



**FACULTAD DE ADMINISTRACIÓN, FINANZAS Y CIENCIAS ECONÓMICAS  
ESPECIALIZACIÓN EN ADMINISTRACIÓN FINANCIERA**

Unidad de Estudio:

**SEMINARIO DE INVESTIGACIÓN**

**ANÁLISIS FINANCIERO DE EMPRESAS DE CONSTRUCCIÓN DE BOGOTÁ  
FRENTE A LA COYUNTURA SECTORIAL**

Docente:

**MOSCOSO FABIO**

Integrantes:

**ROJAS CANTOR ANA MILENA  
ESPINEL BÁEZ JOHAN LEANDRO**

Bogotá D.C

2019

**TABLA DE CONTENIDO**

1. RESUMEN	3
2. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	4
2.1. PREGUNTA DE INVESTIGACIÓN.	4
3. OBJETIVOS	5
3.1. GENERAL	5
3.2. ESPECÍFICOS	5
4. HIPÓTESIS	5
5. JUSTIFICACIÓN	6
6. MARCO TEÓRICO	7
7. METODOLOGÍA	13
8. ANÁLISIS DE RESULTADOS	14
8.1. ANÁLISIS DEL SECTOR CONSTRUCTOR COLOMBIANO	14
8.2. ANÁLISIS DE EMPRESAS CONSTRUCCIÓN BOGOTÁ	19
9. CONCLUSIONES	26
10. BIBLIOGRAFÍA	27

## 1. RESUMEN

El presente trabajo de investigación, busca estudiar el comportamiento de los resultados financieros de las grandes empresas del sector de la construcción de Bogotá y compararlos con la tendencia del sector, en el periodo 2015-2018.

Para llevar a cabo este estudio se partió de los Estados Financieros reportados al sitio web de EMIS (Emerging markets research) de las principales empresas del sector de la construcción de obras residenciales de Bogotá. Se aplicó análisis financiero basándose en los indicadores: *rentabilidad*: margen bruto, margen neto y margen operacional; *liquidez*: razón de liquidez y razón de efectivo; *apalancamiento*: relación deuda/ activos y relación deuda/ capital. Se acudió al método de razones financieras para efectuar dicho análisis y se realizó una comparación frente a la tendencia del sector de la Construcción de Colombia a lo largo de los mismos periodos.

Como resultado del análisis financiero de las principales empresas del sector de la construcción, se revelan tendencias decrecientes en el periodo 2015-2018, correspondiendo a las tendencias presentadas por el sector de la construcción de Colombia en el mismo periodo.

## **2. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA**

El Fondo Monetario Internacional (2018) proyectó que la economía global crecería un 3,9% para 2018 y 2019. Sin embargo, los resultados evidenciaron una disminución y el crecimiento se ubicó en el 3,7% para el 2018; ésta dinámica seguiría hasta presentar un crecimiento del 3,3% para 2019. En el contexto colombiano, según el DANE (2018), el PIB evidenció variaciones conservadoras en los últimos años, presentando un crecimiento porcentual para el 2018 del 2,7% y para el sector de la construcción presentaría un crecimiento de 5,3%.

No obstante, desde 2017 en Colombia este sector ha venido sufriendo una desaceleración y los ingresos de las compañías constructoras lo revelan. Según CAMACOL (2018), las ventas anuales a septiembre de 2018 sumaron 168.764 unidades residenciales vendidas, cifra 9,0% inferior a la del mismo período del año 2017. Estos resultados conllevan a una preocupación por los resultados financieros de las empresas constructoras en Bogotá.

### **2.1. PREGUNTA DE INVESTIGACIÓN.**

¿Cuál es el comportamiento financiero de las grandes empresas de construcción de Bogotá frente a la coyuntura económica del sector durante el periodo 2015-2018?

### **3. OBJETIVOS**

#### **3.1. GENERAL**

Estudiar el comportamiento de los resultados financieros de las grandes empresas del sector de la construcción de Bogotá y compararlos con la tendencia del sector, en el periodo 2015-2018.

#### **3.2. ESPECÍFICOS**

1. Identificar y seleccionar los indicadores financieros a aplicar.
2. Analizar el resultado de los indicadores financieros de las grandes empresas del sector de la construcción de Bogotá en el periodo 2015-2018
3. Comparar el resultado de los indicadores financieros frente al comportamiento del entorno sectorial.
4. Evidenciar el efecto de la coyuntura del sector de la construcción en las grandes empresas de Bogotá en el periodo 2015-2018.

### **4. HIPÓTESIS**

La coyuntura económica del periodo 2015-2018, podría haber afectado los resultados financieros de las grandes empresas del sector de la construcción de Bogotá.

## 5. JUSTIFICACIÓN

La dinámica económica mundial genera repercusiones en todos los ámbitos de la economía, el sector de la construcción en Colombia no está aislado de este entorno y ha presentado variaciones significativas en los últimos años. De acuerdo a Ortega y Sarmiento (2017), para el 2030 el sector de la construcción a nivel mundial alcanzará los \$15.5 Trillones de dólares manteniendo un crecimiento estable producto de los resultados de economías de países desarrollados como China y Estados Unidos.

En Colombia, la dinámica económica ha presentado una desaceleración con respecto a los resultados esperados. De acuerdo con el DANE (2018), el PIB para el 2018 se ubicó en el 2,7% con un tímido crecimiento respecto al ritmo anteriormente observado. La coyuntura económica y social actual por la que atraviesa el país ha generado que el sector de la construcción considerado años atrás sobresaliente no alcance las metas propuestas y en algunos años refleje una marcada contracción en comparación con el crecimiento de la economía nacional.

El presente documento tiene como finalidad evidenciar la situación financiera interna de las grandes compañías del sector de la construcción de Bogotá. Identificando, seleccionando y analizando indicadores financieros relevantes para contrastar la posición de estas compañías frente al entorno sectorial nacional.

## 6. MARCO TEÓRICO

De acuerdo con Gaitán (2012), los estados financieros deben ser presentados por lo menos una vez al año de acuerdo al periodo contable que está comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre. Estos permiten evidenciar los resultados obtenidos durante dicho periodo y consolidan la posición financiera de la compañía para iniciar un nuevo año. Sin embargo, los datos presentados en los estados financieros por sí solos no aportan información relevante para tomar decisiones, establecer metas y objetivos. Por consiguiente, para que estas cifras brinden información aún más valiosa se acude a los indicadores financieros. Según Fernández (1986) “Los estados contables, aunque portadores de una amplia fuente de información para la toma de decisiones, no son suficientes en sí mismos para la interpretación de la situación patrimonial, económica y financiera de la empresa.” (p. 113).

Tradicionalmente, la evaluación del desempeño y control en las empresas se realizaba sólo con base a informes financieros. Esto ha cambiado desde la globalización de los mercados, desde entonces se ha pasado a prestar mayor importancia a indicadores financieros que permiten ampliar la visión para controlar resultados, evaluar decisiones y visualizar una estrategia de acuerdo a los resultados obtenidos de un periodo a otro. Según Rincón (1998), “Implementar un conjunto de indicadores como elementos básicos para un adecuado sistema de control en una compañía, impone como condición inicial el conocimiento de procesos que en ella se desarrollan” (p. 11), por tal motivo no se puede interpretar los mismos indicadores en todas las empresas y se debe tener una diferenciación de acuerdo a las actividades propias de cada compañía y de cada sector económico.

