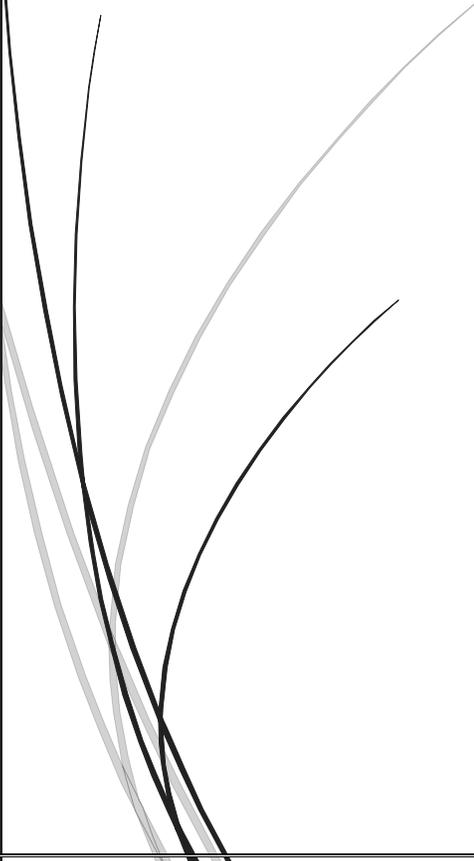




23-5-2017

SECTOR INDUSTRIAL EN  
COLOMBIA

# SUB-SECTOR CONSTRUCCION



CARLOS JAVIER PRESTAN SERRANO

## Tabla de contenido

INTRODUCCIÓN.....	2
ANTECEDENTES .....	3
IMPORTANCIA DEL SECTOR .....	4
CARACTERÍSTICAS.....	5
APORTE AL PIB EN EL AÑO 2016 .....	8
RANKING DE LAS EMPRESAS EN EL SUB-SECTOR.....	10
CONCLUSIONES.....	11
BIBLIOGRAFÍA.....	12

## INTRODUCCIÓN

Existe un amplio consenso sobre el importante aporte del sector de la construcción en Colombia en los últimos años al dinamismo de la actividad económica nacional. De hecho, la contribución promedio del sector al crecimiento en los años recientes está en el orden de 0,8 puntos porcentuales, cifra que es superada por la industria manufacturera, el comercio y el transporte con: 1,8; 1,3; y 1,0, respectivamente. No obstante, la construcción es un sector que presenta fuertes fluctuaciones. En efecto, para el período 1980 – 2006 el Producto Interno Bruto (PIB), de la construcción (que incluye la actividad edificadora y las obras civiles) ha tenido cerca de dos ciclos, que involucran fases expansivas y recesivas, A pesar de esto, en ninguna de las fases expansivas registradas se ha observado una dinámica tan favorable como la de los últimos seis años, con una tasa de crecimiento promedio bastante alta de 13,2%. En ese sentido resulta importante analizar si esta dinámica creciente tendrá la corrección natural inherente a un amplio ciclo económico, o si por el contrario, se puede esperar una fuerte desaceleración en el sector.

La construcción ha sido uno de los sectores más dinámicos en los últimos años y un impulsor de la economía nacional. Sin embargo, también ha promovido cambios positivos para la cultura y ha mejorado la calidad de vida de los Colombianos.

La construcción ha sido uno de los sectores más dinámicos en los últimos años y un impulsor de la economía nacional. Sin embargo, también ha promovido cambios positivos para la cultura y ha mejorado la calidad de vida de los Colombianos.

## ANTECEDENTES

Son distintas las etapas de transformación que ha tenido la arquitectura y construcción en Colombia, por ejemplo, en la época precolombina se utilizaron materiales como la madera y las fibras vegetales, que con el tiempo han desaparecido, sin embargo han permanecido las estructuras de piedra y una compleja red de terrazas y escaleras hechas por los Tayronas. Un ejemplo de este período es Ciudad Perdida localizada en la Sierra Nevada de Santa Marta.

