Incentivar el desarrollo sostenible:

Principios para formular incentivos a la construcción sostenible en América Latina



CCCS Consejo Colombiano de Construcción Sostenible | Editorial inTEGRA


CCCS
Consejo Colombiano de
Construcción Sostenible


Editorial
inTEGRA

CON APOYO DE:


GBC
GREEN
BUSINESS
CERTIFICATION
INC.™


GREEN BUILDING COUNCIL
BRASIL


CCES
CONCEJO ECUATORIANO DE
EDIFICACIÓN SUSTENTABLE


GBC Chile
Green Building Council


GREEN BUILDING COUNCIL C.R.
GBCCR


gbc pe


Guatemala Green Building Council
GGBC


malaysiaGBC


SUMe
Sustentabilidad para México

DIRECCIÓN EDITORIAL

Angélica Ospina Alvarado CCCS

Comité editorial (Autores)

Juan David Lizcano CCCS
Laura Sofía Galvis CCCS
Mariana Agudelo CCCS
Tatiana Carreño CCCS

Prólogo

Roxana Dela Fiamor USGBC

Colaboradores editoriales

Tatiana Carreño CCCS
Juan David Lizcano CCCS
Luis Fernando Bohórquez CCCS

Diagramación y diseño

Trineo Comunicaciones

Agradecimientos

Un agradecimiento especial a todas las organizaciones y empresas que participaron y aportaron en esta publicación:

Acesco

AkzoNobel Pintuco
Arquitectura & Concreto
BrasilGBC
CAIA Ingeniería
CEES (EcuadorGBC)
ChileGBC
GBCCR (Costa RicaGBC)
GBCEPE (PerúGBC)
GBCI (Green Business Certification Inc.)
GGBC (GuatemalaGBC)
Green Loop
Grupo de Trabajo de Incentivos CCCS
Holcim
Marval
MGBC (Malaysia GBC)
Setri
Simgea
Socya
Sumac
USGBC

ISBN: 978-628-98025-0-4.

© Consejo Colombiano de Construcción Sostenible 2026
Todos los derechos reservados

Bogotá, Colombia. 2026
Dir. de correspondencia: Calle 99 # 10 - 57, Edificio Ecotek, Bogotá – Colombia.

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 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) por el contenido ni por la confianza depositada en él.



Tabla de Contenido

PRÓLOGO 4
RESUMEN EJECUTIVO 5
EXECUTIVE SUMMARY 7
INTRODUCCIÓN 9
¿CÓMO USAR ESTA GUÍA? 10

1. INCENTIVOS COMO MOVILIZADORES DE LA CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE 12
- La cadena de valor de la construcción y su rol en los incentivos 12

2. PRINCIPIOS PARA LA FORMULACIÓN DE UN INCENTIVO 15
- Respaldo 15
- Verificación de acceso y cumplimiento 16
- Gobernanza 17
- Divulgación 17
- Sostenibilidad en el tiempo 18

3. EL ROL DE LOS SISTEMAS DE CERTIFICACIÓN 20

4. ¿CÓMO FORMULAR E IMPLEMENTAR UN INCENTIVO? 22

Sector público 22
- A nivel nacional 23
- A nivel regional/departamental 24
- A nivel local/municipal 25

Sector privado 26
- Banca comercial 26
- Aseguradoras 28

5. TIPOS DE INCENTIVOS A LA CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE 29
- Tributarios 29
- Urbanísticos 31
- Administrativos 33
- Subsidios 35
- Financieros 36
- Seguros/pólizas 38
- Reconocimiento 40
- Educativos 41
- Casos de estudio internacionales 43

6. RETOS Y OPORTUNIDADES 44

BIBLIOGRAFÍA

ANEXO 1. HERRAMIENTA: LISTA DE CHEQUEO PARA ENTIDADES PÚBLICAS FORMULADORAS DE INCENTIVOS

ANEXO 2. HERRAMIENTA: LISTA DE CHEQUEO PARA ENTIDADES FINANCIERAS Y ASEGURADORAS FORMULADORAS DE INCENTIVOS

PRÓLOGO

Más allá del garrote y la zanahoria



La tensión entre el uso de regulaciones **(garrotes)** e incentivos **(zanahorias)** para impulsar la descarbonización ha atravesado la política climática desde los primeros días del movimiento ambiental. En la mayoría de las regiones, la acción climática comenzó con garrotes. Las medidas de comando y control y la fijación de precios al carbono se generalizaron. En Europa, por ejemplo, el **Sistema de Comercio de Emisiones de la Unión Europea (UE)** fue diseñado para incorporar el costo del carbono en los balances de las empresas. Estos intentos de internalizar las externalidades provocaron una reacción adversa cuando los esfuerzos de descarbonización empezaron a afectar de forma más directa la vida y los medios de subsistencia de las personas. Adoptado en 2019 para encaminar a la UE hacia la neutralidad climática en 2050, el Pacto Verde Europeo, que incluía nuevas obligaciones legales para las empresas, **marcó el punto más alto del papel de la UE como pionera de la transición verde.** Desde entonces se ha diluido de manera significativa por la presión política.

El péndulo se inclinó entonces hacia los incentivos. En Estados Unidos, por ejemplo, la histórica Ley de Reducción de la Inflación se convirtió en la mayor inversión del país en la lucha contra el cambio climático. Generó beneficios para la salud y el medio ambiente y creó miles de empleos. Sin embargo, varias de sus disposiciones fueron reducidas posteriormente. **Con garrotes o con zanahorias, la experiencia en el terreno muestra que ambos son vulnerables a las fuerzas del mercado, a la opinión pública y a las prioridades políticas cambiantes.**

En realidad, las regulaciones y los incentivos funcionan más en conjunto que en tensión. Mucho depende de un tercer factor, la cultura: el apetito de un país por la innovación, sus valores y sus instituciones. Un estudio reciente publicado en el Journal of Management Studies muestra cuánto moldea el contexto lo que funciona. Destaca la importancia de un panorama dinámico de empresas emergentes o emprendedoras para allanar el camino a la adopción. Cuando Portugal y Grecia introdujeron incentivos comparables para las energías renovables, Portugal, donde ingresaron al mercado muchas más empresas de energía nuevas, **vio crecer su capacidad renovable en un 597%, frente a un 315% en Grecia.** Las condiciones existentes aceleraron la transformación que los incentivos buscaban impulsar. Los garrotes, por su parte, pueden ser eficaces en una cultura con fuertes valores ambientales. En Suecia, las estrictas cuotas de fuentes de energía limpia fueron ampliamente aceptadas y condujeron a una duplicación de la capacidad renovable. Ya sea que la política climática lidere con garrotes o con zanahorias, ambos son importantes, **la evidencia de China muestra que las transiciones son más eficaces y duraderas cuando los dos actúan en conjunto.**

En América Latina, Colombia es un ejemplo claro. Los primeros esfuerzos para apoyar la transformación de su sector de la construcción



comenzaron con la Resolución 0549 de 2015, actualizada por la Resolución 0194 de 2025, que establece requisitos nacionales de ahorro de agua y energía para las edificaciones nuevas: el garrote. Fue complementada por la Resolución 0563 de 2026, que contempla una serie de incentivos para fomentar una transición energética justa: la zanahoria. En 2022, **Colombia también se convirtió en el primer país de América Latina en publicar una Taxonomía Verde.** Al ser un marco voluntario, solo puede pasar de la intención a la ejecución si los actores del mercado deciden usarlo, y el sector financiero colombiano ha decidido hacerlo. Los bancos ahora condicionan explícitamente la financiación a la alineación con la taxonomía, orientando el capital hacia la construcción sostenible, la vivienda y la infraestructura urbana: la cultura.

En toda la región, los esfuerzos recientes por avanzar en la construcción sostenible están impulsados por un sólido ecosistema de actores dedicados: **instituciones financieras públicas y privadas, gobiernos nacionales y locales, y los Consejos de Construcción Sostenible,** cuyo liderazgo en el sector es un ejemplo de colaboración exitosa a lo largo de la cadena de valor y con las autoridades públicas. De los tres elementos, las zanahorias son donde la región tiene más terreno por recuperar: más del 68% de los actores encuestados en la región en 2025 afirman que aún faltan productos financieros e incentivos.

Esta guía llega, por lo tanto, en un buen momento: ofrece las herramientas para que los países de América Latina continúen cumpliendo sus compromisos climáticos mediante la aceleración de la transición de sus sectores de la construcción. La buena noticia es que existen las condiciones para crear e implementar los incentivos con éxito, siguiendo los principios que expone la guía. Garrotes, zanahorias, cultura.

Roxana Dela Fiamor
Global Policy Lead
U.S. Green Building Council

RESUMEN EJECUTIVO

La construcción sostenible ha jugado un rol fundamental en el desarrollo del entorno construido en América Latina. A través de avances en prácticas, tecnologías, conocimiento técnico y sistemas de certificación, ha contribuido a mejorar el desempeño ambiental, social y económico de las edificaciones, la infraestructura y los materiales, así como a impulsar, desde el urbanismo, el desarrollo de ciudades más sostenibles. Por esto, la construcción sostenible debe ocupar un lugar prioritario en la agenda de política pública: reduce de manera significativa las emisiones, mejora la resiliencia de los proyectos, favorece una mejor relación con la biodiversidad, aumenta el bienestar de las personas, disminuye los costos operativos y la presión sobre las redes existentes.

Sin embargo, su adopción a gran escala en América Latina sigue limitada por factores como la resistencia al cambio; la falta de formación y el desconocimiento de sus beneficios; el acceso a financiamiento; la percepción de riesgo; los vacíos regulatorios e institucionales; y los costos iniciales. Por consiguiente, los incentivos constituyen un instrumento clave para promover la construcción sostenible y superar estas barreras. No obstante, la evidencia regional muestra que sus objetivos no siempre son explícitos y que rara vez se evalúan; además, más del 68% de los actores consultados por el WorldGBC (2025) en la región señala que aún faltan productos financieros e incentivos que impulsen el sector.

Esta guía ofrece a los actores públicos y privados de la cadena de valor un marco común para comprender, formular e implementar incentivos. Se construyó con fuentes secundarias de países de América Latina y de otras regiones, información de consejos de construcción sostenible de siete países y el aporte del Grupo de Trabajo de Incentivos del CCCS.

¿Qué es un incentivo? Es un estímulo, público o privado, ofrecido a los actores de la cadena de valor y condicionado al cumplimiento verificable de criterios de sostenibilidad, para motivar decisiones que, sin él, no ocurrirían con la misma velocidad o escala. Los incentivos no crean la demanda por construcción sostenible, actúan como movilizadores de las prioridades de gobiernos y de financiadores, que derivan en una aceleración de esta demanda. Pueden ser creados por gobiernos nacionales y locales, entidades financieras, aseguradoras, asociaciones, gremios y certificadoras, y beneficiar a fabricantes, constructoras, desarrolladores, operadores y usuarios finales.

Cinco principios para formularlos. Un incentivo genera impacto cuando se conoce, se entiende cómo acceder a él y el esfuerzo requerido es menor que el beneficio recibido. Para lograrlo, la guía propone cinco principios: **(1) respaldo**, un marco normativo o directriz que legitime su creación; **(2) verificación de acceso y cumplimiento,** con mecanismos claros y de baja discrecionalidad; **(3) gobernanza,** con responsables definidos para crear, otorgar, verificar y evaluar; **(4)**

divulgación, con requisitos y canales claros para los potenciales beneficiarios; y **(5) sostenibilidad en el tiempo,** con revisión periódica y una ruta de salida cuando el mercado ya no lo necesite.

El rol de los sistemas de certificación. Los sistemas de certificación son el principal mecanismo que hace operativa la verificación de un incentivo: trasladan la evaluación técnica a un tercero independiente, con criterios y resultados comparables, sin que quien otorga el incentivo deba construir su propia capacidad técnica. Los sistemas de certificación más reconocidos en la región son LEED, EDGE, CASA, Envision, SITES, TRUE y el Sello de Verificación de Atributos de Sostenibilidad para Materiales de Construcción.

Cómo formular e implementar. La guía presenta los pasos de formulación agrupados por principio para cinco actores: nivel nacional, regional, local, sector financiero y asegurador, con preguntas orientadoras para cada principio. Como herramientas finales, incluye dos listas de chequeo de autoevaluación (una para entidades públicas y otra para entidades financieras y aseguradoras) que permiten revisar un incentivo frente a los cinco principios antes de publicarlo.