De acuerdo con el Instituto Nacional de Contadores Públicos de Colombia (2018), un indicador es una medida de la condición de un proceso o evento en un momento determinado en las empresas. Son necesarios para medir estabilidad, capacidad de endeudamiento, capacidad para generar liquidez, rendimientos y utilidades permitiendo analizar el comportamiento financiero de las compañías. Los indicadores de análisis

financieros se dividen en: indicadores de liquidez, indicadores de eficiencia, indicadores de rentabilidad, indicadores de desempeño, indicadores de productividad, indicadores de endeudamiento e indicadores de diagnóstico financiero. Estos indicadores ofrecen información concisa y abarcan las diferentes variables concernientes a revelar la posición de la organización en determinado momento. A continuación, se describirán las variables de liquidez, endeudamiento y rentabilidad con las que se analizarán las compañías del sector de la construcción de la ciudad de Bogotá en el periodo comprendido entre el año 2015 y el año 2018.

## LIQUIDEZ

Para Gitman (2003), “la liquidez de una empresa se mide por su capacidad para satisfacer obligaciones a corto plazo conforme se vencen. La liquidez se refiere a la solvencia de la posición financiera global de la empresa -la facilidad con la que paga sus facturas.” (p. 49). Por otro lado, Según Emery (2000), “la liquidez se refiere a la rapidez y eficiencia (en sentido de costos de transacción bajos), con que un activo se puede intercambiar por efectivo.” (p. 89). Los ratios de liquidez usados para este estudio serán la razón de liquidez o razón corriente y la razón de efectivo o razón de máxima tesorería.

Siguiendo a Emery (2000) la **Razón de liquidez**, es “la razón que mide el número de veces que el activo circulante de una compañía cubre el pasivo circulante” (p.89), está calculada por la fórmula

$$\text{Razón de liquidez} = \frac{\text{Activo Circulante}}{\text{Pasivo Circulante}}$$

Se entiende que la empresa es líquida cuando esta razón es alta y positiva, el valor de aceptabilidad depende del sector en el que se encuentra operando la empresa. En otras palabras, indica cuantas veces se puede solventar las obligaciones de corto plazo con el activo más líquido. Al evaluar una organización es relevante esta razón, ya que ofrece una perspectiva del efectivo real con el que se cuenta al finalizar un periodo contable.

Continuando con Emery la **Razón de efectivo**, también denominada razón de máxima tesorería es la proporción del activo de la empresa que se mantiene como efectivo, son



los activos de corto plazo más líquidos con los que cuenta una compañía, se calcula por medio de la siguiente fórmula:

$$\text{Razón de efectivo} = \frac{\text{Efectivo y equivalentes}}{\text{Pasivo Corriente}}$$

A partir de esta razón, se establece el nivel de efectivo que mantiene la organización para ejecutar los procesos operativos inmediatos para cumplir con la misión organizacional a corto plazo.

## ENDEUDAMIENTO

El grado de endeudamiento dentro de las compañías está dado por la relación entre el pasivo y su activo. En general, cuanto mayor es la deuda que presenta una empresa frente a los activos mayor es su apalancamiento financiero. Conforme a Emery (2000), “el apalancamiento financiero es el grado en que una compañía se financia con deuda. La cantidad de deuda que una compañía usa tiene efectos tanto positivos como negativos. Cuanto más grande sea la deuda, mayor será la posibilidad de que la compañía tenga problemas para cumplir con sus obligaciones.” (p. 82). Para Ortega (2002), las razones de endeudamiento “miden la fuerza y estabilidad financiera de una entidad, así como la probabilidad en torno a su capacidad para hacer frente a imprevistos y mantener su solvencia en condiciones favorables” (p.33). Con el propósito de evaluar el grado de endeudamiento en las empresas se usan las razones de deuda total y la razón de deuda capital.

Acorde con Gitman (2003) **la razón de deuda** “mide la proporción de activos totales financiados por los acreedores de la empresa. Cuanto más alta es esta razón, mayor es la cantidad de dinero de otras personas que se está usando para generar ganancias” (p. 54). La fórmula de esta razón es:

$$\text{Razón de deuda} = \frac{\text{Deuda Total}}{\text{Activos Totales}}$$

Con esta razón se orienta al área financiera para tomar decisiones de financiamiento e inversión que conllevan a reducir o aumentar esta proporción de acuerdo a niveles de

rentabilidad y costo de consecución de recursos, en búsqueda de la mayor rentabilidad a los menores costos posibles.

Según Emery (2000), **la razón deuda/capital** es la cantidad de deuda por dólar de capital. Se calcula con la fórmula:

$$\text{Razón deuda/capital} = \frac{\text{Deuda Total}}{\text{Capital}}$$

Esta razón revela el monto de deuda por cada unidad de dinero invertido por los accionistas o dueños de la empresa.

## RENTABILIDAD

Basados en Nava y Marbelis (2009) “la rentabilidad constituye el resultado de las acciones gerenciales, decisiones financieras y las políticas implementadas en una organización” (p. 618). Para evaluar la rentabilidad de la organización se acude a indicadores y márgenes que muestran proporciones de la rentabilidad con respecto a las ventas. Para este estudio se calcularán e interpretarán: Margen de utilidad bruta, Margen de utilidad operacional y Margen de utilidad neta.

De acuerdo a Gitman (2003), el **margen de utilidad bruta** “mide el porcentaje de cada dólar de ventas que queda después de que la empresa ha pagado todos sus productos. Cuanto más alto es el margen de utilidad bruta (es decir, cuanto más bajo es el costo relativo del costo de ventas), mejor. (p.56), Su fórmula es:

$$\text{Margen de Utilidad Bruta} = \frac{\text{Utilidad Bruta}}{\text{Ventas}}$$

Es decir, son los costos que conlleva conseguir el nivel de ventas revelado. Con el análisis de este margen se pueden generar cambios de políticas en ventas, los cuales conlleven a la reducción de costos manteniendo los niveles de ventas o aumento de ventas con niveles estáticos de costos.

Siguiendo con Gitman (2003), el **margen de utilidad operativa** “mide el porcentaje de cada dólar de las ventas que queda después de deducir todos los costos y gastos que

no son intereses, impuestos y dividendos de acciones preferentes. Representa las “utilidades puras” ganadas por cada dólar de ventas.” (p. 57) su cálculo está dado por la fórmula:

$$\text{Margen utilidad operativa} = \frac{\text{Utilidad Operativa}}{\text{Ventas}}$$

Este margen permite evidenciar la eficiencia operativa en la generación de sus ingresos. Con base en este, se evalúa cómo se encuentra la organización en tecnología (maquinaria y procesos de producción), y/o en capacitación de sus colaboradores en procesos productivos.

Continuando con Gitman (2003), el **margen de utilidad neta** “mide el porcentaje de cada dólar de ventas que queda después de que se han deducido todos los costos y gastos.” (p. 58) este margen se calcula con la siguiente fórmula:

$$\text{Margen utilidad neta} = \frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Ventas}}$$

Basados en las razones mencionadas anteriormente se aplicará el “método de razones financieras”. El cual, de acuerdo con lo expuesto por Ortega (2002), es el método que se construye a partir de las razones financieras, las cuales permiten conocer la situación actual de la compañía en virtud de relación de partidas del estado de la situación financiera y el estado de resultados integrales - Balance General y Estado de Resultados (anteriormente)-. Estas razones financieras por sí solas pueden llegar a ser poco representativas, por lo cual se deben comparar con los resultados obtenidos por la misma empresa en ejercicios anteriores, con empresas similares o el sector en el que se encuentran.

