

2025

El negocio de la vivienda sostenible y saludable en Colombia

Edición 1

Con el apoyo de:



Dirección editorial

Angélica Ospina	CCCS
Adriana Ospina	CCCS

Comité editorial (Autores)

Melissa Ferro	CCCS
Tatiana Carreño	CCCS
Jairo David Audor	CCCS
Gabriela Castro	CCCS

Colaboradores editoriales

Alison Parada	CCCS
---------------	------

Diagramación y diseño

Valentina Cárdenas

Reflexiones finales

Jaime Gómez Meneses, Universidad de los Andes

© Consejo Colombiano de Construcción Sostenible 2025.

Todos los derechos reservados
Bogotá, Colombia. 2025

Dir. de correspondencia Calle 99 #10-57, Edificio Ecotek. Bogotá, Colombia

www.cccs.org.co

El contenido de la presente publicación se encuentra protegido por las normas internacionales y nacionales vigentes sobre propiedad intelectual, por tanto su utilización, reproducción, comunicación pública, transformación, distribución, préstamo público e importación, total o parcial, en todo o en parte, en formato impreso, digital, o cualquier formato conocido o por conocer se encuentran prohibidos, y solo serán lícitos en la medida en que se cuente con la autorización previa y expresa por escrito de los autores. El CCCS no garantiza la precisión, confiabilidad o integridad del contenido incluido en este trabajo, ni de las conclusiones o juicios descritos en este documento, y no acepta responsabilidad alguna por omisiones o errores (incluidos, entre otros, errores tipográficos y errores técnicos) en el contenido en absoluto o por confianza al respecto.

ISBN: 978-628-96336-3-4

Agradecimientos

Un agradecimiento especial a todas las personas que participaron en el estudio y en el proceso de entrevistas, y que por razones de confidencialidad no se nombrarán. Se hace un reconocimiento especial a las siguientes empresas por su participación.

A+C Constructora
Acierto Inmobiliario
Arquitectura y Concreto
Amarilo
AR Construcciones
BAUS S.A.S
Caja de Compensación Familiar Compensar
Caja de Compensación Familiar Comfama
Cementos Argos
Constructora Conconcreto S.A
Constructora CAMU
Constructora Meléndez
Construcciones CFC y Asociados S.A.
Construvid S.A.S.
Construcciones Palacios S.A.S.
Edificadora Unique Tempo S.A.S.
Green Loop
Grupo Contempo S.A.S.
Grupo Empresarial Kinku S.A.S.
Jaramillo Mora Constructora
Londoño Gomez
Prodesa y CIA S.A
PGA Constructores
Setri Sustentabilidad BIC S.A.S.
Simgea
SUMAC Latinoamerica S.A.S.
SYMA Consultores y Constructores S.A.S-BIC
Viviendas y Proyectos S.A

Tabla de contenido

01	Introducción	5
02	Metodología del estudio	6
03	Resumen Ejecutivo	8
04	Cifras e impacto de la certificación CASA en Colombia	11
05	¿Por qué se certifican los proyectos en CASA Colombia?	19
06	Análisis del modelo de negocio	22
	• Inversiones adicionales por certificar CASA Colombia	26
	• ¿Dónde están las inversiones adicionales?	28
	• Incentivos tributarios	29
07	Beneficios percibidos por los proyectos	30
08	Principales prácticas de construcción sostenible	38
09	Oportunidades y retos para los proyectos de vivienda sostenible y saludable	44
	• Oportunidades.	45
	• Retos de la certificación.	46
	• Retos para el crecimiento del mercado.	47
	• Lecciones aprendidas y aspectos a repetir en próximos proyectos.	48
10	El usuario final	49
11	Reflexiones finales	53
12	Casos de éxito	56
13	La apuesta de CASA Colombia en la agenda del desarrollo sostenible y la inversión responsable	64

Introducción

01



La vivienda, más que un simple espacio de residencia, es un elemento fundamental en la vida de las personas y las comunidades. Tiene un impacto profundo en la calidad de vida, en la configuración del territorio y en el desarrollo de las ciudades. Es en la vivienda donde se tejen relaciones e interacciones que facilitan el crecimiento individual y, en consecuencia, el progreso de la sociedad en su conjunto.

En este contexto, la construcción de viviendas conlleva una gran responsabilidad, que hoy en día se ve agravada por desafíos adicionales relacionados con el cambio climático, la escasez de recursos y la búsqueda de mayor equidad social. Frente a esto, la creación de viviendas sostenibles y saludables no solo representa una vía para reducir el impacto ambiental, sino también una estrategia para mejorar el bienestar de las comunidades y fomentar el desarrollo económico del país.

En este escenario, la **certificación CASA Colombia** surge como un referente en la promoción de **prácticas constructivas responsables, eficientes y centradas en la salud y el bienestar de sus habitantes**, que responde a las prioridades ambientales del país.

Este estudio sobre el negocio de la vivienda sostenible y saludable en Colombia, se enmarca en un esfuerzo conjunto del Consejo Colombiano de Construcción Sostenible (CCCS) y las empresas desarrolladoras de proyectos con certificación CASA Colombia, con el objetivo principal de comprender, cuantificar y divulgar el impacto que tiene la construcción de viviendas sostenibles y saludables en el territorio nacional.

La iniciativa se sustenta en la recopilación y análisis de datos de proyectos certificados o en proceso de certificación, que demuestran cómo la implementación de prácticas sostenibles, además de ser rentable, puede generar beneficios tangibles para los propietarios, las comunidades y el ambiente. A través de la recopilación de datos técnicos, financieros y de diseño, se busca demostrar que estas viviendas no son solo una aspiración, sino una realidad viable y rentable en diversos contextos. Además, se pretende identificar las oportunidades y desafíos del sector en la búsqueda de transformar el mercado de vivienda hacia la sostenibilidad integral.

Asimismo, este estudio representa un paso estratégico para fortalecer el conocimiento, la innovación y la responsabilidad social en el sector de la construcción. Además, busca servir como fuente de inspiración y referencia tanto para desarrolladores como para instituciones públicas y privadas, incentivando la adopción de estándares elevados en la construcción de viviendas en Colombia.

Metodología del estudio

02



El Consejo Colombiano de Construcción Sostenible (CCCS), en colaboración con las empresas involucradas en los proyectos CASA Colombia, ha desarrollado este estudio con el propósito de cuantificar el impacto de la construcción de proyectos de vivienda sostenibles y saludables bajo el estándar CASA Colombia en el país.

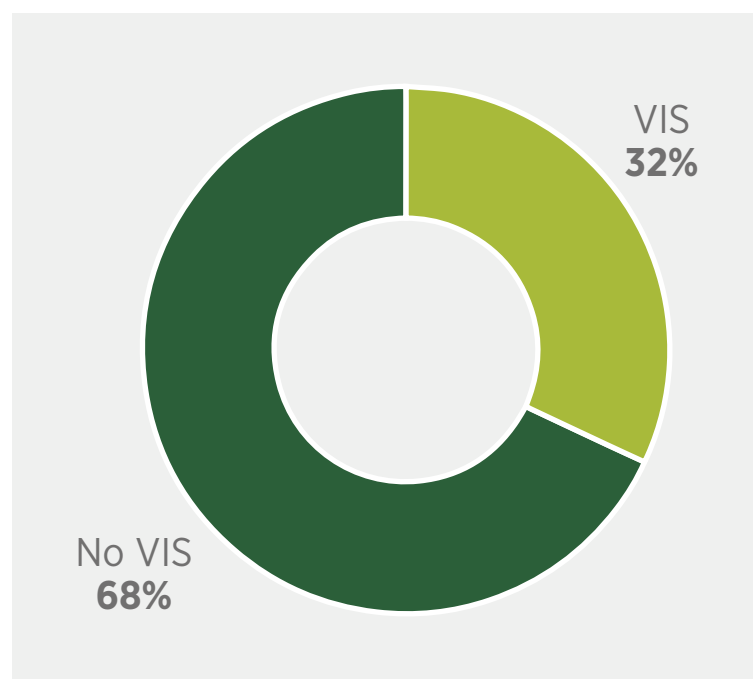
Esta es la primera edición de este estudio. Su metodología se basa en el análisis de datos recopilados de diversos proyectos CASA Colombia ubicados en distintas regiones del territorio nacional, incluyendo aquellos con certificaciones finalizadas y otros con certificación en diseño, próximos a completar el proceso final. La información utilizada proviene de proyectos certificados en las versiones 1.1 (VIS) y 2.1 (NO VIS).

La recopilación de datos se llevó a cabo mediante entrevistas y análisis de casos de estudio con los equipos responsables de 19 proyectos, que en conjunto representan más de 716.000 metros cuadrados de área construida y más de 8.400 unidades residenciales. Las entrevistas fueron realizadas directamente a constructores y consultores involucrados en dichos proyectos. Además, se incluyó información técnica y financiera proporcionada en los casos de estudio¹, lo que permite un análisis integral del impacto social, ambiental y económico de la vivienda sostenible y saludable en Colombia.

Caracterización de la muestra:

El 68% de los proyectos son No VIS y el 32% son VIS. El 84% son vivienda multifamiliar.

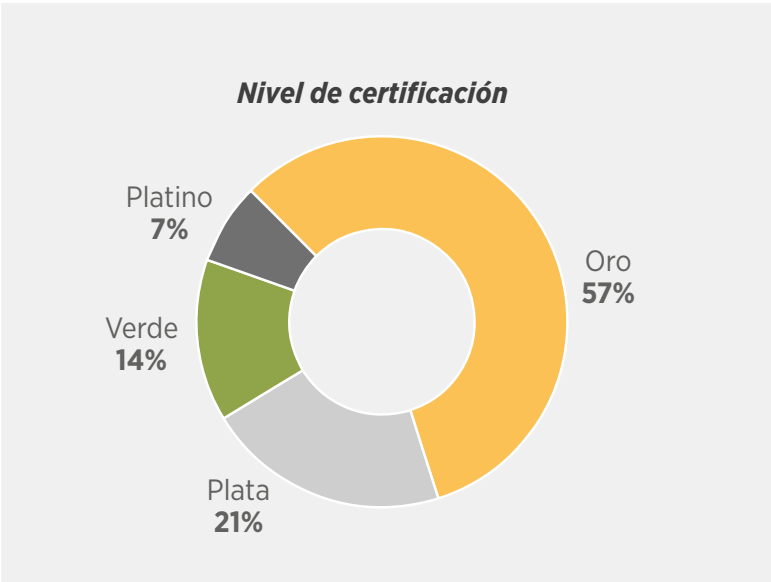
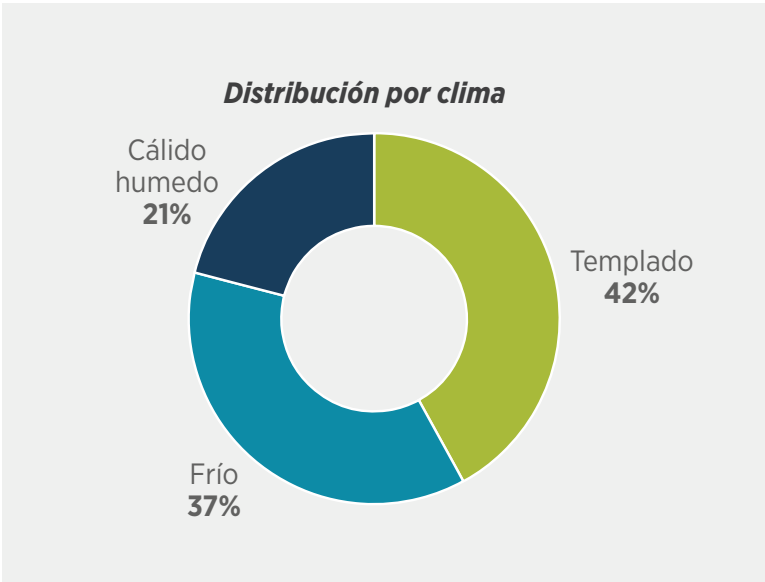
Ilustración 1. Tipos de proyectos participantes en el estudio



1. Los casos de estudio completos se pueden consultar en: <https://casa.cccs.org.co/casos-de-exito-proyectos/>

Los proyectos entrevistados están ubicados en 12 ciudades o municipios del país que corresponden a los climas templado, frío y cálido-húmedo.

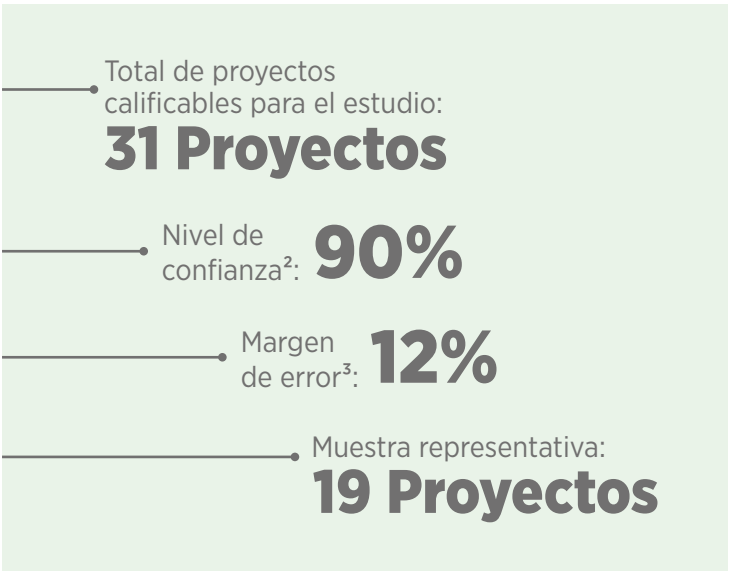
Ilustración 2. Características de los proyectos participantes del estudio



De los proyectos participantes, el 26% se encuentra certificado en diseño próximos a completar el proceso final, y el 74% restante ya obtuvo la certificación final. De estos, el 57% alcanzó nivel ORO.

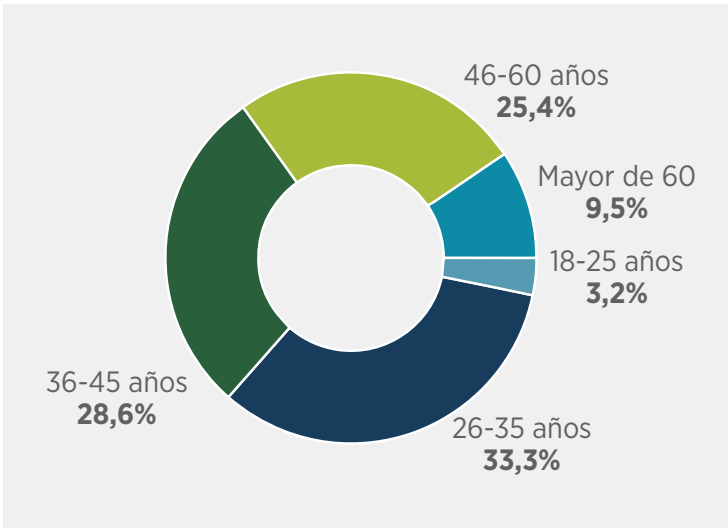
La encuesta obtuvo 63 respuestas, de una muestra de las siguientes características:

- El 68% son mujeres y el 32% hombres, de los siguientes rangos de edad:



Como parte de este estudio también se realizó una encuesta a residentes de proyectos CASA Colombia, para entender cuál era su percepción sobre el valor agregado de vivir en un proyecto certificado como sostenible y saludable.

Ilustración 3. Rango de edad de los usuarios entrevistados



2. Nivel de confianza, es la probabilidad de que la muestra refleje de forma precisa las actitudes de la población.
3. Margen de error, es el rango medido como porcentaje que pueden variar las respuestas de la población con respecto a las de la muestra.

03

Resumen ejecutivo



Resumen ejecutivo

03

Este estudio, elaborado por el Consejo Colombiano de Construcción Sostenible (CCCS) en colaboración con empresas líderes del sector, presenta un análisis del caso de negocio para la construcción de vivienda sostenible y saludable en Colombia, utilizando como referencia el sistema de certificación CASA Colombia. Basado en el estudio de 19 proyectos (que suman más de 716,000 m² y 8,400 unidades), entrevistas con desarrolladores, consultores y encuestas a usuarios finales, el documento demuestra con datos contundentes que la sostenibilidad es una inversión estratégica, rentable y con un impacto positivo demostrable en el mercado, el ambiente y la calidad de vida de los colombianos.

Trayectoria de CASA Colombia: Crecimiento y consolidación en el mercado:

La certificación CASA Colombia se ha convertido en un marco de referencia técnico relevante en el mercado inmobiliario del país. El área registrada bajo el sistema ha mostrado un crecimiento exponencial, pasando de representar el **1,3% del área total licenciada para vivienda en 2020 a alcanzar el 10% en 2024**. Este crecimiento se ha visto impulsado por su adopción por parte de las principales entidades financieras como herramienta para acceder a créditos verdes y su inclusión en políticas públicas clave como el CONPES 3919 y la Taxonomía Verde de Colombia. La tendencia muestra una clara madurez y una amplia aceptación del mercado, con una alta concentración en los departamentos de mayor desarrollo (Valle del Cauca, Antioquia, Cundinamarca y Bogotá), y con una expansión progresiva a regiones intermedias.