Ocho tipos de incentivos. Tributarios, urbanísticos, administrativos, educativos, subsidios, financieros, seguros/pólizas y de reconocimiento. Cada uno se describe con sus actores y se complementa con trece casos reales que ilustran su aplicación en distintos contextos. Entre ellos se encuentran las experiencias de Sabaneta, Bogotá y Barranquilla; las iniciativas de la banca y aseguradoras en Colombia; el caso de Miraflores y el crédito hipotecario verde de BCP y BBVA en Perú; Salvador de Bahía en Brasil; el Premio a la Construcción Sostenible en El Salvador; la certificación de competencias laborales en Chile; y, como referencias internacionales, Penang en Malasia y el Green Endorsement de Estados Unidos. Un mismo proyecto puede acceder a varios incentivos a la vez, esta combinación o stacking genera beneficios acumulativos superiores a los de un incentivo individual.

Retos y oportunidades. Entre los retos se destacan la heterogeneidad institucional entre países, la presencia desigual de los sistemas de certificación, la capacidad y coordinación de las entidades responsables, la falta de información sobre los incentivos disponibles y el riesgo de que se reviertan con los cambios de administración. Entre las oportunidades están la alineación con las NDC y las taxonomías verdes, el stacking, la articulación multiactor, la capacitación y el aprendizaje entre pares, y la maduración de los mercados financiero y asegurador.



América Latina no parte de cero:
Cuenta con experiencias propias replicables sobre las cuales gobiernos, entidades financieras, aseguradoras, gremios y empresas pueden formular, ajustar o fortalecer sus incentivos a la construcción sostenible.

EXECUTIVE SUMMARY

Sustainable construction has played a fundamental role in the development of the built environment in Latin America, with significant contributions from practices, technology, technical knowledge and certification systems that improve the environmental, social and economic performance of buildings, infrastructure and materials and that, through urban planning, help build more sustainable cities. For this reason, sustainable construction should be a priority on the public policy agenda: it significantly reduces emissions, improves the resilience of projects, fosters a better relationship with biodiversity, increases people's well-being and lowers operating costs and the pressure on existing networks.

However, its large-scale adoption in Latin America remains limited by factors such as resistance to change, lack of training and limited awareness of its benefits, access to financing, perceived risk, regulatory and institutional gaps, and upfront costs. For this reason, incentives are necessary: they are a key instrument to promote sustainable construction and overcome these barriers. Nevertheless, regional evidence shows that their objectives are not always explicit and that they are rarely evaluated; in addition, more than 68% of the stakeholders in the region consulted by WorldGBC (2025) say that financial products and incentives to drive the sector are still lacking.

This guide offers public and private actors across the value chain a common framework to understand, design and implement incentives. It was built using secondary sources from countries in Latin America and other regions, information from Green Building Councils in seven countries, and the input of the CCCS Incentives Working Group.

What is an incentive? It is a public or private stimulus offered to value chain actors and conditioned on verifiable compliance with sustainability criteria, to motivate decisions that, without it, would not happen at the same speed or at the same scale. Incentives do not create demand for sustainable construction: they are a fundamental mobilizer of the priorities of governments and financiers, which results in accelerating that demand. They can be created by national and local governments, financial institutions, insurers, associations, trade bodies and certifiers, and can benefit manufacturers, builders, developers, operators and end users.

Five principles for designing them. An incentive has impact when it is known, when people understand how to access it, and when the effort required is lower than the benefit received. To achieve this, the guide proposes five principles: **(1) backing,** a regulatory framework or directive that legitimizes its creation; **(2) verification of access and compliance,** with clear mechanisms that leave little room for discretion;

(3) governance, with defined responsibilities for creating, granting, verifying and evaluating; **(4) disclosure,** with clear requirements and channels for potential beneficiaries; and **(5) sustainability over time,** with periodic review and an exit pathway for when the market no longer needs the incentive.

The role of certification systems. Certification systems are the main mechanism that makes the verification of an incentive operational: they transfer the technical assessment to an independent third party, with comparable criteria and results, without requiring the entity granting the incentive to build its own technical capacity. The best-known certification systems in the region are LEED, EDGE, CASA, Envision, SITES, TRUE and the Sustainability Attribute Verification Seal for Construction Materials.

How to design and implement. The guide presents the design steps grouped by principle for five types of actors: national level, regional level, local level, and the financial and insurance sectors, with guiding questions for each principle. As final tools, it includes two self-assessment checklists (one for public entities and one for financial and insurance institutions) that allow an incentive to be reviewed against the five principles before it is published.

Eight types of incentives. Tax, urban planning, administrative, educational, subsidies, financial, insurance/policies, and recognition. Each is described with its actors, enabling conditions and access requirements, and illustrated with thirteen real cases, such as Sabaneta, Bogotá, Barranquilla, and banks and insurers in Colombia; Miraflores and the green mortgage loans of BCP and BBVA in Peru; Salvador de Bahia in Brazil; the Sustainable Construction Award in El Salvador; labor competency certification in Chile; and, as international references, Penang in Malaysia and the Green Endorsement in the United States. A single project can access several incentives at once; this combination, or stacking, generates cumulative benefits greater than those of any individual incentive.

Challenges and opportunities. Among the challenges are institutional heterogeneity across countries, the uneven presence of certification systems, the capacity and coordination of the responsible entities, the lack of information on available incentives, and the risk that incentives are reversed when administrations change. Among the opportunities are: alignment with NDCs and green taxonomies, stacking, multi-stakeholder coordination, training and peer learning, and the maturing of financial and insurance markets.



Latin America is not starting from zero:
it has its own replicable experiences on which governments, financial institutions, insurers, trade bodies and companies can design, adjust or strengthen their incentives for sustainable construction.

INTRODUCCIÓN

América Latina enfrenta una creciente necesidad de vivienda e infraestructura, en un contexto de urbanización acelerada **(más del 80% de su población vive en ciudades (UN DESA, 2018))**, de compromisos climáticos y de búsqueda de resiliencia territorial. El sector de la construcción concentra una parte significativa del consumo de energía, agua y materiales, y genera impactos asociados a las emisiones del entorno construido. A nivel mundial, los edificios y la construcción representan alrededor del **32% de la demanda de energía y cerca de un tercio de las emisiones de CO_2 (UNEP y GlobalABC, 2025).** Al mismo tiempo, el sector ofrece una de las mayores oportunidades para avanzar hacia un modelo de desarrollo más sostenible e inclusivo; se estima que la transición del sector en la región representa una oportunidad de negocio de USD 4,1 billones al 2030 **(WorldGBC, 2025).**

Como respuesta a esta necesidad, la construcción sostenible ha jugado un rol fundamental en el desarrollo del entorno construido en América Latina. A través de avances en prácticas, tecnologías, conocimiento técnico y sistemas de certificación, ha contribuido a mejorar el desempeño ambiental, social y económico de las edificaciones, la infraestructura y los materiales, así como a impulsar, desde el urbanismo, el desarrollo de ciudades más sostenibles; por ejemplo, **en proyectos certificados LEED en Colombia el sobrecosto promedio fue de 1,39% frente a ahorros proyectados de 31% en energía y 53% en agua (CCCS, 2024).**

A pesar de esto, la adopción de la construcción sostenible a gran escala enfrenta barreras como los costos iniciales, el acceso a financiamiento, la percepción de riesgo, el desconocimiento de sus beneficios y limitaciones regulatorias e institucionales (IFC, 2019; Olanipekun et al., 2016; Rachmawati et al., 2026). En América Latina, más del 68% de los actores consultados señala la falta de mecanismos financieros, y más del 75% la limitada información de línea base **(WorldGBC, 2025).**

En este contexto, los incentivos son un instrumento clave para movilizar el mercado, favorecen la inversión, reducen las barreras de adopción y envían señales claras a los actores de la cadena de valor **(Olanipekun et al., 2016).**

Esta guía ofrece a los actores públicos y privados un marco para comprender, formular e implementar incentivos a la construcción sostenible. Para ello presenta principios, conceptos y casos reales de América Latina y de otras regiones, así como herramientas prácticas, entre ellas dos listas de chequeo de autoevaluación **(Anexos 1 y 2)**, aplicables a distintos contextos normativos, institucionales y de mercado. Está dirigida a la cadena de valor de la construcción donde se encuentran, entre otros, gobiernos, entidades financieras, aseguradoras, asociaciones, gremios y empresas.

Asimismo, la guía amplía a nivel regional el trabajo previamente adelantado en Colombia por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio (Minvivienda) a través de su **"Guía para Orientar la Formulación e Implementación de Incentivos a la Construcción Sostenible en Colombia" (2026)**, en cuya elaboración participó el Consejo Colombiano de Construcción Sostenible (CCCS) como entidad colaboradora. Si

bien ambos documentos comparten algunos apartados, la presente guía extiende ese ejercicio a una escala regional, incorporando la experiencia de otros países de América Latina y referencias internacionales, **con el propósito de servir como herramienta de consulta para actores públicos y privados de toda la cadena de valor de la construcción en la región.**

La metodología empleada consistió en analizar fuentes secundarias tanto de la región América Latina como de otros países, dentro de los cuales se encuentran **México, El Salvador, Costa Rica, Guatemala, Panamá, Colombia, Ecuador, Brasil, Perú, Chile, Estados Unidos y Malasia.** Asimismo, se obtuvo información secundaria suministrada por consejos de construcción sostenible de Guatemala, Costa Rica, Colombia, Brasil, Ecuador, Chile, y Malasia, y por el Grupo de Trabajo de Incentivos del CCCS. **Esta guía integra la experiencia y participación del CCCS y sus miembros en la creación y el acceso de incentivos a la construcción sostenible en Colombia.**

La guía se organiza en seis capítulos que avanzan desde la comprensión de los incentivos para la construcción sostenible hasta su formulación e implementación. Primero, se presenta el contexto regional y el papel de los incentivos como movilizadores del mercado; después se desarrollan los principios que orientan su diseño, el aporte de los sistemas de certificación y los pasos para su implementación desde los sectores público, financiero y asegurador. Finalmente, se describen los principales tipos de incentivos identificados en América Latina, junto con casos de estudio, retos, oportunidades y herramientas prácticas de apoyo para los formuladores de incentivos.



¿CÓMO USAR ESTA GUÍA?

Esta guía es una herramienta práctica para orientar a los actores públicos y privados de la cadena de valor de la construcción en América Latina, desde la comprensión de los incentivos para la construcción sostenible hasta su formulación, implementación y consulta de experiencias aplicadas.

La guía propone como punto de partida entender qué son los incentivos, por qué movilizan la construcción sostenible y cuáles son los cinco principios para formularlos. A partir de ahí, el lector puede avanzar hacia objetivos más específicos según su rol: formular un nuevo incentivo desde el sector público o privado, profundizar en un tipo de incentivo en particular, o consultar casos de estudio que respalden una decisión o una propuesta.

La guía no requiere una lectura lineal. Puede consultarse según la necesidad del lector en cada momento:

Tabla 1.Cómo usar esta guía

 **Entender qué son los incentivos y por qué importan** Definición de los incentivos y papel de los actores de la cadena de valor.	***Ir al capítulo 1***
 **Principios para la formulación de un incentivo** Presentación de los cinco principios que orientan el diseño de incentivos.	***Ir a los capítulos 2 y 3***
 **Formular e implementar un incentivo** Pasos de formulación desde el sector público: nacional, departamental y municipal, y desde el sector privado: banca y aseguradoras.	***Ir al capítulo 4***
 **Revisar el grado de preparación del incentivo antes de implementarlo** Listas de chequeo de los cinco principios, una para entidades públicas y otra para entidades financieras y aseguradoras.	***Ir a los anexos 1 y 2***
 **Profundizar en un tipo de incentivo y consultar casos reales de la región** Tipos de incentivos como tributarios, urbanísticos, administrativos, educativos, subsidios, financieros, seguros/pólizas o reconocimiento.	***Ir al capítulo 5***
 **Consultar referencias internacionales** Casos fuera de la región que ilustran hacia dónde pueden evolucionar estos instrumentos.	***Ir al capítulo 5 sección final***
 **Identificar retos y oportunidades regionales** Análisis de los principales retos y oportunidades para la región en la creación e implementación de incentivos.	***Ir al capítulo 6***



1. Incentivos como movilizadores de la construcción sostenible

"Un incentivo a la construcción sostenible es un estímulo, público o privado, que se ofrece a los actores de la cadena de valor de la construcción, condicionado al cumplimiento verificable (cuando corresponda) de criterios de sostenibilidad, para motivar decisiones y comportamientos que sin él no ocurrirían con la misma velocidad o escala."

