráfico 65

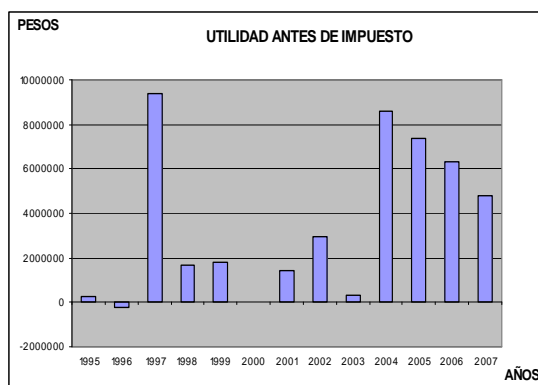
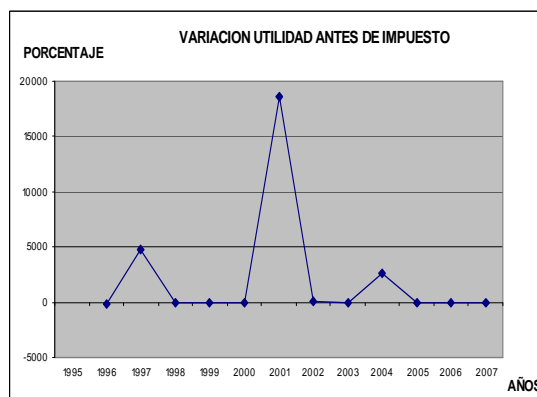


Gráfico 66



Elaborado por el investigador. Fuentes: Banco de la república y Supersociedades

2.3.4.10 Ajustes por Inflación.

Los ajustes por inflación fueron bastante altos en los cuatro primeros años, indicando saldos por encima de \$2891604. En el lapso comprendido a partir de 1999 hasta el año 2003 los ajustes por inflación registraron saldos negativos, siendo el 2000 el periodo de mayor reporte alcanzando \$1947278,61 y mostrando que el endeudamiento del sector fue menor. Seguido de esto se registraron saldos positivos pero que no tuvieron valores tan altos como los reportados anteriormente. (Ver cuadro 33, gráfico 67)

Después de observar un crecimiento de los ajustes por inflación se presenta una tendencia decreciente que en 1999 indica un nivel de -165.08%, a partir de este periodo se encuentra una línea creciente que registra índices positivos después del 2000, observando el pico más alto en 2004 donde la variación fue de 949.72%, seguido de un decrecimiento de 25% y un aumento de 2.04% (2005 y 2006 respectivamente) para 2007 no se registran datos para poder realizar el análisis. (Ver cuadro 33, gráfico 68)

Cuadro 33

AÑO	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
47 AJUSTES POR INFLACION	3389658	4687498,15	3645099,902	2891604,172	-1881800,96	-1947278,61	-1100343,493
VARIACION PORCENTUAL		38,29	-22,24	-20,67	-165,08	-3,48	43,49
AÑO	2002	2003	2004	2005	2006	2007	PROMEDIO
47 AJUSTES POR INFLACION	-869717,165	-120487,946	1023810,896	767862,8552	783535,6608	0	866880,1129
VARIACION PORCENTUAL	20,96	86,15	949,72	-25,00	2,04	-100,00	67,01521005

Elaborado por el investigador. Fuentes: Banco de la república y Supersociedades

Gráfico 67

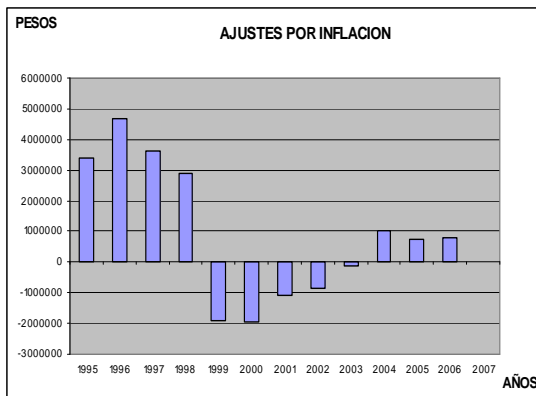
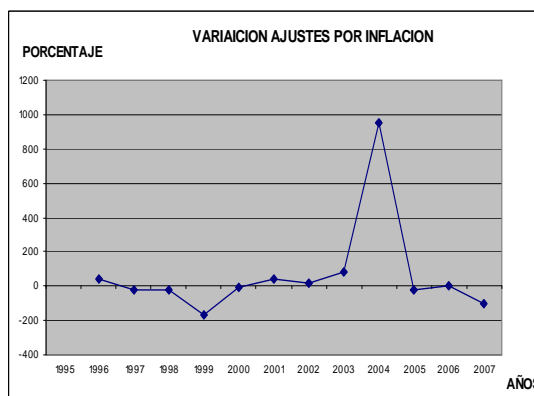


Gráfico 68



Elaborado por el investigador. Fuentes: Banco de la república y Supersociedades

2.3.4.11 Impuestos de Renta y Complementarios.

Los impuestos de renta y complementarios durante el inicio del periodo analizado fue cambiante durante los 6 primeros años, cifras que fluctuaron entre \$500000 y \$1400000, seguido de las disminuciones presentadas desde el 2000 la cuenta muestra aumentos constantes durante tres años, registrando en 2005 un saldo de \$2007590,07 el mas alto durante todo el periodo analizado. Para el final se observa una disminución y aumento en los saldos de la cuenta. (Ver cuadro 34, gráfico 69).

En la primera parte del grafico se puede observar la volatilidad presentada en las cifras de los impuestos de renta y complementarios en el que se encuentra el pico mas alto donde el crecimiento fue de 137.32%. Después de este lapso se observa el ciclo de indicadores negativos el cual es comprendido por los años 2000, 2001 y 2002, a partir de ahí y hasta el final del periodo analizado se visualizan indicadores que muestran crecimientos a excepción de 2006 donde se registra la caída de mayor proporción, la cual alcanzo el 61.47%. (Ver cuadro 34, gráfico 70).

Cuadro 34

AÑO	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
54 MENOS IMPUESTOS DE RENTA Y COMPLEN	1036302	559291,2933	1327309,065	982659,0369	1313444,885	761151,6388	557420,3717
VARIACION PORCENTUAL		-46,03	137,32	-25,97	33,66	-42,05	-26,77
AÑO	2002	2003	2004	2005	2006	2007	PROMEDIO
54 MENOS IMPUESTOS DE RENTA Y COMPLEN	350554,44	717307,635	1584666,057	2007590,075	773523,8715	1095331,312	1005119,36
VARIACION PORCENTUAL	-37,11	104,62	120,92	26,69	-61,47	41,60	18,78500541

Elaborado por el investigador. Fuentes: Banco de la república y Supersociedades

Grafico 69

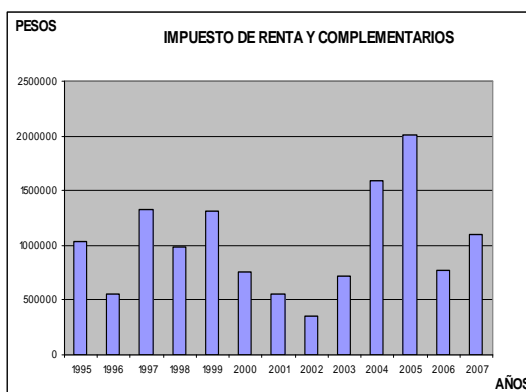
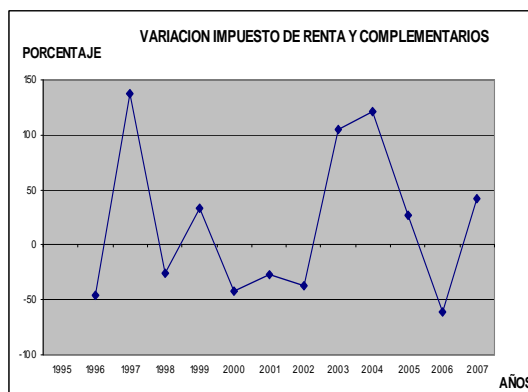


Grafico 70



Elaborado por el investigador. Fuentes: Banco de la república y Supersociedades

2.3.4.12 Ganancias y Perdidas (Utilidad Neta).

La utilidad neta del sector de la construcción en el valle del cauca registra crecimiento constante pasando de \$2625534 en 1995 a \$3928889,12 en 1996 y \$11709624,87 en 1997 la cifra más grande presentada durante todo el periodo analizado. Seguido de este año se observa una tendencia de disminución en la cuenta la cual alcanza valores negativos y demuestra que hay perdidas en el sector durante 1999, 2000 y 2001 (\$1395466,68; \$2716254,05 y \$206044,85 respectivamente), después de volver a obtener ganancias en 2002 la perdida vuelve a presentarse en 2003 cifra que alcanzo los \$513617,87 a partir de esta fecha y hasta el final del periodo analizado se observan ganancias que superaron los \$3500000 saldos con comportamiento cambiante. (Ver cuadro 35, gráfico 71).

Las variaciones de las utilidades netas enseña dos picos de gran proporción durante el periodo en análisis 2002 y 2004 donde el crecimiento registrado fue de 950.80% y 1668.68% respectivamente, este ultimo crecimiento se presento luego de que el sector presentara perdidas en el año 2003. Otro crecimiento se presento en 1997 luego de venir de un ciclo ascendente desde el inicio del periodo y el cual registro un 198.04%, en el lapso comprendido entre 1998 y 2000 se puede observar uno de los índices negativos mas grande (1999; 139.23%) como el presentado de igual manera en 2003 (129.30%). (Ver cuadro 35, gráfico 72).

Cuadro 35

AÑO	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
59 GANANCIAS Y PERDIDAS	2625534	3928889,12	11709624,87	3557484,218	-1395466,68	-2716254,05	-206044,8579
VARIACION PORCENTUAL		49,64	198,04	-69,62	-139,23	-94,65	92,41
AÑO	2002	2003	2004	2005	2006	2007	PROMEDIO
59 GANANCIAS Y PERDIDAS	1753032,56	-513617,873	8057011,747	6109135,174	6368093,855	3683804,257	3304710,487
VARIACION PORCENTUAL	950,80	-129,30	1668,68	-24,18	4,24	-42,15	205,3910132

Elaborado por el investigador. Fuentes: Banco de la república y Supersociedades

Gráfico 71

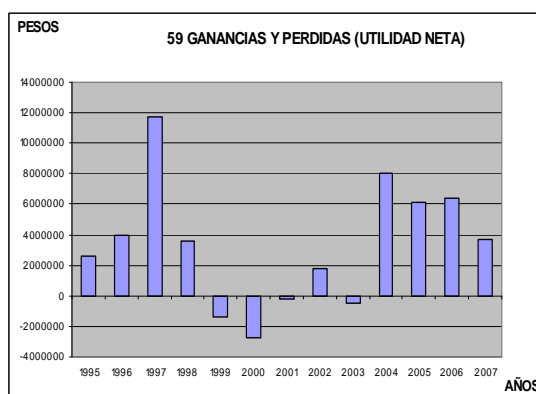
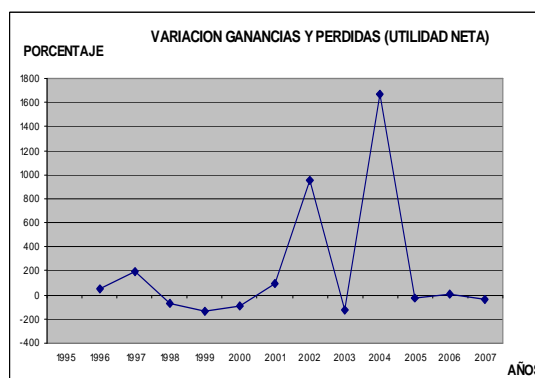


Gráfico 72



Elaborado por el investigador. Fuentes: Banco de la república y Supersociedades

2.4 Indicadores financieros

2.4.1 indicadores de liquidez

2.4.1.1 Razón Corriente.

El sector de la construcción muestra un promedio que da a conocer la capacidad de cubrimiento de los pasivos corrientes a corto plazo de \$2,05. Para el inicio del periodo analizado podemos observar que la razón corriente tuvo aumentos de forma continua hasta el 2000 donde se encuentra que se poseía \$3,55 para cubrir los pasivos corrientes, demostrando que el sector de la construcción año tras año adquiría mas poder de capacidad para el cubrimiento de los pasivos corrientes. Seguido de este suceso el indicador registro disminución hasta el final del periodo analizado pasando a \$1,27, exceptuando 2005 y 2007. (Ver cuadro 36, gráfico 73).

En este grafico podemos observar la variación porcentual del comportamiento anteriormente mencionado, donde el aumento mas fuerte fue en 1998(25.25%). El ciclo negativo se encuentra entre 2001 y 2004 donde la caída del indicador fluctuó entre 4% y 28%, para 2006 el indicador muestra otro periodo decreciente luego de un leve aumento presentado en 2005(0.19%). (Ver cuadro 36, gráfico 74).

Cuadro 36

AÑO	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
RAZON CORRIENTE	1,69183656	1,92430328	1,9348514	2,42333624	3,03123689	3,55317754	2,57941465
VARIACION PORCENTUAL		13,74	0,55	25,25	25,09	17,22	-27,41
AÑO	2002	2003	2004	2005	2006	2007	PROMEDIO
RAZON CORRIENTE	1,97149313	1,72553339	1,65160261	1,65479532	1,26069283	1,27683804	2,05223953
VARIACION PORCENTUAL		-23,57	-12,48	-4,28	0,19	-23,82	1,28

Elaborado por el investigador. Fuentes: Banco de la república y Supersociedades

Grafico 73

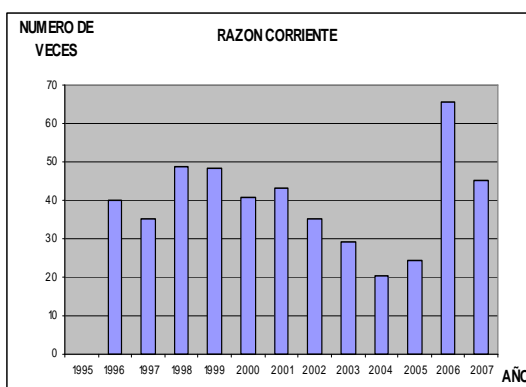
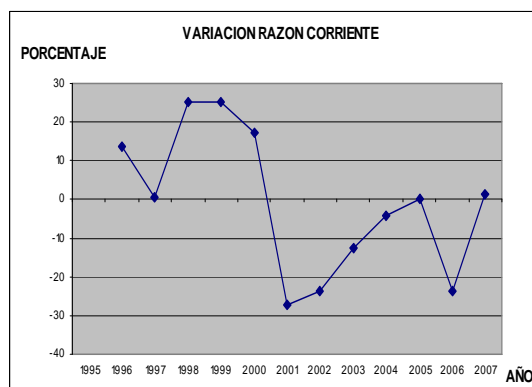


Grafico 74



Elaborado por el investigador. Fuentes: Banco de la república y Supersociedades

2.4.1.2 Prueba Acida.

Para los primeros años el sector de la construcción no contó con la capacidad de liquidez real inmediata para poder cubrir la exigencia de los pasivos corrientes, esta incapacidad se extendió hasta 1998 donde el indicador se ubicaba en \$0,93 esta incapacidad vuelve y se registra en 2003, 2005, 2006 y 2007 (\$0,86; \$0,96; \$0,60; \$0,40 respectivamente). Los periodos donde se alcanzaban a cubrir los pasivos corrientes están ubicados entre 1999 – 2002 e incluyendo 2004, cabe hacer referencia a la capacidad obtenida en 2000 donde se tenía \$2,07 para cubrir los pasivos corrientes de corto plazo. (Ver cuadro 37, gráfico 75).