El caso de negocio:

El hallazgo más significativo del estudio es la desmitificación del alto costo de la construcción sostenible y saludable. **La inversión adicional promedio para lograr la certificación CASA Colombia es de 0,42% sobre el costo total del proyecto. El 89% de los proyectos analizados reportaron una inversión adicional inferior al 1%.**

Esto se logra a través de procesos integrativos que identifican sinergias y optimizan recursos, así como la implementación de estrategias pasivas que mejoran el desempeño pero no impactan el costo directo. La inversión adicional se concentra principalmente en costos indirectos (certificación y consultorías) y, en algunos casos, en costos directos como griferías eficientes, iluminación LED, sistemas de gestión de aguas lluvia, entre otros.

Los beneficios de esta inversión adicional son significativos y variados:

Acceso a financiamiento sostenible:

95% de los proyectos accedió a **beneficios financieros**.

89% obtuvo líneas de crédito de constructor con **tasas preferenciales**, un desarrollador logró **acceso a financiamiento combinado** (blended finance) y **crédito corporativo blando**.

63% tiene conocimiento del acceso de sus clientes a **créditos hipotecarios verdes**.

Incentivos tributarios:

63% de los proyectos aplicó a **incentivos como la exclusión de IVA**, de los cuales el 50% ya ha obtenido el beneficio.

Mejora de indicadores financieros:

63% de los proyectos identificó una **mejora en los indicadores financieros** (ROI, VPN, TIR), asociada a los beneficios financieros y a la optimización de costos.

Motivaciones:

La principal motivación para certificar los proyectos, según el 89% de los entrevistados, es que CASA Colombia es un estándar integral, adaptado al contexto colombiano, que equilibra aspectos ambientales, sociales y de bienestar. Esta alienación con la realidad nacional es su mayor valor diferencial. En segundo lugar, el 74% afirma que la certificación se alinea con los objetivos estratégicos y de sostenibilidad de la empresa, validando su compromiso ASG (Ambiental, Social y de Gobernanza). El acceso a beneficios económicos y financieros es, de manera unánime, un motor clave para emprender la certificación.

Beneficios Percibidos por los proyectos: Los beneficios van más allá de lo financiero. Los desarrolladores reportan:

74% Beneficios directos al usuario: mejor calidad de vida, bienestar y costos operativos.

63% Mejora en la reputación y en el cumplimiento de estándares nacionales e internacionales.

47% Mejora en procesos de diseño y construcción: Sinergias, optimizaciones y documentación.

32% Comercialización más rápida del proyecto.

26% Reducción del impacto ambiental y uso eficiente de recursos.

El Usuario Final:

Los residentes de los proyectos certificados confirman el valor tangible de vivir en una vivienda sostenible. Los beneficios más valorados son la iluminación natural, facilidad en el acceso a transporte, acceso a espacios al aire libre y de conexión con la naturaleza, y ahorros en las facturas de agua, energía y gas.

Sin embargo, el estudio revela una importante brecha de comunicación: el 55% de los residentes no tenía conocimiento de la certificación de su vivienda al momento de la compra. Además, el 60% de quienes no accedieron a créditos hipotecarios verdes afirmaron que no se los ofrecieron en la sala de ventas. Esto representa una gran oportunidad para fortalecer la comunicación y maximizar el aprovechamiento de los beneficios disponibles.

Oportunidades y retos futuros:

El sector muestra un compromiso claro hacia el futuro: el 78% de los desarrolladores encuestados tiene como objetivo que el 100% de sus proyectos de vivienda estén certificados para 2030. Para lograrlo, se deben abordar retos clave como:

- **Capacitación y coordinación:**

Se necesita mayor coordinación entre equipos y capacitación continua del personal.

- **Mercado de materiales y profesionales:**

Aunque la oferta de materiales y profesionales especializados ha crecido, aún es limitada en ciertas regiones.

- **Concienciación del mercado:**

Es fundamental que todos los actores de la cadena de valor, desde los proveedores hasta los compradores, comprendan que la sostenibilidad es una inversión con retorno y no un costo adicional.

El negocio de la vivienda sostenible y saludable en Colombia ofrece evidencia de que la adopción de estándares como CASA Colombia es una estrategia empresarial inteligente. Con una baja inversión adicional, los desarrolladores pueden acceder a financiamiento preferencial, optimizar sus procesos, mejorar su reputación y, lo más importante, entregar un producto de mayor calidad que genera bienestar y ahorros para el usuario final, y contribuye con las metas de sostenibilidad del país. El informe confirma que la construcción sostenible ha dejado de ser una aspiración para convertirse en un modelo de negocio probado, rentable y esencial para el desarrollo futuro del sector de la vivienda en Colombia.

04

Cifras e
impacto de la
certificación
CASA en
Colombia



Cifras e impacto de la certificación CASA en Colombia

04

CASA Colombia se ha consolidado como una herramienta transparente y efectiva para promover la vivienda sostenible y saludable en el país. Desde su lanzamiento en 2017, ha evolucionado con fuerza, convirtiéndose en un marco de referencia técnico adoptado por el mercado, respaldado por instituciones, entidades financieras y política pública. Esta ha sido su trayectoria, sus avances y los principales indicadores que evidencian su papel estratégico en el sector de la construcción sostenible en Colombia.

Trayectoria de CASA Colombia: de la inspiración a la implementación:

CASA Colombia nació como una iniciativa del Consejo Colombiano de Construcción Sostenible (CCCCS), motivada por las necesidades del mercado de vivienda y con el objetivo de adaptar al contexto local las mejores prácticas internacionales en sostenibilidad. Inspirado en el modelo “CASA Brasil (CERTIFICAÇÃO GBC CASA)” en 2013, el sistema fue desarrollado entre 2014 y 2016 mediante un riguroso proceso técnico, académico y participativo, que dio origen al Referencial CASA Colombia. En 2017, fue lanzado oficialmente como sistema de certificación para la construcción sostenible y saludable. Hoy, CASA Colombia se consolida como un pilar estratégico para impulsar la sostenibilidad en el sector de la vivienda en el país.



Proyecto Contree las Palmas / Crédito: Comunicaciones Concreto

2016

Referencial CASA Colombia.



2017

- CASA Colombia como sistema de certificación para la construcción sostenible
- Bancolombia incluye a CASA Colombia como herramienta para acceder a las líneas de crédito verde.



2018

CASA Colombia se incluye en el CONPES 3919 “Política Nacional de Edificaciones Sostenibles”.



2019

CASA Colombia se incluye en:

- Estrategia Nacional de Economía Circular de Colombia.
- Portafolio de seguros SURA con beneficios para constructores, diseñadores y clientes.



2020

- Bureau Veritas verificador de CASA Colombia.
- Primer proyecto VIS certificado Platino.
- BBVA incluye a CASA Colombia como una herramienta para acceder a las líneas de crédito verde.



2021

CASA Colombia se incluye como una de las herramientas para acceder a las **líneas de crédito sostenibles y verdes** de Davivienda, Banco de Bogotá y Banco Caja Social.



2022

- CASA Colombia se incluye en la Taxonomía Verde
- Emisión Proxy de CASA Colombia por Climate Bonds Initiative (CBI).



2023

- CASA Colombia reconocido por GRESB como sistema “full points”.
- Lanzamiento versión 3.



2024

Referencial CASA para vivienda existente.



2025

- FNA incluye a CASA Colombia como herramienta para acceder a línea de crédito verde.

Tendencia en aumento

2017 - 2020

Se observa una **adopción muy incipiente de la certificación**, con un salto significativo en 2021, lo que indica **un primer impulso relevante del sistema de certificación**, posiblemente asociado a su posicionamiento inicial en el mercado y a los primeros beneficios financieros.

2021 - 2022

Se presenta un **crecimiento exponencial** en las áreas registradas. Este crecimiento puede estar relacionado con la **incorporación del sistema CASA Colombia** por parte de un mayor número de entidades financieras **dentro de sus líneas de financiamiento sostenible**.

2023 - 2024

Se alcanza el **pico máximo en términos de área registrada**, lo que refleja una **etapa de madurez** del sistema de certificación y una amplia aceptación por parte del **mercado inmobiliario y financiero**.

2025

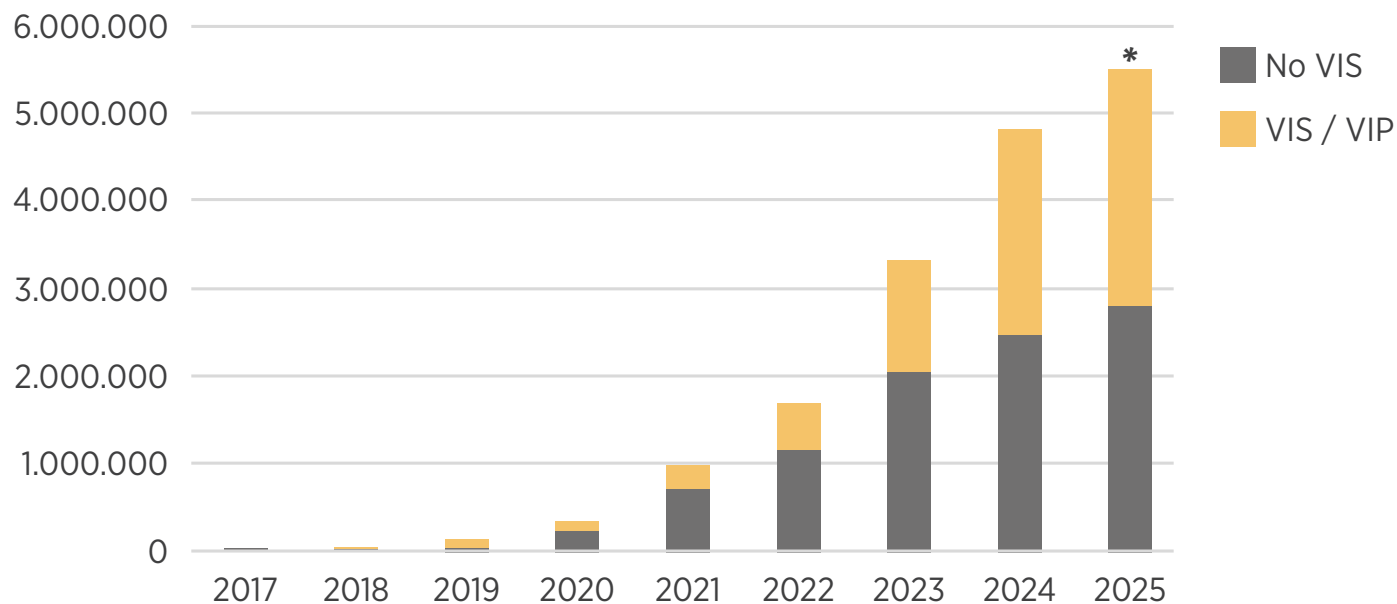
Considerando que los datos disponibles corresponden solo hasta el 31 de mayo, el área registrada hasta esa fecha **sugiere que el sistema mantiene un ritmo de crecimiento sólido**, lo que marca un **escenario positivo para la construcción sostenible y saludable de vivienda en Colombia**.

**A cierre del 31 de mayo de 2025,
se cuenta con 170 proyectos registrados.**





Ilustración 4. Evolución de CASA Colombia en cifras de área registrada acumulada del 2017 al *31 de mayo 2025.

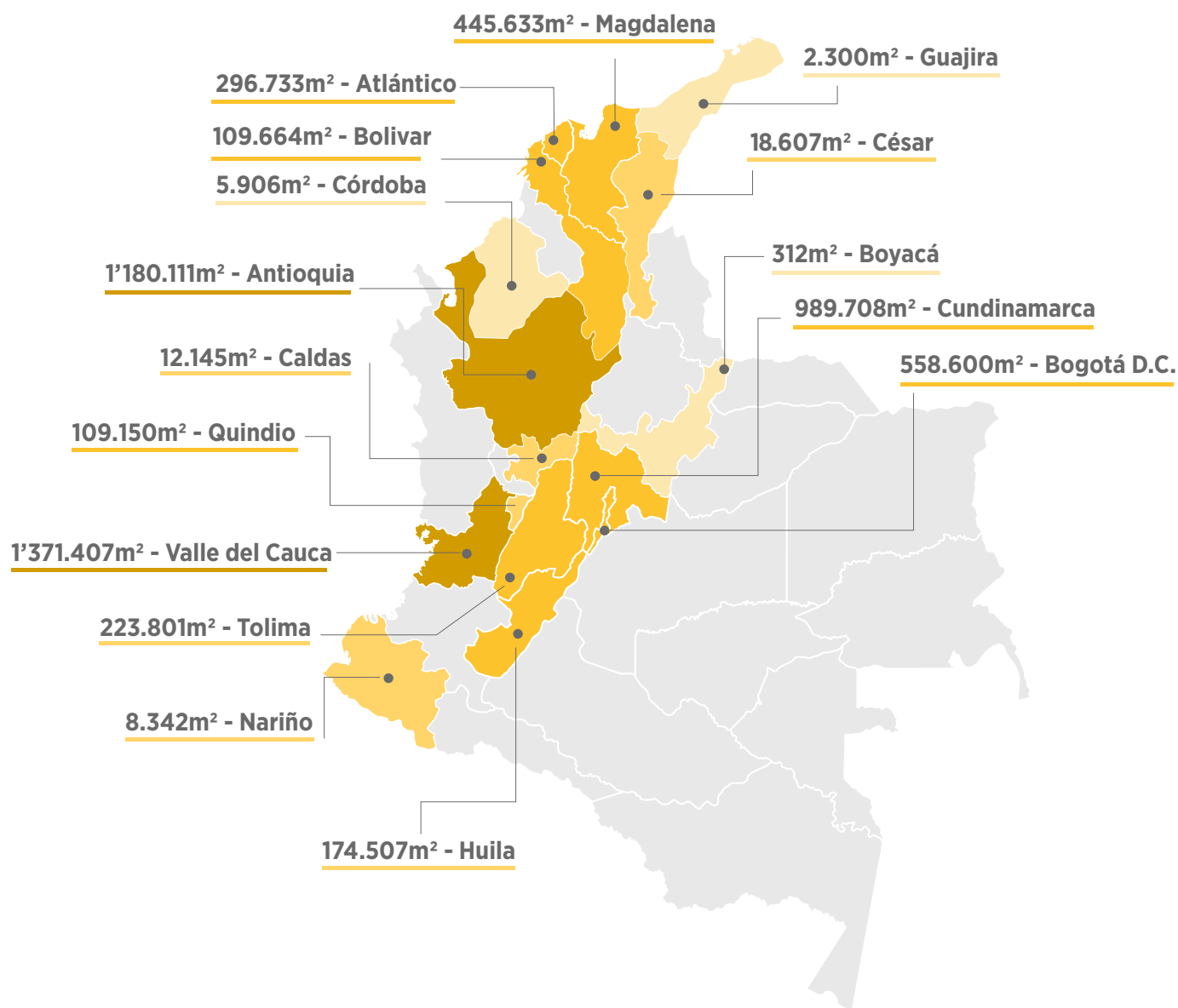


Tomando como referencia los últimos cinco años de actividad edificatoria en vivienda⁶ (2020–2024), aunque el área total licenciada para construcción ha presentado fluctuaciones, el área registrada bajo el sistema de certificación CASA Colombia ha mostrado un crecimiento sostenido y significativo. En 2020, esta representaba el 1,3% del total licenciado, mientras que en 2024 alcanzó el 10%, lo que equivale a más de siete veces su participación inicial. Esta evolución sugiere que, más allá del crecimiento absoluto en metros cuadrados certificados que se ha dado, la sostenibilidad integral ha ganado un lugar mucho más relevante dentro del mercado formal de la construcción en Colombia.

6. Área licenciada DANE - Estadísticas de Licencias de Construcción (ELIC) y cifras CASA Colombia CCCS

Regiones que lideran la vivienda sostenible y saludable en Colombia

*Ilustración 6. Área en m2 registrados en CASA Colombia por departamento**



*Cifras al 31 de mayo de 2025

- La distribución del área registrada bajo el sistema CASA Colombia evidencia una alta concentración en los departamentos con mayor desarrollo urbano y económico, como **Valle del Cauca, Antioquia, Cundinamarca y Bogotá**, que juntos reúnen más del 75% del total nacional.

- Regiones intermedias como **Huila, Tolima, Atlántico y Magdalena** muestran avances importantes, lo que refleja un crecimiento progresivo en la implementación de vivienda sostenible y saludable más allá de los principales centros urbanos.



Proyecto Trento Casa/ Crédito: A+C CONSTRUCTORA

El 40% del área certificada es nivel ORO

Esta tendencia es similar tanto en proyectos No VIS como en VIS/VIP. Esto indica un compromiso sólido con altos estándares de sostenibilidad en todos los tipos de vivienda, reflejando una aplicación equitativa de criterios ambientales que promueven entornos más saludables y eficientes en todos los segmentos del mercado de la construcción.