(Definición propia, adaptada de Minvivienda (2026) y Olanipekun et al. (2016)).

La construcción sostenible aporta de manera concreta a metas que los gobiernos y entidades privadas ya se han trazado. Asimismo, aporta a la reducción de las emisiones de carbono a lo largo del ciclo de vida de las edificaciones, la infraestructura y los materiales; mejora la resiliencia de los proyectos frente a eventos climáticos; favorece una mejor relación con la biodiversidad; aumenta la salud y el bienestar de las personas; y disminuye los costos operativos. Por estas contribuciones que benefician a la cadena de valor de la construcción, a las ciudades y a los países, la construcción sostenible debe ser incentivada: cuando se promueve, se avanza en el cumplimiento de los compromisos climáticos y de desarrollo sostenible de los gobiernos, como las Contribuciones Determinadas a Nivel Nacional, y de las organizaciones privadas.

Construir de manera sostenible, operar de manera sostenible, o fabricar materiales con atributos de sostenibilidad, es una decisión que, para aquellos que la toman por primera vez, puede llegar a generar dudas frente a los beneficios o por qué se debe hacer de esa forma. Es en ese momento, en el que los incentivos se convierten en una determinante importante al momento de tomar este tipo de decisiones. Asimismo, los incentivos no crean la demanda por construcción sostenible desde cero, esa demanda ya existe, impulsada por una conciencia ambiental creciente, por regulación internacional, nacional y local, y por consumidores cada vez más informados; **lo que hacen los incentivos es acelerar la adopción de estas prácticas a una escala que el mercado, por sí solo, tardaría mucho más en alcanzar. En ese sentido, se les puede entender como movilizadores.**



Los incentivos desempeñan un papel fundamental en el cumplimiento de las metas y compromisos de acción climática.

La cadena de valor de la construcción y su rol en los incentivos

Los incentivos para la construcción sostenible tienen la capacidad de movilizar distintos actores de la cadena de valor. **Sin embargo, un mismo incentivo no necesariamente beneficia de manera directa a todos ellos.** Por esta razón, al diseñar instrumentos de promoción es importante identificar qué actores se busca movilizar y cómo cada uno puede contribuir a acelerar la adopción de prácticas sostenibles que ayudan al cumplimiento de metas y compromisos de países y organizaciones.

En la ***Figura 2*** se presentan los actores de la cadena de valor de la construcción y cuál es su rol en el ecosistema de los incentivos:

Tabla 2. Actores de la cadena de valor y rol en insentivos.

ACTOR DE LA CADENA DE VALOR	ROL	¿CUÁLES INCENTIVOS?
Gobiernos nacionales y locales	Los gobiernos formulan incentivos mediante instrumentos normativos y contribuyen al cumplimiento de metas climáticas y compromisos internacionales, objetivos de eficiencia energética, biodiversidad y resiliencia, según sus competencias.	Crean los siguientes incentivos: • Tributarios • Urbanísticos • Administrativos • Subsidios • Reconocimiento • Educativo Receptores del beneficio derivado de los siguientes incentivos: • Tributario • Educativo
Fabricantes y proveedores de materiales	Son sujetos receptores del beneficio derivado del incentivo, ya sea de manera directa o indirecta; al encontrar en la demanda inducida por los incentivos un incentivo propio de competitividad y comercial para innovar en productos con atributos de sostenibilidad.	Receptores del beneficio derivado de los siguientes incentivos: • Tributario • Financiero • Reconocimiento • Educativo
Constructoras y desarrolladores de proyectos	Las constructoras y desarrolladoras pueden acceder a beneficios directos, diferenciar sus proyectos y ofrecer menores costos operativos. En algunos casos, los incentivos también apoyan el cumplimiento de requisitos normativos nacionales y locales.	Receptores del beneficio derivado de los siguientes incentivos: • Tributario • Urbanístico • Administrativo • Financiero • Póliza • Reconocimiento • Educativo

Operadores de proyectos	Son sujetos receptores del beneficio derivado del incentivo. Asimismo, logran beneficiarse de las mejoras y menores costos en operación y mantenimiento que se tienen al implementar estrategias de sostenibilidad a lo largo del ciclo de vida de los proyectos.	Receptores del beneficio derivado de los siguientes incentivos: • Tributario • Urbanístico • Financiero • Póliza • Reconocimiento • Educativo
Entidades financieras	Crean incentivos financieros como líneas de crédito preferenciales. Asimismo, gestionan mejor su exposición al riesgo climático, diversifican su portafolio hacia activos sostenibles, generan oportunidades para un fondeo sostenible y responden a una demanda creciente de productos financieros sostenibles por parte de sus clientes.	Crean los siguientes incentivos: • Financiero • Educativo Receptores del beneficio derivado de los siguientes incentivos: • Tributario • Urbanístico • Administrativo • Reconocimiento • Educativo
Entidades aseguradoras	Crean incentivos en pólizas para acceder a seguros. Asimismo, gestionan mejor su exposición al riesgo climático (incluye riesgo físico y de transición), diversifican su portafolio hacia activos verdes y responden a una demanda creciente de productos aseguradores sostenibles por parte de sus clientes.	Crean los siguientes incentivos: • Póliza • Educativo Receptores del beneficio derivado de los siguientes incentivos: • Tributario • Urbanístico • Administrativo • Financiero • Reconocimiento • Educativo
Asociaciones, gremios, entidades certificadoras e instituciones educativas	Crean incentivos educativos como programas de capacitación y académicos en torno a la construcción sostenible. Asimismo, las entidades certificadoras juegan un rol clave en la verificación de acceso y cumplimiento del incentivo.	Crean los siguientes incentivos: • Reconocimiento • Educativo Receptores del beneficio derivado de los siguientes incentivos: • Tributario • Financiero
Usuarios finales	Son sujetos receptores del beneficio derivado del incentivo. Se benefician, por ejemplo, de ahorros directos y verificables en servicios públicos, ahorro económico en impuestos como el predial o de contribución inmobiliaria, además de una mejor calidad de vida asociada a edificaciones sostenibles.	Receptores del beneficio derivado de los siguientes incentivos: • Tributario • Administrativo • Financiero • Póliza • Subsidio • Educativo

Esta multiplicidad de actores explica por qué los incentivos a la construcción sostenible no deben entenderse como una herramienta aislada del sector, **sino como un instrumento transversal a toda la cadena, la política pública y la estrategia empresarial** que conecta directamente con los objetivos económicos, sociales y climáticos de un país y sus territorios.



2. Principios para la formulación de un incentivo

Formular un incentivo exige seguir pasos, pero estos pasos deben responder a principios que tienen una razón de ser clara: la evidencia regional sobre incentivos muestra que sus objetivos no siempre son explícitos y que las evaluaciones de efectividad son muy escasas **(CEPAL y Oxfam Internacional, 2020)** y más del 68% de los actores consultados por el **WorldGBC (2025)** en América Latina, señala que aún faltan productos financieros e incentivos que impulsen la construcción sostenible. La **OCDE (2026)** añade que los incentivos no siempre alcanzan sus metas y deben gestionarse durante todo su ciclo, de la concepción a la evaluación.

> **Un incentivo genera impacto** cuando los beneficiarios conocen su existencia, entienden cómo acceder a él y perciben que el esfuerzo requerido para obtenerlo es menor que los beneficios que recibirán.

Para formular un incentivo y evaluar su potencial de efectividad, conviene analizar de manera articulada los **cinco principios que se presentan a continuación:**

Tabla 3.Principios para la formulación de un incentivo

PRINCIPIO	¿A QUÉ HACE REFERENCIA?
Respaldo	**Marco normativo o directriz nacional o internacional** que respalde su creación y aplicación.
Verificación de acceso y cumplimiento	**Mecanismos claros para comprobar** los criterios de elegibilidad al otorgar el beneficio y verificar su cumplimiento durante la vigencia.
Gobernanza	**Entidad, empresa u organización responsable** del otorgamiento, seguimiento y control del incentivo.
Divulgación	**Procesos y requisitos de acceso claros y transparentes,** que faciliten su adopción, junto con canales efectivos de comunicación y divulgación dirigidos a los potenciales beneficiarios.
Sostenibilidad en el tiempo	**Incentivo efectivo en el tiempo** y adaptable a cambios en el contexto y en el mercado.

Respaldo

> **Un incentivo solo existe en la práctica si algo lo legitima.** El respaldo reúne los elementos habilitantes que deben estar listos antes de anunciarlo.

El primer principio para formular un incentivo es contar con un respaldo, es decir, un marco normativo o una directriz que legitime su creación y que le dé a quien lo otorga competencia, recursos y capacidad para sostenerlo. Un incentivo sin respaldo puede ser cuestionado jurídicamente, quedarse sin fondeo, depender de una voluntad política puntual o revertirse con un cambio de administración o de directiva. Con respaldo, en cambio, quien lo recibe tiene certeza sobre las reglas y quien lo otorga puede responder por su costo y sus resultados. **Este principio aplica tanto al sector público como al privado**; en el primero suele ser una norma del rango adecuado, y en el segundo, una decisión formal de las instancias de gobierno corporativo, respaldada por una metodología de riesgo y una fuente de fondeo.

Algunos ejemplos del principio de respaldo serían:

- **Jurídico.** La entidad debe tener competencia para crear y usar el instrumento del rango adecuado: ley, ordenanza, acuerdo, decreto o resolución, según el caso. Los principios internacionales sobre incentivos recomiendan que estos sean aprobados por el órgano legislativo, en lugar de establecerse mediante decretos o contratos del ejecutivo, y que se consoliden y se hagan públicos **(Platform for Collaboration on Tax, 2025).** En América Latina, en cambio, se otorgan también mediante leyes sectoriales, decretos y acuerdos con inversionistas **(CEPAL y Oxfam Internacional, 2020).**

- **Técnico y fiscal.** Objetivos explícitos, justificación del beneficio esperado, estimación del costo para quien lo otorga (renuncia de ingresos para un gobierno; costo financiero o actuarial para un banco o una aseguradora) y comparación con otros instrumentos posibles **(PCT, 2025).**

- **De política y regulación.** Coherencia con las Contribuciones Determinadas a Nivel Nacional, los códigos de construcción, los instrumentos de ordenamiento territorial y las taxonomías verdes.

- **Institucional y financiero.** Una fuente de fondeo definida y una entidad con capacidad real para operarlo. En el sector privado esto incluye la aprobación en las instancias de gobierno corporativo, una metodología de riesgo y, cuando aplica, líneas de fondeo de la banca de desarrollo o multilateral.

Algunas preguntas orientadoras para el creador del incentivo:

- ¿Puedo identificar la norma o decisión interna que me da competencia para crearlo?

- ¿Están definidos el objetivo, el costo estimado y la fuente de recursos?

- ¿Es coherente con las políticas climáticas, urbanas y financieras vigentes?

> **Sin respaldo, el incentivo es débil:** puede ser impugnado, revertido o quedarse sin recursos con el primer cambio de administración o de ciclo de negocio.

Verificación de acceso y cumplimiento

La verificación opera en dos momentos: el acceso y el cumplimiento. Para ambos se necesitan criterios claros, verificables y con la menor discrecionalidad posible (PCT, 2025). Aquí los sistemas de certificación (LEED, EDGE, CASA, Envision, TRUE, entre otros) cumplen un papel central: son verificadores independientes, con metodologías públicas y resultados comparables. **Según la IFC (2019), exigir una certificación de tercero ayuda a evitar el greenwashing y a dirigir el incentivo a quien corresponde sin cargar al sector público con un aparato propio de revisión.**

> **“Todo incentivo se otorga a quien demuestra una buena práctica que pueda verificarse.**

Algunas preguntas orientadoras para el creador del incentivo:

- ¿Los criterios de acceso son objetivos y los puede comprobar un tercero?
- ¿Sé en qué etapas se verifica y qué documento acredita cada una?
- ¿Está definido qué ocurre si el beneficiario deja de cumplir?