El comportamiento de las razones financieras y sus tendencias se interpretarán en un lapso de 4 años (2015-2018) y se estudiarán de acuerdo al análisis de tendencias. Para llegar a obtener lo expuesto por Hernández & Hernández (2006) “La importancia del estudio de la dirección del movimiento de las tendencias en varios años radica en hacer

posible la estimación, sobre bases adecuadas, de los probables cambios futuros en las empresas, y cómo, y por qué las afectan. Los cambios en la dirección de las tendencias no se realizan repentinamente, sino progresivamente en cierto tiempo; todo cambio procede de las pequeñas partes, por lo que todo nuevo estado tiene que adquirir cierto grado o tamaño para hacerse perceptible” (p. 46)

## 7. METODOLOGÍA

Para llevar a cabo la investigación, se realizó un recorrido por diversas fuentes de información: libros, artículos de revistas especializadas, informes del sector de la construcción y bases de datos con información financiera de compañías. Del cual se partió para llevar a cabo un análisis financiero de empresas del sector construcción de Bogotá.

Este análisis ha sido aplicado en los periodos comprendidos entre los años 2015 y 2018 de los Estados Financieros reportados al sitio web de EMIS (Emerging markets research) de las principales empresas del sector de la construcción de obras residenciales de Bogotá: Amarilo S.A.S, Constructora Bolívar S.A, Constructora Capital Bogotá S.A.S, Constructora Colpatría S.A y Cusezar S.A.

Para el análisis se ha tomado los siguientes indicadores de rentabilidad: margen bruto, margen neto y margen operacional; Indicadores de liquidez: razón de liquidez y razón de efectivo y por último indicadores de apalancamiento: relación deuda/ activos y relación deuda/ capital acudiendo al método de razones financieras, realizando una comparación frente a la tendencia del sector de la Construcción de Colombia a lo largo de los mismos periodos.

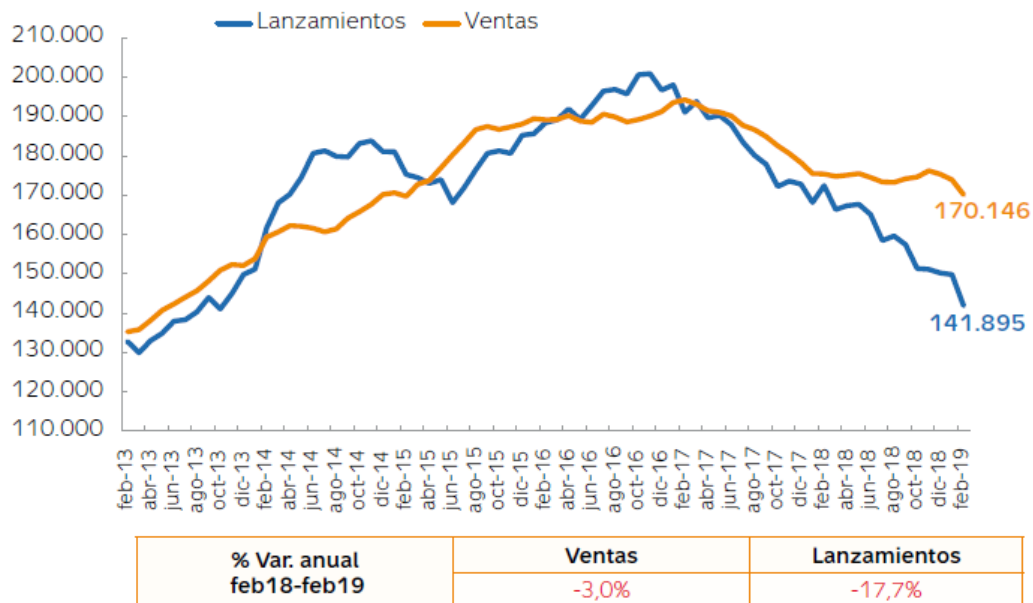
## 8. ANÁLISIS DE RESULTADOS

### 8.1. ANÁLISIS DEL SECTOR CONSTRUCTOR COLOMBIANO

La inversión en el mercado edificador en Colombia ha presentado, a partir del año 2017 una tendencia decreciente.

**Gráfico 1.**

**Tendencias de oferta y demanda sector construcción.**



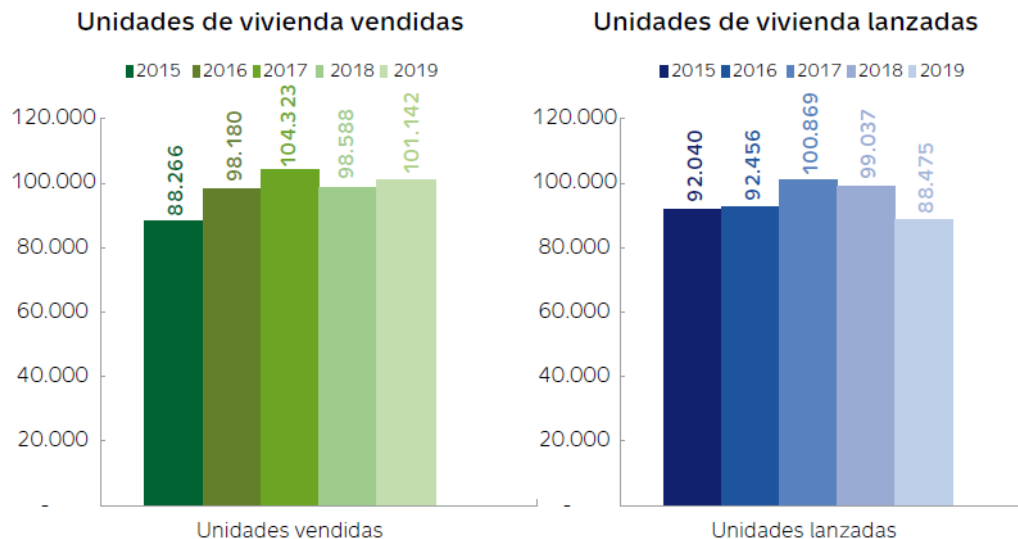
Fuente: Coordinada Urbana - Cálculos Camacol Departamento de Estudios Económicos

La tendencia en ventas en el sector edificador, presentó una reducción del 3%, según Gráfico No.1, en febrero de 2019 las unidades vendidas alcanzaron 170.146 unidades evidenciando una reducción de 5.250 unidades frente al mismo período del año pasado; Asimismo, a febrero de 2019, los lanzamientos alcanzaron 141.895 unidades en el total del mercado, mostrando una disminución de 17,7% anual y reduciendo en 30.545 unidades la nueva oferta durante el último año.

De acuerdo con CAMACOL (2018), el sector edificador se segmenta en dos grupos principales, el segmento de Vivienda de Interés Social - VIS (edificaciones de menor cuantía a 135 SMMLV) y el segmento de vivienda No VIS (edificaciones de cuantías superiores a 135 SMMLV). Las cuales a su vez se subdividen en: Viviendas de Interés Prioritario (edificaciones de cuantías hasta 70 SMMLV) y VIS (135 SMMLV). Las edificaciones de cuantías superiores a 135 SMMLV se subdividen en: Segmento Medio (edificaciones con cuantías entre 135 y 435 SMMLV) y Segmento Alto (edificaciones con cuantías superiores a 435 SMMLV). Esta información es primordial para comprender las variaciones y comportamientos del sector.