Ilustración 7. Niveles de certificación de los proyectos VIS/VIP y No VIS

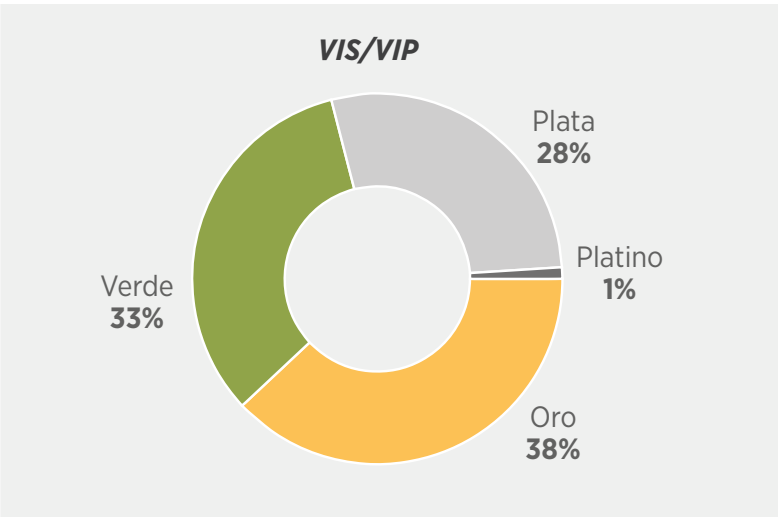
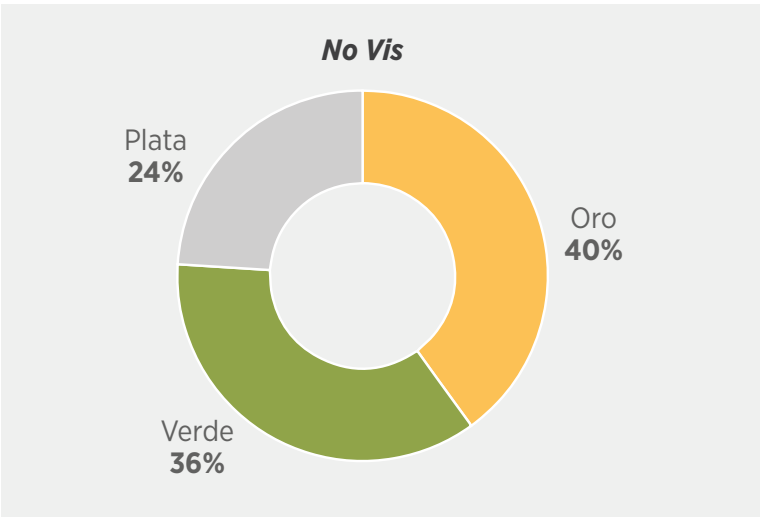




Imagen de freepik

179 Profesionales Avanzados CASA, y 10 Embajadores CASA⁷

Esto refleja un alto interés de los profesionales en capacitarse para responder a un mercado creciente para la vivienda sostenible y saludable en el país.

Además, 19 empresas han demostrado un liderazgo significativo en la certificación de proyectos sostenibles y saludables:

**3 empresas líder
Platino CASA
Colombia**



**1 empresa líder Oro
CASA Colombia**



**6 empresas líder
Plata CASA
Colombia**



**9 empresas líder
Verde CASA
Colombia**



7. Cifras al 31 de mayo de 2025.

05

¿Por qué
se certifican
los proyectos
en CASA
Colombia?



¿Por qué se certifican los proyectos en CASA Colombia?

El **89% de los entrevistados** coincide en que la principal motivación para certificar con CASA Colombia radica en que es un estándar de sostenibilidad integral para vivienda, adaptado al contexto colombiano, que integra aspectos ambientales, sociales y de bienestar.

Los entrevistados valoraron este estándar porque al ser nacional está alineado con la regulación y las particularidades del país, además de ofrecer un valor agregado significativo al proyecto y a los usuarios. Esto permite una **diferenciación clara en el mercado y la entrega de un producto de mejor calidad y mayor bienestar para el cliente final.**

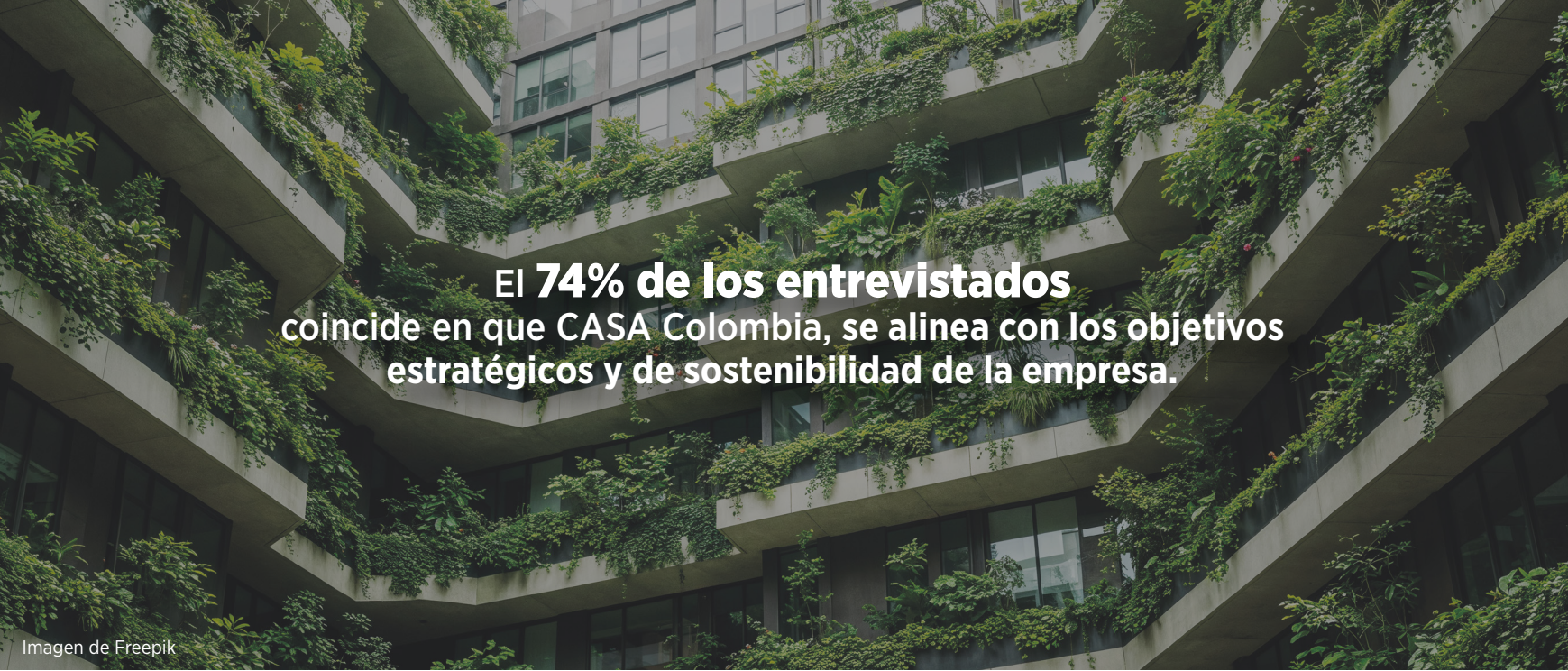


Lo que dicen los proyectos:

"La motivación se debió a que encontramos una certificación nacional, que además de pensar en ahorros de agua y energía, también revisaba aspectos sociales, de logística de obra, de bienestar para los residentes, entre otros aspectos importantes en nuestro contexto" (Constructora CAMU, diciembre 2024)

"Al ser integral, se alinea con nuestro compromiso con la sostenibilidad, incluyendo prácticas de construcción eficientes y el manejo adecuado de los recursos, la eficiencia energética, calidad ambiental interior, y generando un valor añadido al proyecto promoviendo la responsabilidad social y empresarial." (A+C Constructora, abril 2025)

"En CASA, encontramos una certificación completa que se adapta al contexto de Colombia".
(Londoño Gomez, mayo 2025)



El 74% de los entrevistados coincide en que CASA Colombia, se alinea con los objetivos estratégicos y de sostenibilidad de la empresa.

Imagen de Freepik



Lo que dicen los proyectos:

“La certificación CASA además de respaldar, valida el compromiso ambiental, social y de gobernanza de la empresa, que son referentes claves para fortalecer estrategias posicionándonos como actores responsables y comprometidos con el desarrollo sostenible”. (SYMA, marzo 2025)

“Teníamos claro que nuestros proyectos iban a ser diferentes, y tanto en diseño como en sostenibilidad teníamos claro que nos íbamos a destacar y a marcar la diferencia. Hoy, la sostenibilidad, es la bandera de la empresa”. (A+C Constructora, abril 2025)

“Tanto la visión del CCCS como de CASA, está muy alineada con nuestro propósito y estrategia. Es una certificación que tiene dentro de sus parámetros el impacto social, generación de bienestar, ayudar a las comunidades. Todo el tema social, de sostenibilidad y educación en obra, el proceso con usuarios, es fundamental para nosotros.” (Compensar, mayo 2025)

Además de estos motivadores, los constructores, casi de manera unánime, hicieron énfasis en los **beneficios económicos y financieros, identificando el acceso a los incentivos y beneficios financieros como un motor clave**. Esto abarca beneficios en **tasas de crédito hipotecario** para los clientes, descuentos en **tasas de crédito para el constructor**, y el aprovechamiento de **incentivos tributarios**. Si bien estos beneficios no son exclusivos y aplican a los diversos sistemas de certificación disponibles en el mercado colombiano, **se subrayan como una de las principales motivaciones para emprender el proceso de certificación**.

06

Análisis del modelo de negocio



Análisis del modelo de negocio

06

El **100% de los proyectos entrevistados** adoptan como modelo de negocio la construcción y venta de inmuebles, y el 89% emplean una estrategia de financiación que combina recursos propios de la constructora (equity) y crédito constructor. Solo una constructora, se financió a través de crédito corporativo para capital de trabajo.

El **95% de los proyectos accedió a beneficios financieros, lo cual juega un papel clave en el modelo de negocio:**

89%

de los proyectos accedió a una **línea de crédito verde constructor**, con beneficios en tasa.



Un desarrollador accedió a **financiamiento blando** a través de **crédito corporativo y esquemas de financiamiento combinado (blended finance)**⁸.

63%

de los proyectos tiene **conocimiento sobre el acceso de sus clientes a crédito verde hipotecario**.



Los compradores de un proyecto, tuvieron acceso al **beneficio de Ecobertura**⁹, subsidio que solo estuvo disponible para **proyectos No VIS sostenibles durante el 2022**.



Proyecto Vivarium, Efecto isla de calor/ Crédito:CAMU- Alicante Constructores S.A.S

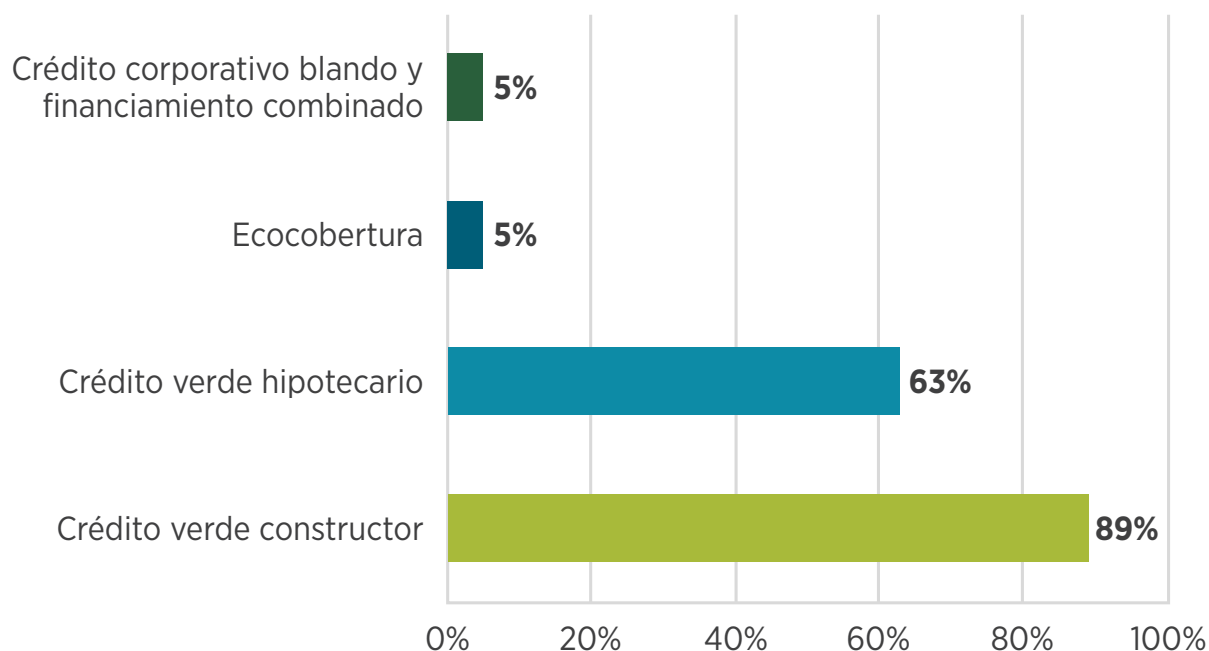
8. Ver ejemplo Modelo de negocio innovador: Tejiendo confianza para la vivienda sostenible y saludable en el suroeste antioqueño, en pg. 34.

9. Ecobertura fue un subsidio de 52 SMMLV destinado a cubrir el monto mensual de los intereses causados sobre el saldo de capital vigente no vencido del Crédito de Vivienda o del Contrato de Leasing Habitacional, para proyectos No VIS sostenibles. Fue otorgado por el gobierno nacional durante el año 2022, regulado mediante la resolución 0019 del 13 de enero de 2022 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.



Imagen de Freepik

Ilustración 8. Beneficios financieros alcanzados por los proyectos



El **63% de los proyectos** identificó una **mejora en los indicadores financieros del proyecto (ROI, VPN o TIR¹⁰)** por tener un proyecto certificado, asociado principalmente al acceso a la línea de crédito verde constructor, pero también por el **análisis integral del proyecto, sinergias y costos** con lo cual, se logra generar valor sin incurrir en sobrecostos.

10. El Retorno de la Inversión (ROI) mide el rendimiento de una inversión, expresado como un porcentaje que indica la ganancia o pérdida en relación con la inversión inicial. El Valor Presente Neto (VPN) calcula el valor actual de los flujos de caja futuros descontados a una tasa, indicando si una inversión es rentable en términos absolutos. La Tasa Interna de Retorno (TIR) es la tasa de descuento que hace que el VPN sea cero, mostrando la tasa de rendimiento anual que generaría una inversión. La TIR se utiliza para comparar la rentabilidad de diferentes proyectos de inversión y para evaluar la viabilidad de una inversión en comparación con la tasa de rendimiento mínima deseada.

Análisis integral del negocio como clave del éxito



Proyecto: Los Ocobos | Caja de Compensación Familiar Compensar y Arquitectura y Concreto
Certificado CASA Colombia Nivel Oro - 2023

El proyecto Los Ocobos ejemplifica cómo un **análisis integral permite consolidar un modelo de negocio sostenible**. Las claves de su éxito radican en:

- **Analizar el proyecto de forma integral para identificar sinergias y evitar sobre costos:** Un ejemplo, es el análisis de la instalación de paneles solares para la iluminación de las zonas comunes. Inicialmente, se contempló utilizar postes de luz tradicionales en las áreas comunes, lo cual implicaba una extensa red de cableado, acometidas individuales y las correspondientes protecciones. Al presupuestar esta opción, se encontraron con el elevado costo del cobre, que en ese momento encarecía significativamente el proyecto. Ante esta situación, se realizó un estudio comparativo con la generación a partir de paneles solares. Analizaron la demanda real de iluminación, la cantidad de paneles necesarios para cubrirla eficientemente y la disposición óptima de las luminarias. Esto llevó a una reconfiguración: concentrar los paneles solares en las cubiertas de los edificios y alimentar desde allí las luminarias de las fachadas y otras zonas comunes. Al comparar los costos, incluyendo el ahorro en metros de cableado de cobre y la simplificación de las acometidas, el balance final resultó ser económicamente equivalente e incluso un poco más favorable que la primera propuesta.

Además, esta solución ofrece el beneficio de mantener iluminadas las zonas comunes durante cortes de energía, un valor agregado para los residentes.

- **Realizar negociaciones en volumen con proveedores:** Por ejemplo, para griferías y otros materiales, para asegurar mejores precios en las referencias eficientes.
- **Alinear las estrategias con la cultura organizacional:** La sostenibilidad y la responsabilidad social están profundamente arraigadas en los procesos internos de las empresas involucradas y en la colaboración con sus socios. Estas no se perciben como un gasto adicional, sino como un componente intrínseco que aporta valor agregado al proyecto y a las empresas. En los Ocobos se realizaron capacitaciones en construcción sostenible a los trabajadores de obra y el desarrollo de un diplomado en construcción, y se implementa un programa de acompañamiento social a los habitantes del proyecto.