Podemos observar la tendencia de crecimiento en la capacidad de cubrimiento de los pasivos corrientes a corto plazo que se presenta desde 1996 hasta el 2000 año de mayor posibilidades de cubrimiento, dentro de ese lapso encontramos el crecimiento mas amplio 63.43% (1999). Seguido de este comportamiento creciente se visualiza caída hasta el final del periodo analizado a excepción de 2004 donde hay un crecimiento de 17.79%. (Ver cuadro 37, gráfico 76).

Cuadro 37

AÑO	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
PRUEBA ACIDA	0,5908268	0,67660756	0,75805816	0,93784373	1,53274898	2,0778846	1,75234901
VARIACION PORCENTUAL		14,52	12,04	23,72	63,43	35,57	-15,67
AÑO	2002	2003	2004	2005	2006	2007	PROMEDIO
PRUEBA ACIDA	1,0118749	0,86783624	1,02224719	0,96225589	0,60328061	0,40500002	1,01529336
VARIACION PORCENTUAL	-42,26	-14,23	17,79	-5,87	-37,31	-32,87	1,5722032

Elaborado por el investigador. Fuentes: Banco de la república y Supersociedades

Gráfico 75

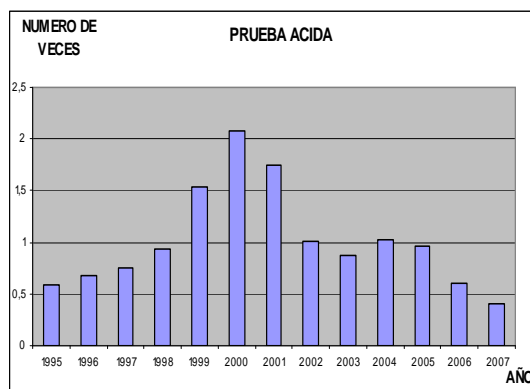
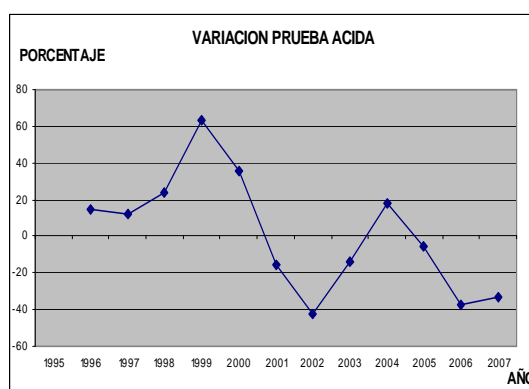


Gráfico 76



Elaborado por el investigador. Fuentes: Banco de la república y Supersociedades

2.4.1.3 Rotación Inventario.

Desde el inicio del periodo analizado se observa una falencia operativa ya que los resultados reflejados muestra una rotación del inventario anual muy baja llegando en caso extremo en 1998, donde se puede notar que en ese periodo no se realizo rotación del inventario, de ahí en adelante esta dificultad fue mejorando gradualmente, teniendo ese buen comportamiento hasta el 2005 donde se observa que los inventarios rotan cada 79 días. (Ver cuadro 38, gráfico 77).

Las variaciones presentadas durante el análisis muestran el aumento en los días de rotación para 1997 y 1998, año anteriormente mencionado, seguido de este se presenta disminución en el índice en lapso comprendido entre 1999 y 2004, dejando a la luz el mejoramiento del sector con respecto a la rotación de inventarios. Para el final se puede visualizar de nuevo el aumento del índice teniendo aumento de 25.88% en 2005 y 286.27% en 2006. (Ver cuadro 38, gráfico 78).

Cuadro 38

AÑO	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
ROTACION DE PRODUCTOS TERMINADOS (Inventario Tot	276,30	313,08	410,98	364,95	211,77	176,19	
VARIACION PORCENTUAL			13,31	31,27	-11,20	-41,97	-16,80
AÑO	2002	2003	2004	2005	2006	2007	PROMEDIO
ROTACION DE PRODUCTOS TERMINADOS (lr	137,46	96,18	62,89	79,16	305,77	289,77	227,041667
VARIACION PORCENTUAL	-21,98	-30,03	-34,62	25,88	286,27	-5,23	-21,65

Elaborado por el investigador. Fuentes: Banco de la república y Supersociedades

Gráfico 77

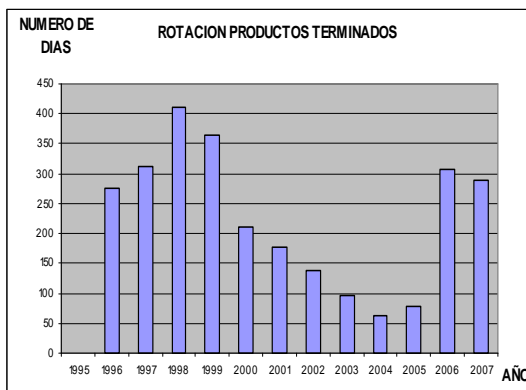
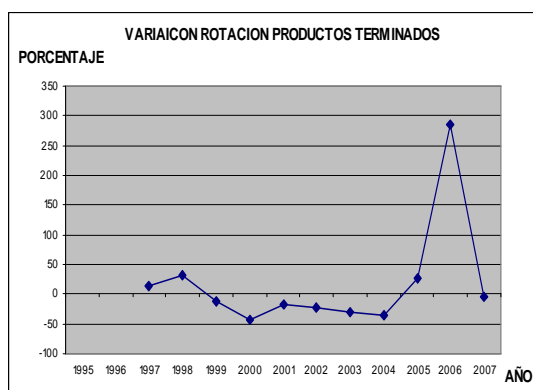


Gráfico 78



Elaborado por el investigador. Fuentes: Banco de la república y Supersociedades

2.4.1.4 Rotación Cuentas por Cobrar.

El promedio de la rotación de cuentas por cobrar muestra que cada 40 días se recoge la cartera del sector, siendo un índice de notable ineficiencia, comparado con el promedio de la rotación de cuentas por pagar. El comportamiento de este indicador durante el inicio del periodo de análisis fue cambiante hasta 2001, donde los plazos de cobro llegaron a 49 días, para los tres periodos siguientes el sector de la construcción redujo su capacidad de cobro a 35, 29 y 20 días (2002, 2003 y 2004 respectivamente). En 2006 este indicador tiene un aumento de gran magnitud pasando de 24 días en 2005 a 65 días en 2006 convirtiéndose en el peor año para el sector. (Ver cuadro 39, gráfico 79).

La tendencia de cambio en este indicador fue constante durante todo el periodo de análisis, haciendo un paréntesis entre 2002 y 2004 donde se presentó una caída continua, para seguir con dos periodos de tendencia creciente, donde se puede observar el aumento en 2006 anteriormente mencionado. (Ver cuadro 39, gráfico 80).

Cuadro 39

AÑO	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
ROTACION DE CUENTAS POR COBRAR		39,97	35,24	48,77	48,34	40,99	43,33
VARIACION PORCENTUAL			-11,84	38,40	-0,90	-15,21	5,71
AÑO	2002	2003	2004	2005	2006	2007	PROMEDIO
ROTACION DE CUENTAS POR COBRAR	35,06	29,26	20,59	24,41	65,55	45,11	39,7179036
VARIACION PORCENTUAL	-19,09	-16,54	-29,64	18,58	168,52	-31,17	-11,96

Elaborado por el investigador. Fuentes: Banco de la república y Supersociedades

Gráfico 79

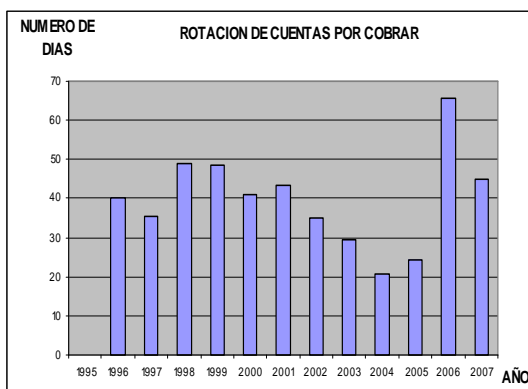
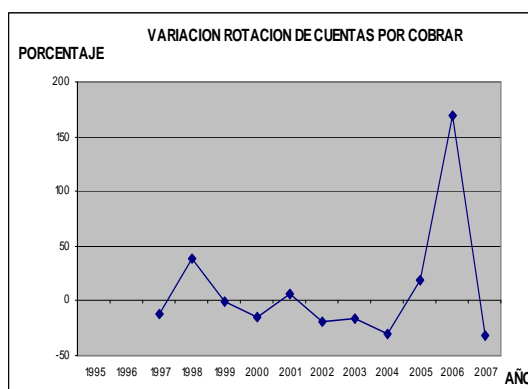


Gráfico 80



Elaborado por el investigador. Fuentes: Banco de la república y Supersociedades

2.4.1.5 Rotación Cuentas por Pagar.

La rotación de las cuentas por pagar del sector de la construcción para los primeros periodos tuvo un comportamiento de descenso, que se logro aumentar en los años 1998 y 1999 donde el indicador muestra que los plazos aumentaron a 31 y 57 días respectivamente, seguido de estos años los plazos de cubrimiento de las deudas se fueron reduciendo poco a poco hasta llegar a un indicador de 13 días en 2004. Para el final del periodo analizado se puede observar que en 2006 los plazos logrados para las cuentas por pagar eran de 43 días y finalizando con 25 días en 2007. (Ver cuadro 40, gráfico 81)

Al inicio del periodo se observa una variación negativa que alcanzo el 30.17%, seguido de esto se denota un aumento en los años 1998 y 1999 (66.86% y 84.47% respectivamente), años de mayor aumento al igual que 2006. Los demás años del periodo analizando indica descensos, excluyendo 2002 donde hubo un crecimiento pequeño de 2.92%. (Ver cuadro 40, gráfico 82)

Cuadro 40

AÑO	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
ROTACION CUENTAS POR PAGAR		26,6460219	18,606964	31,0471912	57,2720191	30,4311953	18,8185648
VARIACION PORCENTUAL			-30,17	66,86	84,47	-46,87	-38,16
AÑO	2002	2003	2004	2005	2006	2007	PROMEDIO
ROTACION CUENTAS POR PAGAR	19,3679152	17,0047874	13,157804	16,1188167	43,8773059	24,9231738	26,4393133
VARIACION PORCENTUAL	2,92	-12,20	-22,62	22,50	172,21	-43,20	6,08

Elaborado por el investigador. Fuentes: Banco de la república y Supersociedades

Gráfico 81

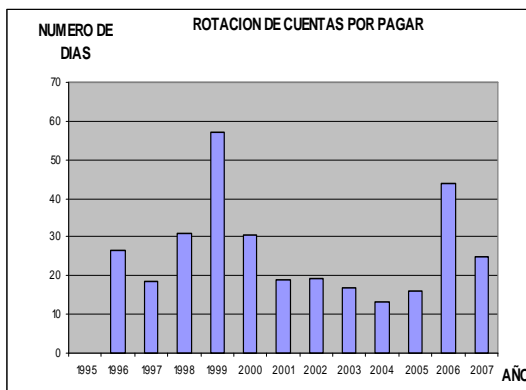
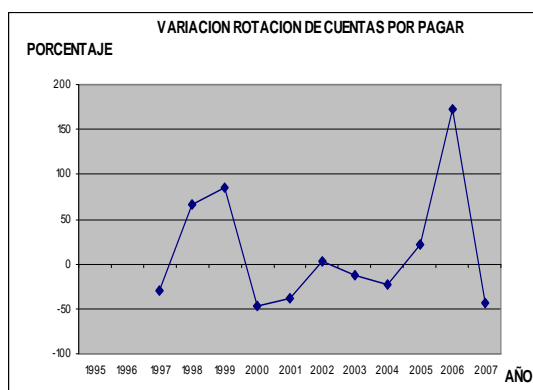


Gráfico 82



Elaborado por el investigador. Fuentes: Banco de la república y Supersociedades

2.4.1.6 Ciclo de Caja.

El promedio del ciclo de caja muestra un índice que alcanza los 240 días es decir que el promedio de días en que la empresa se demora el ciclo operativo en generar efectivo llega a 267, no alcanza a obtener efectivo para cubrir las cuentas por pagar que tienen un promedio de 27 días. En el ciclo de caja del sector se puede observar que tuvo tres periodos de tendencia; dos de aumento y uno de disminución, en primera instancia el lapso comprendido entre 1997-1998 donde los índices iban en aumento, el segundo 1999-2004 donde el indicador muestra disminuciones alcanzando 70 (día) en 2004 y el tercero va hasta el final del periodo analizado donde se observa aumentos a excepción de 2007 donde se ve una disminución pequeña del 5.34%. (Ver cuadro 38, 39, 40 y 41, gráfico 83 y 84).

Promedio número de días producto terminado en bodega	227
+ Promedio de días de la cartera	40
CICLO OPERATIVO	267
- Promedio número de días de las cuentas por pagar	27
CICLO DE CAJA	240

Cuadro 41

AÑO	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
CICLO DE CAJA		289,63	329,72	428,70	356,02	222,32	200,70
VARIACION PORCENTUAL			13,84	30,02	-16,95	-37,55	-9,72
AÑO	2002	2003	2004	2005	2006	2007	PROMEDIO
CICLO DE CAJA	153,15	108,43	70,32	87,45	327,44	309,97	240,320257
VARIACION PORCENTUAL	-23,89	-29,20	-35,15	24,37	274,43	-5,34	-22,47

Elaborado por el investigador. Fuentes: Banco de la república y Supersociedades

Gráfico 83

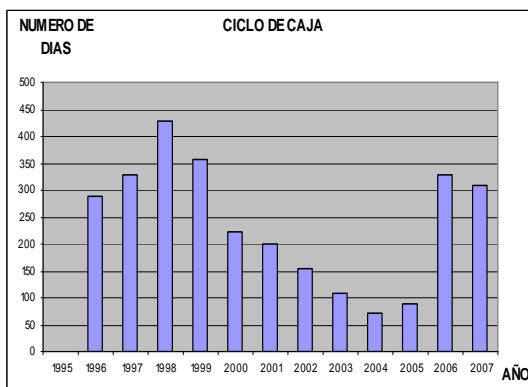
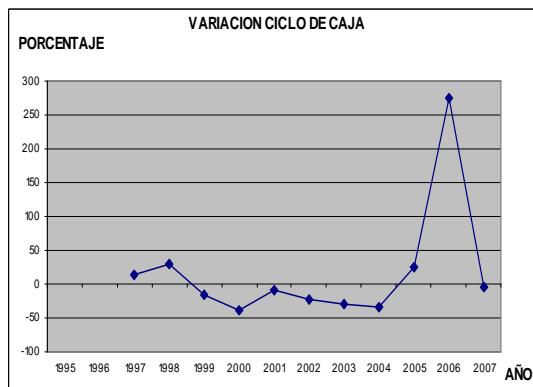


Gráfico 84



Elaborado por el investigador. Fuentes: Banco de la república y Supersociedades

2.4.2 Indicadores de rentabilidad

2.4.2.1 Margen de Utilidad Bruta.

El margen de la utilidad bruta fluctuó durante todo el periodo en análisis en un rango de 0 a 25%, mostrando a 1997 y al 2006 como los dos mejores periodos ya que la rentabilidad alcanzada fue de 21.72% y 23.21% respectivamente. El sector de la construcción no tuvo niveles de rentabilidad de gran proporción durante todo el periodo analizado, demostrando así falta de eficiencia en lo que se refiere a los costos de venta incididos por la operación del sector. (Ver cuadro 42, gráfico 85).