**Gráfica 2.**

**Tendencia de oferta y demanda - VIS**



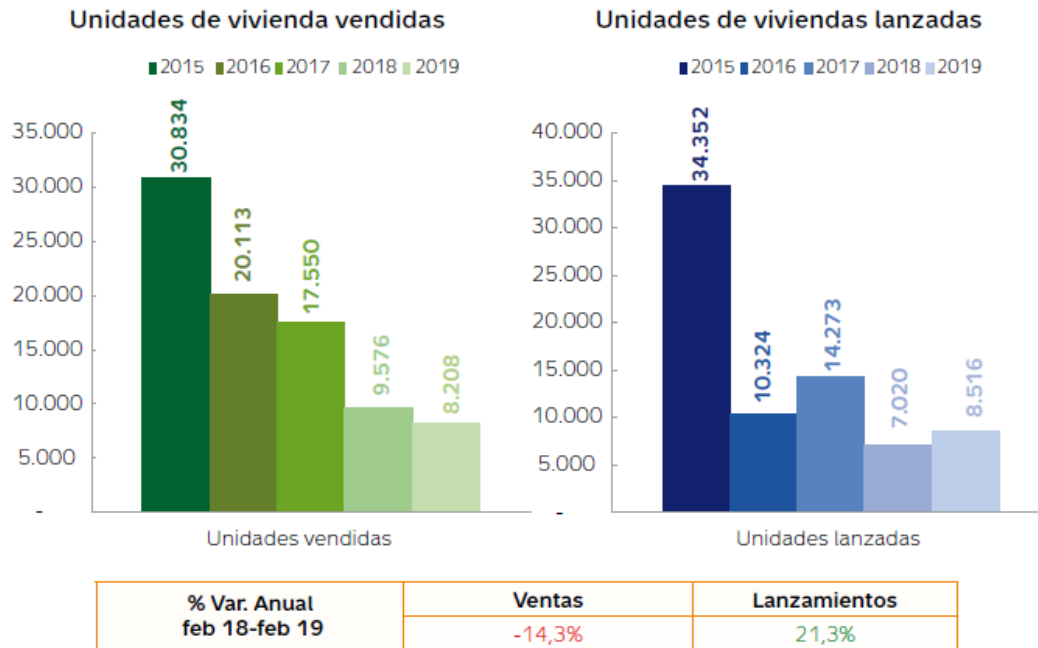
% Var. anual feb 18- feb 19	Ventas	Lanzamientos
	2,6%	-10,7%

Fuente: Coordinada Urbana - Cálculos Camacol Departamento de Estudios Económicos

El segmento edificador VIS, sostiene altos niveles de comercialización superiores a los de 2016 y presenta para febrero de 2019, un incremento de 2,6% anual frente al 2018, las unidades vendidas fueron de 101.142 viviendas. Para el mercado colombiano los

lanzamientos de vivienda de interés social disminuyeron en 10,7% ubicándose en 88.475 unidades, generando un decrecimiento en la oferta.

**Gráfico 3.**  
**Ventas VIP**

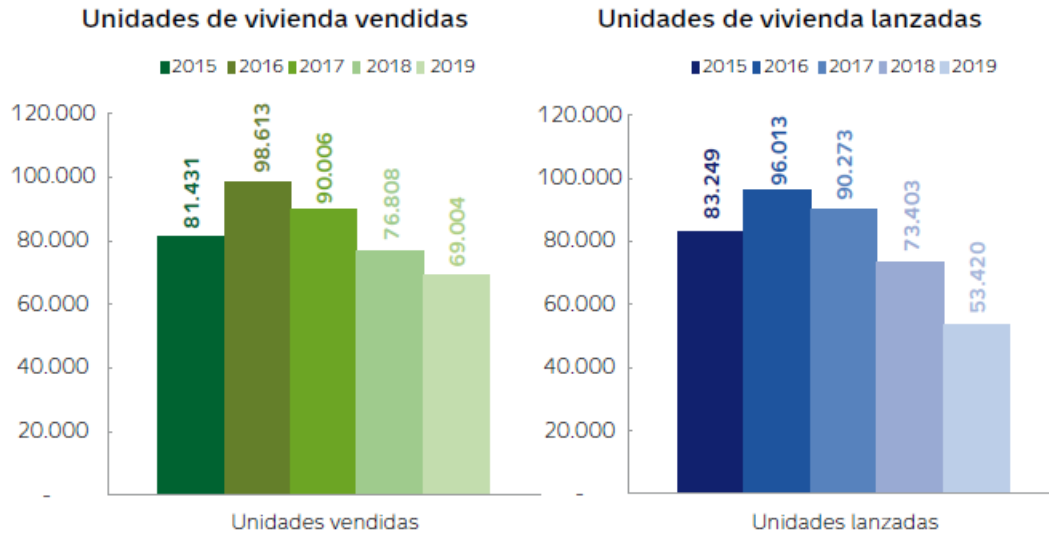


Fuente: Coordinada Urbana - Cálculos Camacol Departamento de Estudios Económicos

La vivienda de interés prioritario (VIP), registró a febrero de 2019 ventas de 8.208 unidades, con una caída de 14,3% anual y según el Gráfico No. 3 los lanzamientos presentaron un incremento de 21,3% anual.



**Gráfica 4.**  
**Tendencia de oferta y demanda - No VIS**



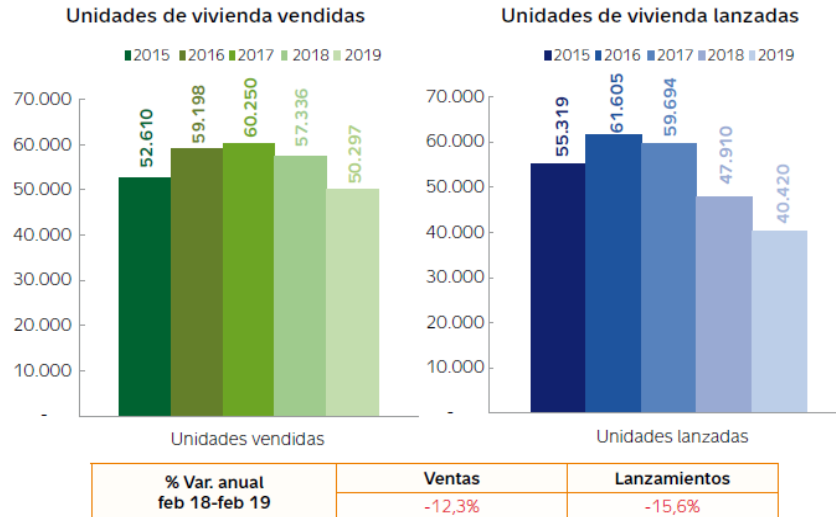
% Var. anual feb 18- feb 19	Ventas	Lanzamientos
		-10,2%

Fuente: Coordinada Urbana - Cálculos Camacol Departamento de Estudios Económicos

De acuerdo a la Gráfica 4, la tendencia de venta de viviendas con un precio superior a 135 SMMLV presenta una caída de 10,2%, los resultados comerciales registraron 60.004 unidades vendidas al mes de febrero de 2019 y los lanzamientos de vivienda presentan una disminución de 27,2% anual que equivale a una reducción de 19.983 unidades.