Su enfoque en la eficiencia, la gestión integral y la colaboración les permite alcanzar **altos estándares e incluso superar la utilidad proyectada**, demostrando que la sostenibilidad bien gestionada es rentable.

Inversiones adicionales por certificar CASA Colombia

En promedio, la inversión adicional de los proyectos en costos directos e indirectos para lograr la certificación CASA Colombia es de 0,42%¹¹

El costo promedio adicional por metro cuadrado es de \$7.471 COP, alrededor de \$1,8 USD¹².



Con los datos actuales, no se evidencia correlación entre los costos adicionales y el tipo de proyecto: VIS / No VIS. La correlación calculada es $r=0,12^{13}$, lo que indica que es débil. En promedio, las inversiones adicionales son similares: en proyectos VIS es de 0,49%, y en No VIS de 0,4%.



El 89% de los proyectos indicó tener una inversión adicional menor al 1%.



El 11% de los proyectos manifestó tener una inversión adicional entre el 1% y el 1,2%.



Ningún proyecto manifestó tener una inversión adicional a 1,2%.



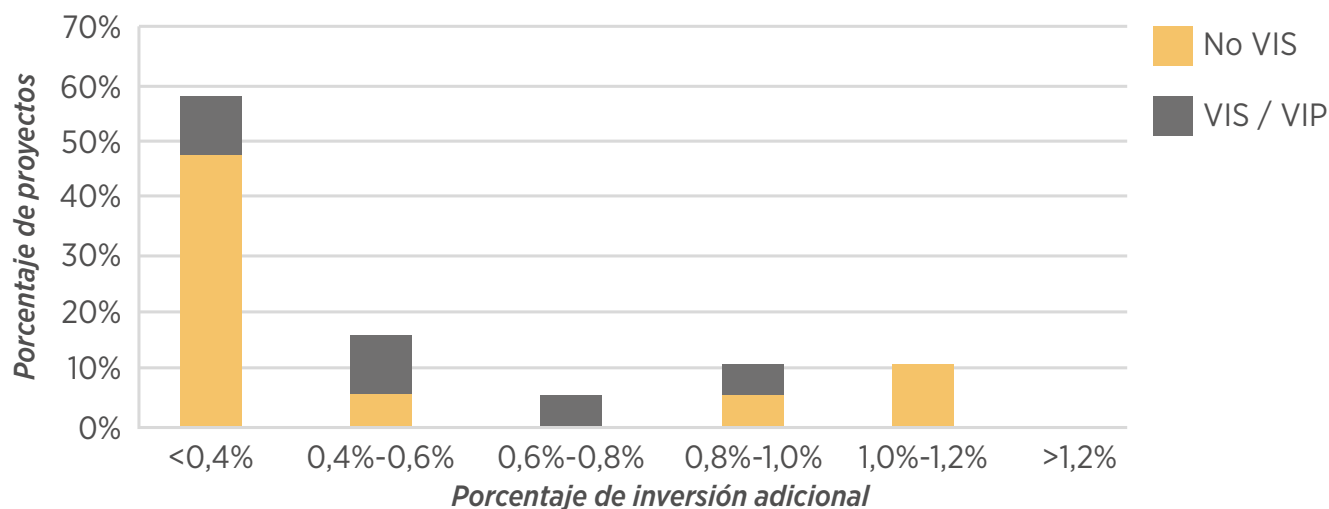
Ningún proyecto VIS reporta inversiones adicionales superiores al 1%.

11. Calculado con una desviación estándar de 0,000219.

12. Valor del dólar 31/05/2025: \$4.155 COP

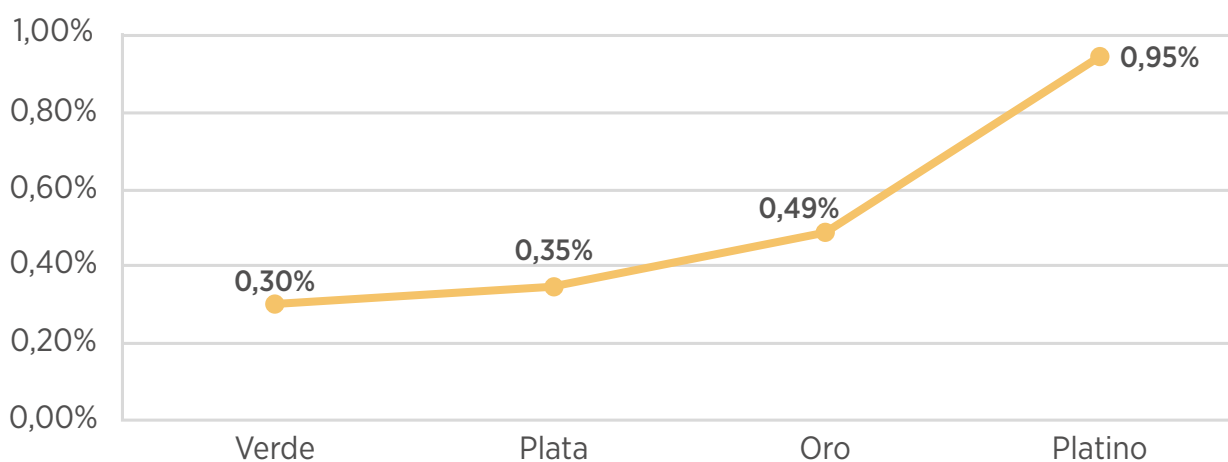
13. El coeficiente de correlación es la medida específica que cuantifica la intensidad de la relación lineal entre dos variables en un análisis de correlación. Se expresa como valor r . Cuanto más se aproxima a cero, más débil es la relación lineal.

Ilustración 9. Porcentaje de inversión adicional en costos directos e indirectos para alcanzar la certificación CASA Colombia



El estudio encuentra que existe una **correlación fuerte**, de $r=0,9$ entre el **nivel de certificación de los proyectos y los costos adicionales**. El rango promedio de inversiones está entre 0,3% en una certificación nivel **VERDE** y 0,95% para nivel **PLATINO**.

Ilustración 10. Inversiones adicionales promedio por nivel de certificación alcanzado



¿Dónde están las inversiones adicionales?

Costos indirectos¹⁴

El **68% de los proyectos** reportan inversiones adicionales asociadas, principalmente, a los **costos de la certificación**, a la contratación de consultorías y la elaboración de estudios complementarios, como modelaciones energéticas, análisis bioclimáticos y asesoría en intervención del paisaje.

Costos directos¹⁵

37%

de los proyectos identificó **inversiones adicionales** en la implementación de **griferías ahorradoras y aireadores**. En proyectos **VIS**, esta cifra es del **80%**.

26%

identificó **inversiones adicionales** por la integración de **extractores en baños**. En proyectos **VIS** esta cifra es del **40%**.

21%

de los proyectos identificó **inversiones adicionales** por la entrega de **iluminación LED** en los apartamentos. En proyectos **VIS**, esta cifra es del **60%**.

21%

de los proyectos identificó **inversiones adicionales** por la entrega de **válvulas de cierre en el circuito hidráulico**. En proyectos **VIS** esta cifra es del **40%**.

21%

identificó **inversiones adicionales** en la implementación de **estrategias de gestión del agua lluvia**, bien sea a través de tanque de tormenta o Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS).

16%

identificó inversiones adicionales por la implementación de estrategias en obra asociadas al Plan de manejo ambiental (PMA) y muestreos de vertimientos, a la implementación de señalización, y el uso de materiales con atributos de sostenibilidad (pinturas bajo VOC, tejas, concreto, bloques).

En menor proporción, los proyectos identificaron **otras inversiones adicionales** asociadas a la implementación de ciertas estrategias como la entrega de canecas en los apartamentos, uso de especies nativas en el paisajismo, uso de ventanería con protección solar, infraestructura para compostaje, entrega de tapetes atrapamugre, incorporación de paneles solares, construcción de lugar de acopio de residuos reciclables para la **operación del proyecto**, **sensores de iluminación**, **adecuación de zona de fumadores y ventilación en los parqueaderos**.

14. Los costos indirectos en un proyecto de construcción son aquellos que no están directamente relacionados con la construcción física, pero que son necesarios para el desarrollo del proyecto. Incluyen costos de diseños, consultorías, administración, personal de apoyo, seguros, honorarios de profesionales, y otros gastos generales.

15. Los costos directos de un proyecto de construcción son aquellos que se pueden atribuir directamente a la construcción física del edificio, incluyendo materiales, mano de obra, equipo, y subcontratistas.

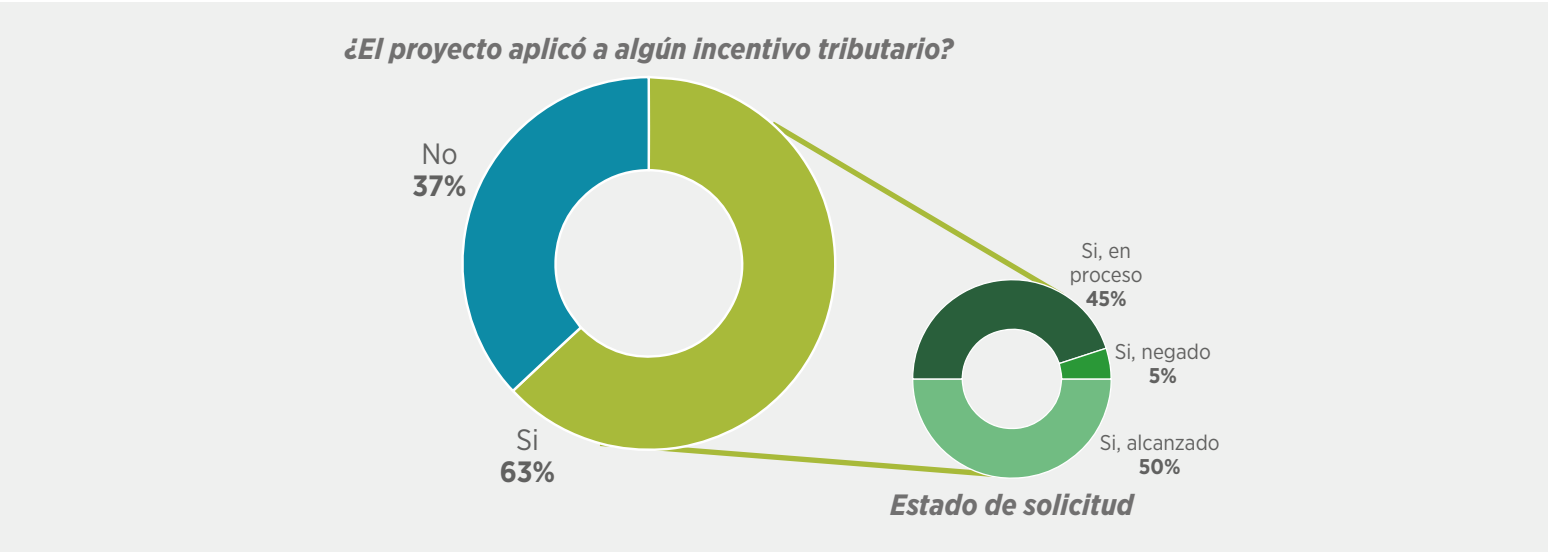
Es importante destacar que los proyectos que decidieron optar por la certificación CASA Colombia durante la fase de construcción identificaron como sobrecostos la elaboración del plan de manejo ambiental, el muestreo de vertimientos, la implementación de estrategias de obra y algunos reprocesos relacionados con la adecuación de la ventilación de los parqueaderos.

Incentivos tributarios

63% de los proyectos aplicó a algún **incentivo tributario por ser sostenible**. De estos, el **92%** aplicó a **exclusión de IVA**, mientras que el **8%** tanto a **exclusión de IVA** como a **deducción de renta**¹⁶.

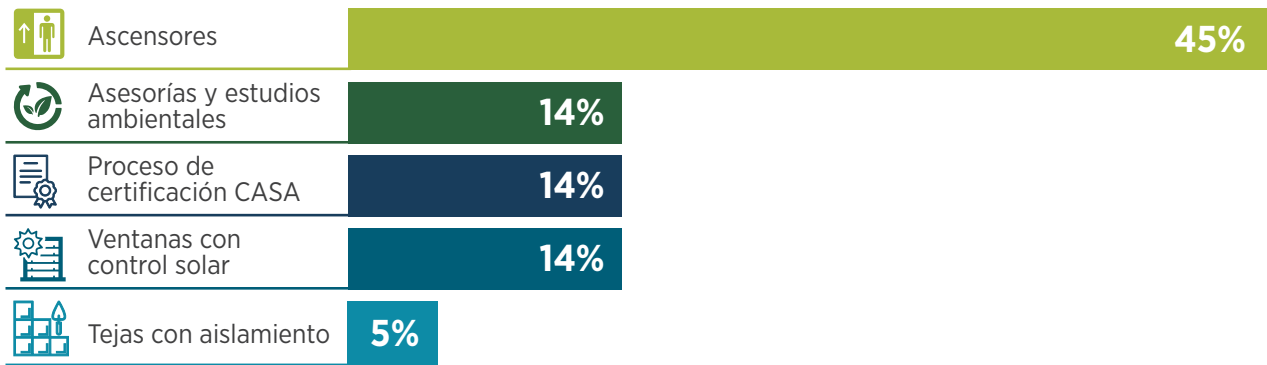
50% de las solicitudes que han presentado los proyectos para lograr algún incentivo tributario, el **50%** ha **alcanzado el beneficio**, el **45%** está aún en proceso y solo el **5%** ha sido negado.

Ilustración 11. Aplicación de los incentivos tributarios en los proyectos



Los elementos en los cuales los proyectos buscan los incentivos son:

Ilustración 12. Elementos en los cuales los proyectos buscan incentivo tributario



16. Incentivos reglamentados en la Resolución UPME 135 de 2025.

07

Beneficios
percibidos
por los
proyectos



Beneficios percibidos por los proyectos

07

A continuación, se presentan los beneficios percibidos por los proyectos participantes en el estudio sobre la **certificación CASA Colombia**.



74% Beneficios directos al usuario: Mejor calidad de vida, bienestar y costos operativos.



63% Mejora en la reputación y en el cumplimiento de estándares nacionales e internacionales.



47% Mejora en procesos de diseño y construcción: sinergias, optimizaciones y documentación.



32% Comercialización más rápida del proyecto.



26% Reducción del Impacto Ambiental y Uso Eficiente de Recursos.



Imagen de Freepik

- El **74% de los proyectos** identificó **beneficios directos** para el usuario asociados a la **reducción de costos operativos y la mejora de la calidad de vida** a través de la construcción de ambientes más saludables.
- El **63%** identificó una **mejora en la reputación y en el cumplimiento de estándares nacionales e internacionales**. Un punto distintivo de CASA Colombia es que está alineado con ambos tipos de estándares, lo que contribuye a mejorar los procesos, la transparencia y reputación de la empresa. Además, algunas empresas identificaron que la certificación les permite estar mejor preparados para futuras normativas y estándares.



Lo que dicen los proyectos:

“Mejora la calidad de vida de los habitantes con espacios saludables y confortables. Fomenta el bienestar mediante mejores estándares de construcción.” (Confidencial, abril 2025)

“Se genera un diseño eficiente en el uso de energía y agua y se incorporan espacios saludables que reduzcan los costos de servicios públicos para los residentes.” (SYMA, marzo 2025)

“Ayuda a cumplir con todas las regulaciones y estándares relacionados con la sostenibilidad y verifica cada uno de los procesos que permiten la credibilidad y transparencia mejorando la reputación de la organización.” (A+C Constructora, abril 2025)

“Un beneficio es la preparación a futuras normativas, lo cual permite una mejor valorización de los activos en el tiempo” (Londoño Gomez, mayo 2025)

47%

de los proyectos identificó que **CASA Colombia** los llevó a **mejorar en los procesos de diseño y construcción, y a fomentar el aprendizaje y la mejora continua**. Esto se logra ya que se promueve la integración y creatividad del equipo, la búsqueda de sinergias, optimizaciones y la mejora en la documentación de los procesos.

32%

de los proyectos identificó una **comercialización más rápida**. Aunque en general los proyectos aclaran que los clientes no identifican la sostenibilidad como el principal motivador para la compra, si lo ven como un valor agregado. **La certificación, además, promueve aspectos desde el diseño, que se convierten en argumentos de venta, por ejemplo, las cubiertas verdes y la ventilación de los espacios.**

26%

de los proyectos identificó **beneficios ambientales (reducción de CO₂, menor consumo de agua, energía y menor producción de residuos)** por los materiales seleccionados y la implementación de prácticas de diseño y sistemas que van a permitir una operación más eficiente del proyecto.



Otro beneficio que vale la pena resaltar identificado por algunos proyectos, tienen que ver con una **mayor resiliencia frente al desabastecimiento de agua y energía, gracias al uso de fuentes alternativas**, así como frente a inundaciones, mediante una adecuada gestión del agua lluvia.



Cabe anotar que **ningún proyecto logró un valor de venta adicional por estar certificado**, sin embargo, un constructor afirmó que, utiliza la certificación como herramienta de negociación para ser más mesurado al momento de dar descuentos, ya que puede resaltar el valor agregado del proyecto.