En la época colonial con la llegada de los españoles, el ladrillo y el azulejo fueron introducidos en el país. El modelo urbano seguía un patrón urbano dictado por la Corona en el que el centro lo constituían las plazas mayores y a su alrededor se erigían las iglesias y los ayuntamientos.

En la mayoría de las ciudades y pueblos de Colombia es todavía notorio este tipo de construcción, son muy famosos Villa de Leyva, Barichara, Popayán, Mompox, Mongui y muchos más.

Años después se aprecian las influencias italianas, francesas e inglesas. La arquitectura moderna apareció después de la Segunda Guerra Mundial, y tuvo su mayor auge después de las década de los sesenta.

Pese a la evolución en términos económicos y su crecimiento que por los que ha atravesado el país a través del tiempo hasta la actualidad, se han ido presentando innumerables cambios en materia de construcción de edificios, viviendas, empresas parques industriales o cualquier tipo de infraestructura, los cuales han sido testigos de varias transformaciones en los últimos años, poniendo a Colombia como uno de los países líderes en desarrollo, técnica e innovación por sus avances en el sector.

Al cierre del 2012 el sector de la construcción desarrolló varios proyectos los cuales representaron el 3,5 por ciento del PIB nacional y el 54,9 por ciento del PIB de la construcción. Mientras tanto, en este mismo año la producción del sector

registró una desaceleración que lo llevó a un crecimiento de 1,5 por ciento en 2012, después de haber experimentado una expansión de 17,4 por ciento en 2011.

El sector de la construcción en Colombia se ha convertido en los últimos años en una de las actividades con mayor dinamismo en la economía. No solamente se hace evidente que el sector de la construcción se encuentra en una fase expansiva, sino que su participación dentro del PIB ha ganado mayor importancia después de la crisis de 1999. A pesar de que el interés por analizar el comportamiento de este sector se ha hecho más evidente durante la última década, los trabajos más destacados para Colombia, con el objetivo de estimar los determinantes de la actividad edificadora, aparecen a mediados de los años ochenta. Antes de comentar sobre sus principales hallazgos, a continuación mencionamos alguna literatura internacional relevante.

## **IMPORTANCIA DEL SECTOR**

La industria de la construcción ha ido de la mano con el sector Industrial lo que ha permitido la modernización de las instalaciones físicas de las empresas entendiendo así, la estrecha correlación que existe entre las compañías constructoras y su incidencia en el desarrollo industrial. La industria de la construcción ha sido clave para el desarrollo económico del País en los últimos años debido a su gran dinamismo, y se constituye como uno de los sectores más importantes y de mayor incidencia por su estrecha vinculación con la creación de infraestructuras básicas como: puentes, carreteras, puertos, vías férreas, plantas de energía eléctrica, hidroeléctricas y termoeléctricas, así como sus correspondientes líneas de transmisión y distribución, presas, obras de irrigación, construcciones industriales y comerciales, instalaciones telefónicas y telegráficas, perforación de pozos, plantas petroquímicas e instalaciones de refinación y obras de edificación no residencial, entre otras.

La mitad de los sectores productivos de la economía Nacional se relacionan en mayor o menor grado con el sector de la construcción como proveedores directos.

La industria constructora es, por lo tanto, un elemento básico en el desarrollo del entorno económico que proporciona soluciones para el diseño de una estructura sólida que garantice una óptima utilización de los recursos de las Compañías para que éstas cumplan con éxito su actividad económica.

La correcta explotación de los recursos locales, la incorporación de tecnologías avanzadas y la minimización del impacto ambiental, son algunos de los factores determinantes en el éxito de cualquier estrategia de desarrollo que se aplique a la industria.

## **CARACTERÍSTICAS**

La actividad constructora en Colombia se divide en dos grandes ramas: la de la edificación, que primordialmente se dedica a soluciones de vivienda; y la de las obras civiles de infraestructura. Estas últimas, a su vez, se desagregan en públicas y privadas. Adicionalmente, es importante considerar las empresas que se relacionan en forma indirecta con la construcción, tales como las de fabricación de porcelana sanitaria, las ladrilleras, las cementeras, las de terminados en madera, las de pinturas, las de acero, etc.