**Gráfico 5.**

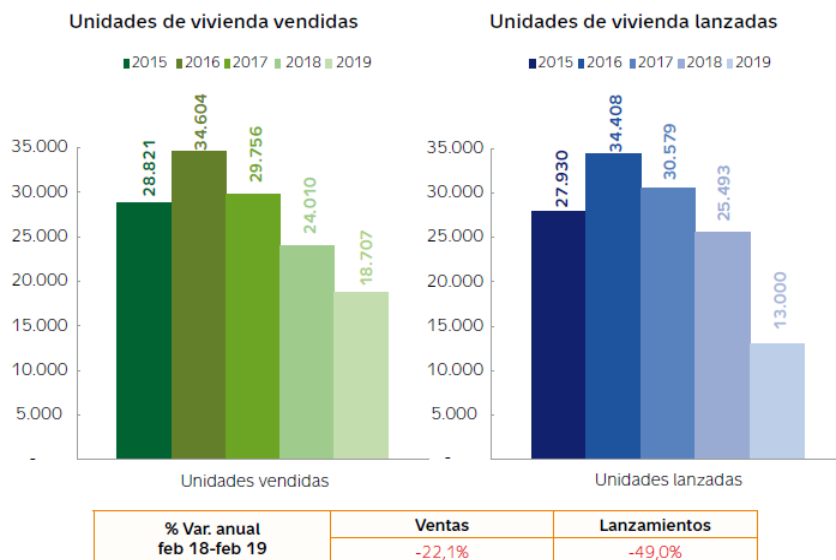
**Ventas No VIS - Segmento medio**



Fuente: Coordinada Urbana - Cálculos Camacol Departamento de Estudios Económico

**Gráfico 6.**

**Ventas No VIS - Segmento Alto**



Fuente: Coordinada Urbana - Cálculos Camacol Departamento de Estudios Económico

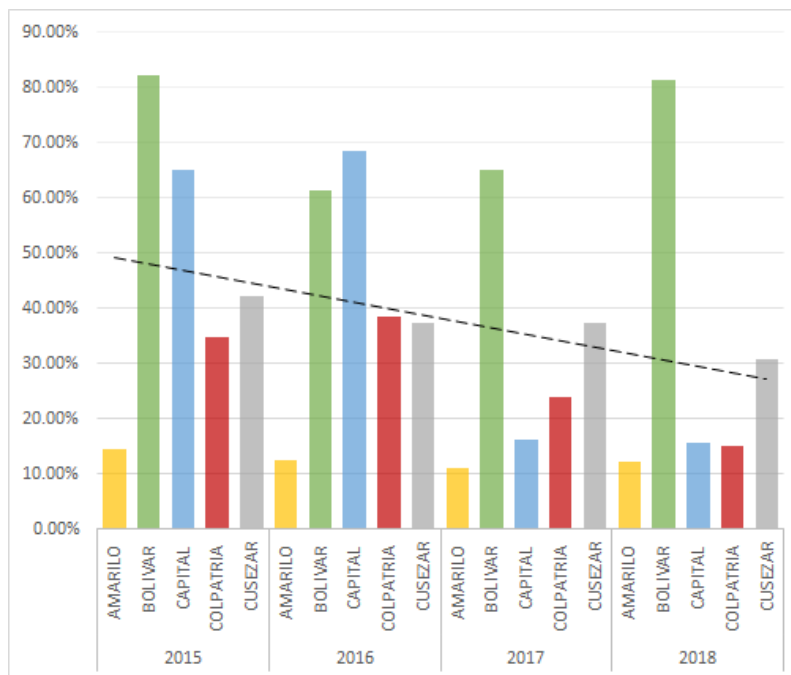
En el caso de las ventas de vivienda diferentes a VIS, tanto para el segmento de precios medio como el de precios altos han presentado decrecimiento, según las Gráficas 5 y 6; Para el segmento medio se presenta una reducción en las ventas del 12,3%. Al igual que

el segmento alto, que disminuye en 22,1% registrando 50.292 unidades y 18.707 unidades respectivamente; En cuanto a los lanzamientos de vivienda también se presentan caídas para los dos segmentos al registrar disminuciones de 15,6% para el segmento medio y 49% para el segmento alto.

## 8.2. ANÁLISIS DE EMPRESAS CONSTRUCCIÓN BOGOTÁ

Gráfico 7

Margen Bruto principales empresas construcción en Bogotá



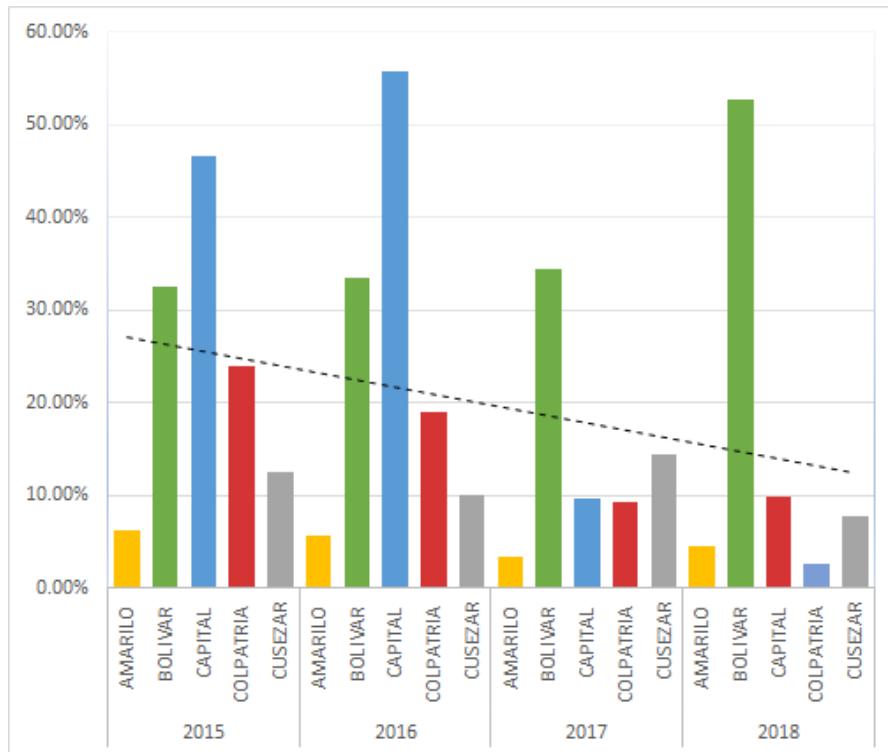
Elaboración Propia, Información EMIS

De acuerdo a la Gráfica No. 7, la tendencia del Margen Bruto en general presenta un decrecimiento en los periodos 2015-2018, lo que indica que los costos de ventas representan un alto porcentaje en las ventas o el manejo de los precios no están siendo ajustados como es debido. Para el año 2015, la empresa Amarillo muestra un indicador por debajo del 30%, lo que revela que sus costos de ventas representan una gran proporción de las ventas generadas, lo cual la deja en una posición de desventaja frente a las otras compañías analizadas. Para el año 2018, la única compañía que presenta un

margen superior al 30% es Bolívar, lo que revela que es la compañía que ha logrado optimizar los costos sobre las ventas.