Lo que dicen los proyectos:

“CASA aporta más en temas de gestión de obra, motiva a mejorar los procesos de obra y diseño, y a identificar sinergias entre los sistemas y hacer optimizaciones” (Confidencial, abril 2025)

“Se genera compromiso a todos los niveles. CASA lleva la certificación a todos los actores, involucra a todos y eso es muy bueno. Fue un complemento para ir más allá, ser más propositivo, más creatividad” (Construtora CAMU, diciembre 2024)

“Es un diferencial muy marcado respecto a la competencia lo que nos da una ventaja al momento de comercializarlos. Evidenciamos más referidos y hemos logrado mantener un buen ritmo de ventas con respecto a la competencia incluso en momentos críticos para el sector” (A+C Constructora, abril 2025)

“Hemos podido sacarle provecho a la certificación desde lo comercial y en el discurso de ventas. Es algo que sí le llega a muchas personas” (Londoño Gomez, mayo 2025)

“Se busca reducir el impacto ambiental de los proyectos en el entorno donde se desarrollan.” (Viviendas y Proyectos, abril 2025)

“Promueve la eficiencia energética y el uso responsable de recursos naturales. Reduce la huella de carbono mediante estrategias de diseño sostenible”. (SYMA, marzo 2025)

Modelo de negocio innovador: Tejiendo confianza para la vivienda sostenible y saludable en el suroeste antioqueño



El Paraiso en Valparaiso/ Crédito: SYMA Consultores y Constructores Sociedad "BIC"

Frente a la desafiante tarea de la construir vivienda social en Colombia, particularmente en zonas rurales, la empresa **SYMA Consultores y Constructores Sociedad BIC**, liderada por su fundador Mauricio Sánchez, ha emergido como un referente. Su modelo de negocio no solo se enfoca en la construcción de viviendas, sino en la creación de hábitats integrales, con comunidades prósperas y resilientes a través de un enfoque de triple impacto: social, ambiental y económico. Mediante este enfoque la empresa ha logrado articular un ecosistema de colaboración, apalancado en la sostenibilidad como generador de reputación y confianza. Esto les ha permitido acceder a condiciones financieras preferenciales con bancos, inversionistas y proveedores, han logrado apoyo de entes públicos, y crear y asegurar la demanda para materializar proyectos de vivienda sostenible y saludable.

SYMA ha cimentado su modelo de negocio sobre la premisa de que la sostenibilidad no es un costo adicional, sino una inversión estratégica que genera credibilidad y reputación. Esta confianza se ha convertido en la clave para generar oportunidades y superar barreras en términos de acceso a financiación y suelo.

Pilares del Modelo de Negocio de SYMA:

1. Alianzas Estratégicas y Modelos de Financiación

Innovadores: SYMA ha demostrado una habilidad considerable para navegar y capitalizar modelos de financiación blandos y combinados (blended finance), donde participa la banca de desarrollo, entes públicos e inversionistas privados:

- El primer ejemplo es un proyecto que fue adjudicado a SYMA como parte del Modelo LUAS (Lote + Urbanismo + Ahorro + Subsidio) promovido por la Empresa de Vivienda de Antioquia (VIVA). Este modelo, en asocio con el Instituto para el Desarrollo de Antioquia (IDEA), la Fiduciaria Central, el Fondo Nacional del Ahorro (FNA), los municipios, el constructor y las familias, crea un **ecosistema colaborativo para la construcción de vivienda en Antioquia**. Este modelo trae múltiples beneficios ya que los municipios aportan los lotes (identificados previamente por VIVA como aptos, seguros y con acceso a servicios públicos) a un fideicomiso. VIVA aporta el urbanismo (infraestructura para servicios públicos y accesibilidad). Las familias realizan un ahorro programado en el FNA. El municipio también aporta subsidios a la cuota inicial y el IDEA otorga el crédito al constructor con tasa preferencial.

- En el Proyecto **Yerbabuena III**, el municipio de Támesis, aportó el lote a un valor superior pero muy cercano al catastral, transfiriéndolo vía escritura pública al fideicomiso del proyecto. Este aporte se traduce en un subsidio directo al valor de la vivienda para la familia. Además, reduce los costos del lote al proyecto, ya que se valora solo por la huella edificada, el resto es aporte a espacio público efectivo. Además, Yerbabuena accedió a un crédito constructor del IDEA con una tasa preferencial, entre 100 y 200 puntos básicos por debajo de las tasas corporativas, gracias a ser un crédito de fomento de un banco de desarrollo.
- En el proyecto **El Paraíso**, también se logró generar una alianza estratégica con VIVA. En ese momento, la entidad contaba con un programa para la creación de espacios públicos en vivienda VIS. Dado que en el proyecto se creó un área significativa de espacio público efectivo para el municipio, como parte de su apuesta por la sostenibilidad y el bienestar, VIVA financió un porcentaje de las obras.
- **Financiamiento con Banca de Desarrollo y Corporativa:** SYMA ha accedido a financiamiento de banca de desarrollo con condiciones especiales: tasas y desembolsos flexibles, y sin la necesidad de constituir hipotecas tradicionales, lo que agiliza los desembolsos. También ha gestionado alianzas entre banca privada y de desarrollo con lo cual pudo acceder a un crédito para constructores de VIS, logrando tasas preferenciales (IBR+1%), a través de FINDETER y los intermediarios Bancolombia, BBVA y Banco de Bogotá.
- **Inversionistas Privados:** La reputación y el modelo de triple impacto han atraído a inversionistas privados, diversificando sus fuentes de financiación.

2. Acompañamiento Integral a las Familias: Un diferenciador clave es el programa de Acompañamiento Financiero y Social que tiene SYMA. Mediante este programa se genera educación financiera a las familias para *viabilizarlas* como compradoras. De esta manera “se crea y asegura la demanda” a través de procesos de acompañamiento social de fondo. Este programa reduce drásticamente los costos comerciales (evitando marketing intensivo) y, disminuye las tasas de desistimiento a un 10-15%, frente a cifras cercanas al 30% del sector¹⁷.



17. Fuente: Tendencias de la construcción sostenible. CAMACOL, 2024.
https://camacol.co/sites/default/files/descargables/TENDENCIAS%2027_0.pdf



3. Gestión del Talento Humano: "Creciendo Juntos": SYMA opta por la contratación directa en lugar de la subcontratación, bajo su modelo "Creciendo Juntos". Esto implica:

- Cumplimiento estricto de obligaciones laborales.
- Formación permanente, certificaciones en construcción sostenible y apoyo para educación superior.
- Creación de alianzas con actores como la "Fundación PARA CONSTRUIR" y el SENA con COMFAMA a través del CESDE para formar oficiales de obra.
- Resultados: Bajos niveles de ausentismo (1,5%), un historial de seguridad laboral ejemplar y mejoras en productividad.

4. Construcción de Comunidad "Cultura SYMA": La labor de SYMA trasciende la entrega de la vivienda. Invierten en el programa "Cultura SYMA" para que los residentes se organicen como comunidad, operen eficientemente los espacios comunes y perciban los beneficios de la construcción sostenible. Esto mejora la convivencia y la relación postventa con los clientes.

5. Relaciones Estratégicas con Proveedores: La confianza y la seriedad de SYMA, sumadas a su compromiso con la sostenibilidad, les han permitido obtener plazos y condiciones favorables con proveedores clave.

Mauricio Sánchez Mendoza es enfático:

"La sostenibilidad genera credibilidad y reputación, elementos cruciales para que financiadores públicos y privados confíen en la empresa. El supuesto "sobrecosto" de la sostenibilidad es mínimo y se compensa con creces. En el proyecto El Paraíso, se estimó un "sobrecosto" por sostenibilidad y lograr la certificación CASA Colombia, de apenas 0,95%, una cifra insignificante frente a los beneficios obtenidos".

El **modelo de negocio de SYMA** demuestra que la construcción de viviendas sostenibles y saludables es viable y rentable cuando se basa en la generación de confianza a través de un genuino compromiso con el triple impacto. Los beneficios son tangibles:

- **Financieros:** Acceso a financiación blanda, menores tasas de interés, agilidad en desembolsos, reducción de costos comerciales, menores tasas de desistimiento, condiciones favorables con proveedores, y atracción de inversión privada.
- **Sociales:** Fortalecimiento del tejido social, creación de empleo local de calidad, familias con mayor educación financiera y empoderamiento comunitario.
- **Ambientales:** Viviendas sostenibles, saludables, uso eficiente de recursos y generación de espacio público de calidad.
- **Reputacionales:** Posicionamiento como un constructor confiable y responsable, facilitando alianzas estratégicas con entidades públicas y privadas, al igual que con proveedores.

El **caso de SYMA** es un ejemplo inspirador de cómo una **visión empresarial centrada en el valor compartido** puede **transformar positivamente** el sector de la vivienda social y generar un impacto duradero.

Proyecto Yerbabuena/ / Crédito: SYMA Consultores y Constructores Sociedad "BIC"



Economía Circular – Huertos Urbanos/ Crédito: SYMA Consultores y Constructores Sociedad "BIC"



08

Principales prácticas de construcción sostenible



Principales prácticas de construcción sostenible

Proceso integrativo	
	El 63% de los proyectos implementa un proceso de diseño integrativo, mediante el cual se analizan los factores que inciden en el consumo energético e hídrico. Este enfoque se apoya principalmente en estudios bioclimáticos, modelaciones energéticas y balances hídricos, además de talleres y reuniones interdisciplinarias para identificar sinergias. Como resultado, estos proyectos logran ahorros promedio del 28% en el consumo de agua y del 24% en energía.

Sostenibilidad en el entorno	
	El 100% de los proyectos implementa estrategias para la gestión del agua lluvia y la escorrentía, utilizando técnicas de infiltración, retención y/o recuperación mediante tanques de tormenta y SUDS. De estos, el 74% adoptó los tanques de tormenta como estrategia principal, mientras que el 26% se centró en la infiltración a través de SUDS. Es importante destacar que el 37% de los proyectos fue diseñado para gestionar volúmenes de agua lluvia superiores a los correspondientes al percentil 50 de los eventos de precipitación.
	El 63% de los proyectos implementa estrategias de reducción del efecto isla de calor mediante el uso de materiales con alto índice de reflectancia solar en cubiertas y/o zonas duras, así como la incorporación de vegetación para generar sombra.



Imagen de Freepik

Sostenibilidad en obra



El 100% de los proyectos implementa estrategias para reducir los impactos negativos de la construcción a través de planes de gestión de erosión, sedimentación, vertimientos y residuos de construcción y demolición (RCD). En promedio, los proyectos logran desviar el 65% de los RCD de escombreras.

El 42% de los proyectos implementa un plan de calidad de aire, con el objetivo de controlar la contaminación atmosférica y la exposición de los trabajadores a contaminantes en el aire durante la etapa de construcción.

Sostenibilidad en agua



El 100% de los proyectos instala griferías y sanitarios ahorradores o de bajo consumo.

El 37% de los proyectos incluyen paisajismo nativo para reducir los requerimientos de agua para riego.

El 16% de los proyectos cuenta con recolección de agua lluvia para riego.



Sostenibilidad en energía



Todos los proyectos cumplen con el estándar ASHRAE 90.1 en lo referente a iluminación eficiente y controles de ocupación, logrando así reducir la densidad de potencia de iluminación. El 53% de los proyectos cuenta con iluminación con tecnología tipo LED.

El 68% genera simulaciones energéticas para optimizar el diseño.

El 37% implementa estrategias para favorecer la iluminación natural.

El 26% de los proyectos incluye generación de energía con fuentes no convencionales.

Gestión de residuos y selección de materiales



El 100% de los proyectos implementa espacios adecuados para el almacenamiento clasificado de los residuos reciclables para la correcta separación y gestión de residuos durante la operación.

El 21% de los proyectos instala sistemas de compostaje (composteras modulares o plantas de compostaje), y el 32% entrega al menos dos contenedores a cada vivienda para la separación de residuos.

El 32% de los proyectos incluye materiales con atributos de sostenibilidad.



Imagen de Freepik

Salud y bienestar para las personas



- El 100% de los proyectos tiene como estrategia principal la ventilación natural, mediante ventanas operables y elementos como rejillas, calados o buitrones.
- El 74% genera estrategias de diseño que favorecen la ventilación natural mejorada cumpliendo y excediendo los requisitos en el estándar ASHRAE 60.1 del 2010. El 21% utiliza extracción mecánica en baños y el 10% ventilación mecánica en parqueaderos.
- El 42% de los proyectos genera estrategias de mejora del confort térmico con una adecuada orientación, ventilación y otras consideraciones de diseño como altura de piso-techo adecuada.
- El 42% de los proyectos genera zonas comunes para la actividad física y de esparcimiento para los ocupantes (gimnasios, áreas de juego, parques infantiles, zonas verdes, circuitos, etc.).
- El 26% de los proyectos incluye tapetes atrapamugre en los accesos para mejorar la calidad del aire interior.

Responsabilidad Social



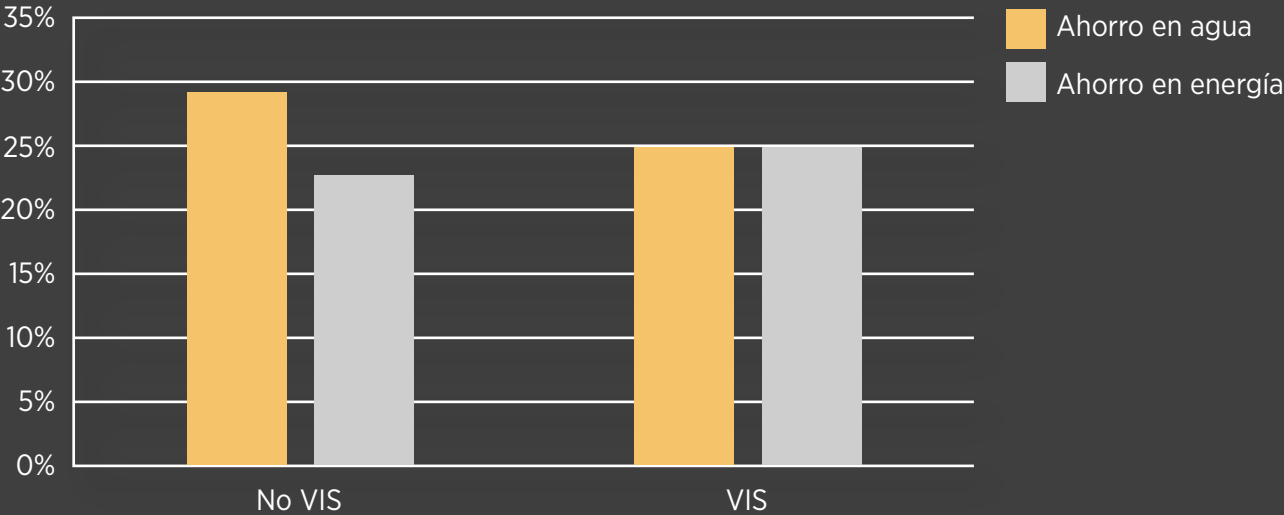
- El 100% de los proyectos asegura las condiciones laborales mínimas establecidas por la ley para los trabajadores.
- El 100% de los proyectos elabora y entrega un manual de operación sostenible del edificio o proyecto.
- El 32% de los proyectos generan programas de acompañamiento social con los clientes y/o trabajadores.



Imagen de Freepik

Ahorros proyectados	
	En promedio, los ahorros proyectados de los proyectos con certificación en diseño y final en proyectos No VIS son del 29% en agua y 23% en energía.
	En proyectos VIS, los ahorros promedio proyectados en agua y energía son del 25%.

Ilustración 13. Ahorros proyectados de los proyectos certificados



09

Oportunidades
y retos para los
proyectos de
vivienda
sostenible y
saludable



Oportunidades y retos para los proyectos de vivienda sostenible y saludable

09

Oportunidades



78% de los desarrolladores encuestados han establecido como objetivo que, **para 2030, el 100% de sus proyectos de vivienda cuenten con certificación en construcción sostenible**. Además, un 23% proyecta un crecimiento progresivo, alcanzando entre el 50% y el 90%.

Estas metas representan una oportunidad significativa para que el sector de la vivienda impulse el cumplimiento de compromisos globales de reducción de emisiones, contribuya a los Objetivos de Desarrollo Sostenible y se mejore la calidad de la vivienda, especialmente en la vivienda social. El compromiso de los constructores y desarrolladores en la certificación de sus proyectos no solo promueve una construcción que reduce sus impactos ambientales, sino que también posiciona al sector como motor de cambio hacia una sociedad más sostenible y saludable.

Según el **78% de los encuestados**, esta certificación fortalece los compromisos en aspectos ambientales, sociales y de gobernanza (ASG), ofreciendo beneficios tangibles para los proyectos y la reputación empresarial.