Gobernanza

> **“La gobernanza responde a quién hace qué durante toda la vida del incentivo y deja de ser un detalle administrativo en cuanto el incentivo debe operar.**

Un incentivo contempla cuatro funciones asignadas: **creación (quién tiene la competencia y decide), otorgamiento (quién recibe solicitudes, las evalúa y concede el beneficio), verificación y seguimiento (quién comprueba que se cumple en el tiempo) y evaluación y rendición de cuentas (quién mide los resultados, la contribución real y quién los publica).** Si una de ellas queda sin responsable, el incentivo no se otorga a tiempo, no se vigila o no se evalúa. La gobernanza es lo que convierte un incentivo en un beneficio que alguien puede solicitar y recibir, y de ella depende buena parte de la credibilidad del incentivo ante el mercado.

La evidencia regional muestra los riesgos de no definir una gobernanza, cuando participan muchos organismos es difícil mantener el equilibrio y los criterios poco claros abren espacio a la discrecionalidad y a la corrupción; por eso se recomienda centralizar la administración y definir criterios objetivos (CEPAL y Oxfam Internacional, 2020). Los actores de la región también valoran este factor: la transparencia y la rendición de cuentas institucionales figuran entre los principales habilitantes de un cambio de mentalidad en el sector (WorldGBC, 2025).

Los casos de esta guía muestran modelos distintos. En Salvador de Bahía, la Secretaría Cidade Sustentável crea y coordina el programa,

la Secretaría de Urbanismo revisa las licencias y la empresa de energía verifica los criterios energéticos. Por otro lado, en Sabaneta, la Secretaría de Planeación recibe las solicitudes y una subdirección de control y vigilancia hace el seguimiento, en este caso, los sistemas de certificación juegan un rol fundamental en la verificación de acceso y cumplimiento. En el sector privado, el equivalente son las instancias internas de aprobación (comité de riesgo, junta directiva) y el flujo acordado con las certificadoras.

Algunas preguntas orientadoras para el creador del incentivo:

- ¿Cada función (crear, otorgar, verificar, evaluar) tiene un responsable con la competencia de hacerlo?
- ¿Las entidades involucradas tienen acordados el flujo y los plazos?
- ¿Está definido quién publica los resultados y rinde cuentas?



Divulgación

> **Un incentivo que no se conoce no mueve el mercado.** Divulgar es parte del diseño y no la última tarea del plan de comunicaciones.

Los estudios sobre incentivos a la construcción sostenible reportan que desarrolladores, propietarios, usuarios y hasta formuladores de política suelen desconocer los beneficios y los incentivos disponibles, lo que genera incertidumbre sobre el valor de la inversión; como respuesta se proponen campañas educativas, talleres, plataformas colaborativas y proyectos demostrativos (Rachmawati et al., 2026). En la región, la capacitación de usuarios y comunidades sobre los beneficios de las viviendas eficientes fue un habilitante importante para el cambio de mentalidad (Adaptado de WorldGBC, 2025).

Una buena divulgación considera tres públicos:

- Beneficiarios potenciales: constructoras, desarrolladores, fabricantes, propietarios y usuarios finales.
- Quienes administran e intermedian: funcionarios, curadurías, asesores comerciales y corredores de seguros.
- La sociedad en general: con normativa, requisitos y resultados publicados, lo que además da transparencia (PCT, 2025; CEPAL y Oxfam Internacional, 2020).

El mensaje debe indicar quién puede acceder al incentivo, cuáles son los requisitos, los plazos y el canal de atención. Los trámites complejos también reducen la participación porque elevan los costos de transacción, por lo que conviene simplificarlos **(Rachmawati et al., 2026).**

Algunas preguntas orientadoras para el creador del incentivo:

- ¿Sé quiénes deben conocer el incentivo, incluidos quienes lo tramitan?
- ¿Los requisitos, pasos y plazos están publicados en lenguaje claro?
- ¿Hay canales y capacitación para resolver dudas?

Sostenibilidad en el tiempo

> **Un incentivo debe ser efectivo durante el tiempo que sea necesario**, adaptarse a los cambios y, en algún momento, dejar de ser un incentivo.

A veces, los ciclos de gobierno y de negocio son más cortos que los ciclos de los proyectos, por esta razón, anclar el incentivo a un instrumento de rango adecuado y con fuente de recursos **(principio de respaldo)** reduce el riesgo de que se revierta. Las necesidades del mercado, el costo del beneficio y la oferta técnica cambian, por lo que el incentivo necesita revisiones periódicas. Los principios internacionales piden evaluaciones públicas alineadas con fechas de caducidad, que no deben ser más largas de lo necesario para recuperar costos y evaluar efectos **(PCT, 2025), y la CEPAL y Oxfam (2020)** recomiendan fijar fechas de término y evaluaciones para decidir si cada incentivo continúa, se reforma o se elimina. Una revisión reciente propone portafolios adaptativos que gradúen la intensidad según la madurez del mercado y destaca la falta de evaluaciones posteriores, sobre todo en el Sur Global **(Rachmawati et al., 2026).** El caso de Miraflores, en Perú, evidencia esto de manera muy clara: tras cuestionamientos por alturas desproporcionadas, el municipio revisó en qué zonas el incentivo no era apropiado.

El fin último de un incentivo es movilizar la construcción sostenible, no perpetuarse. Cuando un mercado sea plenamente sostenible, los incentivos tenderán a desaparecer, a transformarse en requisitos o a generar nuevos incentivos según el avance y contexto del sector. Penang, en Malasia, muestra la transición: la certificación que primero se premió con densidad adicional y tarifas reducidas en 2017, se volvió condición mínima en 2025 y el verdadero estímulo se desplazó a niveles de desempeño superiores.

Algunas preguntas orientadoras para el creador del incentivo:

- ¿Tiene fecha de revisión y criterios para decidir si continúa, se ajusta o termina?
- ¿Está anclado a un instrumento y a recursos que resistan un cambio de administración?
- ¿Prevé cómo se retirará de forma gradual cuando cumpla su propósito?

> **Las preguntas de cada principio se reúnen y amplían en los Anexos 1 y 2.** Estas herramientas orientativas pueden utilizarse antes de diseñar, implementar o ajustar un incentivo.

Los incentivos pueden adoptar múltiples formas y responder a diferentes objetivos. Su diseño depende de factores como el marco regulatorio, la estructura institucional, la organización territorial, el nivel de madurez del mercado inmobiliario y del sector financiero, así como de las prioridades de desarrollo de cada país o ciudad. Por esta razón, los incentivos deben entenderse como instrumentos que se adaptan a cada contexto y que requieren un proceso de diseño participativo que involucre a los actores relevantes de la cadena de valor. Este tema se desarrolla en mayor detalle en el **Capítulo 4. ¿Cómo formular e implementar un incentivo?**

A partir de la metodología explicada en la introducción de esta publicación y la experiencia recopilada de distintos países y territorios, esta guía identifica ocho tipos de incentivos para la construcción sostenible, que serán desarrollados en el **Capítulo 5.** Tipos de incentivos para la construcción sostenible:

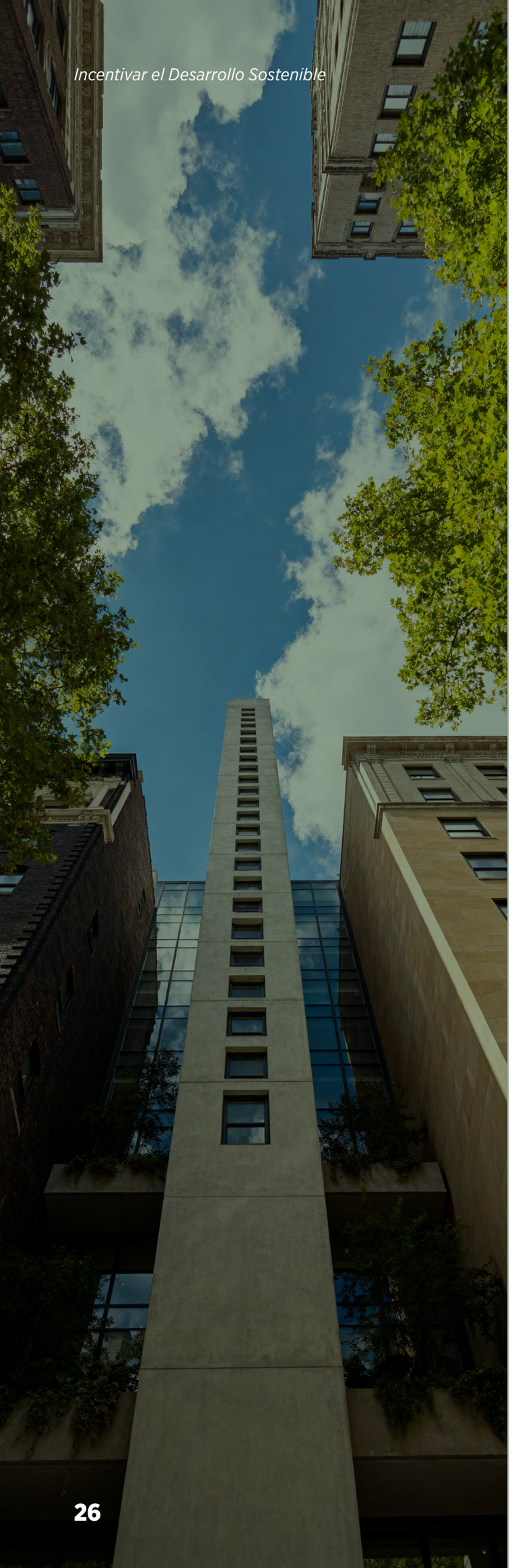
Tabla 4.Tipo de incentivo y actor que lo crea

TIPO DE INCENTIVO	¿QUIÉN LO CREA?
Tributario	Gobiernos nacionales y locales
Urbanístico	Gobiernos nacionales y locales
Financiero	Entidades financieras
Seguro/póliza	Entidades aseguradoras
Subsidio	Gobiernos nacionales y locales
Administrativo	Gobiernos nacionales y locales
Reconocimiento	Asociaciones, gremios, entidades certificadoras e instituciones educativas Gobiernos nacionales y locales
Educativo	Asociaciones, gremios, entidades certificadoras e instituciones educativas Gobiernos nacionales y locales Entidades financieras Entidades aseguradoras

Un mismo proyecto de construcción sostenible o distintos actores de la cadena de valor pueden acceder simultáneamente a uno o varios de los incentivos. La combinación/ concurrencia de varios tipos de incentivo, lo que se conoce como stacking *(RMI, 2026)* puede generar beneficios acumulados superiores a los de cada instrumento aislado.



3. El rol de los sistemas de certificación



Los sistemas de certificación de construcción sostenible funcionan como el principal mecanismo que hace operativo el principio de verificación de acceso y cumplimiento de la mayoría de los incentivos, tanto del sector público como del privado. En América Latina existen diversos sistemas de certificación asociados a la construcción sostenible, que impactan distintos entornos: las edificaciones residenciales y no residenciales, la infraestructura, y los urbanismos y ciudades.

¿Por qué los sistemas de certificación son importantes como validadores del incentivo?

Resuelven el problema técnico y administrativo de quien otorga el incentivo. Un gobierno local, un banco o una aseguradora pueden querer promover la construcción sostenible, pero se da el caso de que en los mercados emergentes la capacidad técnica para evaluarla suele ser limitada y en mercados desarrollados hay necesidad de disminuir carga administrativa y generar transparencia. Es ahí donde un sistema de certificación resuelve problemas técnicos y administrativos, y traslada esa evaluación a un tercero independiente, con criterios públicos y resultados comparables.