El comportamiento del margen de utilidad bruta en el periodo analizado muestra volatilidad principalmente al inicio, donde se puede observar el aumento de mayor proporción (1997, 193.17%) y también la caída mas fuerte donde el piso se ubico en -65.60% (1998). Otros de los periodos donde se registro aumentos de gran proporción son 2001 y 2006 donde los índices alcanzaron a ubicarse en 101.03% y 128.67%. (Ver cuadro 42, gráfico 86).

Cuadro 42

AÑO	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
MARGEN DE UTILIDAD BRUTA	11,49	7,41	21,72	7,49	9,66	5,11	10,27
VARIACION PORCENTUAL		-35,53	193,17	-65,50	28,94	-47,11	101,03
AÑO	2002	2003	2004	2005	2006	2007	PROMEDIO
MARGEN DE UTILIDAD BRUTA	12,38	12,08	10,00	10,15	23,21	17,55	12,1931302
VARIACION PORCENTUAL	20,52	-2,45	-17,23	1,52	128,67	-24,36	23,4723325

Elaborado por el investigador. Fuentes: Banco de la república y Supersociedades

Gráfico 85

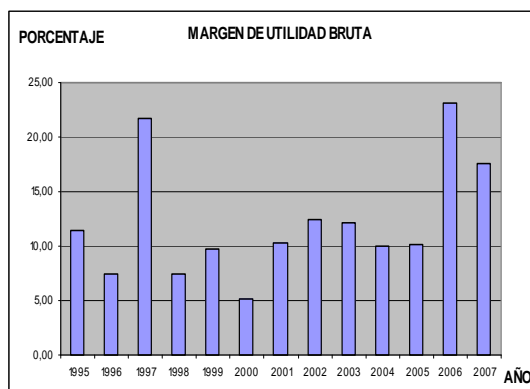
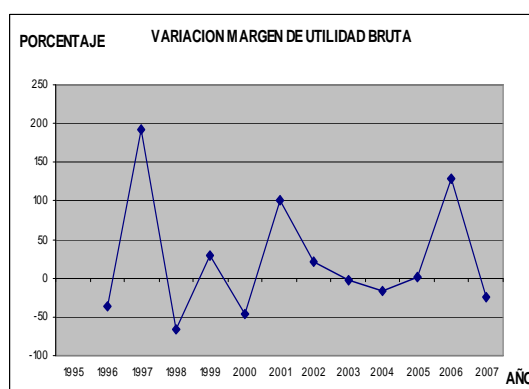


Gráfico 86



Elaborado por el investigador. Fuentes: Banco de la república y Supersociedades

2.4.2.2 Margen de Utilidad Operativa

En los primeros años del periodo analizados observamos una decadente gestión operativa del sector ya que no se lograba obtener ganancias generando un impacto negativo para el sector de la construcción, exceptuando el año 1997 donde si se logro un nivel de rentabilidad positiva. A partir de 2001 se logra observar un mejoramiento en la gestión operativa ya que el sector muestra márgenes de utilidad comportamiento que se extiende hasta el final del periodo en análisis y exponiendo a 2006 como el año de mayor rendimiento 13.04%. (Ver cuadro 43, gráfico 87).

En 1996 podemos observar el empeoramiento de la gestión ya que la utilidad operativa descendió en un 130.95%, contrastado por el aumento de 267.31% presentado en 1997, para de nuevo en 1998 registrar una caída de 210.78%. De ahí en adelante se observa una tendencia de crecimiento constante que se visualiza hasta 2006, excluyendo 2004, a pesar de haber presentado perdidas (1999 y 2000), en 2006 el margen aumento en 199.87% confirmando así lo anteriormente mencionado. (Ver cuadro 43, gráfico 88).

Cuadro 43

AÑO	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
MARGEN DE UTILIDAD OPERATIVA	-2,27	-5,25	8,78	-9,73	-8,82	-4,33	0,52
VARIACION PORCENTUAL		-130,95	267,31	-210,78	9,31	50,87	111,89
AÑO	2002	2003	2004	2005	2006	2007	PROMEDIO
MARGEN DE UTILIDAD OPERATIVA	2,12	5,60	3,11	4,35	13,04	7,78	1,1457536
VARIACION PORCENTUAL	311,45	164,32	-44,47	39,75	199,87	-40,34	60,686229

Elaborado por el investigador. Fuentes: Banco de la república y Supersociedades

Gráfico 87

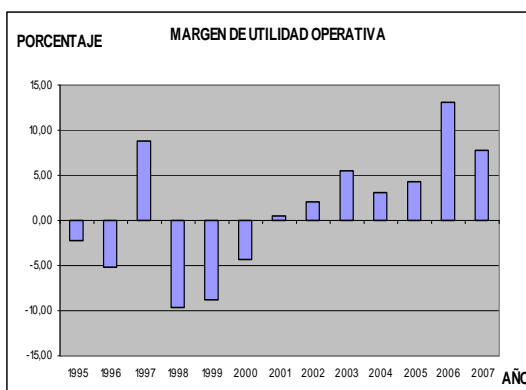
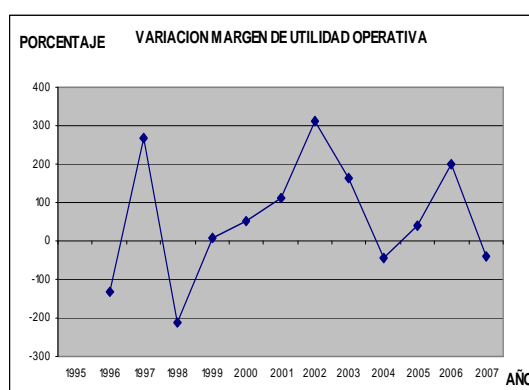


Gráfico 88



Elaborado por el investigador. Fuentes: Banco de la república y Supersociedades

2.4.2.3 Margen de Utilidad Neta.

El sector de la construcción durante el periodo analizado muestra rendimientos positivos en la mayoría de años, márgenes de utilidad que fluctuaron entre 4% y 18%; los mejores indicadores se encuentran ubicados en 1997 y 2006 donde el margen de utilidad neta supero el 10% (17.56% y 10.99% respectivamente). En el lapso comprendido desde 1999 a 2001 e incluyendo 2003 no se registro margen de utilidad demostrando así que el sector tuvo perdidas durante estos periodo, la de mayor proporción fue la del año 2000. (Ver cuadro 44, gráfico 89).

En 1996 y 1997 el margen de utilidad neta presento crecimiento, comportamiento que se vio opacado por un ciclo descendente ocurrido entre 1998 y 2000, y que es revertido en 2001 y 2002, ya que para estos periodos el margen expone aumentos. Seguido de esto se puede visualizar un comportamiento volátil de estos márgenes, el cual se extendió hasta el final del periodo analizado. (Ver cuadro 44, gráfico 90).

Cuadro 44

AÑO	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
MARGEN DE UTILIDAD NETA	4,18	6,80	17,56	7,40	-2,99	-5,12	-0,48
VARIACION PORCENTUAL		62,87	158,14	-57,87	-140,37	-71,30	90,70
AÑO	2002	2003	2004	2005	2006	2007	PROMEDIO
MARGEN DE UTILIDAD NETA	4,06	-0,70	5,85	4,17	10,99	5,19	4,37913043
VARIACION PORCENTUAL	952,86	-117,18	939,24	-28,73	163,52	-52,74	158,261985

Elaborado por el investigador. Fuentes: Banco de la república y Supersociedades

Gráfico 89

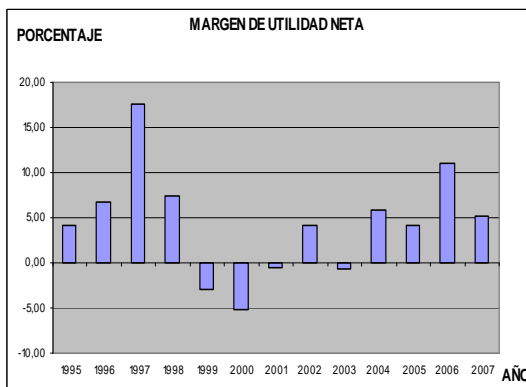
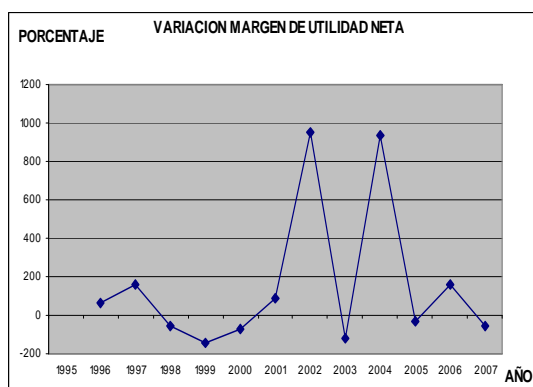


Gráfico 90



Elaborado por el investigador. Fuentes: Banco de la república y Supersociedades

2.4.2.4 Rendimiento Sobre Activos.

El rendimiento del activo muestra cifras positivas en la mayoría de años, rendimientos proporcionales que fluctuaron entre 2% y 9%; los mejores años para el sector constructor se encuentran ubicados en 1997, 2004 y 2006 donde la rentabilidad de los activos supero el 6% (7.06%, 8.45% y 6.83% respectivamente). En el lapso comprendido desde 1999 a 2001 e incluyendo 2003 no se presentaron rendimientos deteriorando el valor de los activos. (Ver cuadro 45, gráfico 91).

Podemos observar dos picos de gran dimensión, los cuales se ubicaron en 2002 y 2004 crecimientos del rendimiento de los activos que alcanzaron índices de 1034.81% y 1110.94% respectivamente. En 1996 y 1997 los rendimientos tuvieron aumentos de modo continuo por encima del 50%, tendencia que no tuvo continuidad, ya que en años siguientes se observa un ciclo decadente. A partir de 2002 fecha de uno de los crecimientos más amplio del rendimiento de los activos y hasta el final del periodo analizado se observa una volatilidad en los indicadores registrados. (Ver cuadro 45, gráfico 92).

Cuadro 45

AÑO	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
RENDIMIENTO SOBRE ACTIVOS	2,91	4,38	7,06	2,60	-1,33	-3,72	-0,36
VARIACION PORCENTUAL		50,40	61,44	-63,25	-151,17	-180,25	90,30
AÑO	2002	2003	2004	2005	2006	2007	PROMEDIO
RENDIMIENTO SOBRE ACTIVOS	3,38	-0,84	8,45	5,63	6,83	3,96	2,99531167
VARIACION PORCENTUAL	1034,81	-124,77	1110,94	-33,42	21,39	-42,11	147,860228

Elaborado por el investigador. Fuentes: Banco de la república y Supersociedades

Gráfico 91

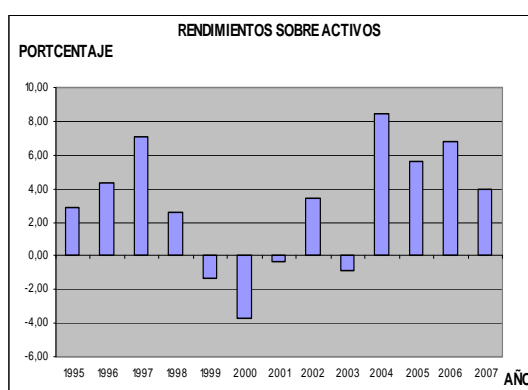
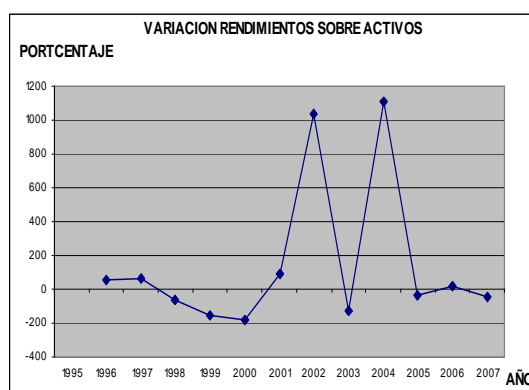


Gráfico 92



Elaborado por el investigador. Fuentes: Banco de la república y Supersociedades

2.4.2.5 Rendimiento Sobre el Patrimonio.

El rendimiento del interés social muestra aumentos en la mayoría de años, rendimientos proporcionales que en algunos periodos superaron el 20%; los mejores años para el sector constructor se encuentran ubicados en 2004 y 2006 donde la rentabilidad del patrimonio registrado fue de 24.80% y 26.03%, cabe hacer referencia de los años 2005 y 2006 donde el rendimiento de interés social también tuvo indicadores de gran margen (15.32% y 19.47%). En el lapso comprendido desde 1999 a 2001 y también el periodo 2003 no se presentaron rendimientos disminuyendo el valor del patrimonio. (Ver cuadro 46, gráfico 93).

En el inicio de periodo se observa un crecimiento homogéneo, seguido de esto una caída que se extiende hasta 2001 y en el cual se ubica el decrecimiento de mayor proporción (214.17%). Los rendimientos de interés social para el final del periodo muestra una volatilidad, que algunos periodos alcanza crecimientos superiores al 1000% (2002, 2004). (Ver cuadro 46, gráfico 94).