- En el **ámbito ambiental**, CASA Colombia aporta a la reducción de impactos negativos mediante la promoción de la eficiencia energética, el uso responsable de recursos naturales (agua, materiales), la minimización de residuos, mejores prácticas durante la obra, la reducción de la huella de carbono y la conservación de la biodiversidad.
- En el **ámbito social**, CASA Colombia ayuda a mejorar la calidad de vida de los usuarios, trabajadores y la comunidad en general. Esto se logra incorporando espacios saludables y confortables, fomentando la accesibilidad, el bienestar, el uso de mano de obra local, materiales regionales y promoviendo comunidades más resilientes.
- En **gobernanza**, CASA Colombia ayuda a cumplir con regulaciones y estándares nacionales e internacionales relacionados con la sostenibilidad. Verifica procesos, lo que permite mayor credibilidad y transparencia, mejorando la reputación de la organización.

Aprovechar esta tendencia no solo posiciona a las empresas como líderes en sostenibilidad, sino que también les permite **acceder a nuevas oportunidades de negocio, atraer inversión y contribuir al desarrollo sostenible en Colombia**.

Retos de la certificación

- En general, los proyectos indican que los diseños y la gestión de planes de manejo ambiental en obra para lograr la certificación, **requieren más recursos, tiempo y mayor esfuerzo en documentación y planificación.** Esto implica una mayor organización, tanto en diseño como en construcción. Sin embargo, estos procesos son valorados como elementos clave que aportan **aprendizaje, innovación y se consideran buenas prácticas para replicar en futuros proyectos.**
- Los **equipos sin experiencia en CASA Colombia enfrentaron mayor dificultad**, mientras que los equipos con experiencia y proyectos previos consideraron el proceso menos complejo, especialmente cuando se informa desde el inicio que el proyecto será certificado. Esto favorece una **mejor organización y coordinación, que son esenciales para maximizar los beneficios de la certificación.**
- Uno de los principales retos identificados, es la necesidad de una **mayor coordinación entre los diferentes equipos de trabajo, como diseñadores, constructores y gerentes**, así como la incorporación de disciplinas nuevas, como la bioclimática y otros consultores. Esto requiere una **modificación en la cultura organizacional, que requiere adaptabilidad, apertura al cambio y capacitación específica para el personal involucrado en las diferentes etapas del proyecto.** No obstante, esto también se identifica como un aspecto clave a repetir en otros proyectos ya que promueve el involucramiento y apropiación de todos los actores en el proyecto, así como la mejora continua y el desarrollo de los trabajadores.

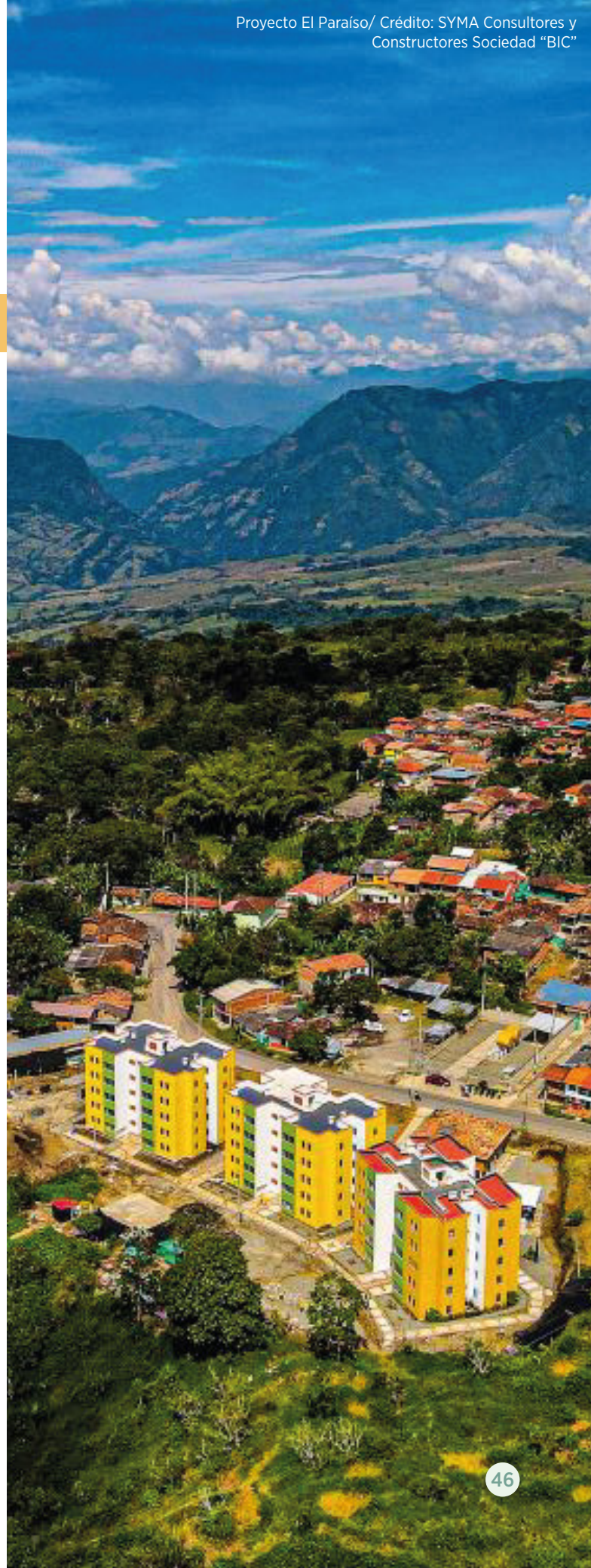




Imagen de Freepik

Retos para el crecimiento del mercado

El sector ha avanzado significativamente en la **adopción de prácticas sostenibles**, tanto los fabricantes como los profesionales están ofreciendo **cada vez más productos y servicios que se alinean con CASA Colombia**, pero aún hay barreras en cuanto a conocimiento, oferta de materiales y concientización.



Materiales: Existe una creciente oferta de materiales con **atributos de sostenibilidad, pero sigue siendo limitada en comparación con materiales convencionales**. Algunos ejemplos de avances son las griferías, de las cuales la mayoría de fabricantes ya entregan las curvas de caudal y las pinturas que ya cuentan con información como el SRI. No obstante, hay componentes como las ventanas en las cuales hay poco avance, falta conocimiento sobre que es el valor U, SHGC, mejora en perfiles, etc.



Profesionales del Sector y empresas especializadas: Existe una **mayor conciencia y capacitación en sostenibilidad en arquitectos, ingenieros y diseñadores**, así como **aumento de programas de formación y cursos sobre construcción sostenible**. Adicionalmente, se percibe que cada vez los especialistas están más comprometidos con interactuar con otros profesionales. No obstante, se identifica que hay ciudades y regiones en el país donde **es difícil encontrar profesionales y empresas con conocimientos en sostenibilidad, bioclimática, etc.**; así como fabricantes con oferta de materiales con atributos de sostenibilidad y gestores especializados en residuos de construcción y demolición (RCD).



Mayor conciencia entre los actores: Si bien, las empresas líderes ya están adoptando certificaciones sostenibles y mostrando resultados positivos, todavía se percibe la certificación como un costo adicional en lugar de una inversión con retorno. Existe un reto importante en lograr transmitir los beneficios y la importancia de la sostenibilidad a lo largo de toda la organización y frente a los usuarios finales. La percepción y aceptación del proceso tanto a nivel interno como entre los usuarios finales son clave para una implementación exitosa y para que los beneficios sean entendidos y valorados en toda la cadena de valor.

Lecciones aprendidas y aspectos a repetir en próximos proyectos:

Los equipos de los proyectos entrevistados identifican algunas lecciones aprendidas y los aspectos a replicar en futuros proyectos.

- El 89% identificó que la principal lección aprendida, y el aspecto clave a replicar en otros proyectos, es gestionar el proyecto de manera más integral desde una fase temprana, asegurando una mayor coordinación y planificación.



Lo que dicen los proyectos:

“CASA es una certificación que brinda la posibilidad de realmente ver y entender un proyecto de manera sostenible e integrativa, promueve la transformación e innovación al interior de las constructoras”. (Setri Sustentabilidad BIC S.A.S., mayo 2025)

“CASA es de las certificaciones que más nos gusta trabajar por la integralidad. Nos gusta que se implementan estrategias nuevas en los proyectos, cosas nuevas que no se harían si no fuera por la certificación.” (Simgea, diciembre 2024)



Imagen de Freepik

Asimismo, se destaca la importancia de mantener y replicar **estrategias específicas tanto en el diseño como en la ejecución en obra**.

El 67% coincide en que el análisis detallado de ventilación en todos los espacios—habitaciones, baños, cocinas y parqueaderos—así como la implementación de diseño bioclimático, son **esenciales para garantizar mejores soluciones que optimizan la salud y la sostenibilidad, sin incurrir en costos adicionales**. Además, destacan que incorporar desde la etapa de diseño una adecuada ventilación y luz natural no solo es fundamental para el bienestar de los ocupantes, sino que también representa un valor agregado y una estrategia efectiva de venta.

Por otro lado, el 44% considera que, en la **fase constructiva, es vital continuar con las mejores prácticas en obra, el seguimiento riguroso de los planes de manejo ambiental**, la coordinación efectiva entre las distintas especialidades y una gestión eficiente de los RCD.

En menor medida, los entrevistados consideraron otras prácticas que replicar en futuros proyectos, como la **gestión del agua lluvia utilizando SUDS, la priorización de zonas verdes sobre la impermeabilización total del suelo y la generación de un urbanismo más inclusivo** que se relacione con su entorno y la comunidad.

10

El usuario
final



El usuario final

10

El **usuario final es un actor clave** ya que puede ser el principal catalizador de la transformación hacia un sector constructor más sostenible mediante sus **decisiones de compra y apoyo a prácticas constructivas responsables**. Cada vez más las personas se inclinan a comprar productos y servicios sostenibles. No obstante, en el sector inmobiliario persiste un reto importante en poder comunicar de manera acertada qué es la certificación y como la sostenibilidad les genera valor. De acuerdo con los encuestados:



Solo el 24% sabía que el proyecto contaba con certificación desde el momento de la compra. De ese grupo, el **47% señaló que la certificación fue un factor influyente o muy influyente en su decisión de compra**.



de los encuestados supo que el **proyecto contaba con la certificación en el proceso de entrega de su vivienda**.



no tenía conocimiento de la certificación de su vivienda.

- Estos hallazgos subrayan la **necesidad de fortalecer la comunicación directa con el usuario final, ya que la certificación tiene el potencial de ser un argumento de venta convincente y un elemento diferenciador clave**. Para cerrar esta brecha de comunicación, la estrategia debe ir más allá de simplemente mencionar el sello o colocar el logo en un folleto. Se debe crear una narrativa de valor centrada en las personas, donde se resalten los beneficios diarios y el bienestar que aporta el proyecto desde la sostenibilidad, en términos de ahorro, confort, salud y futuro.
- Los resultados demuestran que **cuando el mensaje de la sostenibilidad se transmite, funciona**. No es un argumento de nicho, sino un diferenciador clave que inclina la balanza en una de las decisiones económicas más importantes en la vida de las personas.



Proyecto Yerbabuena/ Crédito: SYMA Consultores y Constructores Sociedad "BIC"



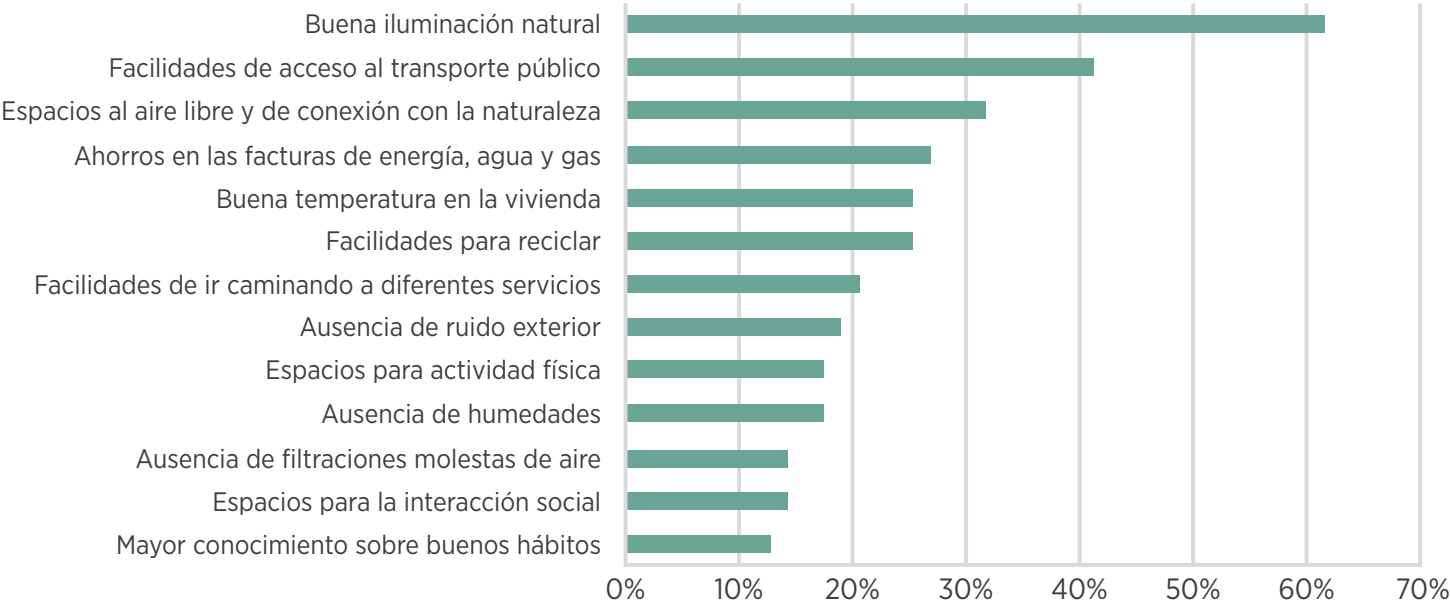
Proyecto Bulevar Verde, Salón infantil, imagen sujeta a cambios. Crédito: Viviendas y Proyectos - Constructora Capital - Muros y Techos

Los principales beneficios percibidos por los residentes de proyectos CASA Colombia están relacionados con el bienestar, lo cual confirma el valor tangible de la certificación.

Destacan la buena iluminación natural, facilidad en el acceso a transporte, acceso a espacios al aire libre y de conexión con la naturaleza, y ahorros en las facturas de agua, energía y gas. En menor medida, se destaca las facilidades para reciclar y la buena temperatura en la vivienda. Esto demuestra que las mejoras en confort, bienestar, conectividad y eficiencia en el consumo de recursos son reales y valoradas por quienes habitan estos espacios.

¿Cuáles son los beneficios que ha percibido al vivir en una vivienda sostenible?

Ilustración 14. Beneficios identificados por los usuarios de proyectos CASA Colombia.





Proyecto Contree las Palmas/ Crédito: Constructora Concreto

46,7%

de los encuestados indica que **accedió a alguna de las líneas de financiamiento sostenible** que ofrecen los bancos (crédito hipotecario o leasing) para la compra de la vivienda.

60%

de quienes no accedieron a estos beneficios argumentaron que **no les fueron ofrecidos en la sala de ventas**. Esto resalta la importancia de que los **bancos mantengan estos beneficios y comuniquen de manera más clara su existencia a los clientes**. Una comunicación efectiva puede mejorar la experiencia del cliente y contribuir a ampliar la penetración del financiamiento sostenible.



Testimonios de los habitantes:

“Vivir en un proyecto como Arezzo significa disfrutar de una vivienda sostenible que no solo reduce el impacto ambiental, sino que también ofrece beneficios tangibles en eficiencia energética y calidad de vida.”

“Mi vivienda contribuye significativamente a mi bienestar físico y mental al proporcionar espacios cómodos, temperaturas agradables y una conexión con la naturaleza que mejora mi salud y tranquilidad.”

“Se encuentra que en el día no se necesita prender un bombillo, tenemos aire directamente natural, luz natural, podemos compartir muchos espacios alrededor.”

“Todo lo que ayude el medio ambiente vale la pena.”

“Son las viviendas del futuro.”

“Mejor calidad de vida y beneficios en las tasas de interés para los préstamos hipotecarios”.

“Es una excelente ventaja al momento de decidir adquirir un inmueble.”

11

Reflexiones finales



Reflexiones finales

11

Jaime Gómez Meneses, PhD.

Profesor Asistente, Departamento de Arquitectura, Universidad de los Andes.
Coordinador programa especializado en Formulación de Proyectos de Vivienda.

¿Para quién certificarse?: la llegada del comprador crítico

Con más de 185.000 viviendas nuevas construidas en Colombia en el último año⁴, es claro que el sector constructor tiene el potencial de hacer un aporte significativo en la reducción de los factores que tienen incidencia directa sobre la crisis climática y sobre distintos aspectos del bienestar de las personas. En este sentido, es alentador ver la progresiva adopción del sistema de certificación CASA en el contexto colombiano, particularmente por parte de empresas que, por su envergadura, tienen el potencial de generar impactos significativos en distintas regiones del país y, a su vez, de inspirar a empresas que aún no se han decidido por apostarle a la sostenibilidad en sus proyectos de vivienda a que lo hagan. En este panorama de paulatina adopción de la certificación, que como bien demuestra este estudio genera más beneficios que cargas a los constructores, es importante preguntarse si estos actores están realmente interesados en responder con su apuesta por la sostenibilidad a los usuarios finales de la vivienda o están simplemente tratando de obtener beneficios económicos en el corto plazo.