Verifican el acceso, en la etapa que corresponda. La certificación es la prueba con la que un proyecto demuestra que merece el beneficio. Esta puede exigirse en distintas etapas del proyecto, tanto en el caso de incentivos públicos como privados. Por ejemplo, en Colombia, siete bancos ofrecen tasas preferenciales para crédito constructor, hipotecario y leasing habitacional, y todos aceptan LEED, CASA Colombia y EDGE para edificaciones nuevas; en Bogotá, el Decreto 582 de 2023 y el 676 de 2025 aceptan la certificación como forma de demostrar el cumplimiento de las estrategias de eficiencia energética y de agua exigidas para acceder a sus incentivos técnicos (CCCS, 2024). En Guatemala, el reglamento de Vivienda Prioritaria (2021) y los reglamentos urbanos de 2023 incentivan a los proyectos certificados con LEED u otros sistemas (CCCS, 2024).

Crean un marco de referencia. Los sistemas de certificación ofrecen tanto a quien otorga el incentivo como a quien accede a él algo que no es fácil de construir de forma independiente: un marco de referencia técnico, público y reconocido contra el cual evaluar un proyecto. Cada sistema define criterios y umbrales medibles, que están alineados con normas técnicas nacionales e internacionales y con marcos normativos. Su aporte central es la verificación de tercera parte: un organismo independiente, distinto de quien desarrolla el proyecto y de quien otorga el incentivo, revisa la evidencia y emite un resultado comparable entre proyectos y países. Esto reduce la discrecionalidad y el riesgo de greenwashing, otorga certeza a quien accede al incentivo y permite que una entidad pública, un banco o una aseguradora condicione el beneficio al cumplimiento de criterios sin tener que desarrollar su propia capacidad técnica. Asimismo, es importante aclarar que esta verificación de tercera parte es un distintivo importante y diferenciador frente a, por ejemplo, autodeclaraciones que puedan presentarse en proyectos de construcción sostenible, las cuales, al carecer de una verificación externa, no deben ser un mecanismo operativo para acceder a incentivos.

Cubren todos los entornos. En edificaciones, LEED, EDGE y CASA; en infraestructura, Envision; en paisajismo y sitios, SITES; en gestión de residuos TRUE; y en materiales el Sello de Verificación de Atributos de Sostenibilidad para Materiales de Construcción. Quien diseñe un incentivo debe reconocer más de un sistema y definir cómo se aceptarán equivalentes, para no depender de uno solo.

Por esto, un sistema de certificación permite que un incentivo cumpla el principio de verificación de acceso y cumplimiento sin que quien lo otorga tenga que construir su propia capacidad técnica: entrega criterios técnicos claros, un tercero independiente, evidencia comparable y transparente, y un costo de verificación acotado. Su valor aumenta cuando se reconoce más de un sistema, se verifica también el desempeño en operación y se comunica a quienes pueden beneficiarse.



Tabla 5.Sistemas de certificación, alcance y aplicabilidad

SISTEMA DE CERTIFICACIÓN	ALCANCE	APLICABLE EN
LEED	Sostenibilidad integral: abarca aspectos como la planificación integrada, la ubicación y el transporte, la gestión sostenible del sitio, la eficiencia en el uso del agua y la energía, la selección responsable de materiales, la calidad ambiental interior y la innovación.	Edificios, interiores, ciudades y comunidades, según el esquema aplicable, tanto nuevos como existentes. Aplica a todas las tipologías como oficinas, comercio, hotel, hospital, educativo, residencial, entre otros.
CASA	Sostenibilidad integral: abarca aspectos como la gobernanza y gestión del proyecto, cambio climático y resiliencia, biodiversidad y entorno, agua, energía, salud y bienestar, materiales, valor social e innovación.	Vivienda nueva y existente, incluye mejoramientos y vivienda prototipada.
EDGE	Recursos: abarca aspectos en eficiencia en energía, agua y carbono embebido en materiales.	Edificaciones nuevas y existentes elegibles. Aplica para todo tipo de tipologías como oficinas, comercio, hotel, hospital, educativo, residencial, entre otros.
Envision	Sostenibilidad integral: abarca aspectos en calidad de vida, liderazgo, asignación de recursos, mundo natural y clima y resiliencia.	Infraestructura sostenible y resiliente. Aplica para todo tipo de infraestructura no habitable como de transporte, de energía, agua, residuos, telecomunicaciones, entre otros.
SITES	Paisajismo: su alcance se estructura en las categorías de contexto del sitio, evaluación y planificación previa al diseño, agua, suelo y vegetación, selección de materiales, salud y bienestar humano, construcción, operación y mantenimiento, educación y desempeño, e innovación.	Paisajes, espacios exteriores y sitios con o sin edificaciones.
TRUE	Recursos: su alcance se estructura en las categorías de políticas y prácticas de cero residuos, desempeño en la gestión de residuos, gestión de materiales, economía circular, liderazgo y compromiso de las partes interesadas.	Instalaciones y operaciones en edificaciones. Dentro de los aspectos que evalúa se encuentran prevención, reducción, reutilización, reciclaje, compostaje, desvío de residuos, compras y soportes de gestión de materiales.
Sello de Verificación de Atributos de Sostenibilidad para Materiales de Construcción	Materiales de construcción: su alcance se estructura en categorías relacionadas con transparencia de la información, impacto ambiental, circularidad, gestión responsable de recursos, salud y bienestar, biodiversidad, resiliencia y aspectos sociales y de gobernanza.	Aplica a materiales de construcción, productos, equipos, sistemas, soluciones constructivas e insumos utilizados durante las diferentes etapas del ciclo de vida de edificaciones e infraestructura, incluyendo las fases de diseño, construcción, operación, mantenimiento y renovación.

4. ¿Cómo formular e implementar un incentivo?



A continuación, se presentan los pasos para la formulación de un incentivo, agrupados en los cinco principios definidos en el **capítulo 2**. Se contemplan los procedimientos para los incentivos que se crean desde el sector público, en cada uno de sus niveles (nacional, regional/departamental y local), y desde el sector privado (banca y sector asegurador).

Aunque los pasos se presentan agrupados por principio, algunos pueden adelantarse en paralelo. **Al finalizar los pasos de su sector, el formulador puede verificar su avance con la lista de chequeo correspondiente: el Anexo 1 para el sector público y el Anexo 2 para banca y aseguradoras.**

Sector público

A nivel nacional



Respaldo

Paso 1. Aspectos legales y tributarios que tener en cuenta:

- **Reserva tributaria:** solo el Congreso de la República o Parlamento, o quien haga sus veces, puede crear, modificar o suprimir atributos y sus exenciones a nivel nacional. Ningún incentivo tributario nacional puede crearse por decreto o resolución, estos solo reglamentan lo ya creado por una ley.
- **Ley marco habilitante:** el incentivo debe originarse en una ley específica que defina el beneficio, su alcance y su vigencia.
- **Reglamentación técnica posterior:** una vez creado por ley, el Gobierno Nacional a través de decretos y resoluciones de entidades puede desarrollar los requisitos, procedimientos y tarifas para hacerlo operativo, pero no puede ampliar ni crear beneficios nuevos por esta vía.
- **Análisis de impacto fiscal:** debe estimarse cuántos ingresos dejaría de percibir el Estado (gasto tributario) y cómo se compensaría, para que sea compatible con las metas fiscales y el marco de mediano plazo. Este análisis también permite justificar el beneficio frente a su costo y compararlo con otros instrumentos posibles.

Paso 2. Diseño de incentivo articulado con políticas y normativas de sostenibilidad existentes: el incentivo a crear debe tener en cuenta políticas y normativas ya existentes, con el fin de que se tenga una trazabilidad clara de las intenciones del Estado frente a la movilización de la construcción sostenible. Este diseño del incentivo debe tener claridad frente al objetivo, la contribución de este y la medición del impacto.

Paso 3. Asegurar viabilidad técnica, fiscal y operativa: estimar el costo del beneficio (renuncia de ingresos o gasto público), comprobar que existe la capacidad técnica y operativa para otorgarlo y compararlo con otros instrumentos de política posibles.



Verificación de acceso y cumplimiento

Paso 4. Definir los criterios de elegibilidad y la forma de acreditarlos: establecer criterios objetivos y verificables para el acceso y reconocer los sistemas de certificación (LEED, EDGE, CASA, Envision u otros equivalentes) como prueba, verificando por etapas: diseño, construcción y operación.

Paso 5. Establecer mecanismos de seguimiento y control: comprobar que el beneficio se siga mereciendo mientras dure y definir qué ocurre si el beneficiario deja de cumplir las condiciones.

Gobernanza

Paso 6. Articulación con otras entidades públicas y privadas: definir qué entidad crea, otorga, verifica y evalúa el incentivo, y acordar flujos, plazos e intercambio de información con las demás entidades y con los verificadores, como los sistemas de certificación.

Divulgación

Paso 7. Comunicación y promoción del incentivo: dar a conocer el incentivo a los beneficiarios potenciales, a quienes lo tramitan y a la sociedad, con requisitos, pasos y plazos en lenguaje claro, así como capacitar a los funcionarios que lo operan.

Sostenibilidad en el tiempo

Paso 8. Definir vigencia, evaluación y salida: fijar una fecha de revisión, indicadores de resultado y criterios para decidir si el incentivo continúa, se ajusta o termina, y prever su retiro gradual cuando el mercado ya haya adoptado la práctica.

A nivel regional/ departamental

Respaldo

Paso 1. Aspectos legales y tributarios que tener en cuenta:

- **Autonomía tributaria limitada a rentas propias:** los departamentos solo pueden crear incentivos sobre los tributos de su propiedad



(por ejemplo, impuesto de registro, impuesto vehicular, estampillas), nunca sobre tributos nacionales ni municipales.

- **Instrumento normativo:** se requiere una ordenanza expedida por la Asamblea Departamental.
- **Justificación del costo fiscal:** al igual que a nivel nacional, debe demostrarse el impacto en el recaudo departamental y su compatibilidad con el plan de desarrollo departamental.

Paso 2. Diseño de incentivo articulado con políticas y normativas de sostenibilidad existentes: el incentivo a crear debe tener en cuenta políticas y normativas ya existentes, con el fin de que se tenga una trazabilidad clara de las intenciones del Estado frente a la movilización de la construcción sostenible. Este diseño del incentivo debe tener claridad frente al objetivo, la contribución de este y la medición del impacto.

Paso 3. Asegurar viabilidad técnica, fiscal y operativa: estimar el costo del beneficio (renuncia de ingresos o gasto público), comprobar que existe la capacidad técnica y operativa para otorgarlo y compararlo con otros instrumentos de política posibles.



Verificación de acceso y cumplimiento

Paso 4. Definir los criterios de elegibilidad y la forma de acreditarlos: establecer criterios objetivos y verificables para el acceso y reconocer los sistemas de certificación (LEED, EDGE, CASA, Envision u otros equivalentes) como prueba, verificando por etapas: diseño, construcción y operación.

Paso 5. Establecer mecanismos de seguimiento y control: comprobar que el beneficio se siga mereciendo mientras dure y definir qué ocurre si el beneficiario deja de cumplir las condiciones.



Gobernanza

Paso 6. Articulación con otras entidades públicas y privadas: definir qué entidad crea, otorga, verifica y evalúa el incentivo, y acordar flujos, plazos e intercambio de información con las demás entidades y con los verificadores, como los sistemas de certificación.



Divulgación

Paso 7. Comunicación y promoción del incentivo: dar a conocer el incentivo a los beneficiarios potenciales, a quienes lo tramitan y a la sociedad, con requisitos, pasos y plazos en lenguaje claro, así como capacitar a los funcionarios que lo operan.



Sostenibilidad en el tiempo

Paso 8. Definir vigencia, evaluación y salida: fijar una fecha de revisión, indicadores de resultado y criterios para decidir si el incentivo continúa, se ajusta o termina, y prever su retiro gradual cuando el mercado ya haya adoptado la práctica.

A nivel local/ municipal



Respaldo

Paso 1. Autonomía tributaria limitada a rentas propias: los concejos municipales o quienes hagan sus veces solo pueden crear beneficios sobre tributos de su propiedad municipal.

Paso 2. Instrumento normativo: Acuerdo Municipal o Distrital expedido por el Concejo; en algunas ocasiones los alcaldes cuentan con facultades reglamentarias y ejecutivas para expedir este tipo de actos.

Paso 3. Señalamiento expreso del costo fiscal: el proyecto de acuerdo debe dimensionar y justificar la disminución del recaudo que implicará la exención o descuento, antes de su aprobación.