Cuadro 46

AÑO	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
RENDIMIENTO SOBRE EL PATRIMONIO	7,31	8,85	10,95	3,99	-2,18	-6,84	-0,71
VARIACION PORCENTUAL		21,09	23,81	-63,81	-154,65	-214,17	89,59
AÑO	2002	2003	2004	2005	2006	2007	PROMEDIO
RENDIMIENTO SOBRE EL PATRIMONIO	6,80	-2,09	24,80	15,32	26,23	19,47	8,60781129
VARIACION PORCENTUAL	1054,62	-130,78	1284,72	-38,23	71,22	-25,77	159,821526

Elaborado por el investigador. Fuentes: Banco de la república y Supersociedades

Gráfico 93

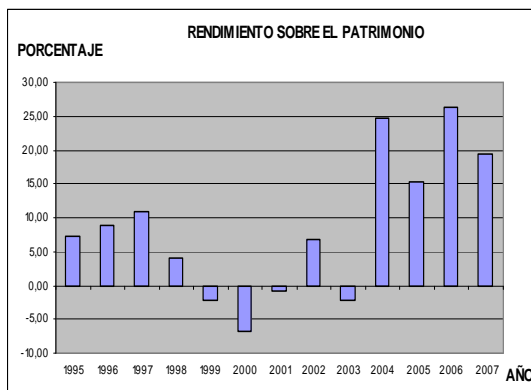
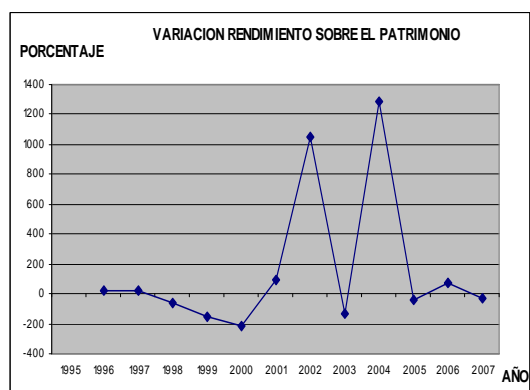


Gráfico 94



Elaborado por el investigador. Fuentes: Banco de la república y Supersociedades

2.4.2.6 Poder Para Obtener Ganancias.

Los rendimientos operativos no tuvieron su mejor dinamica en los primeros años del periodo analizado comportamiento que se extendió hasta el 2000, excluyendo 1997 donde el indicador alcanzo un 3.35%; los periodos negativos muestran índices que se encuentra dentro del rango de -1.5% a -4%. A partir de 2001 se observa una recuperación del poder para obtener ganancias que en 2003 alcanzo un 6.72%, seguido de este año y hasta el final del periodo analizado rendimientos estuvieron por encima del 4 %, presentando al 2006 como el mejor año ya que el índice marco un 8.11%. (Ver cuadro 47, gráfico 95).

En los años 1997, 2002 y 2003 se registran los crecimientos mas fuertes presentados en el periodo analizado, mostrando proporciones de 204.64%, 350.99% y 281% respectivamente. Desde el año 2000 hasta 2003 se puede observar un ciclo de periodos que muestra indicadores positivos, seguido de una caída y dos periodo de crecimientos que es continuado por un indicador de - 26.92% para el final del periodo analizado. (Ver cuadro 47, gráfico 96).

Cuadro 47

AÑO	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
PODER PARA OBTENER GANANCIAS	-1,58	-3,37	3,53	-3,41	-3,92	-3,15	0,39
VARIACION PORCENTUAL		-113,26	204,64	-196,65	-14,95	19,62	112,40
AÑO	2002	2003	2004	2005	2006	2007	PROMEDIO
PODER PARA OBTENER GANANCIAS	1,76	6,72	4,49	5,87	8,11	5,92	1,64215976
VARIACION PORCENTUAL	350,99	281,00	-33,10	30,56	38,13	-26,92	54,3714663

Elaborado por el investigador. Fuentes: Banco de la república y Supersociedades

Gráfico 95

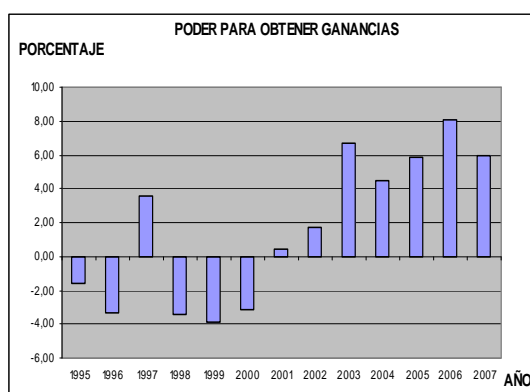
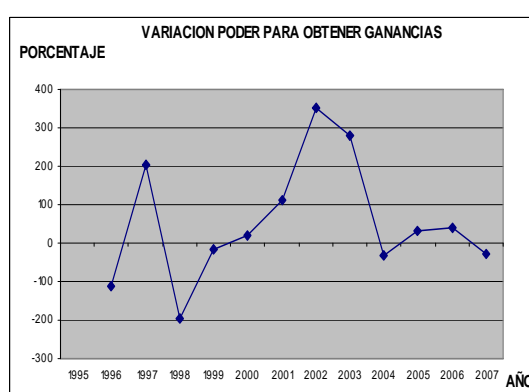


Gráfico 96



Elaborado por el investigador. Fuentes: Banco de la república y Supersociedades

2.4.3 Indicadores de apalancamiento

2.4.3.1 Razón Deuda.

El nivel de endeudamiento que expone el sector constructor en el periodo analizado es de gran proporción en la totalidad de los años, mostrando nivel de riesgo mayor, que es mas alto al final del tiempo de investigación, ya que estos superan el 50% presentando a 2006 y 2007 como los de peor gestión (73.77% y 79.69%). Los años en los que se muestra menores riesgos son 1997 y 1998 donde el porcentaje perteneciente a terceros es bajo (35.51% y 34.87%). (Ver cuadro 48, gráfico 97).

En el inicio del periodo en análisis se observa una disminución del nivel de endeudamiento la cual se extiende hasta 1998 año de menor riesgo, de ahí en adelante se visualiza un ciclo donde se mantiene permanente el crecimiento de los niveles de endeudamiento, mostrando en 2000 y 2003 los de mayor proporción (16.88% y 19.22), para 2005 se presenta una pequeña disminución de 4.03%, que no es continua hasta el final del periodo. (Ver cuadro 48, gráfico 98).

Cuadro 48

AÑO	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
RAZON DE DEUDA	60,18	50,54	35,51	34,87	39,01	45,59	49,33
VARIACION PORCENTUAL		-16,01	-29,75	-1,80	11,89	16,88	8,20
AÑO	2002	2003	2004	2005	2006	2007	PROMEDIO
RAZON DE DEUDA	50,38	60,07	65,92	63,27	73,77	79,69	54,47
VARIACION PORCENTUAL	2,13	19,22	9,75	-4,03	16,60	8,03	3,42490083

Elaborado por el investigador. Fuentes: Banco de la república y Supersociedades

Gráfico 97

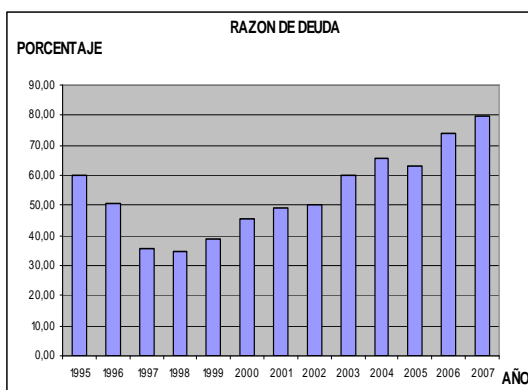
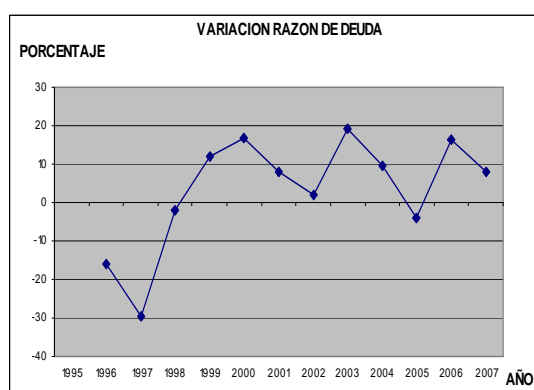


Gráfico 98



Elaborado por el investigador. Fuentes: Banco de la república y Supersociedades

2.4.3.2 Razón Deuda Patrimonio.

Para el lapso comprendido entre 1997 – 2001 el sector de la construcción no tenía comprometido en su totalidad el patrimonio con la deuda, es decir, tenía cobertura sobre los pasivos, a diferencia al resto de los periodos donde el riesgo de los socios fue mayor, ya que los niveles superaron el 100% llegando a cifras bastante altas como las registradas en 2006 y 2007 (283.27% y 392.41% respectivamente). (Ver cuadro 49, gráfico 99).

Cuadro 49

AÑO	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
RAZON DEUDA PATRIMONIO	151,10	102,18	55,05	53,53	63,96	83,81	97,36
VARIACION PORCENTUAL		-32,38	-46,12	-2,77	19,49	31,02	16,18
AÑO	2002	2003	2004	2005	2006	2007	PROMEDIO
RAZON DEUDA PATRIMONIO	101,55	150,42	193,46	172,24	283,27	392,41	146,179589
VARIACION PORCENTUAL	4,30	48,12	28,62	-10,97	64,46	38,53	13,2070825

Elaborado por el investigador. Fuentes: Banco de la república y Supersociedades

Gráfico 99

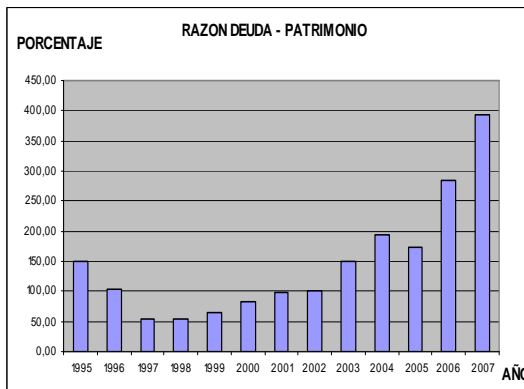
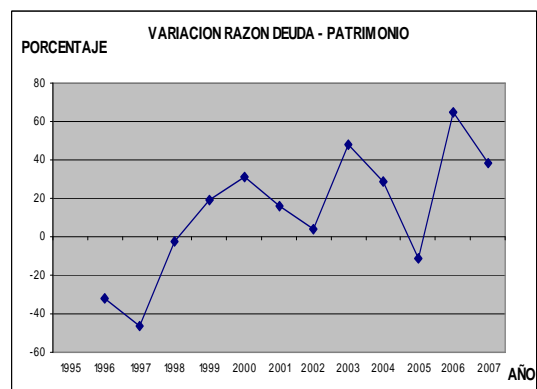


Gráfico 100



Elaborado por el investigador. Fuentes: Banco de la república y Supersociedades

2.4.4 Indicador de cobertura

2.4.4.1 Cobertura de Intereses.

En los primeros años del periodo de análisis, la gestión operativa del sector de la construcción no genero fondos para la cobertura de los gastos financieros, a excepción de 1997 donde se genero \$1.40. A partir del año 2001 la gestión operativa empezó a dar resultados positivos, que año tras año fue superándose hasta generar un valor de \$2.89 en 2006, aunque para el periodo 2007 se observa una disminución el sector genero \$2.02, para la cobertura de los gastos financieros.

Cuadro 50

AÑO	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
COBERTURA DE INTERESES	-0,62003449	-1,84217111	1,40391958	-0,65522806	-1,09425655	-0,64579789	0,09825062
VARIACION PORCENTUAL		-197,11	176,21	-146,67	-67,00	40,98	115,21
AÑO	2002	2003	2004	2005	2006	2007	PROMEDIO
COBERTURA DE INTERESES	0,49425651	0,67947718	1,37714206	1,66822881	2,89757453	2,0202576	0,44473991
VARIACION PORCENTUAL	403,06	37,47	102,68	21,14	73,69	-30,28	44,1152498

Elaborado por el investigador. Fuentes: Banco de la república y Supersociedades

Grafico 101

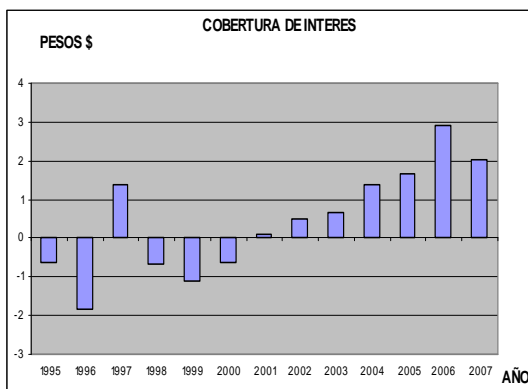
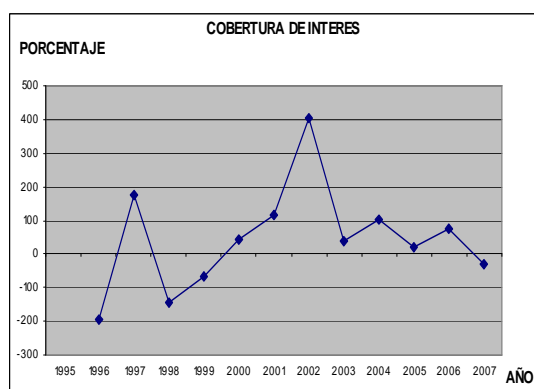


Grafico 102



Elaborado por el investigador. Fuentes: Banco de la república y Supersociedades

2.5 Análisis vertical

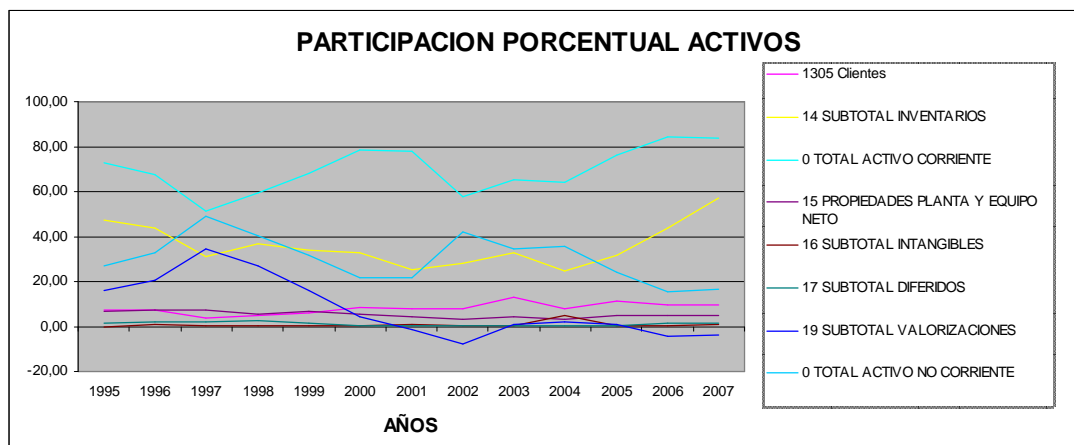
2.5.1 Evolución porcentual activos

Cuadro 51

Años	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
1305 Clientes	7,09	7,16	4,00	4,67	5,85	8,15	7,85
14 SUBTOTAL INVENTARIOS	47,40	43,76	31,06	36,54	33,80	32,57	25,03
0 TOTAL ACTIVO CORRIENTE	72,84	67,50	51,07	59,61	68,38	78,44	78,05
15 PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO NETO	6,45	7,04	7,43	5,71	6,66	5,49	4,40
16 SUBTOTAL INTANGIBLES	0,00	0,63	0,38	0,04	0,56	0,35	1,08
17 SUBTOTAL DIFERIDOS	1,31	1,81	2,13	2,78	1,47	0,44	0,38
19 SUBTOTAL VALORIZACIONES	15,83	20,77	34,38	26,88	16,04	4,17	-1,27
0 TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	27,16	32,50	48,93	40,39	31,62	21,56	21,95
0 TOTAL ACTIVO	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
Años	2002	2003	2004	2005	2006	2007	PROMEDIO
1305 Clientes	7,58	13,08	8,09	11,20	9,60	9,48	7,98
14 SUBTOTAL INVENTARIOS	28,17	32,52	24,46	31,84	44,01	57,02	36,02
0 TOTAL ACTIVO CORRIENTE	57,87	65,43	64,20	76,09	84,40	83,51	69,80
15 PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO NETO	2,93	4,46	3,19	4,87	5,07	4,88	5,28
16 SUBTOTAL INTANGIBLES	0,18	0,24	4,74	0,29	0,01	0,79	0,72
17 SUBTOTAL DIFERIDOS	0,30	0,19	0,10	0,15	1,42	1,72	1,09
19 SUBTOTAL VALORIZACIONES	-7,70	0,90	1,87	0,69	-4,19	-4,00	8,03
0 TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	42,13	34,57	35,80	23,91	15,60	16,49	30,20
0 TOTAL ACTIVO	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

Elaborado por el investigador. Fuentes: Banco de la república y Supersociedades

Grafico 103



Elaborado por el investigador. Fuentes: Banco de la república y Supersociedades

Al inicio del periodo de análisis los activos corrientes disminuyeron su participación porcentual en 21.77% hasta el año 1997, este es un reflejo de la disminución presentada en la cuenta Clientes y el Subtotal de Inventarios, en los siguientes tres periodos los activos corrientes aumentaron su participación de forma continua pasando de 51.04% a 78.44%, aumento que es influenciado en parte por la cuenta

de clientes que de igual forma aumento su nivel de participación durante el periodo comprendido entre 1998 – 2000.