**Gráfico 8**

**Margen Neto principales empresas construcción en Bogotá**

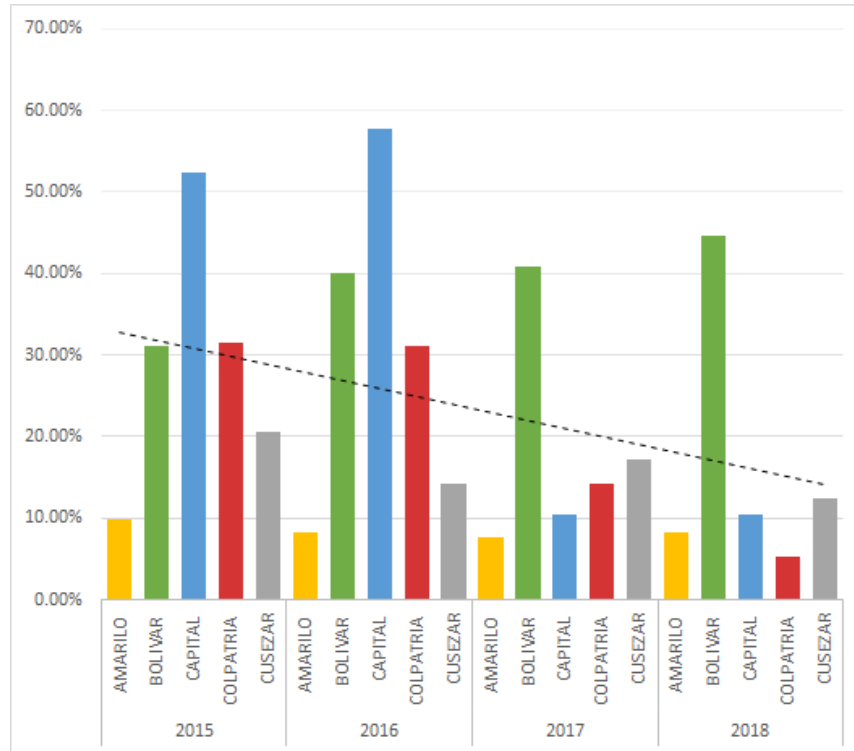


Elaboración Propia, Información EMIS

De acuerdo a la gráfica No. 8, el margen neto de las compañías analizadas indica que a pesar del aumento en los gastos operacionales, las ventas no crecieron lo suficiente para asumir dicho aumento, ya que presenta una tendencia de decrecimiento durante los periodos 2015-2018. Se resalta que la compañía Bolívar tiene una tendencia diferente, mientras las demás decrecen en este indicador está muestra una tendencia creciente.

### Gráfico 9

#### Margen Operacional de principales empresas construcción en Bogotá

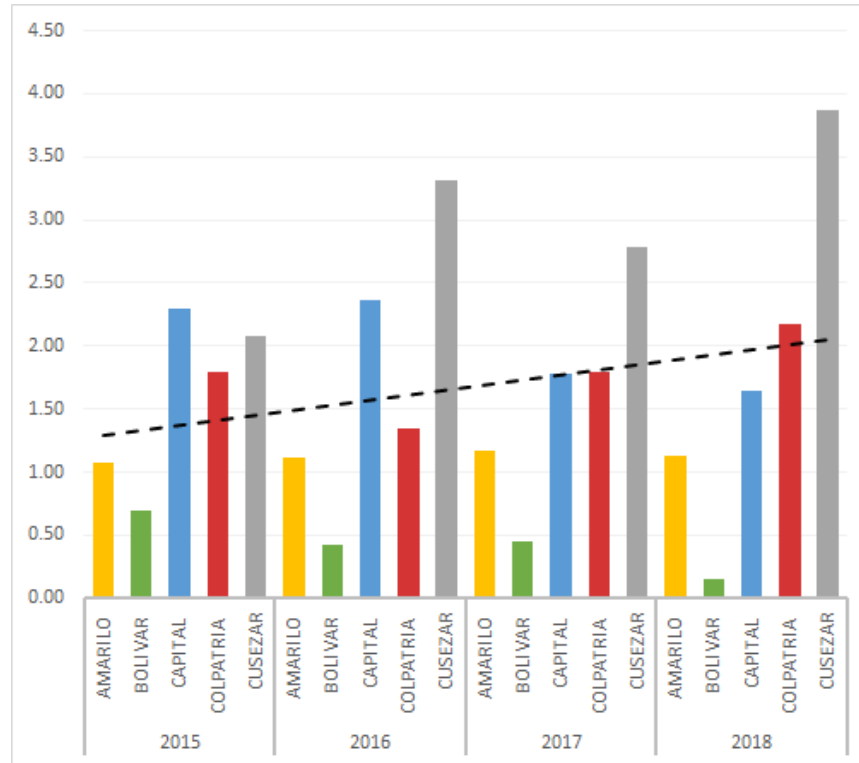


Elaboración Propia, Información EMIS

Según el gráfico No. 9, la caída del indicador de las compañías Capital y Colpatria que muestran un decrecimiento desde el año 2016 que pasaron de mostrar márgenes cercanos al 50% y 30% a obtener en el 2018 márgenes cercanos al 10% y 5%. En consecuencia, el margen operacional de las empresas analizadas, en el periodo 2015 - 2018 tuvo una tendencia decreciente.

### Gráfico 10

#### Razón de Liquidez de las principales empresas de construcción de Bogotá



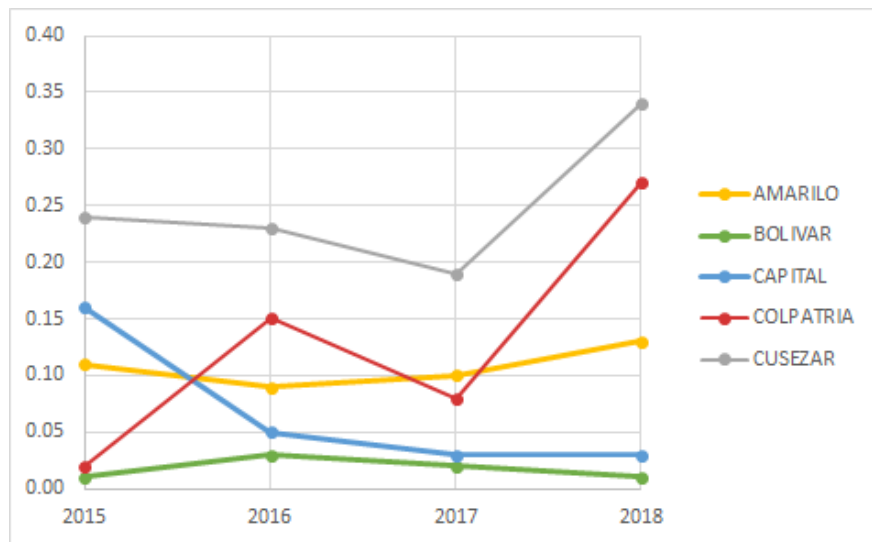
Elaboración Propia, Información EMIS

Con relación al gráfico 10, la tendencia que presenta la compañía Bolívar muestra un decrecimiento constante en el periodo 2015-2018 en comparación a las demás compañías que tienen comportamientos variables en el mismo periodo. Al hacer un recuento año a año se puede indicar: 2015, la compañía Capital presenta la mejor relación activo corriente / pasivo corriente, mientras que Bolívar cuenta con la posición menos favorable. Para el año 2016, la compañía Cusezar mejora su posición en comparación al año 2015 y se posiciona como la mejor compañía superando a Capital, la cual para este año muestra una leve mejora, Colpatria muestra decrecimiento respecto al año anterior y Amarillo una leve mejora. Para el año 2017 las compañías que venían presentando crecimiento (Cusezar y Capital) presentaron decrecimiento en este indicador, mientras que las compañías Amarillo y Colpatria lo mejoraron. En 2018, Cusezar revela una mejora considerable en su indicador seguido por Colpatria. Entre

tanto las demás compañías presentan un leve decrecimiento. Aunque el comportamiento de las compañías ha sido variable y en algunos periodos desfavorable, se considera que esta razón revela que las compañías Cusezar, Colpatria, Capital y Amarilo cuentan con una posición favorable en general.