Paso 4. Alineación con el plan de desarrollo municipal o distrital: el incentivo debe ser coherente con las prioridades y metas fijadas en dicho instrumento de planeación vigente.

Paso 5. Diseño de incentivo articulado con políticas y normativas de sostenibilidad existentes: el incentivo a crear debe tener en cuenta políticas y normativas ya existentes, con el fin de que se tenga una trazabilidad clara de las intenciones del Estado frente a la movilización de la construcción sostenible. Este diseño del incentivo debe tener claridad frente al objetivo, la contribución de este y la medición del impacto.

Paso 6. Asegurar viabilidad técnica, fiscal y operativa: estimar el costo del beneficio (renuncia de ingresos o gasto público), comprobar que existe la capacidad técnica y operativa para otorgarlo y compararlo con otros instrumentos de política posibles.



Verificación de acceso y cumplimiento

Paso 7. Reglamentación posterior: una vez aprobado el acuerdo, la administración municipal expide los decretos y resoluciones que definen el procedimiento operativo (cómo se acredita, qué entidad certifica, tiempos de trámite). Aquí se concretan los criterios de elegibilidad y el reconocimiento de los sistemas de certificación (LEED, EDGE, CASA, Envision u otros equivalentes), verificando por etapas: diseño, construcción y operación.

Paso 8. Establecer mecanismos de seguimiento y control: comprobar que el beneficio se siga mereciendo mientras dure y definir qué ocurre si el beneficiario deja de cumplir las condiciones.



Gobernanza

Paso 9. Articulación con otras entidades públicas y privadas: definir qué entidad crea, otorga, verifica y evalúa el incentivo, y acordar flujos, plazos e intercambio de información con las demás entidades y con los verificadores, como los sistemas de certificación.



Divulgación

Paso 10. Comunicación y promoción del incentivo: dar a conocer el incentivo a los beneficiarios potenciales, a quienes lo tramitan y a la sociedad, con requisitos, pasos y plazos en lenguaje claro, así como capacitar a los funcionarios que lo operan.



Sostenibilidad en el tiempo

Paso 11. Definir vigencia, evaluación y salida: fijar una fecha de revisión, indicadores de resultado y criterios para decidir si el incentivo continúa, se ajusta o termina, y prever su retiro gradual cuando el mercado ya haya adoptado la práctica.



> **Ningún nivel de gobierno puede crear un incentivo sobre un tributo que no sea de su propia competencia constitucional.** Por eso, por ejemplo, un municipio nunca podría exonerar de un tributo nacional, y el Congreso o Parlamento nunca podría exonerar de un tributo municipal.

Un incentivo creado por fuera de estas reglas, por ejemplo, un decreto municipal que pretenda exonerar de un tributo nacional, o una resolución técnica que amplíe un beneficio más allá de lo que la ley habilitante permite, expone a la entidad a riesgos. Esta arquitectura de competencias explica que ningún nivel sustituye al otro, se trata de un sistema de incentivos complementarios, cuya efectividad conjunta depende de que cada entidad actúe dentro de su propio ámbito de competencia, sin interferir en el de las demás. **Para quien se disponga a formular un nuevo incentivo, la lección práctica es clara: antes de definir el diseño técnico del beneficio, es indispensable resolver primero la pregunta de competencia, un paso fundamental que puede ahorrar meses de trámite fallido.**

Para revisar este proceso, consulte el Anexo 1.

Sector privado

Banca comercial

Respaldo

Paso 1. Taxonomía verde: el banco identificará la existencia o no de una taxonomía verde en el país. En caso de que sí, debe alinear su producto a lo descrito en dicha taxonomía verde. En caso de que no, se recomienda alinear el producto a taxonomías internacionales, como la propuesta por Climate Bonds Initiative (CBI) o la Taxonomía Verde regional de América Latina y el Caribe del Consejo Centroamericano de Superintendentes de Bancos, de Seguros y de Otras Instituciones Financieras (CCSBSO).

Paso 2. Identificar la oportunidad de negocio y el segmento objetivo: el banco analiza la demanda de financiamiento verde en su mercado y decide si el producto se dirige a crédito constructor, crédito hipotecario, leasing habitacional o varios simultáneamente. Este producto se puede fondear a través de recursos propios de la banca comercial, de recursos de banca multilateral o de blended finance (financiamiento mixto/combinado).

Paso 3. Diseñar el beneficio financiero concreto: con base en el criterio de elegibilidad (Paso 5), el banco estructura el incentivo. Entre los beneficios más comunes en la región para la banca comercial están:

- Reducción de tasa de interés para crédito constructor y para créditos dirigidos al usuario final (hipotecario o leasing habitacional).
- Ampliación de plazos o periodos de gracia, ajustando el cronograma de pago al ritmo de ventas o al avance de obra.
- Condiciones diferenciadas de garantía o de porcentaje de financiación sobre el valor del proyecto.
- Asistencia técnica por parte del banco o de aliados estratégicos, como los consejos de construcción sostenible o la banca multilateral, para acompañar o asesorar al cliente en la consecución de la certificación en construcción sostenible o, en otros casos, en la consecución de incentivos de carácter gubernamental.

Paso 4. Someter el producto a las instancias internas de aprobación: la aprobación corresponde a las instancias internas de gobierno corporativo del banco (comité de riesgo, área de producto, junta directiva), que deben validar la viabilidad financiera y el impacto en el margen de intermediación.



Verificación de acceso y cumplimiento

Paso 5. Definir el criterio de elegibilidad técnica: el banco decide qué evidencia aceptará como prueba de que un proyecto es "sostenible". En la práctica latinoamericana, esto casi siempre significa anclar el producto a una certificación externa reconocida, como EDGE, LEED, CASA o Envision, entre otras, ya que el banco no tiene la capacidad técnica de evaluar por sí mismo el desempeño ambiental de una edificación o infraestructura, o, si cuenta con esta capacidad técnica, pero por operatividad, transparencia y homogeneidad de procesos alinea el producto con una de estas certificaciones. Es deseable que este criterio de elegibilidad esté alineado con la taxonomía verde de cada país.

Paso 6. Escalonar el beneficio según el nivel de certificación (opcional): se puede optar por otorgar mejores beneficios según el nivel de certificación alcanzado y, en algunos casos, según variables adicionales del portafolio del banco (como el porcentaje de clientes ya vinculados). Esto exige construir una tabla de equivalencias entre nivel de certificación y condición financiera.

Paso 7. Articular el flujo operativo con las certificadoras: l banco define en qué momento del proceso exigirá la documentación necesaria (registro, precertificación, certificación de diseño o certificación final, dependiendo de la certificación) y cómo verificará su autenticidad y vigencia.

Este paso determina el flujo típico:

- Definición tipológica del proyecto.
- Presentación de la certificación.
- Verificación de requisitos legales.
- Estudio de crédito.
- Desembolso.
- Abonos periódicos según ritmo de ventas.



Gobernanza

Paso 8. Asignar responsables y funciones dentro del banco: definir qué área diseña el producto, cuál lo otorga, cuál verifica la documentación y cuál evalúa sus resultados, procurando separar a quien otorga el beneficio de quien lo verifica, y establecer cómo se coordinan con las certificadoras.



Divulgación

Paso 9. Capacitar a la red comercial: los asesores comerciales y los analistas de crédito deben entender el producto lo suficiente como



para identificar cuándo un cliente califica y cómo explicar el beneficio diferencial frente a un crédito convencional; de lo contrario, el producto existe en el papel, pero no tiene un efecto real en el mercado.

Paso 10. Publicar el producto bajo una marca reconocible: el banco posiciona la línea comercialmente, generalmente bajo la denominación "crédito verde" o "línea verde", para distinguir los destinos de financiación asociados a la construcción sostenible.

Sostenibilidad en el tiempo

Paso 11. Monitorear y ajustar las condiciones periódicamente: las tasas y plazos no permanecen fijos, se revisan según el comportamiento de las variables macroeconómicas (tasa de referencia del Banco de la República o quien haga sus veces, costo de fondeo, comportamiento de la cartera), de forma que el incentivo siga siendo competitivo sin comprometer la rentabilidad del banco.

Aseguradoras

Respaldo

Paso 1. Identificar el tipo de póliza sobre la que operará el incentivo: la aseguradora decide si el beneficio aplicará sobre pólizas de cumplimiento, sobre seguros de responsabilidad civil, o sobre coberturas específicas de daños materiales durante la construcción.

Paso 2. Evaluar la relación entre sostenibilidad y riesgo asegurado: a diferencia del banco, cuyo riesgo es principalmente financiero, la aseguradora debe justificar el descuento desde la lógica actuarial: ¿un proyecto certificado en sostenibilidad representa, en efecto, un riesgo menor de incumplimiento,

de suscripción, climático (incluye riesgo físico y de transición), de siniestro o de sobrecosto? Esta evaluación, así sea cualitativa al inicio, es la que sostiene técnicamente el beneficio frente al regulador y frente a la propia área de suscripción de riesgos.

Paso 3. Diseñar el descuento y sus condiciones de reversión: se define el porcentaje de descuento sobre la prima. La póliza actúa como garantía de que el compromiso de sostenibilidad se mantendrá en el tiempo, por lo que la aseguradora debe definir qué ocurre si el proyecto certificado deja de cumplir las condiciones que motivaron el descuento.

Paso 4. Calcular el impacto actuarial y de suficiencia de reservas: el área técnica de la aseguradora debe modelar cómo el descuento afecta la prima pura, la suficiencia de reservas y el resultado técnico, antes de autorizar el producto.



Verificación de acceso y cumplimiento

Paso 5. Definir el criterio de elegibilidad: al igual que el banco, la aseguradora ancla el beneficio a una certificación externa (EDGE, LEED, CASA, Envision, entre otras) que ya exige el cumplimiento de criterios técnicos verificados por un tercero.

Paso 6. Articular el flujo de verificación con las certificadoras y con el tomador de la póliza: se define cómo y cuándo se acredita la certificación (al momento de la suscripción, o de forma progresiva durante la obra) y qué documentación debe aportar el tomador, usualmente el desarrollador o constructor, para acceder al descuento.



Gobernanza

Paso 7. Asignar responsables y funciones dentro de la aseguradora: definir qué áreas (suscripción, técnica actuarial, corretaje) diseñan, autorizan, otorgan y verifican el descuento, quién aprueba el producto en las instancias internas y cómo se coordinan con las certificadoras y con el regulador.



Divulgación

Paso 8. Capacitar a la red de corretaje y suscripción: los corredores de seguros y el equipo de suscripción deben identificar cuándo un proyecto es candidato al descuento y cómo tramitarlo, ya que en la práctica son ellos quienes tienen el primer contacto con el cliente constructor.



Sostenibilidad en el tiempo

Paso 9. Monitorear la siniestralidad del portafolio certificado: con el tiempo, la aseguradora debe comparar la siniestralidad real de los proyectos certificados frente a los convencionales, para validar (o ajustar) la hipótesis actuarial que sostuvo el descuento inicial. Este es el paso que, a mediano plazo, determina si el incentivo se mantiene, se amplía o se retira.

Para revisar este proceso, consulte el Anexo 2.



5. Tipos de incentivos a la construcción sostenible

En el ***capítulo 2*** se enunciaron los tipos de incentivos y se explicó por qué estos mecanismos movilizan la construcción sostenible. Este capítulo retoma esa clasificación y la profundiza para cada tipo, se explica en qué consiste el incentivo, quiénes son los actores involucrados, las condiciones que habilitan su creación, los posibles requisitos de acceso, algunos ejemplos, y se profundiza en casos de estudio.



Tributario

¿Qué son?

Un incentivo tributario es una reducción de la obligación tributaria de quien lo recibe, frente a lo que le correspondería según el sistema tributario de referencia. El Estado lo otorga mediante exenciones, deducciones o descuentos, con el propósito de estimular un comportamiento específico. En el contexto de esta publicación, dicho comportamiento corresponde a la incorporación de estrategias de sostenibilidad en los proyectos de construcción (Adaptado de Heady y Mansour, 2019, FMI, sobre gastos tributarios).