Para el año 2001 tuvo una estabilidad, aunque con una leve disminución que se ve reflejada en mayor nivel para el año 2002 donde la participación porcentual disminuyo a 57.87%, seguido de este periodo se puede observar una tendencia de aumento hasta el final del periodo analizado alcanzando un máximo de 84.40% en 2006, cabe resaltar las leves disminuciones que se presentaron en 2004 y 2007. En referencia al comportamiento de participación porcentual de los activos corrientes es conveniente resaltar el aumento en el nivel de la participación de la cuenta cliente desde la mitad del periodo analizado hasta el final teniendo su tendencia de altibajos, por otra parte la cuenta del subtotal de inventarios, refleja una tendencia de aumento en sus saldos a partir de 2003 hasta el final del periodo siendo un influenciador en el aumento de los activos corrientes anteriormente reseñado.

El comportamiento del activo no corriente es el contraste a lo ocurrido en los activos corrientes, la tendencia decreciente sufrida por la cuenta, es consecuencia en gran medida por la disminución en la cuenta de valorización, ya que al inicio del periodo analizado el nivel de participación de esta cuenta fluctuaba entre 15% y 35%, a partir de 2000 las valorizaciones tuvieron un descenso bastante fuerte el cual no logro superar, aunque en algunos periodos sus nivel de participación fue positivo era muy bajo y en algunos caso fueron negativos.

La cuenta de propiedad planta y equipo tuvo en algunos periodos donde el descenso fue mayor pero estuvo constante durante el periodo analizado, su nivel de participación fluctuó entre 2.9% y 7.5%

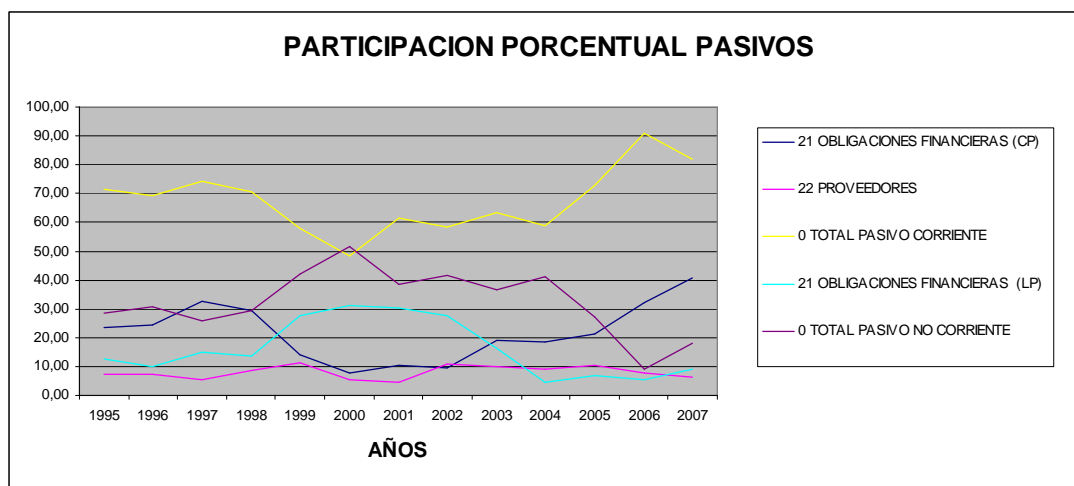
2.5.2 Evolución porcentual pasivo

Cuadro 52

Años	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
21 OBLIGACIONES FINANCIERAS (CP)	23,69	24,24	32,42	29,33	13,89	7,65	10,58
22 PROVEEDORES	7,46	7,38	5,62	8,62	11,41	5,58	4,32
0 TOTAL PASIVO CORRIENTE	71,55	69,40	74,34	70,55	57,82	48,42	61,34
21 OBLIGACIONES FINANCIERAS (LP)	12,53	9,83	14,72	13,50	27,77	31,40	30,13
0 TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	28,45	30,60	25,66	29,45	42,18	51,58	38,66
0 TOTAL PASIVO	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
Años	2002	2003	2004	2005	2006	2007	PROMEDIO
21 OBLIGACIONES FINANCIERAS (CP)	9,51	18,79	18,73	21,45	32,26	40,57	21,78
22 PROVEEDORES	11,06	10,11	8,87	10,51	7,57	6,15	8,05
0 TOTAL PASIVO CORRIENTE	58,26	63,13	58,96	72,67	90,76	82,07	67,64
21 OBLIGACIONES FINANCIERAS (LP)	27,53	16,09	4,75	6,58	5,58	8,93	16,10
0 TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	41,74	36,87	41,04	27,33	9,21	17,93	32,36
0 TOTAL PASIVO	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

Elaborado por el investigador. Fuentes: Banco de la república y Supersociedades

Gráfico 104



Elaborado por el investigador. Fuentes: Banco de la república y Supersociedades

En los cuatro primeros años del periodo analizado los pasivos corrientes tuvieron una participación por arriba del 69% con una serie de cambios, niveles altos que de igual manera eran reflejados por las obligaciones financieras a corto plazo que para este lapso tuvo una tendencia de aumento en forma constante, para los dos años siguientes los pasivos corrientes disminuyeron su participación en un 22.13%, seguido de esta disminución los pasivos corrientes mantuvieron variaciones sensibles que al final del periodo analizado se aumento de tal forma que alcanzo el 90% en 2006. Aumento que es conducido de igual forma por las obligaciones financieras a corto plazo que fueron aumentando de forma constante, en algunos años variaciones de más de 9%.

La participación porcentual de los pasivos no corrientes es el contraste de los pasivos corrientes, el comportamiento que se observa en el año 2000 donde los pasivos no corrientes tienen el índice de participación más alto, que el de los pasivos corrientes, es el reflejo de una tendencia de aumento de las obligaciones financieras a largo plazo, que se mantuvo hasta el año 2000, seguido de este periodo, la participación de las obligaciones financieras (LP) tuvo una estabilidad que empezó a decaer a partir de 2003 hasta el final del periodo en análisis. (Ver cuadro 52, gráfico 104)

2.5.3 Evolución porcentual patrimonio

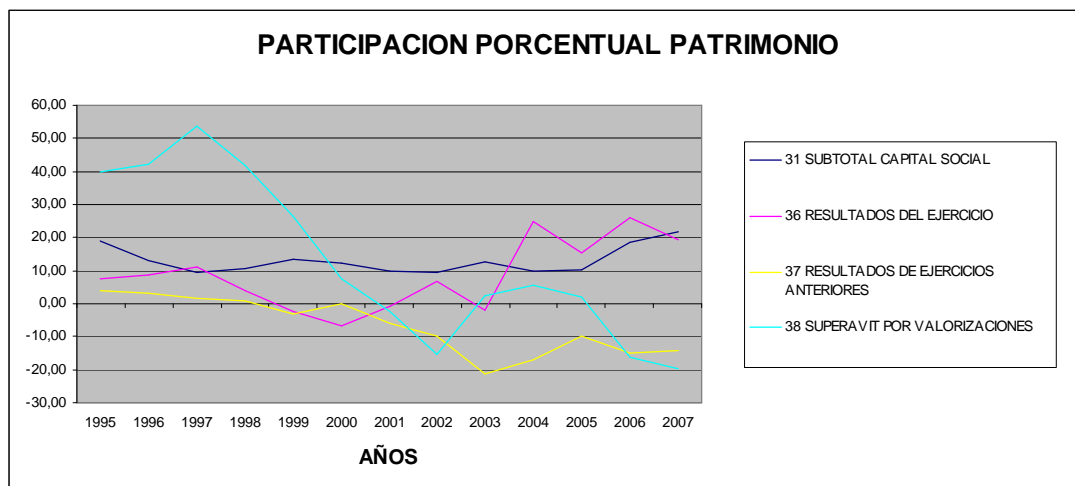
Cuadro 53

Años	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
31 SUBTOTAL CAPITAL SOCIAL	18,79	13,01	9,41	10,71	13,46	12,24	9,78
36 RESULTADOS DEL EJERCICIO	7,31	8,85	10,95	3,99	-2,18	-6,84	-0,71
37 RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	3,81	3,02	1,53	0,83	-3,22	0,06	-5,85
38 SUPERAVIT POR VALORIZACIONES	39,74	42,32	53,81	41,80	26,29	7,67	-2,50
0 TOTAL PATRIMONIO	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

Años	2002	2003	2004	2005	2006	2007	PROMEDIO
31 SUBTOTAL CAPITAL SOCIAL	9,40	12,55	10,06	10,21	18,53	21,64	13,06
36 RESULTADOS DEL EJERCICIO	6,80	-2,09	24,80	15,32	26,16	19,47	8,60
37 RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	-9,79	-21,32	-17,03	-9,83	-14,90	-14,17	-6,68
38 SUPERAVIT POR VALORIZACIONES	-15,52	2,26	5,50	1,90	-16,15	-19,77	12,87
0 TOTAL PATRIMONIO	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100	100,00

Elaborado por el investigador. Fuentes: Banco de la república y Supersociedades

Grafico 105



Elaborado por el investigador. Fuentes: Banco de la república y Supersociedades

El subtotal del capital social muestra al inicio del periodo una disminución continua por dos años de 9.38%, ya que en 1995 registraba una participación de 18.79%, disminuyendo a 13.01% en 1996 y 9.41% en 1997; años seguidos (1998-2005) el nivel de participación mantuvo una fluctuación entre 9% y 13.5% un comportamiento con variaciones muy pequeñas. Para los años 2006 y 2007 se denota una inyección de capital al sector, ya que los niveles de participación aumentaron registrando índices de 18.53% y 21.64% respectivamente.

Con referencia a la administración de los recursos el sector, este muestra deficiencias en los años comprendidos entre 1999 – 2001 al igual que en 2003 donde el sector disminuyó nivel de ganancias, siendo el 2000 el periodo de peor desempeño, registrando una caída de 6.84%. Para el final del periodo en análisis,

empezando desde 2004 el sector obtuvo aumentos en el nivel de participación de las ganancias registrando índices de 24.8%, 15.32%, 26.16% y 19.47% respectivamente.

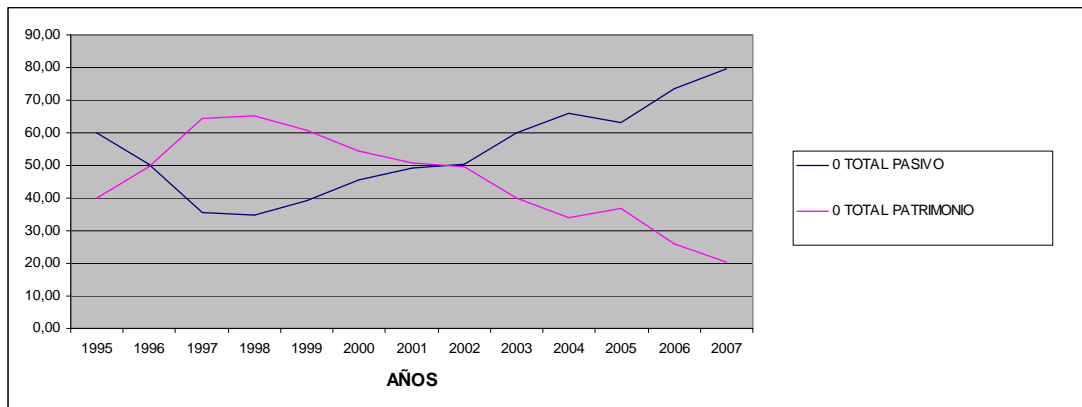
2.5.4 Evolución Porcentual de Balance General

Cuadro 54

Años	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
0 TOTAL PASIVO	60,18	50,54	35,51	34,87	39,01	45,59	49,33
0 TOTAL PATRIMONIO	39,82	49,46	64,49	65,13	60,99	54,41	50,67
Años	2002	2003	2004	2005	2006	2007	PROMEDIO
0 TOTAL PASIVO	50,38	60,07	65,92	63,27	73,77	79,69	54,47
0 TOTAL PATRIMONIO	49,62	39,93	34,08	36,73	26,04	20,31	45,51

Elaborado por el investigador. Fuentes: Banco de la república y Supersociedades

Gráfico 106



Elaborado por el investigador. Fuentes: Banco de la república y Supersociedades

En primer instancia podemos observar que durante el periodo de análisis del sector hay dos comportamientos el primero comprendido entre 1995 y 1998 donde el nivel de participación de los pasivos disminuye y en correlación el patrimonio aumenta, seguido del periodo comprendido desde 1999 hasta 2007 donde los pasivos aumenta su nivel de participación, teniendo en contraste la disminución del patrimonio. Con este grafico podemos observar que para los años 1995 la financiación del sector era en mayor proporción por endeudamiento, para 1996 las cargas se equilibran un poco, pero los años siguientes, comprendidos desde 1997 hasta el 2000 el sector tiene una variación, donde la financiación es proveniente de aportes del patrimonio, equilibrándose en niveles porcentuales en 2001 y 2002. De ahí en adelante y hasta el final del periodo en análisis hay un nuevo revés, dejando ver la financiación del sector de la construcción por endeudamiento externo alcanzando en 2007 una cifra bastante significativa de 79.69%. (Ver cuadro 54, gráfico 106)