El comportamiento del sector de la construcción presenta ciclos de expansión y contracción relacionados directamente, entre otros factores, con la demanda del producto, las tasas de interés del mercado financiero, la disponibilidad de recursos financieros, y las políticas que pone en ejecución el gobierno de turno, las que generalmente responden al estímulo para la generación de empleo.

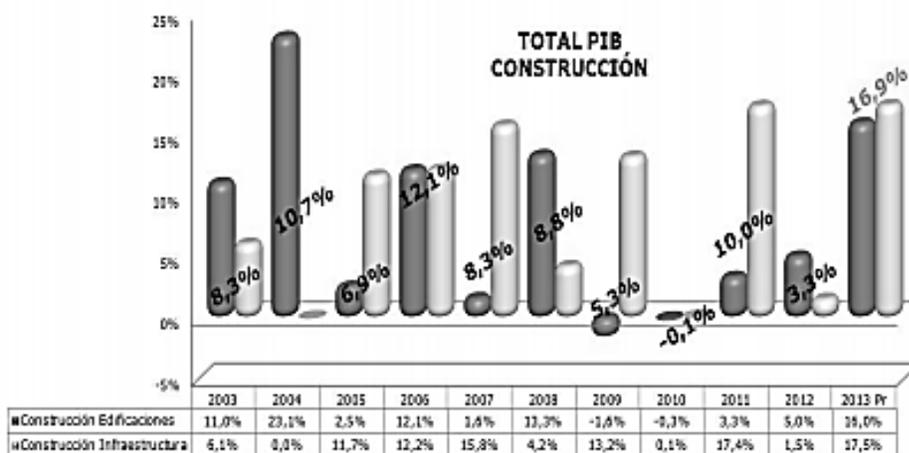
El sector de la construcción en Colombia presenta ciertas características, la cuales son de gran importancia dentro de las cuales encontramos:

- El volumen de negocio de la construcción presenta una gran ciclicidad, amplificando las oscilaciones del PIB
- Las elevadas cifras de ventas y la dilatación en los periodos de pago y cobro posibilitan la obtención de importantes beneficios financieros.
- La gran dependencia de la cifra de ventas provoca un afán de crecimiento para garantizar una cartera de pedidos que garantice una rentabilidad suficiente de la constructora
- El afán de crecimiento se traduce en un mayor endeudamiento que el resto de sectores. Sin embargo, pese a tener que afrontar el pago de las obligaciones de más deuda, los resultados financieros son claramente superiores al resto de sectores debido a la comentada habilidad por generar ingresos financieros.
- La elevada ciclicidad del sector ha abocado a las constructoras a una etapa de expansión, por tal de garantizar fuentes de ingresos recurrentes.
- El sector emplea a gran número de trabajadores con la consecuente importancia para el global de la economía
- Las constructoras medianas suelen presentar ratios de rentabilidad más elevados. Son constructoras con un alto conocimiento de la actividad constructiva y frecuentemente son especialistas en alguna actividad concreta.
- La actividad en el exterior resulta menor que el resto de sectores debido a que los productos que realiza no son transportables.
- Las Administraciones podrían mejorar la salud del sector reduciendo la volatilidad en la adjudicación de contratos por tal de reducir la elevada ciclicidad.
- Las constructoras medianas deben profundizar en su estrategia de diversificación, especialmente en los sectores de gestión de aparcamientos, mantenimiento de carreteras, transportes y logística, tratamiento de lodos y generación de energía, debido a que representan sectores en que las constructoras medianas pueden introducirse, ya que pueden pasar de sólo construir las infraestructuras o instalaciones a gestionarlas globalmente bajo concesión administrativa.
- Precaución ante las actividades de edificación, si bien la burbuja inmobiliaria sigue sin desinflarse o estallar, resulta insostenible el mantenimiento de una actividad tan elevada durante mucho más tiempo