Con la mayoría de proyectos residenciales que se construyen en Colombia destinados a la venta, es cierto que quienes reciben hoy en día los mayores beneficios de las viviendas pensadas desde la sostenibilidad son los usuarios finales.

Sin embargo, aunque los hallazgos derivados de este estudio indican que las empresas que han certificado sus proyectos con CASA valoran los potenciales beneficios que recibe el usuario final, es claro que los descuentos tributarios y financieros a los que se puede tener acceso al formular proyectos considerados sostenibles son una gran motivación. En caso de que estos ahorros no existieran, ¿el potencial beneficio de los usuarios finales sería suficiente para motivar a las constructoras a certificar sus proyectos? La pregunta es válida, en el sentido en que entre más extendido sea el uso de estrategias asociadas a sistemas de certificación en sostenibilidad, menos necesarios serán los incentivos económicos para quienes las adopten, hasta el punto en que estos pueden llegar a desaparecer. Para responder esta pregunta, es importante referirse a otro de los hallazgos derivados de este estudio en relación con los proyectos certificados: en la mayoría de casos no se le comunica al potencial comprador que un proyecto ha sido certificado. El hecho de que esta información no se comunique a los potenciales compradores en un momento tan crucial como la visita a la sala de ventas sugiere que, para algunos constructores, beneficiar al usuario final con una vivienda sostenible y saludable no es la principal motivación para buscar una certificación como CASA.

4. Información correspondiente a datos de los 91 municipios incluidos por el DANE en el Censo de Edificaciones (CEED) para el periodo comprendido entre abril de 2024 y abril de 2025. El número exacto de viviendas culminadas en este periodo es de 186.632. DANE, "Censo de Edificaciones (CEED), I trimestre de 2025" (boletín técnico, Bogotá, 2025), anexo O.



Imagen de freepik

Es lógico pensar que la falta de comunicación sobre la certificación de un proyecto a un potencial comprador también tiene que ver con el hecho de que este no indaga al respecto, pues el tema actualmente pareciera no ser tan crucial en el proceso de toma de decisiones asociado a la compra de vivienda. Aún si el tema fuera crucial para el comprador, históricamente en Colombia y particularmente en la población de medios y bajos ingresos, este se ha caracterizado por no tener elementos de juicio que le permitan exigir con argumentos sólidos sobre aspectos distintos a los cuantitativos (valor de la vivienda, área, número de alcobas, etc.). A esto se suma que, en el caso de vivienda tipo VIP y VIS, el temor a no aprovechar los subsidios (el cual, desafortunadamente, algunos vendedores usan como argumento de persuasión en las salas de venta) en ocasiones hace que muchos compradores acepten sin mayores reparos las características de los proyectos de vivienda que las constructoras ofrecen. Para quienes buscan comprar con el fin de invertir, otros aspectos relacionados con el potencial de valorización de la propiedad (ubicación, oferta y demanda en la zona, etc.) suelen ser más influyentes en la decisión de compra que la calidad de vida y ahorros de operación que la vivienda pueda ofrecer.

Sin embargo, el comprador sin conocimientos suficientes para exigir sobre distintos aspectos, incluyendo sostenibilidad, es una especie en vía de extinción. En un país en el que 91 de cada 100 habitantes tiene acceso a Internet desde su teléfono celular⁵ y en el que cada vez más instituciones públicas y académicas buscan llegar al público general con contenido confiable formateado para ser consumido a través de redes sociales, es sólo cuestión de tiempo para que el comprador crítico sea un visitante común en las salas de venta.

Este comprador, independientemente de su nivel de ingresos, es aquel que se ha informado lo suficiente como para discernir con criterio qué tipo de vivienda le puede garantizar en el mediano y largo plazo una mejor calidad de vida. Es un comprador que, en el caso de la vivienda objeto de subsidios, no se deja presionar en exceso por el temor a no aprovechar un subsidio. Es un comprador que, aún si compra con el fin de arrendar, entiende que una vivienda que permite calidad de vida y ahorros a sus usuarios es una mejor inversión porque esta se va a alquilar más fácilmente y a un mejor precio.

La llegada y prevalencia del comprador crítico no va a ser un tema coyuntural sino estructural, pues no sólo va a cambiar el día a día en las salas de venta, sino además la manera como las constructoras abordan en sus proyectos temas como la sostenibilidad. En un mercado de vivienda que se rige por la ley de oferta y demanda, la oferta va a tener que adaptarse para responder a una demanda exigente.

Certificaciones como CASA, que ayudan a trazar las rutas a seguir, también deberán **adaptarse para responder a este comprador crítico**. En este escenario de potencial cambio estructural para el ecosistema de producción de vivienda en Colombia, **quienes den el primer paso van a ganar**.

5. Cifra actualizada al 3er trimestre de 2024, correspondiente a usuarios con acceso a Internet móvil por suscripción y por demanda. Ministerio de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones, “Boletín Trimestral de las TIC, Tercer Trimestre de 2024” (boletín técnico, Bogotá, 2024), pág. 21.

12

Casos de
éxito



Casos de éxito: CONTREE Las Palmas



Proyecto Contree las Palmas/ Crédito: Constructora Conconcreto

Nombre proyecto: CONTREE Las Palmas

Ciudad: Medellín, Antioquia

Desarrollador: Constructora Conconcreto S.A.

Versión: No VIS 2.1

Certificado final, nivel: ORO

Año de certificación: 2024

Descripción: CONTREE Las Palmas es un proyecto de vivienda ubicado en Medellín, Antioquia, en la Comuna 14 – El Poblado, a pocos metros de la Avenida Las Palmas, principal vía de acceso al oriente antioqueño. El desarrollo consta de 172 apartamentos distribuidos en dos torres de 19 y 20 pisos. En los pisos pares se encuentran seis apartamentos por nivel, con áreas entre 87,38 m² y 98,92 m²; mientras que en los pisos impares hay cuatro apartamentos por nivel, con áreas que oscilan entre 133,62 m² y 137,19 m².

La certificación del primer proyecto CASA Colombia en Constructora Conconcreto marcó un hito clave, evidenciando el valor del trabajo interdisciplinario en la demostración de atributos de sostenibilidad. La planificación y diseño de CONTREE Las Palmas estuvo a cargo de un equipo interdisciplinario de expertos comprometidos y capacitados en diseño sostenible, cuyo objetivo fue ofrecer soluciones que respondieran a diversos parámetros técnicos de construcción sostenible, garantizando el bienestar y la calidad de vida de los usuarios. Además, el uso de la metodología BIM facilitó la coordinación entre especialidades técnicas, optimizando tanto el diseño como la eficiencia constructiva.



Algunas características del proyecto:



El diseño arquitectónico de los apartamentos favorece el confort térmico pasivo, mediante ventanas operables, rejillas para ventilación cruzada y balcones que brindan protección solar en todas las fachadas. Además, las unidades cuentan con balcones profundos y paisajismo que genera sombra en la envolvente, lo que contribuye a la reducción del consumo de energía.



La conservación y aprovechamiento del volumen de zonas verdes y especies vegetales existentes contribuyen al sombreado de áreas duras, minimizando el impacto del efecto isla de calor. Además, las especies arbóreas conservadas poseen un alto potencial para apoyar procesos de restauración ecológica.



Cuenta con 36 módulos solares fotovoltaicos marca JA Solar PV y 2 inversores, con una generación anual estimada de 25.011 kWh, lo que representa un ahorro energético aproximado del 28%, incluyendo excedentes inyectados a la red eléctrica.



El proyecto alcanzó un ahorro del 33% en el consumo de agua al interior de las unidades residenciales y en las zonas comunes, así como una reducción del 68% en el uso de agua potable para riego, gracias a un diseño paisajístico con especies nativas o adaptadas y a un sistema de riego sectorizado según la ubicación y orientación solar de cada área.



El proyecto cuenta con un sistema de recolección de aguas lluvias compuesto por un tanque de 5 m³ en cada torre, para un total de 10 m³. Este sistema suministra agua a través de redes presurizadas y por gravedad para el riego y mantenimiento de las áreas verdes, tanto privadas como comunes.



Las estrategias implementadas permiten mantener condiciones de confort térmico interior con temperaturas entre 18,8 °C y 25,8 °C el 90% del tiempo, mejorando la calidad de vida de los residentes.



El sistema estructural prefabricado optimizó el rendimiento en obra, redujo tiempos de construcción, minimizó el uso de materiales consumibles y la generación de residuos (RCDs).

Casos de éxito: Condominio Trento



Nombre proyecto: Condominio Trento
Ciudad: Neiva, Huila
Desarrollador: A+C Constructora S.A.S
Versión: No VIS 2.1
Certificado en Diseño.
Año de certificación: 2024

Descripción: Trento es un condominio residencial de 25.458 m², ubicado en la carrera 30 #26-51 sur del municipio de Neiva, Huila. Está conformado por 62 casas de un solo piso, desarrolladas bajo principios de arquitectura bioclimática y con múltiples atributos de sostenibilidad.

Cada vivienda tiene un área construida de entre 156,60 m² y 164,77 m², e incluye tres habitaciones, tres baños completos, cocina integral con isla, zona de ropas, sala-comedor, estudio, parqueadero doble y amplio patio.

El proyecto incorpora tecnologías sostenibles como paneles solares, domótica en zonas sociales y vidrios de control solar en la fachada principal.

Los socios y directivos de A+C Constructora han hecho de la sostenibilidad el eje central de su gestión. La empresa se destaca a nivel nacional como pionera en la implementación de soluciones innovadoras con alto impacto ambiental y social, consolidando su liderazgo en el desarrollo de proyectos responsables y con valor para las comunidades.





Algunas características del proyecto:



A+C Constructora creó el programa Patrulla Verde para formar en cuidado ambiental a los niños del proyecto Trento y de comunidades vecinas. En alianza con el Jardín Botánico de Neiva, se desarrolló un módulo de una semana con talleres y visitas guiadas, enfocado en biodiversidad. Los participantes más destacados podrán continuar su formación como líderes ambientales.



Implementaron un plan de formación con 30 horas exclusivas en temas de biodiversidad y conservación, dirigido a todo el personal de obra, incluidos contratistas. La capacitación fue impartida por formadores internos y reforzada a través del proyecto CEELA y el programa Manos a la Obra del CCCS, formando a varios contratistas en prácticas de construcción sostenible.



Cuenta con 4.111 m² de zonas verdes, equivalentes al 17% del área total del proyecto, incluyendo 2.972 m² con especies nativas o adaptadas. Su diseño paisajístico, inspirado en jardines tropicales, promueve la conexión con la naturaleza mediante el uso de plantas coloridas y jardines de mariposas que atraen biodiversidad local.



Incorpora sistemas solares fotovoltaicos para la iluminación de viviendas y espacios comunes, reduciendo el consumo energético convencional y la huella de carbono. En la etapa 1 se instalarán paneles de 4 kWp en 10 viviendas, con una generación estimada de 61.838 kWh. Las zonas comunes también contarán con iluminación alimentada por energía solar.



El proyecto Trento mantiene un vínculo de colaboración con el Jardín Botánico de Neiva, apoyando su conservación mediante donaciones y jornadas de reforestación, en las que se han sembrado más de 300 árboles nativos.



El proyecto conserva las condiciones ambientales originales del predio, gestionando el percentil 70 de las aguas lluvias mediante zonas verdes y un sistema urbano de drenaje sostenible (SUDS), que permite mitigar los picos de precipitación típicos de Neiva y evitar la saturación de los sistemas pluviales.

Casos de éxito: Bulevar Verde

Vista aérea del proyecto Bulevar verde - Conjunto deportivo.
Crédito: Viviendas y Proyectos – Constructora Capital – Muros y Techos.



Nombre proyecto: Bulevar Verde

Ciudad: Itagüí, Antioquia

Desarrollador: Vivienda y Proyectos S.A.S,
Constructora Capital S.A.S, Muros y Techos S.A.S

Versión: VIS 1.1

Certificado en Diseño.

Año de certificación: 2024

Descripción: Es un proyecto ubicado en el municipio de Itagüí, sector Los Gómez, en un entorno campestre y natural. Se encuentra a pocos metros del Centro de la Moda y cerca de zonas deportivas, comerciales, almacenes de gran formato, la estación del Metro Envigado e instituciones educativas públicas y privadas. El proyecto está conformado por ocho torres de 20 y 25 pisos de altura, para un total de 1.842 apartamentos. El proyecto se ha ejecutado por etapas y cuenta con apartamentos que van desde 32,70 hasta 68,00 metros cuadrados construidos. Cada unidad cuenta con alcobas, baño, salón comedor, biblioteca o estudio, cocina y balcón, entregados en obra gris. Además, el proyecto ofrece algunas de las mejores y más completas zonas comunes de la región.

Bulevar Verde es una propuesta que redefine el imaginario de la vivienda de interés social en Colombia. Más que un conjunto de viviendas, se concibe como un ecosistema urbano donde los habitantes participan activamente en espacios recreativos y culturales, fomentando el arte, el entretenimiento y la convivencia comunitaria.



Vista del proyecto, desde del conjunto deportivo /
Crédito: Viviendas y Proyectos – Constructora Capital – Muros y Techos.



Parque Infantil. Crédito: Viviendas y Proyectos – Constructora Capital – Muros y Techos.

Algunas características del proyecto:



Se cuenta con 10.187 m² de zonas verdes, lo que corresponde al 54% del predio. El proyecto implementa un plan de fauna y flora enfocado en mantener la conectividad ecológica, facilitando el desplazamiento y preservación de las especies presentes en la zona, así como promoviendo el enriquecimiento vegetal del área intervenida.



Adicionalmente, se cuenta con 5.351 m² de zonas de recreación, que corresponden al 28% del lote. El proyecto fomenta espacios de esparcimiento, encuentro y fácil accesibilidad, especialmente diseñados para personas en condición de vulnerabilidad o con movilidad reducida y crea espacios destinados al desarrollo integral de niños, niñas y jóvenes, mediante salones de juego y recreación equipados con materiales educativos y seguros. De esta manera, se garantiza que todos los usuarios y residentes puedan disfrutar plenamente de las áreas que lo conforman.



Además, en aras de promover ambientes saludables, se restringe el consumo de cigarrillos, cigarrillos electrónicos y vapeadores en las áreas comunes y se habilita un espacio exclusivo para fumadores.



A nivel de las viviendas, el proyecto incorporó estudios bioclimáticos con el propósito de garantizar el confort térmico interior, optimizar la eficiencia energética y fomentar el uso de estrategias pasivas. Mediante las estrategias incorporadas, se garantiza un confort térmico en el interior de las residencias por encima del 94% del tiempo.



Se implementan aparatos hidrosanitarios de bajo consumo en apartamentos y zonas comunes, lo que genera un ahorro del 19 % en el consumo de agua de todo el proyecto.

Casos de éxito: Torres de Fontibón

Proyecto Torres de Fontibón, Render Fachada TDF/ Crédito: AR Construcciones



Nombre proyecto: Torres de Fontibón

Ciudad: Bogotá D.C.

Desarrollador: AR Construcciones

Versión: VIS 1.1

Certificado final, Etapa 1, Nivel: VERDE.

Año de certificación: 2024

Descripción: Torres de Fontibón es un proyecto VIS ubicado en la Carrera 113 #20B-15, en la localidad de Fontibón. Consta de 8 torres de 17 y 18 pisos, divididas en 4 etapas, para un total de 1.120 unidades de 42 m². Cuenta con plataforma de parqueaderos, dos sótanos y zonas comunes como edificios comunales con salones, gimnasio, ludoteca, piscinas, terraza BBQ, juegos infantiles y cancha.



El proyecto cuenta con un tanque de amortiguación de aguas lluvias de aproximadamente 180 m³, que recolecta el agua proveniente de las cubiertas de las torres. Adicionalmente, se implementará un paisajismo con áreas verdes que permitirán la infiltración del agua en el terreno natural.



Dispone de sensores de ocupación y vacancia en los corredores de las zonas comunes y en el sótano de parqueaderos, lo que permite optimizar el consumo energético, generar ahorros significativos y reducir las emisiones de gases de efecto invernadero asociadas a la producción de energía eléctrica.



El proyecto cuenta con parqueaderos exteriores, por lo que se validó el cumplimiento de la distancia mínima de 1,5 metros entre el desfogue de los vehículos y la entrada de aire más cercana. Además, cada apartamento dispone de un ducto de desfogue para los calentadores, con salida en la cubierta del edificio, respetando la distancia mínima requerida de 1,7 metros entre la extracción y cualquier toma de aire.