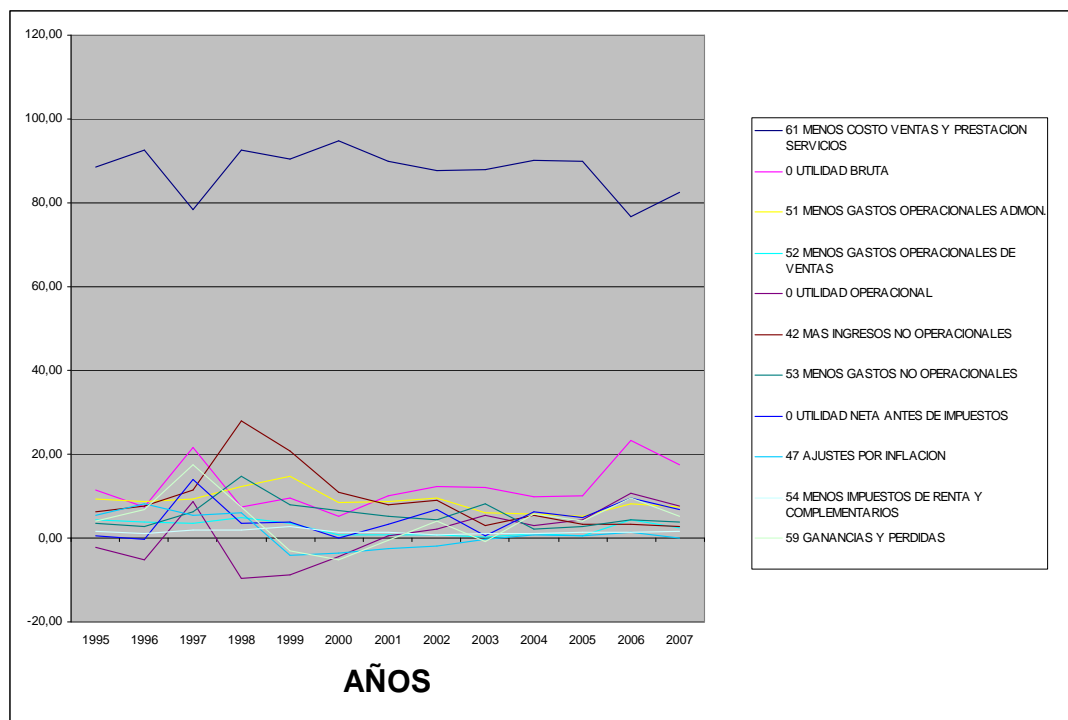
2.5.5 Evolución porcentual estado de resultados

Cuadro 55

AÑO	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
41 INGRESOS OPERACIONALES	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
61 MENOS COSTO VENTAS Y PRESTACION SERVICIOS	88,51	92,59	78,28	92,51	90,34	94,89	89,73
0 UTILIDAD BRUTA	11,49	7,41	21,72	7,49	9,66	5,11	10,27
51 MENOS GASTOS OPERACIONALES ADMON.	9,30	8,84	9,39	12,28	14,80	8,58	8,84
52 MENOS GASTOS OPERACIONALES DE VENTAS	4,46	3,82	3,55	4,94	3,68	0,87	0,92
0 UTILIDAD OPERACIONAL	-2,27	-5,25	8,78	-9,73	-8,82	-4,33	0,52
42 MAS INGRESOS NO OPERACIONALES	6,37	7,75	11,56	28,00	20,73	11,03	8,08
53 MENOS GASTOS NO OPERACIONALES	3,66	2,85	6,25	14,84	8,06	6,71	5,24
0 UTILIDAD NETA ANTES DE IMPUESTOS	0,43	-0,35	14,09	3,43	3,85	-0,01	3,35
47 AJUSTES POR INFLACION	5,39	8,12	5,47	6,01	-4,03	-3,67	-2,54
54 MENOS IMPUESTOS DE RENTA Y COMPLEMENTARIOS	1,65	0,97	1,99	2,04	2,81	1,43	1,29
59 GANANCIAS Y PERDIDAS	4,18	6,80	17,56	7,40	-2,99	-5,12	-0,48
AÑO	2002	2003	2004	2005	2006	2007	PROMEDIO
41 INGRESOS OPERACIONALES	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
61 MENOS COSTO VENTAS Y PRESTACION SERVICIOS	87,62	87,92	90,00	89,85	76,79	82,45	87,81
0 UTILIDAD BRUTA	12,38	12,08	10,00	10,15	23,21	17,55	12,19
51 MENOS GASTOS OPERACIONALES ADMON.	9,57	6,13	5,76	5,12	8,28	7,38	8,79
52 MENOS GASTOS OPERACIONALES DE VENTAS	0,69	0,35	1,13	0,68	4,28	2,39	2,44
0 UTILIDAD OPERACIONAL	2,12	5,60	3,11	4,35	10,65	7,78	0,96
42 MAS INGRESOS NO OPERACIONALES	9,05	3,08	5,41	3,28	3,39	2,81	9,27
53 MENOS GASTOS NO OPERACIONALES	4,29	8,25	2,26	2,61	4,50	3,85	5,64
0 UTILIDAD NETA ANTES DE IMPUESTOS	6,88	0,44	6,26	5,02	9,54	6,74	4,59
47 AJUSTES POR INFLACION	-2,01	-0,16	0,74	0,52	1,35	0,00	1,17
54 MENOS IMPUESTOS DE RENTA Y COMPLEMENTARIOS	0,81	0,97	1,15	1,37	1,33	1,54	1,49
59 GANANCIAS Y PERDIDAS	4,06	-0,70	5,85	4,17	9,56	5,19	4,27

Elaborado por el investigador. Fuentes: Banco de la república y Supersociedades

Grafico 107



Elaborado por el investigador. Fuentes: Banco de la república y Supersociedades

El sector de la construcción en el periodo analizado tiene unos costos de ventas bastante altos, demostrando con esto una deficiencia en el área encargada de los distribución del ingreso a los costos y prestaciones de servicios del sector, registrando niveles de participación por arriba del 75%, y siendo el año 2000 el de pero gestión ya que el porcentaje fue de 94.89%.

Los gastos operacionales de administración y ventas durante el periodo de análisis, registraron niveles bajos. Observándose una tendencia contractiva y que al final del periodo varia, pero de forma estable en referencia a los gastos operacionales de ventas. En los gastos operacionales de administración se observa una fluctuación durante todo el periodo de análisis que se encuentra entre el 5% y 15%, siendo los años 1999 y 2000 los de mayor nivel porcentual (12.28% y 14.80% respectivamente).

2.6 DIAGNOSTICO FINANCIERO.

2.6.1 Situación de Liquidez

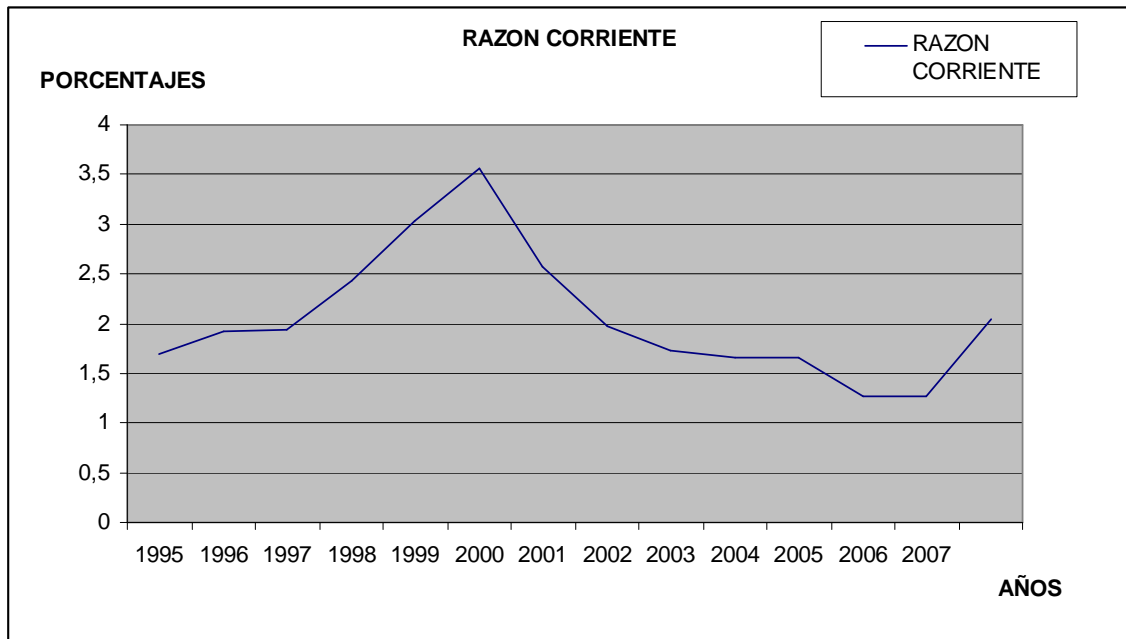
En el periodo comprendido entre 1995 – 2007, la mejor resultados de los indicadores se han dado hacia el año de 1999 (3.03) y el año 2000 (3.55), sin embargo hacia los años recientes estos indicadores se han deteriorado en forma importante (2006, 1.26 y 2007 1.27) aunque es de considerar que en todos los años siempre a sido superior a 1. (Ver cuadro 56 y Grafico 108)

Cuadro 56

AÑO	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
RAZON CORRIENTE	1,69183656	1,92430328	1,9348514	2,42333624	3,03123889	3,55317754	2,57941465
AÑO	2002	2003	2004	2005	2006	2007	PROMEDIO
RAZON CORRIENTE	1,97149313	1,72553339	1,65160261	1,65479532	1,26069283	1,27683804	2,05223953

Elaborado por el investigador. Fuentes: Banco de la república y Supersociedades

Grafico 108



Elaborado por el investigador. Fuentes: Banco de la república y Supersociedades

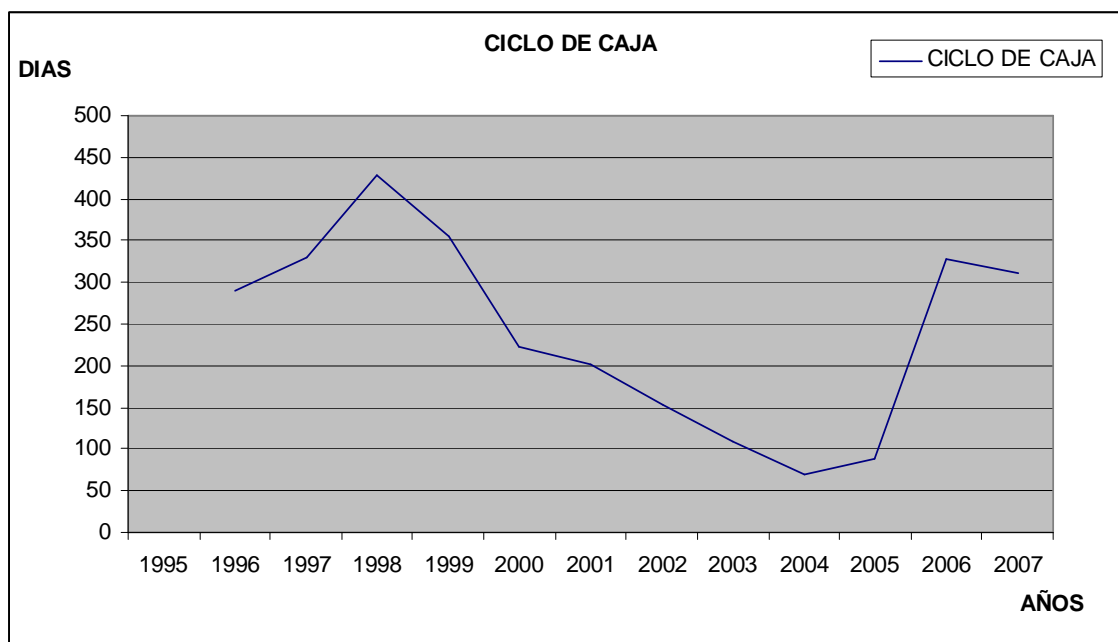
Ahora bien si bien es cierto se podría aceptar como desempeño aceptable el indicador de liquidez de la prueba acida, cuando se analiza el ciclo de caja, las empresas evaluadas del sector presentan ciclos de caja demasiado altos. Por ejemplo entre 1998 y al año 2000 el ciclo de caja fue en promedio de 325 que no demuestra un comportamiento racional, más aun sabiendo que entre el 2004 y el 2005 los ciclos de caja han sido reducidos considerablemente a un periodo de 78 días en promedio. En conclusión las empresas evaluadas del subsector presentan serios problemas en el manejo de su situación de liquidez lo que necesariamente impacta en un crecimiento de los gastos financieros en cada uno de los años. (Ver cuadro 57 y grafico 109)

Cuadro 57

AÑO	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
CICLO DE CAJA		289,63	329,72	428,70	356,02	222,32	200,70
AÑO	2002	2003	2004	2005	2006	2007	PROMEDIO
CICLO DE CAJA	153,15	108,43	70,32	87,45	327,44	309,97	240,320257

Elaborado por el investigador. Fuentes: Banco de la república y Supersociedades

Grafico 109



Elaborado por el investigador. Fuentes: Banco de la república y Supersociedades

2.6.2 Situación de rentabilidad.

Los márgenes de las empresas evaluadas indican que ellas no han tenido la capacidad para mantener unos buenos niveles de eficiencia. Por ejemplo al observar el MUB hay dos años en los cuales ha alcanzado los nivel del 20.5%, sin embargo hay años en los cuales los niveles han descendido hasta el 5%, esto implica que las empresas no han podido mantener un control adecuado sobre los costos de ventas. Al observar el MUO también se vislumbra un gran problema en el manejo de los gastos administrativos y de ventas, puesto que aunque hay periodos en los cuales el MUO ha sido de 10.5% en promedio, también ha habido años con un MUO cercanos al 1%, inclusive hay periodos como en 1995, 1996 y de desde 1998 hasta el 2000 el MUO fue negativo, lo que indica que las empresas en estos periodos obtuvieron perdidas por las operaciones de las empresas. Por el lado de el MUN, pasa idéntica situación al MUO por que existen periodos como 1999, 2001 y 2003 donde el indicador es negativo, lo que de cierta manera no es justificable si realmente ha habido periodos con buenos resultados como en el año 1997 y al año 2006 en el cuales el indicador fue de 17.56% y 10.99% respectivamente.

Lo anterior se refleja en el indicador ROA y el ROE que ha sido negativo durante los años en los cuales tanto el MUO y el MUN has sido negativos (1998, 1999, 2000 ,2001 y 2003) y que ha tenido su mejor desempeño en el ROA del 1997 7.06%, en el 2004 con el 8.45% y en el ROE del 1997 (10.95%), 2004 del 24.8%.