Actores involucrados

Como actores involucrados se encuentran **los gobiernos nacionales (país) y los gobiernos locales (departamentos, distritos, municipios)** que crean los incentivos tributarios, ya que sobre ellos recae la competencia de legislar. Por otro lado, se encuentran los demás actores de la cadena de valor que ya profundizamos en el capítulo 1 de esta guía: **fabricantes y proveedores de materiales, constructoras, desarrolladores de proyectos, operadores de proyectos, entidades financieras, entidades aseguradoras y usuarios finales,** todos estos pueden acceder a los incentivos tributarios, siempre y cuando la normativa que los crea y reglamenta así lo establezca.

Respaldo



Dentro del respaldo y las condiciones necesarias para establecer estos incentivos tributarios a nivel nacional, departamental o municipal, se reiteran a continuación las ya explicadas en el capítulo 4 de esta guía:

Nivel nacional

- Reserva tributaria
- Ley marco habilitante
- Reglamentación técnica posterior
- Análisis de impacto fiscal

Nivel departamental

- Autonomía tributaria limitada a rentas propias
- Instrumento normativo
- Justificación del costo fiscal

Nivel municipal / distrital

- Autonomía tributaria limitada a rentas propias
- Instrumento normativo
- Justificación del costo fiscal
- Alineación con el plan de desarrollo municipal o distrital
- Reglamentación posterior

Verificación de acceso y cumplimiento

Los requisitos de acceso pueden variar dependiendo de lo establecido en cada norma. Sin embargo, encontramos que en casos de la región existen como condición de acceso los sistemas de certificación en construcción sostenible, como son los casos de los municipios de La Estrella y Sabaneta en Colombia.

En otros casos los requisitos de acceso van relacionados con el cumplimiento de requerimientos técnicos específicos que las mismas reglamentaciones de estos incentivos establecen. Por ejemplo, en **Guatemala** la Ley de Incentivos para el Desarrollo de Proyectos de Energía Renovable (Decreto 52-2003) otorga beneficios fiscales y exenciones tributarias para proyectos vinculados a energías limpias; en **Ecuador** la Ley de Régimen Tributario Interno otorga una deducción adicional del 100% de la depreciación y amortización de maquinarias, equipos y tecnologías de construcción sustentable; y en **Colombia** la Resolución 0563 de la UPME establece incentivos de exclusión de IVA, deducción de renta, exención arancelaria y depreciación acelerada frente a inversiones que se realicen en fuentes no convencionales de energía (FNCE), gestión eficiente de la energía (GEE), e Hidrógeno.



Caso de estudio:
Decreto 20250116
Sabaneta, Colombia

El municipio de Sabaneta expidió en 2025 el Decreto 20250116, que reglamenta la exención parcial de los impuestos de delineación urbana y predial para proyectos de construcción sostenible en suelo urbano, de expansión urbana y rural. Ambos incentivos son voluntarios, se verifican por etapas y se tramitan ante la Secretaría de Planeación:

- **Delineación urbana:** descuento de hasta el 30% del impuesto, por única vez por licencia, para el titular de una licencia de obra nueva, ampliación, adecuación o modificación radicada después de la entrada en vigencia del decreto. Exige la **certificación preliminar** (reporte de revisión de diseño LEED, certificado de revisión de diseño CASA o certificación preliminar EDGE), junto con una declaración juramentada de entregar la certificación final dentro de los 12 meses siguientes a la vigencia de la licencia, antes de la liquidación del impuesto.

- **Predial:** descuento del 15% del impuesto anual, prorrogable hasta por 3 años. Exige la **certificación final** con fecha de expedición no mayor a 1 año desde la radicación y el compromiso de mantener las medidas de sostenibilidad. El trámite sigue una ventana

anual: radicación del 1 de agosto al 30 de septiembre, estudio del 1 de octubre al 1 de noviembre y aplicación en la vigencia fiscal siguiente.

Los dos incentivos traen una obligación de permanencia, las medidas certificadas deben conservarse incluso ante reformas, ampliaciones o reparaciones locativas y su seguimiento está a cargo de la Subdirección de Control y Vigilancia del Desarrollo Urbanístico.



Caso de estudio: Resolución 0563 UPME

Colombia

Desde 2014, Colombia ha impulsado incentivos tributarios asociados a energía, reglamentados por resoluciones sucesivas hasta la actual Resolución 0563 de 2026 de la Unidad de Planeación Minero-Energética (UPME). Esta establece los requisitos, el procedimiento y las tarifas con los que la UPME evalúa y expide los certificados que habilitan cuatro incentivos: **deducción de renta, exclusión de IVA, exención de aranceles y depreciación acelerada,** para proyectos de Fuentes No Convencionales de Energía (FNCE), medidas de Gestión Eficiente de la Energía (GEE) e hidrógeno. También regula cómo solicitar la inclusión de nuevos bienes y servicios en los listados.

El trámite se realiza en el aplicativo web de la UPME (SUU):

1. **Radicación:** entre el 1 de febrero y el 15 de diciembre de cada año; las solicitudes fuera de plazo se entienden por no presentadas. Se aportan datos del solicitante, memoria de cálculo o esquema del proyecto, fichas técnicas, ofertas o contratos y el pago de la tarifa (máximo 70 ítems por solicitud).

2. **Evaluación:** hasta 30 días hábiles, con una única solicitud de aclaración que suspende el término y da 1 mes al solicitante.

3. **Resultado:** favorable (total o parcial) o desfavorable, con recurso de reposición. Los certificados no tienen vencimiento.

Para construcción sostenible son relevantes los dos primeros anexos de la Resolución, que establecen el listado de bienes y servicios:

Tabla 6. Anexos de la resolución 0563 relevantes para la construcción sostenible

ANEXO	SECTOR/MEDIDA	EJEMPLOS DE BIENES Y SERVICIOS
Anexo 1 – FNCE	**Solar y eólica**	Paneles fotovoltaicos, inversores, seguidores solares, aerogeneradores; estudios de potencial y conexión, entre otros.
Anexo 2 – GEE	**Construcción sostenible: medidas pasivas**	Diseño bioclimático, modelación y certificación energética de edificaciones, aislamientos térmicos de cubiertas y muros, pinturas reflectivas, control solar en vidrios, entre otros.
	Construcción sostenible: medidas activas	Control de iluminación en zonas comunes, medición y control de aire acondicionado, refrigerantes de bajo GWP, ascensores eficientes ***(categoría A, ISO 25745)***, sistemas de bombeo eficientes, entre otros.

El Anexo 3 cubre bienes y servicios de hidrógeno (exploración, producción y servicios), fuera del alcance directo de la construcción.



Urbanísticos

¿Qué son?

Un incentivo urbanístico es un beneficio regulatorio, no monetario, que flexibiliza los parámetros de edificabilidad de un proyecto, como la altura, la densidad o el área construible permitida (bonificaciones de área bruta o del índice de construcción) a cambio del cumplimiento de criterios de sostenibilidad **(Adaptado de Rachmawati et al., 2026).**

Entre sus expresiones más comunes se encuentran el reconocimiento de un mayor índice de construcción u ocupación, las bonificaciones de altura o pisos adicionales, la transferencia de derechos de construcción y desarrollo hacia predios receptores, la reducción de aislamientos o retrocesos exigidos, la flexibilización de usos del suelo permitidos y, en algunos casos, la reducción de cesiones urbanísticas obligatorias para proyectos que acrediten condiciones de sostenibilidad.

Su relevancia radica en que inciden directamente sobre la rentabilidad del proyecto inmobiliario: un mayor aprovechamiento normativo del predio permite generar más área vendible o arrendable sin incrementar el costo del suelo, lo que puede compensar total o parcialmente el sobrecosto asociado a la construcción sostenible, sin que ello implique una erogación presupuestal directa para la entidad territorial que lo otorga.

Actores involucrados

Por una parte, como ejecutores del incentivo se encuentran los **concejos municipales o distritales,** en la aprobación de los instrumentos de ordenamiento que consagran el incentivo; **secretarías de planeación municipal o distrital,** en su reglamentación y aplicación; y entidades encargadas de verificar el cumplimiento como **autoridades de planeación o curadurías urbanas** como en el caso de Colombia. Como destinatarios del incentivo se encuentran **constructoras y desarrolladores de proyectos** que radiquen solicitudes de licencia urbanística acogiéndose a los parámetros de edificabilidad o aprovechamiento adicional previstos para proyectos de construcción sostenible.

Respaldo

Como condiciones de respaldo se encuentran:

- Facultad legal del municipio o distrito para modificar normas urbanísticas.
- Estudios técnicos que respalden la capacidad de soporte de la infraestructura de servicios públicos, movilidad y espacio público frente al mayor aprovechamiento otorgado.
- Mecanismos de seguimiento y control que garanticen que el beneficio urbanístico otorgado corresponda efectivamente al cumplimiento sostenido de los criterios de sostenibilidad exigidos, incluso después de expedida la licencia.

Verificación de acceso y cumplimiento

Como posibles requisitos de acceso y cumplimiento se encuentran:

- Certificación de sostenibilidad vigente o precertificación emitida por una entidad reconocida (LEED, CASA, EDGE, Envision).
- Elaboración de los estudios de impacto urbano o de soporte técnico que la norma exija cuando se solicite edificabilidad o aprovechamiento adicional.
- Presentación del proyecto arquitectónico y urbanístico que evidencie el cumplimiento de los parámetros exigidos para acceder al beneficio.
- Radicación formal de la solicitud ante la autoridad de planeación competente, dentro del procedimiento y los plazos que esta defina.



Caso de estudio: Ordenanza No. 510 de 2019

Miraflores, Perú

La Municipalidad de Miraflores publicó el 8 de abril de 2019 la Ordenanza No. 510/MM, que establece incentivos urbanísticos para edificaciones sostenibles, ajustada luego por las Ordenanzas No. 539/MM (2020) y No. 567/MM (2021). El beneficio se vincula a una certificación escalonada, el Certificado de Promoción de Edificaciones Sostenibles (CEPRES), con tres niveles de incentivo creciente:

- **Tipo C (básico):** 10% de área construida adicional para proyectos con techos verdes.
- **Tipo B:** 15% adicional para proyectos con certificación EDGE.
- **Tipo A (más exigente):** 25% adicional para proyectos certificados BREEAM o LEED, más una reducción del 25% en la exigencia de estacionamientos.

Todos los niveles permiten reducir proporcionalmente el área mínima de la vivienda, a cambio de incorporar equipos de bajo consumo eléctrico, ahorro y reúso de agua (incluidas aguas grises), segregación de residuos, cerramientos transparentes, jardines en los retiros y estacionamientos de bicicletas.

La ordenanza no aplica en zonas de valor urbanístico histórico ni en inmuebles declarados Patrimonio Cultural de la Nación. En 2023, ante cuestionamientos por alturas desproporcionadas frente a la zonificación

vigente, el municipio revisó en qué zonas el incentivo no era apropiado. Esta revisión muestra que un incentivo bien diseñado en su lógica de certificación puede generar tensiones si no se analiza su compatibilidad con el contexto urbano de cada sector.

Es uno de los casos más maduros y documentados de la región, tiene niveles progresivos en lugar de un esquema de "todo o nada", usa certificaciones reconocidas (EDGE, LEED, BREEAM) como criterio objetivo de acceso y fue replicado con variaciones por Surco (Ordenanza N.º 595-MSS de 2019, con hasta 3 pisos adicionales según el tipo de vía) y San Borja.



Caso de estudio: Decreto Distrital 676 de 2025

Bogotá, Colombia

El Decreto Distrital 676 de 2025 se expidió con fundamento en la autonomía territorial (artículos 1 y 287 de la Constitución Política), las competencias de ordenamiento (artículo 311), la Ley 2169 de 2021, la Ley 388 de 1997 y el artículo 576 del Decreto 555 de 2021 (POT de Bogotá). Este decreto busca promover la oferta formal de vivienda (VIS, VIP y no VIS), apoyar la reactivación del sector constructor e impulsar la adaptación y mitigación climática mediante el ecourbanismo. Este ejemplo refleja de manera muy clara cómo, a través de los incentivos, la ciudad busca cumplir medidas relacionadas con el confort térmico, el confort lumínico, el confort acústico, la calidad del aire interior, el reverdecimiento, los materiales e insumos con atributos de sostenibilidad, la eficiencia en agua, la eficiencia en energía y la interacción de las edificaciones con las dinámicas de la Estructura Ecológica Principal, reafirmando el compromiso de Bogotá con el cumplimiento de los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) y de las acciones climáticas.