**Gráfico 11**

**Razón de efectivo de las principales empresas de Construcción de Bogotá**

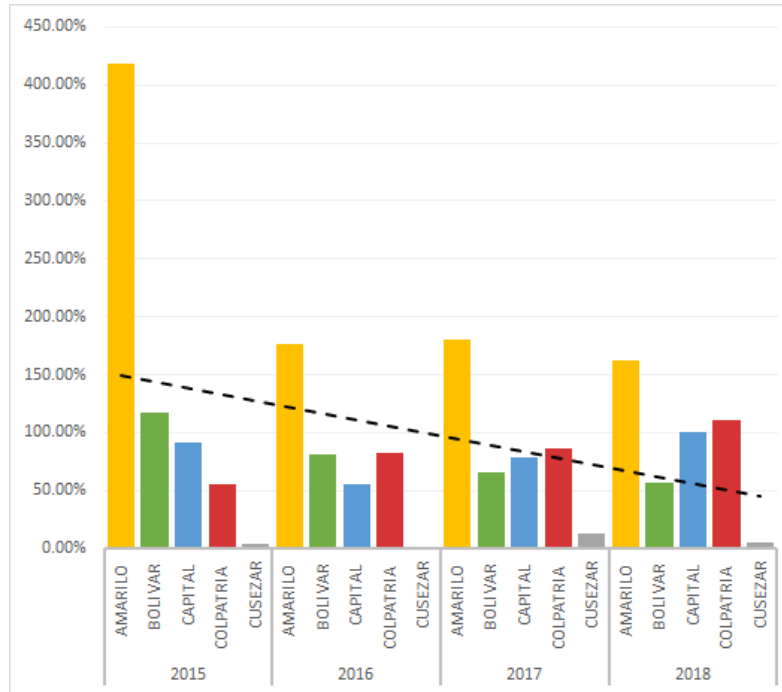


Elaboración Propia, Información EMIS

Con base al gráfico 11, el cual revela la posición de la relación efectivo y equivalentes frente a las obligaciones a corto plazo de las compañías analizadas. Se puede indicar que la tendencia de compañías como Cusezar, Amarilo y Colpatria presenta una variación positiva, con mejoría de la razón de efectivo en el periodo 2015-2018. Por otro lado, las compañías Capital y Bolívar en general presentan una tendencia negativa en el mismo periodo, reduciendo la razón la cual es menor para el 2018 en comparación al 2015.

### Gráfico 12

#### Relación Deuda/ Capital de las principales empresas de Construcción de Bogotá



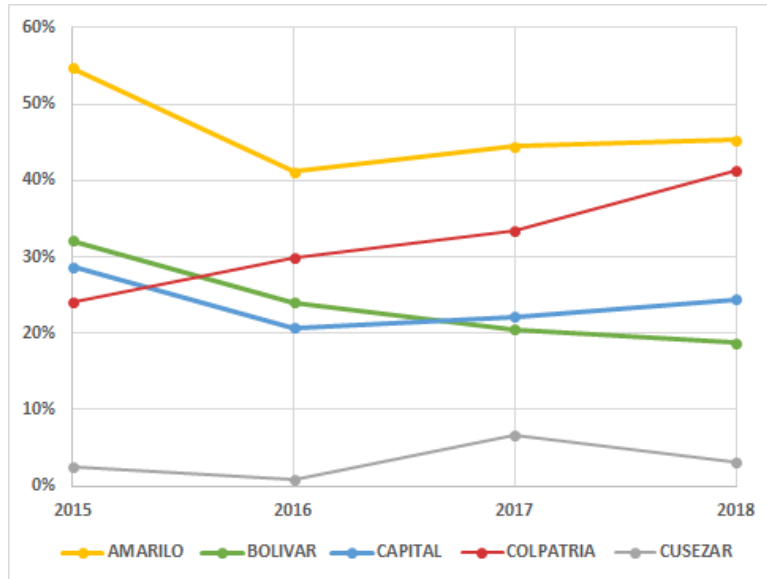
Elaboración Propia, Información EMIS

La tendencia de la razón deuda / capital mostrada en el gráfico 12, es decreciente. Primordialmente por la gestión realizada por la compañía Amarillo, la cual ha reducido su relación a menos de la mitad en el año 2018 en consideración a la obtenida en el año 2015. La compañía Colpatria es la única que no presenta estrictamente la misma tendencia de las demás compañías estudiadas, con un marcado crecimiento de este indicador en el periodo estudiado.



### Gráfico 13

#### Relación Deuda / Activos Totales de las principales empresas de Construcción de Bogotá



Elaboración Propia, Información EMIS

De acuerdo al gráfico 13, al finalizar el año 2018 las compañías con mayor grado de apalancamiento eran Amarillo y Colpatria con una razón de deuda / activo del 45%, seguidas de Capital y Bolívar las cuales se encontraban alrededor del 24% y 19% respectivamente, finalizando con Cusezar con una razón de 3%. Para el 2015, el grado de apalancamiento se presentaba para Amarillo en el 55%, para Bolívar y Capital del 32% y 29% respectivamente, Colpatria 24% y Cusezar 2,5%. En el periodo 2015-2018, se evidencian tendencias decrecientes de sus razones para las compañías Amarillo, Bolívar y Capital. En tanto que, Colpatria y Cusezar revelaron una tendencia creciente, siendo Colpatria la del crecimiento más representativo.

## 9. CONCLUSIONES

De acuerdo a lo presentado a lo largo del documento, podemos evidenciar que la tendencia de los últimos años del sector de la construcción en Colombia ha sido decreciente, principalmente por las dinámicas del segmento edificador No VIS (Vivienda diferente a Interés Social, >135 SMMLV). Sin embargo, para lograr una comprensión más amplia del sector es necesario analizar múltiples variables macroeconómicas.

Referente al análisis financiero, se consideraron indicadores de liquidez, apalancamiento y rentabilidad con los cuales se estudió el comportamiento de ventas, costos, gastos, activos, pasivos y capital, logrando obtener las tendencias financieras de las compañías del sector de la construcción en Bogotá en el periodo 2015-2018.

Para las compañías Amarillo, Capital, Colpatria, Bolívar y Cusezar a las cuales se realizó análisis financiero, se develó que las ventas en el periodo estudiado han presentado una tendencia creciente. No obstante, el comportamiento de los costos no ha sido proporcional comparado con las ventas, dando como resultado disminución en las utilidades percibidas.

El resultado del análisis financiero de las principales empresas del sector de la construcción ubicadas en la ciudad de Bogotá, revelan tendencias decrecientes en el periodo 2015-2018, correspondiendo a las tendencias presentadas por el sector de la construcción de Colombia en el mismo periodo.

## 10. BIBLIOGRAFÍA

CAMACOL. (2019). Tendencias de la Construcción ECONOMÍA Y COYUNTURA SECTORIAL (N.o 15; p. 44). CAMACOL.

CAMACOL. (2019). Tendencias de la Construcción ECONOMÍA Y COYUNTURA SECTORIAL (N.o 16; p. 56). CAMACOL.