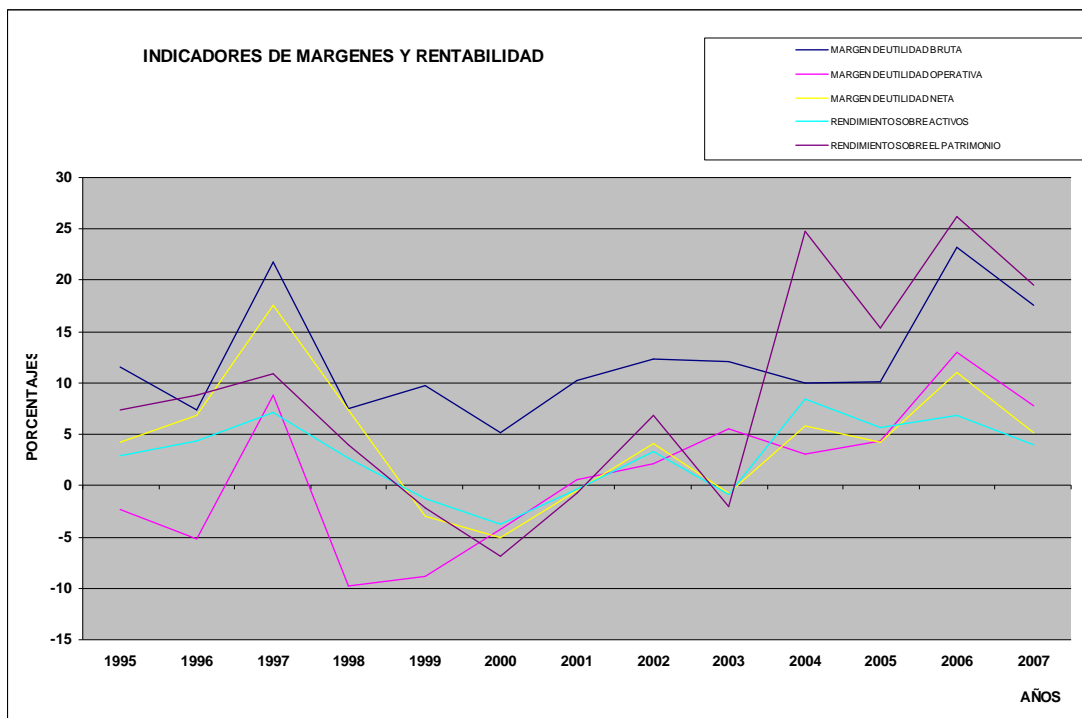
Finalmente el ROA hacia los últimos años 2004 en adelante ha sido en promedio del 6.21% y el ROE ha sido en promedio del 21.45. Esta situación se puede explicar por que las empresas han logrado mantener un MUN positivo desde el 2004 (MUN promedio del 6.25%), lo que implica el comportamiento del ROA, sin embargo el incremento del ROE mayor dado que la empresa hacia los últimos años a cambiado su estructura de financiamiento. (Ver cuadro 58 y grafico 110)

Cuadro 58

AÑO	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
MUB	11,49	7,41	21,72	7,49	9,66	5,11	10,27
MUO	-2,27	-5,25	8,78	-9,73	-8,82	-4,33	0,52
MUN	4,18	6,80	17,56	7,40	-2,99	-5,12	-0,48
ROA	2,91	4,38	7,06	2,60	-1,33	-3,72	-0,36
ROE	7,31	8,85	10,95	3,99	-2,18	-6,84	-0,71
AÑO	2002	2003	2004	2005	2006	2007	PROMEDIO
MUB	12,38	12,08	10,00	10,15	23,21	17,55	12,19
MUO	2,12	5,60	3,11	4,35	13,04	7,78	1,15
MUN	4,06	-0,70	5,85	4,17	10,99	5,19	4,38
ROA	3,38	-0,84	8,45	5,63	6,83	3,96	3,00
ROE	6,80	-2,09	24,80	15,32	26,23	19,47	8,61

Elaborado por el investigador. Fuentes: Banco de la república y Supersociedades

Grafico 110



Elaborado por el investigador. Fuentes: Banco de la república y Supersociedades

2.6.3 Situación de endeudamiento.

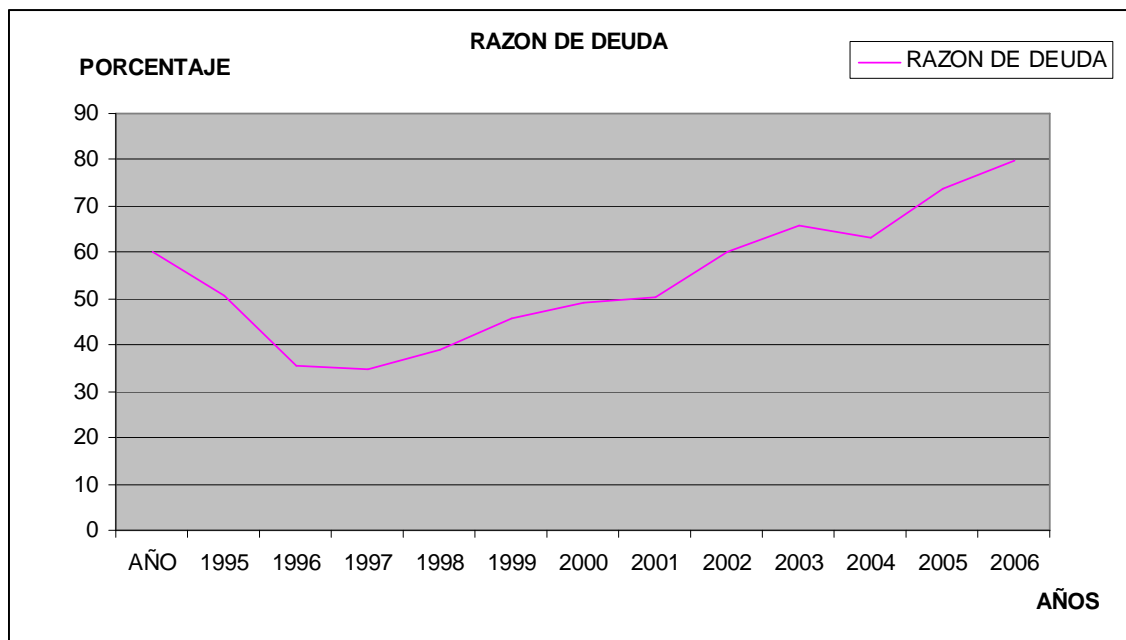
Entre 1996 y el año 2002 la empresa mantuvo un nivel de endeudamiento del 43.52%, pero a partir del 2002 la estructura de financiación cambio y a partir de del año 2004 el nivel de endeudamiento se incremento a 70.66%, lo que implica el fuerte crecimiento del ROE mencionado en la rentabilidad por que el aporte patrimonial se ha disminuido y por que el aumento de los pasivos se ha dado en aquellos que son de corto plazo sobre todos las cuentas y los acreedores por pagar que no están sujetos a gastos financieros. (Ver cuadro 59 y grafico 111)

Cuadro 59

AÑO	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
RAZON DE DEUDA	60,18	50,54	35,51	34,87	39,01	45,59	49,33
AÑO	2002	2003	2004	2005	2006	2007	PROMEDIO
RAZON DE DEUDA	50,38	60,07	65,92	63,27	73,77	79,69	54,47

Elaborado por el investigador. Fuentes: Banco de la república y Supersociedades

Grafico 111



Elaborado por el investigador. Fuentes: Banco de la república y Supersociedades

2.7. Relación del Análisis Económico con la gestión financiera.

El sector de la construcción está conformado por dos subsectores, el subsector de obras residenciales y el subsector de obras civiles. Es de importancia mencionar que el sector de la construcción es uno de los principales aportantes durante los últimos años dentro de la actividad económica en Colombia. Este sector es muy dinámico y presenta fuertes fluctuaciones durante años anteriores. La economía colombiana sufrió una crisis en el año 1999 donde el PIB descendió un 4.48%, caída que se venía observando ya que en 1998 la actividad económica del país mostró un leve crecimiento de 0.6% todo esto desencadenado por el comportamiento que presentó el sector de la construcción durante ese periodo el cual cayó un 24.33%, un descenso de 18.90% de los servicios de intermediación financiera y la caída de la producción industrial manufacturera en 12.81%. El sector de la construcción ha sido un sector de importancia para la economía colombiana ya que ha jalado el crecimiento de esta, después de la crisis, esto debido a los crecimientos registrados por encima del 10% en este sector.

Por el lado de las operaciones comerciales se observa que las ventas presentan una disminución sensible en el periodo de la crisis (es necesario aclarar que precisamente la crisis se da por la caída del sector construcción que generalmente es un motor indiscutible de la dinámica económica. De igual manera la crisis afecta el nivel de generación de utilidades operacionales y de utilidad, tanto por el descenso de las actividades comerciales, como por la imposibilidad de reducción de los costos fijos a los niveles que se requieren para conservar los márgenes tanto de utilidad operacional como de utilidad neta requeridos.

En cuanto a los niveles de inversión fueron disminuyendo año tras año hasta el 2002 como se puede observar en el gráfico 21, como consecuencia del nerviosismo que se genera entre los inversionistas debido a la incertidumbre que se generó por el pesimismo frente a una rápida recuperación de la economía. Esta situación hace que la estructura de financiación del subsector construcción de obras residenciales varía de acuerdo en los tiempos de crisis, lo que se puede observar en el gráfico 106, puesto que antes de la crisis la financiación de los activos era fundamentalmente mediante deudas con terceros, (el nivel de endeudamiento promedio era del 60%), a partir de la crisis la estructura financiera se invierte en esta época la financiación proviene particularmente de los socios (el nivel de participación del patrimonio fue del 70% en promedio) y a partir de la recuperación económica hasta la actualidad la financiación del sector vuelve a ser financiada mediante deuda, llegando casi a niveles de un 80% de nivel de endeudamiento, lo que puede representar de cierta manera un incremento en el nivel de riesgo financiero de la actividad de la construcción. Finalmente el comportamiento de la economía, las ventas, las utilidades, la decisión de reducción de inversión y los cambios de la estructura de financiación hacen que los niveles de rentabilidad del sector también se vean afectados en los tiempos de la crisis económica como se puede ver en la gráfica número 91.

3. CONCLUSIONES

En general el comportamiento de los activos se puede analizar en tres ciclos. En el primer ciclo los activos tuvieron un comportamiento creciente durante el periodo comprendido entre 1995 y 1997 con un promedio de 42.05%, a partir de este lapso, los activos presentan un ciclo decreciente que se extiende hasta el año 2002 registrando un promedio decreciente de 20.39%, seguido de esto se puede observar que los activos del subsector fueron en aumento hasta el final del periodo a excepción de los años 2006 y 2007 (14.13% y 0.08%) el aumento registro un promedio de 29.11%, observándose el mayor nivel de aumento, en el primer ciclo durante el periodo analizado. La estructura de los activos del subsector construcción de obras residenciales, muestran a los activos corrientes como los de mayor nivel durante todo el periodo de análisis, registrando una acumulación promedio de 69.80%. Para el año 1997 este nivel de participación estuvo en un 51% el índice de menor aporte durante el análisis en lo que se refiere a los activos corrientes, los cuales son ampliamente representados por el subtotal de inventarios que mantenía el sector durante el análisis acumulando un promedio de 36.02%, aunque en algunos años, el subtotal de inventarios, superaba el 40% mostrando en 2007 el nivel mas grande (57.02). Todo esto sin dejar de enunciar los índices registrados por la cuenta clientes que en 2003 y 2005 mostraron los mayores grado de participación dentro de los activos corrientes (13.08% y 11.20% respectivamente).

En los pasivos se puede observar un comportamiento similar en el periodo en análisis, ya que estos tienen un crecimiento promedio de 6.62% en el periodo 1995-1997, seguido de una tendencia decreciente hasta finales del 2002 registrando un promedio decreciente de 14.85%, a partir de esta fecha y hasta el final del periodo en análisis (2007) los pasivos tendieron al crecimiento con un promedio de 25.73%, Siendo el ciclo de mayor aumento durante el periodo analizado. La estructura de los pasivos muestra a los pasivos corrientes como los de mayor proporción en comparación a los no corrientes durante el periodo analizado a excepción del año 2000, dejando ver una gran participación de las obligaciones financieras a corto plazo dentro de los pasivos corrientes, aunque estos se ven disminuidos en el periodo comprendido entre 1999-2004. En referencia a los pasivos no corrientes se puede observar el aumento de los indicadores de las obligaciones financieras a largo plazo durante el periodo 1999-2003, cabe resaltar que la deuda con proveedores eran de mayor proporción para los años 2004, 2005 y 2006.

El patrimonio también presenta crecimiento entre 1995 y 1997, a partir de ahí un decrecimiento constante hasta el año 2003, seguido por crecimientos en 2004 y 2005, finalizando con descenso en los saldos del patrimonio en 2006 y 2007. La estructura del patrimonio muestra la influencia que tuvo el superávit por valorización y las ganancias del sector, en el crecimiento presentado por el onio al inicio del periodo analizado; participación que en superávit alcanzo un 42.32% y

53.81% (1996 y 1997 respectivamente), Aunque este también obtuvo un nivel de participación importante por parte del subtotal de capital social que a través del periodo en análisis se mantuvo fluctuante entre un 9% y 14%, y finalizando con aumentos promedio de 18% y 21%. Las valorizaciones fueron disminuyendo su participación poco a poco al igual que los resultados presentados por el sector de la construcción donde se registraron pérdidas en el periodo 1999-2003, exceptuando 2002 y es ahí donde se puede observar el decrecimiento del patrimonio del sector, es curioso observar que si bien el sector en los años 2006 y 2007 obtuvo ganancias generando un mayor nivel de participación dentro de la estructura del patrimonio, este se disminuyó, debido en cierta parte a la disminución en el superávit por valorización.

Teniendo en cuenta lo anteriormente mencionando, se puede mencionar el comportamiento operativo del sector, referente al sistema de financiación que ha manejado, dejando visualizar niveles de riesgo altos; para los dos primeros años del periodo en análisis (1995, 1996) la financiación del sector es en mayor proporción por deuda, registrando niveles de razón de endeudamiento del 60.18% y 50.54% respectivamente, seguido de estos años, la financiación del sector presenta una variación en su estructura, ya que esta comienza a fundamentarse en el patrimonio del sector debido en gran medida por el aumento de las valorizaciones y la retención de las utilidades; disminuyendo el nivel del riesgo en gran medida, la razón de deuda del sector fueron (35.51%;1997, 34.87%;1998, 39.01%;1999, 45.59%;2000, 49.33%;2001), para el año 2002 la financiación fue casi equitativa, la razón deuda fue 50.38%, pero en mayor nivel por endeudamiento, tendencia que se mantuvo hasta el final del periodo analizado y que supera los índices presentados anteriormente y aumentado así el nivel de riesgo.