## APORTE DEL SECTOR INFRAESTRUCTURA AL PIB – CONSTRUCCIÓN (2003-2013 )

El aporte de esa década del sector Infraestructura en el Producto Interno Bruto (PIB) del sector Construcción ha presentado en promedio el 8,3%, a excepción de los años 2004 y 2010, en los cuales el aporte no fue representativo. A continuación se puede observar el comportamiento de dicho sector

**Aporte del sector Infraestructura al PIB - Construcción (2003 – 2013<sup>Pr</sup>)**



Fuente: DANE

Para Colombia una clara desventaja para afrontar el **TLC** firmado con los Estados Unidos y que tiene que ver con el sector en estudio es la poca infraestructura que posee, como son vías para transportar los productos, puertos, maquinaria, puentes, ferrocarriles, bodegas, capacidad de planta de las empresas, entre otros, que hacen una gran diferencia para competir con la primera potencia; sin embargo, es posible que Colombia se convierta en un país atractivo para que empresas internacionales cuyo objeto social este encaminado a la construcción de obras civiles, puedan desarrollar proyectos de dicha magnitud. El Secretario de Asuntos Económicos de Estados Unidos, José Fernández enfatizó que Colombia necesita fortalecer su infraestructura para avanzar en el TLC “nos interesan mucho

los proyectos de infraestructura, Colombia para seguir creciendo tiene que construir más carreteras, más puertos. Ya se habla de más de 25.000 millones de dólares invertidos en infraestructura para Colombia en los próximos cuatro años” Las empresas del sector son optimistas por el crecimiento que va a generar dicho tratado, a pesar de las dificultades que puedan presentarse en el camino como lo es el fenómeno del invierno que ha sido un factor determinante en el proceso y desarrollo de los proyectos de infraestructura, lo cual no ha permitido una exitosa culminación en los tiempos estimados. No obstante y conociendo que este tipo de actividades empresariales son poco frecuentes en las transacciones del mercado exterior, se crea un compromiso para empresarios en destinar más esfuerzos en aspectos como el manejo de las construcciones con sostenibilidad, mantenimiento de altos índices de calidad y el diseño de las mismas. El TLC beneficiaría al país en todos sus aspectos, mientras que en algunos sectores estos beneficios serán en el corto plazo, en otros tomará un poco más de tiempo; el sector de Infraestructura no será la excepción, por lo tanto hay que trabajar mucho para aprovechar cada oportunidad que brindan los negocios que se generaran de dicho tratado, en pro del beneficio social, ambiental y de la economía nacional.

## **APOORTE AL PIB EN EL AÑO 2016**

El sector de la construcción tuvo una marcada desaceleración en el segundo trimestre del 2016, al ubicarse su PIB en el 1 por ciento, muy por debajo del 7,8 por ciento que tuvo en igual período del año pasado y del 5,2 por ciento de variación con la que arrancó en el primer trimestre del 2016.

La construcción, que el año 2015 fue uno de los bastiones para el crecimiento de la economía, al avanzar un 3,9 por ciento, bajó su ritmo de actividad en el primer trimestre.

Según el DANE, mientras la inversión en obras civiles tuvo entre enero y marzo del año 2016 la variación más baja de los últimos tres años, la edificación de vivienda, que sigue creciendo, mostró signos de menor actividad en las nuevas obras, y en el trimestre febrero- abril se perdieron 36.000 empleos en el sector. En primer lugar, el IOC tuvo entre enero y marzo una variación del 0,2 por ciento frente a igual periodo del 2015, nivel que para un trimestre es el menor desde el año 2013, cuando se vio una caída del 3 por ciento en el segundo trimestre de ese año.

El director del DANE manifestó que “el desempeño de la construcción se explica por el crecimiento de las edificaciones, que fue de 11,0 % y de las obras civiles que fue de 1,9 %”. Sandra Forero, presidenta de Camacol señaló que “frente a la actual coyuntura macroeconómica y las necesidades de inversión, vivienda y desarrollo urbano que requieren las regiones, la construcción de edificaciones debe ser un pilar fundamental para impulsar y preservar el dinamismo económico”.