DANE. (2018). *Boletín 2018*. Bogotá: DANE.

Emery, D. R., Finnerty, J. D., & Stowe, J. D. (2000). *Fundamentos de administración financiera*. Pearson Educación.

Fernández, A. I. (s. f.). EL DIAGNÓSTICO FINANCIERO DE LA EMPRESA. NUEVAS TENDENCIAS EN EL ANÁLISIS. Revista Española de Financiación y Contabilidad, XVI, 113-132. Recuperado de <file:///C:/Users/H-P/Downloads/Dialnet-EIDiagnosticoFinancieroDeLaEmpresa-43898.pdf>

Fondo Monetario Internacional. (2018). Estudios económicos y financieros, Perspectivas de la economía mundial, Retos para un crecimiento sostenido (p. 226).

Gaitán, R. E. (2012). Estados financieros básicos bajo NIC/NIIF. ECOE EDICIONES.

García, J. A. C., Ríos, C. E. C., & Callejas, R. J. M. (2010). *Desempeño financiero empresarial en Colombia en 2009: Un análisis por sectores*. (15), 22.

Gitman, L. J. (2003). *Principios de administración financiera*. Pearson Educación.

Hernández, I., & Hernández, M. (2006). IMPORTANCIA DEL ANÁLISIS FINANCIERO PARA LA TOMA DE DECISIONES. Universidad Autónoma del Estado de Hidalgo, Pachuca Hidalgo.

Informe económico No 82.pdf. (s. f.). Recuperado de <https://camacol.co/sites/default/files/info-ectorial/Informe%20econ%C3%B3mico%20No%20%2082.pdf>

Instituto Nacional de Contadores Públicos Colombia. (2018). Principales indicadores financieros y de gestión. *Revista El Contador Público*, 108-119.

Nava, R., & Marbellís, A. (2009). Análisis financiero: Una herramienta clave para una gestión financiera eficiente. *Revista Venezolana de Gerencia*, (48), 24.

Ortega Burgos, K., & Sarmiento, V. (2016 -2017). *BALANCE Y PERSPECTIVAS DEL SECTOR EDIFICADOR*. Bogotá D.C.: Estudios Económicos CAMACOL.

Ortega Castro, A. L. (2002). *INTRODUCCIÓN A LAS FINANZAS* (primera). México, DF: McGRAW-HILL/INTERAMERICANA EDITORES SA DE CV.

Rincón, R. (1998). Los indicadores de gestión organizacional una guía para su definición. *Revista Universidad Eafit*.

Román, C. L. R. (s. f.). *Fundamentos de administración financiera*.

Rosillón, N., & Alejandra, M. (2009). Análisis financiero: Una herramienta clave para una gestión financiera eficiente. *Revista Venezolana de Gerencia*, (48), 24.

**LICENCIA DE USO – AUTORIZACIÓN DE LOS AUTORES**

Actuando en nombre propio identificado (s) de la siguiente forma:

Nombre Completo ANA MILENA ROJAS CANTOR

Tipo de documento de identidad: C.C.  T.I.  C.E.  Número: 1.023.930.201

Nombre Completo JOHAN LEANDRO ESPINEL BÁEZ

Tipo de documento de identidad: C.C.  T.I.  C.E.  Número: 1.052.394.912

Nombre Completo \_\_\_\_\_

Tipo de documento de identidad: C.C.  T.I.  C.E.  Número: \_\_\_\_\_

Nombre Completo \_\_\_\_\_

Tipo de documento de identidad: C.C.  T.I.  C.E.  Número: \_\_\_\_\_

El (Los) suscrito(s) en calidad de autor (es) del trabajo de tesis, monografía o trabajo de grado, documento de investigación, denominado:

ANÁLISIS FINANCIERO DE EMPRESAS DE CONSTRUCCIÓN DE BOGOTÁ FRENTE A LA COYUNTURA  
SECTORIAL

Dejo (dejamos) constancia que la obra contiene información confidencial, secreta o similar. SI  NO   
*(Si marqué (marcamos) SI, en un documento adjunto explicaremos tal condición, para que la Universidad EAN mantenga restricción de acceso sobre la obra).*

Por medio del presente escrito autorizo (autorizamos) a la Universidad EAN, a los usuarios de la Biblioteca de la Universidad EAN y a los usuarios de bases de datos y sitios webs con los cuales la Institución tenga convenio, a ejercer las siguientes atribuciones sobre la obra anteriormente mencionada:

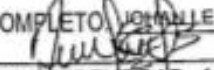
- A. Conservación de los ejemplares en la Biblioteca de la Universidad EAN.
- B. Comunicación pública de la obra por cualquier medio, incluyendo Internet
- C. Reproducción bajo cualquier formato que se conozca actualmente o que se conozca en el futuro
- D. Que los ejemplares sean consultados en medio electrónico
- E. Inclusión en bases de datos o redes o sitios web con los cuales la Universidad EAN tenga convenio con las mismas facultades y limitaciones que se expresan en este documento
- F. Distribución y consulta de la obra a las entidades con las cuales la Universidad EAN tenga convenio

Con el debido respeto de los derechos patrimoniales y morales de la obra, la presente licencia se otorga a título gratuito, de conformidad con la normatividad vigente en la materia y teniendo en cuenta que la Universidad EAN busca difundir y promover la formación académica, la enseñanza y el espíritu investigativo y emprendedor.

Manifiesto (manifestamos) que la obra objeto de la presente autorización es original, el (los) suscritos es (son) el (los) autor (es) exclusivo (s), fue producto de mi (nuestro) ingenio y esfuerzo personal y la realizo (zamos) sin violar o usurpar derechos de autor de terceros, por lo tanto la obra es de exclusiva autoría y tengo (tenemos) la titularidad sobre la misma. En vista de lo expuesto, asumo (asumimos) la total responsabilidad sobre la elaboración, presentación y contenidos de la obra, eximiendo de cualquier responsabilidad a la Universidad EAN por estos aspectos.

En constancia suscribimos el presente documento en la ciudad de Bogotá D.C.,

NOMBRE COMPLETO: ANA MILENA ROJAS CANTOR  
FIRMA:   
DOCUMENTO DE IDENTIDAD: 1.023.930.201  
FACULTAD: ADMINISTRACIÓN, FINANZAS Y CIENCIAS ECONÓMICAS  
PROGRAMA ACADÉMICO: ESP. ADMINISTRACIÓN FINANCIERA

NOMBRE COMPLETO: JOHANN LEANDRO ESPINEL BÁEZ  
FIRMA:   
DOCUMENTO DE IDENTIDAD: 1.052.394.912  
FACULTAD: ADMINISTRACIÓN, FINANZAS Y CIENCIAS ECONÓMICAS  
PROGRAMA ACADÉMICO: ESP. ADMINISTRACIÓN FINANCIERA

NOMBRE COMPLETO: \_\_\_\_\_  
FIRMA: \_\_\_\_\_  
DOCUMENTO DE IDENTIDAD: \_\_\_\_\_  
FACULTAD: \_\_\_\_\_  
PROGRAMA ACADÉMICO: \_\_\_\_\_

NOMBRE COMPLETO: \_\_\_\_\_  
FIRMA: \_\_\_\_\_  
DOCUMENTO DE IDENTIDAD: \_\_\_\_\_  
FACULTAD: \_\_\_\_\_  
PROGRAMA ACADÉMICO: \_\_\_\_\_

Fecha de firma: 11/FEBRERO/2020 \_\_\_\_\_