El sector de la construcción posee un mal manejo del ciclo operativo dejando al descubierto un problema de iliquidez a la hora de cumplir con sus pagos ya que el ciclo de caja es superior a la rotación de las cuentas por pagar en todos y cada uno de los años del periodo analizando, forzando con esto a que el sector busque maneras de financiación para cumplir con dichos pagos, sin embargo y aunque se observan problemas de iliquidez en el sector, este presenta unos indicadores de razón corriente mayores a 1 (el índice mínimo) demostrando eficiencia en el cumplimiento de sus obligaciones corrientes ya que el promedio del indicador dentro del periodo comprendido desde 1995 a 2007 es 2.03, es decir, que por cada peso requerido en el corto plazo el sector ha contado con \$2.03 para cumplir. Los años con mayor eficiencia en este caso se observa a partir de 1998 y que se extiende hasta el 2001 mostrando razón corriente de 2.42, 3.03, 3.55 y 2.57 respectivamente.

Con todo lo observado anteriormente los niveles de rentabilidad del subsector demuestran ineficiencia durante el periodo analizado ya que no puede mantener una tendencia positiva, demostrando con esto, por el lado del margen de utilidad

bruta que no hay un buen manejo de control en los costos de venta. En referencia a los Márgenes de Utilidad Operativa y Neta estos muestran similares comportamientos en algunos periodos, registrando indicadores negativos, demostrando por el lado del (MUO) que las empresas del subsector tuvieron perdidas por las operaciones realizadas durante los años 1995, 1996, 1998, 1999, 2000 con un promedio de 6.08%; y por el lado del MUN periodos desastrosos donde se alcanza un nivel de perdida de 5.12% en el año 2000.

Los efectos de las situaciones críticas anteriormente reseñadas, se ven reflejados en la rentabilidad de los activos y el patrimonio donde se puede vislumbrar rendimientos negativos para ambos, durante los mismos años dentro del periodo analizado

4. BIBLIOGRAFIA

BERNAL T. Cesar Augusto, Metodología de la Investigación para Administración y Economía. Santa fe de Bogotá: MC GRAW HILL. 278 p.

CEPEDA ALONSO, Gustavo, Auditoría y Control Interno. 1 ed. Santa fe de Bogotá: MC GRAW HILL. 234 p.

COBO BEJARANO, Héctor León. Presentación de Trabajos escritos. 8 ed. Santiago de Cali: El autor, 1998. 50 p.

GARCIA GONZALEZ, Jaime. El sistema de Control Interno. 1 ed. Santiago de Cali: autoedición, 286 p.

HARGADON, Bernard. Contabilidad de Costos. Santa fe de Bogotá: Norma, 1974. 500 p.

KAFFURY SILVA, Mario Antonio. Administración Financiera. 2 ed. Universidad externado de Colombia: Presencia Ltda., 1982.

MENDEZ ALVAREZ, Carlos Eduardo. Metodología. 2 ed. Santa fe de Bogotá: MC GRAW HILL. 170 p.

SINISTERRA, Gonzalo. Contabilidad Sistema de información para las organizaciones. 3 ed. Santa Fe de Bogotá: MC GRAW HILL. 402 p.

Cortes Mariana, Pinzón Rómulo, Bases de Contabilidad Nacional según el SCN 1993, Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) Edición 3. 2000. Página 9, 370, 371,379-388

Banguero Harold, Mendez Ancizar, Molines Sol. Reactivación De Las Cuentas Económicas Regionales Del Valle Del Cauca. Cuentas De Producción Y Generación De Ingreso 1999-2004. Investigación Universidad Autónoma De Occidente – Gobernación Del Valle Del Cauca. 2007.

Título III del Libro I. "Código de Comercio" de Colombia. Legis.

Decreto ley 2650 de diciembre 29 de 1993. Por el cual se modifica el Plan Único de Cuentas para los comerciantes

Lind, Mason y Marchal, Estadística, Tercera Edición Mc Graw Hill, 2001. Pág. 369,377

Moyer, McGuigan, Kretlow, Administración Financiera, Editorial Thomsom, Novena Edición, 2005, Pagina 65.

Brigham, Houston. Fundamentos de Administración Financiera, Editorial Thomsom, Décima Edición, 2005. Pág. 89

Apaza Meza Mario, Contabilidad Estratégica del EVA, Año 2006

G, Bennett Stewart, En Busca del Valor, Gestión 2000, primera edición año 2000. Pág. 145.

GUJARATI Damodar, ECONOMETRIA, Editorial Mc Graw Hill, Cuarte Edición, 2004 Pagina 25.

Superintendencia de Sociedades, Grupo de Estadística. DEPARTAMENTO EN CIFRAS, DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA 2002-2003, Página 13

5. ANEXOS

ANEXO A. LISTADO DE EMPRESAS SELECCIONADAS

RAZON SOCIAL
180 GRADOS S.A.
ACS. S.A. ADMINISTRACIONES COMERCIALIZACION Y SERVICIOS S.A.
AGROPECUARIA Y REFORESTADORA GUABINAS S A
AIREAR URBANO S A EN LIQUIDACION OBLIGATORIA
ALFAGUARA S A EN LIQUIDACION
ANDES S.A.
BUENAVISTA CONSTRUCTORA Y PROMOTORA S.A.
CONALVIAS S A
CONSORCIO MORENO TAFUR LTDA
CONSTRUCCIONES CASOTO LTDA.
CONSTRUCCIONES E INVERSIONES ASTORIA LTDA. EN ACUERDO DE RESTRUCTURACI
CONSTRUCCIONES HELCA LTDA
CONSTRUCCIONES POPULARES S.A.
CONSTRUCTORA ALFAGUARA S.A.
CONSTRUCTORA BOLIVAR CALI S.A.
CONSTRUCTORA DEL VALLE SA
CONSTRUCTORA FALCON S.A.
CONSTRUCTORA LIMONAR LTDA
CONSTRUCTORA VAM LTDA
CONSTRUIR LIMITADA
CONTECOL S A EN LIQUIDACION
CREAR VIVIENDA CONSTRUCTORA LTDA
DANIEL PEREA JARAMILLO Y CIA S C S
DISEÑO INGENIERIA DE REFRIGERACION Y AIRE ACONDICIONADO HIPERFRIO LTDA
DML & CIA LTDA
DUEÑAS Y ASOCIADOS INGENIEROS CONSTRUCTORES LTDA EN LIQUIDACION OBLIGA
EL SEMILLERO S.A.
ENERGIZAR LIMITADA
FERROVIAL AGROMAN INTERNACIONAL S A SUCURSAL COLOMOMBIA
FINLANDIA LTDA
GRUPO NORMANDIA S.A.
HACIENDA SANTA BARBARA S.A.
HERMANN CONSTRUCTORES S.A EN ACUERDO DE REESTRUCTURACION.
INVERSIONES CAROLINA LIMITADA

INVERSIONES Y COMERCIALIZADORA INCOM LTDA
INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES INVERCON LIMITADA EN LIQUIDACION
JOSE ANTONIO VELASCO PARDO Y CIA ARQUITECTOS LTDA EN LIQUIDACION OBLIG
JURI MEJIA Y CIA S EN C
KLAHR ASOCIADOS Y BLOKES S A
KLAHR Y ASTORIA CONTRUCTORES S.A.
MEJOR VIVIR CONSTRUCTORA S.A.
MUNOZ GUTIERREZ INVERSIONES AGROINDUSTRIALES S EN C.
PROMOTORA DE INVERSIONES INMOBILIARIAS S. A. EN LIQUIDACION
PROMOTORA DE TECNOLOGIA S A
PROMOTORES Y CONSTRUCTORES S.A.
RAMIREZ TRUJILLO Y CIA LTDA
RICASA CONSTRUCTORA LTDA.
RINCON II LTDA.
RIOGRANDE S. A.
SANT PHILIPPE S.A.
SOCIEDAD CONSORCIO PRETHELL GONZALEZ S.A
TECNICA ESTRUCTURAL S.A.
TEOREMA INGENIERIA LTDA
UNION 4 S A LIQUIDADA
URBANIZACION TERRENOS DEL TEJAR S A EN LIQUIDACION
URBANIZADORA Y CONSTRUCTORA ANDES S.A
URBANIZADORA Y CONSTRUCTORA LOS MANGOS LTDA EN LIQUIDACION

NEXO B. LISTADO DE EMPRESAS NO SELECCIONADAS

RAZON SOCIAL
A C Y MS LTDA
A HOLGUIN INGENIERIA S A
A.I.M LTDA.
ADECUACIONES Y AGREGADOS S.A.
AGREMEZCLAS S.A.
ALFONSO MUÑOZ Y ASOCIADOS LTDA
AMBIENTES Y ESTTRUCTUTURAS SOCIEDAD LIMITADA
ARCILA ESCOBAR S. EN C.S.
ARQUITECTURA CONSTRUCCIONES Y URBANIZACIONES ARUS S A EN LIQUIDACION O
BARILOCHE LTDA EN LIQUIDACION
BOSQUE DE SANTA TERESITA LTDA EN LIQUIDACION
C & C ARQUITECTOS CONSTRUCTORES S.A.
C P A CONSTRUCCIONES PREFABRICADAS S A
CALIMA RESORT S A EN LIQUIDACION OBLIGATORIA
CENTRO COMERCIAL DEL PARQUE LIMITADA
CIM COMPAÑIA DE INGENIERIA Y MONTAJES SA
CIUDADELA INDUSTRIAL DE OCCIDENTE S A
CIUDADELA INTERNACIONAL DEL PACIFICO S A EN ACUERDO DE REESTRUCTURACIO
COLINA DEL RIO LIMITADA.
COMPAÑIA PROMOTORA DE PLANES DE VIVIENDA S A EN LIQUIDACION
CONING LTDA CONSTRUCCIONES INGENIERIA LTDA EN LIQUIDACION
CONSORCIO PRETHELL GONZALEZ S.A
CONSTRUCCIONES B Y J S.A.
CONSTRUCCIONES EL BOHIO LTDA
CONSTRUCCIONES ORTIZ BOHORQUEZ Y CIA SOCIEDAD EN COMANDITA SIMPLE
CONSTRUCCIONES R.C.P & CIA S. A.
CONSTRUCCIONES SAN LUIS LIMITADA
CONSTRUCCIONES Y VIVIENDA DEL VALLE S A
CONSTRUCCTORES ASOCIADOS S.A.
CONSTRUCTORA ALPES S A EN CONCORDATO
CONSTRUCTORA BARU LTDA EN LIQUIDACION
CONSTRUCTORA BUENOS AIRES LIMITADA
CONSTRUCTORA CASCADAS DE NORMANDIA LIMITADA
CONSTRUCTORA COMERCIAL DEL PACIFICO S.A.

CONSTRUCTORA DEL RIO LTDA
CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA ANDINA S A. EN LIQUIDACION
CONSTRUCTORA EL CIPRES LTDA
CONSTRUCTORA GAMATELO S.A.
CONSTRUCTORA GUADALUPE S.A
CONSTRUCTORA INCON SOCIEDAD ANONIMA
CONSTRUCTORA KAR S.A.
CONSTRUCTORA KLAHR S.A EN ACUEDOS RE RESTRUCTURACION
CONSTRUCTORA LOS CAIMOS LTDA
CONSTRUCTORA MARTINEZ OROZCO LTDA EN LIQUIDACION
CONSTRUCTORA MELENDEZ S.A. EN ACUERDOS DE RESTRUCTURAI
CONSTRUCTORA NORMANDIA S A
CONSTRUCTORA PROYECO LTDA EN LIQUIDACION
CONSTRUCTORA PYNZAR LTDA EN LIQUIDACION OBLIGATORIA
CONSTRUCTORA SANTA MARIA DEL PALMAR LTDA.
CONSTRUCTORA SANTIAGO DE CALI LTDA
CONSTRUCTORA VALLE REAL S.A
CONSTRUIR LTDA
CONSULTANTE PANAMERICANA DE COLOMBIA S.A.
FRIBO INVERSIONES LTDA
GAMEZ V. E HIJOS & CIA. S. EN C. S. CONSTRUCTORES
DAVID KLAHR & CIA LTDA
DESARROLLADORA DEL PACIFICO S.A
EDIFICIO SAN MATEO LTDA.
EL RINCON DE LA FLORA LTDA
HOLGUINES Y ASOCIADOS DEL SUR S A
HUMBERTO TORRES E HIJOS S.C.S.
ILLIMANIS BUILDING CONSTRUCTOR S.A.
INDELCO S A EN LIQUIDACION
INGENIEROS CONSTRUCTORES LTDA CIVILES Y SANITARIOS
INVERCO LTDA
INVERSIONES E INGENIEROS ORIENTALES LTDA
INVERSIONES EL PENON S .A.
INVERSIONES KARINA LTDA & CIA S EN C
INVERSIONES LA FE LTDA
INVERSIONES LAS MERCEDES S A EN LIQUIDACION OBLIGATORIA
INVERSIONES NORMANDIA S.A.
INVERSIONES PIEDEMONTE S.A.
INVERSIONES PUERTO NUEVO LTDA.
INVERSIONES TULUA Y COMPAÑIA LIMITADA
INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES FENIX S.A
J GUTIERREZ Y CIA S C S
JURI CONSTRUCTORES LTDA

LATINOAMERICANA DE LA CONSTRUCCION S.A.
MAYOR POSSO Y CIA LTDA
MELIAN LTDA
MENDOZA SALAZAR LTDA
MULTIFAMILIARES LAS CEIBAS LTDA.
NACIONAL CONSTRUCTORA S.A.
ORIENTE CONSTRUCTORES S.A.
PALMASECA LIMITADA
PARCELACION INDUSTRIAL Y COMERCIAL PALMASECA LTDA
PEREA Y CIA S.C.S.
POLO INGENIERIA LTDA
PONTEVEDRA LTDA EN LIQUIDACION
PREMOLDA LTDA
PRISMA INVERSIONES LTDA
PROMOTORA CAFETERA DE CONSTRUCCIONES LTDA
PROMOTORA DE PROYECTOS DEL SUROCCIDENTE S.A.
PROMOTORA DE VIVIENDA SOCIAL LTDA
PROMOTORA FARALLONES S.A.
PROMOTORA MALLORCA S.A
PROMOTORA MARVAL S.A.
PROMOTORA SALAMANCA LTDA
PROMOTORA SAN LUCAS LTDA EN LIQUIDACION
PROMOTORA SANTO DOMINGO LTDA
PROMOTORA SOMOS LIMITADA Y ASOCIADOS EN LIQUIDACION
PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA S.A.
PROYECTOS S A - EN LIQUIDACION -
PROYECTOS Y PROPIEDADES LTDA
RENDIR S.A.
RINCON I LTDA
RIVEROS JANEK Y CIA S.EN C.S.
SABRA KARINA LTDA Y CIA S EN C
SANCHEZ CARDONA LTDA.
SANCHEZ M. Y CIA. LTDA.
SOCIEDAD CONSTRUCTORA DEL PACIFICO LTDA
SOLUCIONES URBANAS S.A.
SUITES Y PALCOS S.A.
TECNIAZUCAR LTDA
TORRES DE LA FONTANA LTDA EN LIQUIDACION
TRUJILLO SERRANO Y CIA S EN CS
UNION PACIFICO S.A. -EN LIQUIDACION-
UNO A INVERSIONES S A
URBANIZADORA EL CASTILLO S.A.
URBANIZADORA OCCIDENTAL S A EN CONCORDATO