13

La apuesta
de CASA
Colombia en
la agenda del
desarrollo
sostenible y
la inversión
responsable



La apuesta de CASA Colombia en la agenda del desarrollo sostenible y la inversión responsable

13

CASA Colombia ha estructurado su marco de actuación de manera que se alinea integralmente con **reconocidos estándares globales de sostenibilidad**. A través de sus requerimientos obligatorios y opcionales distribuidos en 9 categorías, CASA Colombia aborda **diversos aspectos para asegurar que los proyectos no solo cumplan con criterios de sostenibilidad**, sino que también se integren activamente con las principales iniciativas y marcos financieros y de desarrollo sostenible a nivel mundial, promoviendo la transparencia y la mejora continua.

Específicamente, esta alineación se manifiesta de la siguiente manera:

ODS (Objetivos de Desarrollo Sostenible):

Cada categoría y lineamiento está explícitamente vinculado a metas ODS específicas (ej. 9.4, 11.3, 6.3, etc.), demostrando una contribución directa a la agenda global 2030.





PRI (Principios de Inversión Responsable): CASA Colombia se vincula con los principios del PRI, permitiendo a las empresas incorporar cuestiones ASG en las inversiones de activos de vivienda, así como divulgar, verificar y avanzar en dichas cuestiones.

Principio 1

Incorporar cuestiones ASG en los procesos de análisis de inversiones y de toma de decisiones.

Principio 2

Ser propietarios activos e incorporar cuestiones ASG en las políticas y prácticas de propiedad.

Principio 3

Buscar la divulgación adecuada de cuestiones ASG por parte de las entidades en las que se invierte.

Principio 4

Promover la aceptación e implementación de los Principios dentro de la industria de la inversión.

Principio 5

Trabajar para mejorar la eficacia en la implementación de los Principios.

Principio 6

Informar sobre las actividades y avances en la implementación de los Principios.

Asociación Internacional del Mercado de Capitales (ICMA): CASA Colombia se alinea con los objetivos y categorías de los principios ICMA, un conjunto de guías voluntarias diseñadas para promover la transparencia, la integridad y la sostenibilidad en el mercado de capitales de deuda global, particularmente en la emisión de bonos verdes, sociales y vinculados a la sostenibilidad.

Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB): es el principal marco global de evaluación y comparación de desempeño ASG para activos inmobiliarios, impulsado por inversionistas para estandarizar métricas de consumo de energía y agua, emisiones de carbono, gestión de residuos, salud y bienestar de los ocupantes, riesgos climáticos y prácticas de gobernanza. Al integrarse con CASA Colombia, GRESB permite que los proyectos certificados no solo cumplan los lineamientos de sostenibilidad en diseño y construcción, sino que también midan y divulguen anualmente sus indicadores reales de desempeño operativo en un contexto global, refuercen su reporte ASG con datos comparables y obtengan retroalimentación para mejora continua. Adicionalmente, GRESB aporta el seguimiento, benchmarking y la transparencia exigida por inversionistas responsables, fortaleciendo la confianza y la capacidad de los desarrolladores para demostrar la eficacia de sus estrategias sostenibles y mejorar su posición competitiva.

Lineamientos obligatorios

Categoría	Lineamientos	ODS	PRI**	ICMA	GRESB	Descripción de alineación
Gestión integral del proyecto	GIP-1, GIP-4, GIP-5, GIP-6	9.4*, 11.3*, 12.6*, 13.2*	1, 2, 3	Mitigación del cambio climático: Edificios sostenibles: Evaluación de impacto a lo largo de la vida útil.	Gobernanza y gestión de riesgos. Gestión de riesgos – Resiliencia Climática.	✓ Establece gobernanza y gestión de riesgos climáticos. ✓ Evaluación de la huella de carbono incorporada y operativa del proyecto según los requisitos de las normas EN 15978 e ISO 14044.
				Conservación de los recursos naturales: Productos, tecnologías y procesos de producción adaptados a la economía circular y/o productos ecoeficientes certificados.		Plan de gestión y prevención de residuos sólidos: ✓ Desviar el porcentaje de RCD. ✓ Implementar estrategias de circularidad para lograr una baja tasa de generación de RCD.
				Prevención y control de la contaminación: Prevención y control de la contaminación de la vida útil.		✓ Elaborar una matriz de aspectos e impactos ambientales del proyecto para cada etapa de construcción. ✓ Elaborar e implementar un plan de gestión ambiental que integre un control de erosión, sedimentación, vertimientos, contaminación atmosférica y gestión de RCD.
				Adaptación al cambio climático: Adaptación al cambio climático.		✓ Evaluar el riesgo de inundaciones y de movimientos en masa. No construir en sitios de muy alta amenaza y cuya elevación del terreno sea igual o inferior a la llanura de inundación calculada para un período de retorno de 500 años. ✓ Evalúa la gobernanza ASG del proyecto (políticas, liderazgo) y la gestión de riesgos climáticos. ✓ La exigencia de analizar riesgos de inundación y movimientos en masa y planificar medidas de adaptación refleja el enfoque de GRESB en gestión de riesgos y resiliencia climática en los activos inmobiliarios.

18. Objetivos de Desarrollo Sostenible.
19. Principios de Inversión Responsable (por su sigla en inglés).
20. Asociación Internacional de Mercados de Capitales (por su sigla en inglés).
21. Global Real Estate Sustainability Benchmark.



Imagen de freepik

Lineamientos obligatorios

Categoría	Lineamientos	ODS	PRI**	ICMA	GRESB	Descripción de alineación
Agua	A-1, A-2	6.3*, 6.4*, 6.6*	1, 3	Conservación de los recursos naturales: Gestión sostenible del agua y las aguas residuales.	Performance – Agua.	✓ Eficiencia de uso para proteger recursos hídricos. ✓ Reducción del consumo de agua. ✓ Gestión del agua lluvia en el sitio.
				Conservación de la biodiversidad: Gestión ambientalmente sostenible de los recursos naturales vivos y uso del suelo.		✓ Las especies de vegetación seleccionadas deberán ser nativas y/o adaptadas para la mayor parte de zonas verdes.
Energía	E-1	7.3*, 13.2*	1, 3	Mitigación al cambio climático: Eficiencia energética. Energías renovables. Otros: Prevención del agotamiento de la capa de ozono.	Performance – Energía.	✓ Eficiencia energética y reducción de emisiones GEI. ✓ Reducción del consumo de energía y la generación de GEI.
						✓ La eficiencia energética y reducción de GEI en CASA se reflejan en GRESB mediante el reporte de consumo energético y emisiones de carbono del activo, fundamentales en el desempeño ambiental comparativo.



Imagen de freepik

Lineamientos obligatorios

Categoría	Lineamientos	ODS	PRI**	ICMA	GRESB	Descripción de alineación
Bienestar del Usuario	B-1, B-2, B-5, B-7	3.9*, 10.2*, 11.7*	1	Otros: Dirigido al público en general y a personas con discapacidad.	Social – Salud y Bienestar.	✓ Garantizar ventilación adecuada en todos los espacios interiores y parqueaderos. ✓ Demostrar confort térmico. ✓ Eliminar la posibilidad de fumar en las zonas comunes interiores. ✓ Integrar los principios de diseño universal. ✓ Asegura calidad de aire, confort y accesibilidad universal. ✓ Se relaciona con aspectos sociales enfocados en salud, seguridad y satisfacción de los ocupantes. La ventilación, confort térmico y accesibilidad de CASA corresponden a la atención que GRESB presta al bienestar de los usuarios y a la participación de los ocupantes.
Valor Social	VS-5	5.1*, 8.5*	2	Otros: Generación de empleo. Progreso socioeconómico y empoderamiento. Acceso a servicios esenciales. Otros: Promoción de la generación de valor social en la cadena de valor. Transición justa.	Social – Impacto Comunitario	Desarrollo socioeconómico y empoderamiento: ✓ Informar sobre la distribución por género. ✓ Crear un Manual del Propietario. ✓ Igualdad de género y empleo decente en la cadena de valor. ✓ La generación de empleo local y el empoderamiento comunitario que incluye CASA reflejan las prácticas laborales responsables y la participación comunitaria que GRESB evalúa.

Lineamientos obligatorios						
Categoría	Lineamientos	ODS	PRI**	ICMA	GRESB	Descripción de alineación
Herra- mientas para la Opera- ción	HO-1, HO-2	11.6*, 12.6*, 13.1*	3		Manage- ment – Stakeholder engage- ment	✔ Manuales y protocolos para opera- ción sostenible post-certificación.
					✔ Coincide con el enfoque en participación de las partes interesadas y gestión operativa. La provisión de manuales y capacitación para operación soste- nible tras la certificación CASA se alinea con cómo GRESB evalúa la participación de usuarios/opera- dores y la existencia de sistemas de gestión ASG para la fase de operación del activo.	
Lineamientos opcionales						
Categoría	Lineamientos	ODS	PRI**	ICMA	GRESB	Descripción de alineación
Gestión Integral del proyecto	GIP-2, GIP-3	12.6*, 13.3*	4	Mitigación al cambio climático: Edificios sosteni- bles: Evaluación de impacto a lo largo de la vida útil.	ESG Mana- gement – Estrategia y Metas	✔ Profundiza procesos de mejora continua y transparencia.
				Conservación de los recursos naturales: Productos, tecnolo- gías y procesos de producción adapta- dos a la economía circular y/o produc- tos ecoeficientes certificados.		✔ Proyectos hacia neto cero: Reducir al menos un 40 % de las emisiones de carbono operacionales y un 30 % de las emisiones de carbono incorporadas.
						Adaptación al cambio climático: Adaptación al cambio climático
						✔ Realizar una evaluación de riesgos climáticos.
						✔ Desarrollar e implementar medidas preventivas y estrategias de adap- tación y, en caso de que se mate- rialicen, establecer medidas de recuperación.
						✔ Refuerza el aspecto de gestión ASG, fomentando la mejora continua y transparencia en sostenibili- dad. La meta de reducir emisiones (hacia net zero) complementa lo que GRESB busca en estrategias climáticas y objetivos cuantificables de reducció- n de carbono a nivel de portafolio.

Lineamientos opcionales

Categoría	Lineamientos	ODS	PRI**	ICMA	GRESB	Descripción de alineación
Agua	A-3	6.3*, 12.5*	4	Conservación de los recursos naturales: Gestión sostenible del agua y las aguas residuales.	Performance – Agua	✓ Fomenta reúso y fuentes alternativas, apoyando la circularidad del agua: Reutilizar aguas grises o el agua de lluvia dentro del proyecto. ✓ Usar fuentes de agua alternativas durante la construcción.
				Conservación de la biodiversidad: Gestión ambientalmente sostenible de los recursos naturales vivos y uso del suelo.		✓ Restaurar áreas verdes que brinden servicios ecosistémicos. ✓ Conservar un porcentaje del área natural del lote para preservar el hábitat y la biodiversidad local. ✓ Garantizar áreas verdes. ✓ Evitar la contaminación lumínica. ✓ El reúso de agua y fuentes alternativas refuerza la gestión sostenible del recurso, tal como GRESB incentiva el seguimiento detallado de consumo de agua y estrategias de eficiencia hídrica en activos reportados.
Energía	E-2, E-3	7.2*, 7.3*, 13.2*	4	Mitigación del cambio climático: Eficiencia energética. Energías renovables. Otros: Prevención del agotamiento de la capa de ozono.	Performance – Energía	✓ Impulsa energías renovables, electrificación y eficiencia de equipos. ✓ Utilizar fuentes de energía renovable no convencionales (FNCER). ✓ Electrificación. ✓ Entregar electrodomésticos eficientes y evitar el uso de HCFC. ✓ La integración de energías renovables en el proyecto y la electrificación apoyan la reducción de emisiones, tal como GRESB recopila datos sobre energía renovable usada y medidas de eficiencia energética implementadas en las propiedades.



Imagen de freepik

Lineamientos opcionales						
Categoría	Lineamientos	ODS	PRI**	ICMA	GRESB	Descripción de alineación
Materia- les	M-1 a M-4	8.4*, 12.2*, 12.5*	4, 5	Mitigación del cambio climático: Productos, tecnologías y procesos de producción adaptados a la economía circular y/o productos ecoeficientes certificados.	Performance – Residuos y materiales.	✓ Promueve ACV, DAP, materiales reciclados y de bajo impacto. ✓ Reducir las emisiones de carbono incorporadas del proyecto, asociadas a la producción de materiales, su transporte, instalación y fin de vida útil (mín. envoltente y estructura).
					✓ El enfoque en ACV y economía circular para reducir carbono incorporado y desvío de residuos se refleja en cómo GRESB evalúa la gestión de residuos y fomenta el seguimiento de impactos de los materiales.	
Entorno y Biodi- versidad	EB-1 a EB-7	15.1*, 15.3*, 15.4*, 11.7*	4, 5	Conservación de la biodiversidad: Gestión ambientalmente sostenible de los recursos naturales vivos y uso del suelo.	Manejo ambiental – uso del suelo.	✓ Conservación de ecosistemas y corredores ecológicos en espacios urbanos. ✓ Restaurar áreas verdes que brinden servicios ecosistémicos. ✓ Conservar un porcentaje del área natural del lote para preservar el hábitat y la biodiversidad local. ✓ Garantizar áreas verdes. ✓ Evitar la contaminación lumínica.
					✓ La conservación de ecosistemas y espacios verdes descritos en CASA complementa los criterios ASG donde se valora que los gestores inmobiliarios consideren la protección de la biodiversidad y el impacto ecológico de sus proyectos como parte de su estrategia ambiental.	

Lineamientos opcionales

Categoría	Lineamientos	ODS	PRI**	ICMA	GRESB	Descripción de alineación
Bienestar del Usuario	B-3, B-4, B-6	3.9*, 11.7*	4	Otros: Dirigido al público en general y a personas con discapacidad.	Social – Bienestar del ocupante.	✓ Aislamiento Acústico y Control de Ruido. ✓ Confort Visual. ✓ Contar con áreas exclusivas para la actividad física de los ocupantes. ✓ Contar con espacios de estacionamiento seguro para bicicletas dentro del proyecto. ✓ Aumentar el confort térmico y acceso a espacios saludables. ✓ Medidas como aislamiento acústico, iluminación natural, espacios para ejercicio y facilidades para bicicletas se relacionan con iniciativas de bienestar ocupacional y participación de inquilinos que GRESB evalúa, demostrando un compromiso con la calidad de vida de los residentes.
Valor Social	VS-1 a VS-4, VS-6, VS-7	4.4*, 8.3*, 5.5*, 10.2*, 11.a*, 12.6*, 17.17*	4, 5	Otros: Generación de empleo. Progreso socioeconómico y empoderamiento. Acceso a servicios esenciales. Otros: Promoción de la generación de valor social en la cadena de valor. Transición justa.	Social – Comunidad y empleo.	✓ Generación de valor social dentro de la cadena de valor: Las empresas involucradas y/o inversionistas cuentan con un estándar de gestión social responsable/ inversión responsable. ✓ Transición justa: Crear un plan de educación en construcción sostenible para los trabajadores de la obra. ✓ Acceso a servicios esenciales: Generar infraestructura para uso comunitario. ✓ Generación de empleo: Emplear trabajadores locales y/o de alguna población vulnerable. ✓ Desarrollo socioeconómico y empoderamiento: Contar con una política de trabajo justo y decente/ Crear un plan de educación para los residentes/ Realizar procesos participativos en el diseño. ✓ La creación de empleo local (incluyendo poblaciones vulnerables), la infraestructura para la comunidad y la educación a trabajadores y residentes reflejan un alto compromiso social del proyecto, mostrando cómo GRESB evalúa la interacción con comunidades y el trato a empleados.

Lineamientos opcionales						
Categoría	Lineamientos	ODS	PRI**	ICMA	GRESB	Descripción de alineación
Herramientas para la Operación	HO-1	4.7*, 11.6*	6		Management – Stakeholder engagement.	✓ Formación de equipos y sistemas de gestión avanzada. ✓ Impulsa educación, inclusión vulnerable y participación comunitaria.
						✓ La formación de equipos operativos en sostenibilidad, la inclusión de comunidades vulnerables y la participación de la comunidad en la fase operativa coinciden con las prácticas que GRESB evalúa bajo engagement, fortaleciendo la gestión sostenible más allá de la construcción.
Desempeño Extraordinario	DE-1, DE-2	9.5*, 17.7*	5, 6		Gestión ASG.	✓ Incentiva tecnologías y métricas avanzadas de sostenibilidad.
						✓ Aunque GRESB no tiene una categoría explícita de “innovación”, este lineamiento en CASA reconoce méritos extraordinarios o innovaciones en sostenibilidad. Logros sobresalientes más allá de los lineamientos obligatorios de CASA demostrarían un liderazgo ASG que podría traducirse en un mejor desempeño relativo en GRESB, evidenciando una cultura de innovación y excelencia en sostenibilidad que inversionistas valoran.

*Metas ODS | **Principios PRI



Con el patrocinio de:

coninsa

Construimos bienestar

MARVAL

compensar

**CONSTRUCTORA
BOLÍVAR**

SETRI

Gyplac
by etex

Superboard
by etex

green loop
sustainable architecture & engineering
since 2009

CCCCS
Consejo Colombiano de
Construcción Sostenible
Colombia Green Building Council

**CA
SA**
COLOMBIA
SOSTENIBLE Y SALUDABLE