	<b>Edificaciones</b>	<b>Obras civiles</b>	<b>Construcción</b>	<b>PIB Total</b> (millones de pesos)
2016-1	4.567	5.482	9.913	134.587
2016-2	4.414	5.585	9.859	135.210
2016-3	4.518	5.752	10.133	135.274
2016-4	4.509	5.753	10.095	136.604

Elaboración propia con información de CAMACOL

## RANKING DE LAS EMPRESAS EN EL SUB-SECTOR

RAZON SOCIAL	SECTOR	TOTAL ACTIVO
<b>JCRB INVERSIONES SAS</b>	ACTIVIDADES INMOBILIARIAS	\$ 4.661.356.732,00
<b>CSS CONSTRUCTORES S.A.</b>	OBRAS DE INGENIERÍA A CIVIL	\$ 1.249.200.744,00
<b>MINCIVIL S.A.</b>	OBRAS DE INGENIERÍA A CIVIL	\$ 1.036.228.580,00
<b>MARVAL S.A.</b>	CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS	\$ 878.309.631,00
<b>URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A.</b>	CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS	\$ 878.136.867,00
<b>ARQUITECTURA Y CONCRETO S A S</b>	ACTIVIDADES ESPECIALIZADAS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO	\$ 753.944.871,00
<b>TECNOLOGIA INMOBILIARIA S.A.</b>	ACTIVIDADES INMOBILIARIAS	\$ 704.884.767,00
<b>VALORES Y CONTRATOS S.A. VALORCON S.A.</b>	OBRAS DE INGENIERÍA A CIVIL	\$ 691.329.429,00
<b>CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A</b>	CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS	\$ 677.079.579,00
<b>CARTAGENA II S.A.</b>	ACTIVIDADES INMOBILIARIAS	\$ 671.834.860,00

## CONCLUSIONES

Este sub-sector de la economía, ha sido en los últimos años uno de los más importantes rubros en materia de producción interna. Para el año 2017 se tiene en prospectiva el impulso del mismo debido a la construcción de las *carreteras 4G* que es uno de los proyectos de infraestructura más ambiciosos llevados a cabo en el país, además de la ampliación de la cobertura de las viviendas de interés social (VIS). Por lo tanto, este sub-sector seguirá constituyéndose como uno de los más importantes y de mejor rentabilidad a la hora de realizar inversiones.

## BIBLIOGRAFÍA

- [http://camacol.co/sites/default/files/secciones\\_internas/EE\\_Inv20081119101141\\_0.pdf](http://camacol.co/sites/default/files/secciones_internas/EE_Inv20081119101141_0.pdf)
- <http://www.portafolio.co/economia/asi-esta-la-construccion-en-colombia-501002>
- [https://repository.icesi.edu.co/biblioteca\\_digital/bitstream/item/5418/1/Trabajo\\_Final.pdf](https://repository.icesi.edu.co/biblioteca_digital/bitstream/item/5418/1/Trabajo_Final.pdf)
- [http://www.elcolombiano.com/historico/conozca\\_la\\_historia\\_de\\_la\\_construccion-LEEC\\_107396](http://www.elcolombiano.com/historico/conozca_la_historia_de_la_construccion-LEEC_107396)
- <http://www.leanconstructionenterprise.com/documentacion/historia-del-sector>
- <http://www.pmicolombia.org/wp-content/uploads/2015/08/PMIBogota-Analisis-sector-construccion-en-Colombia.pdf>
- <http://upcommons.upc.edu/bitstream/handle/2099.1/3395/31386-15.pdf?sequence=15>
- <http://www.eltiempo.com/archivo/documento/CMS-16610389>
- <http://www.portafolio.co/economia/pib-de-colombia-en-tercer-trimestre-de-2016-501873>
- <http://www.eltiempo.com/economia/sectores/pib-segundo-trimestre-del-2016-38449>