Aplica a proyectos residenciales y mixtos con vivienda en zonas de Servicios Metropolitanos, en los tratamientos de **Desarrollo, Renovación Urbana y Consolidación.** Los incentivos varían

según el tratamiento: en desarrollo, beneficios en la cesión de suelo para espacio público y flexibilidad en cargas locales; en renovación, pago compensatorio o cesión en sitio; en consolidación, incentivos ligados a las obligaciones urbanísticas, incluida la posible asignación de área construida para usos dotacionales e industriales. También permite usos mixtos en los planes parciales.

A diferencia de las bonificaciones de altura o de índice de construcción, el decreto exige **medidas técnicas obligatorias de sostenibilidad** para acceder a los beneficios: retención y aprovechamiento de aguas lluvias y un porcentaje del presupuesto de materiales con al menos un atributo de sostenibilidad (certificaciones ambientales, origen regional, límites de compuestos orgánicos volátiles, análisis de ciclo de vida, entre otros). Se acreditan con el anexo de construcción sostenible del Formulario Único Nacional, una autodeclaración y, cuando aplique, la precertificación o certificación CASA Colombia, LEED, EDGE o el Programa de Reconocimiento Bogotá Construcción Sostenible.

Es un incentivo urbanístico **condicionado a desempeño técnico verificable** y no solo a la tenencia de una certificación externa.



CCCS

Administrativo

¿Qué son?

Los incentivos administrativos son mecanismos que agilizan, simplifican o priorizan la gestión de trámites y procesos ante entidades públicas para proyectos de construcción sostenible. A diferencia de los incentivos tributarios o financieros, no representan un beneficio económico directo, sino una reducción de cargas procedimentales, tiempos de respuesta o requisitos, que se traduce en menores costos de transacción y mayor certidumbre para quien desarrolla el proyecto (Adaptado de Minvivienda, 2026, que se basa en el CONPES 3919).

Entre sus ejemplos más comunes se encuentran las licencias de construcción con trámite exprés o ventanilla prioritaria, la reducción de tiempos de revisión y expedición, y la exención de determinados requisitos o soportes procedimentales para proyectos que acrediten condiciones de sostenibilidad.

Su valor radica en que benefician a ambas partes: la administración pública optimiza su capacidad de gestión al concentrar esfuerzos de revisión en proyectos que ya cumplen estándares verificados, mientras que el desarrollador reduce tiempos y costos de transacción asociados a la obtención de permisos, lo que constituye un estímulo tangible para incorporar criterios de sostenibilidad desde las etapas tempranas del diseño.

Actores involucrados

Como actores involucrados se encuentran, por un lado, las **entidades públicas o privados con función pública** que se encargan directamente de la gestión de trámites y procesos. Entre ellas se encuentran, por ejemplo, a las **secretarías de planeación municipal o distrital, curadurías urbanas,** en el caso de Colombia, y demás entidades con competencia en el control urbano y la expedición de licencias, quienes definen y aplican el trámite diferenciado.

Por otro lado, **están las constructoras, desarrolladores de proyectos** y demás actores de la cadena de valor que radiquen proyectos de construcción sostenible y acrediten el cumplimiento de los criterios exigidos para acceder al trámite prioritario o simplificado.

Respaldo

Como condiciones de respaldo se encuentran:

- Existencia de un marco normativo municipal o distrital (POT, decretos reglamentarios o acuerdos) que faculte expresamente un trámite diferenciado para proyectos sostenibles.
- Capacidad institucional de la entidad ejecutora para verificar el cumplimiento de los criterios y hacer seguimiento al beneficio otorgado.
- Mecanismos de trazabilidad, reporte y control que eviten el uso indebido del trámite prioritario.

Verificación de acceso y cumplimiento

Como posibles requisitos de acceso y cumplimiento se encuentran:

- Certificación de sostenibilidad vigente o precertificación emitida por una entidad reconocida (LEED, CASA, EDGE, o Envision).
- Radicación del proyecto con la documentación técnica que soporte el cumplimiento de los criterios de sostenibilidad exigidos.
- Cumplimiento de estándares mínimos de desempeño (por ejemplo, ahorro de agua, energía o manejo de residuos de construcción y demolición).
- Inscripción en el registro o ventanilla habilitada para proyectos de construcción sostenible, cuando la entidad territorial la haya dispuesto.

Caso de estudio: Priorización en el licenciamiento municipal

Salvador de Bahía, Brasil

Desde 2015 Salvador de Bahía otorga incentivos a la construcción sostenible mediante el programa municipal "IPTU Verde" **(Decreto N.º 25.899 de 2015),** coordinado por la Secretaría Municipal Cidade Sustentável **(SECIS).** El programa certifica proyectos de obra nueva y reforma con un sistema propio de 63 criterios agrupados en cinco categorías (máximo 285 puntos) y tres niveles de reconocimiento: Bronce, Plata y Oro. Admite reconocer parcial o totalmente los puntos de certificaciones internacionales como LEED y AQUA **(Acto Administrativo N.º 0034/2015).** En la verificación participan SECIS, la Secretaría de Urbanismo (SUCOM), que revisa las licencias, y la empresa de energía COELBA, para los criterios energéticos.

El componente administrativo es la **prioridad en el licenciamiento municipal** para los proyectos inscritos, sin depender del nivel finalmente alcanzado, lo que reduce la incertidumbre y los tiempos de espera desde etapas tempranas. Este incentivo, de bajo costo fiscal, funcionó como puerta de entrada y luego se complementó con descuentos del 5% al 10% en el IPTU según el nivel y hasta un 40% en la contraprestación por edificar por encima del índice básico (Decreto N.º 29.100 de 2017). El caso muestra cómo distintos tipos de incentivos pueden combinarse progresivamente en una misma política.



Subsidio

¿Qué son?

Un subsidio es una contribución financiera de un gobierno o de un organismo público, por ejemplo, una donación, un préstamo o una garantía mediante la cual se otorga un beneficio a su receptor (Adaptado del Acuerdo sobre Subvenciones y Medidas Compensatorias, art. 1.1, Organización Mundial del Comercio, 1994).

Los subsidios surgen de objetivos de política pública que van más allá de la construcción sostenible, como facilitar el acceso a la vivienda de los hogares de menores ingresos, reducir el déficit habitacional o reactivar la economía y el empleo a través de la construcción. Por eso suelen crearse mediante una ley o un programa de gobierno, con recursos definidos en el presupuesto público o en fondos específicos, y se dirigen a quienes el Estado busca apoyar, ya sean hogares, constructoras o desarrolladores. Cuando a estos objetivos se integran criterios de sostenibilidad, se amplían los beneficios del subsidio: la misma inversión pública, además de facilitar el acceso a la vivienda o dinamizar la economía, contribuye a reducir las emisiones, el consumo de agua y energía, los costos de operación de los hogares, a mejorar la calidad de vida de las personas y la resiliencia de las edificaciones.

En el contexto de la construcción sostenible, los subsidios pueden convertirse en un mecanismo para movilizar mejores prácticas en los proyectos cuando su otorgamiento se articula con el cumplimiento de criterios de sostenibilidad, verificables mediante sistemas de certificación u otros mecanismos de verificación. Aunque el beneficio económico puede estar dirigido al usuario final, los requisitos asociados al subsidio pueden incentivar a constructoras y desarrolladores a incorporar estándares de sostenibilidad en sus proyectos. Para el sector público, esto implica definir desde el inicio el objetivo del subsidio, su fuente de recursos y los criterios con los que se verificará su cumplimiento.

Actores involucrados

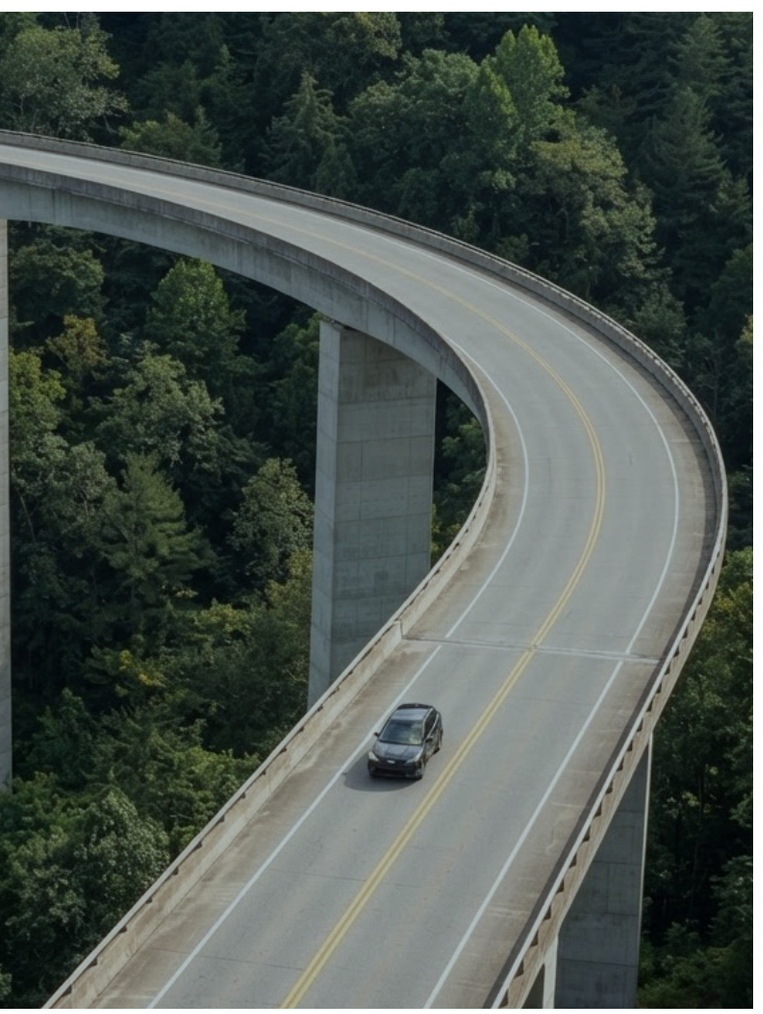
Como actores involucrados se encuentran los **gobiernos nacionales (país) y los gobiernos locales (departamentos, distritos, municipios)** que crean, financian y administran los programas de subsidios, definen las condiciones de acceso, la población beneficiaria, los recursos disponibles y los mecanismos para la asignación del beneficio. Por otro lado, se encuentran **los usuarios finales u hogares** que son los destinatarios directos del subsidio, especialmente cuando este busca facilitar la adquisición o mejoramiento de una vivienda. Finalmente, las constructoras y desarrolladores, en la medida en que el subsidio se articule con objetivos de construcción sostenible, pueden estar sujetos al cumplimiento de condiciones técnicas, de desempeño o de sostenibilidad para que sus proyectos sean elegibles.

Respaldo

Como condiciones de respaldo se encuentran:

- Marco institucional y normativo: debe existir un programa, política o instrumento que establezca el objetivo del subsidio, la población beneficiaria, la entidad responsable de administrarlo y las condiciones generales para su asignación.

- Disponibilidad de recursos: es necesario contar con una fuente de financiación definida que permita respaldar la asignación de los subsidios y dar continuidad al programa.
- Criterios de elegibilidad: se deben establecer las condiciones que determinan quién puede acceder al beneficio y, cuando aplique, qué características deben cumplir los proyectos o viviendas vinculados al programa.
- Mecanismos de verificación y seguimiento: cuando el subsidio incorpora objetivos de construcción sostenible, es necesario contar con herramientas que permitan verificar el cumplimiento de los criterios establecidos, mediante indicadores, documentación técnica, certificaciones u otros mecanismos de evaluación.
- Articulación entre actores: coordinación entre las entidades públicas responsables, los hogares beneficiarios, las constructoras y otros actores como entidades financieras o terceros verificadores.



Verificación de acceso y cumplimiento

Frente a los requisitos de acceso y cumplimiento a los subsidios, si bien esto puede cambiar dependiendo de la legislación que los crea, en términos generales se encuentran como requisitos:

- Las condiciones del beneficiario que en todos los casos y dependiendo del objetivo del subsidio están basadas en criterios socioeconómicos, nivel de ingresos, composición del hogar u otras condiciones definidas por el programa.
- Asimismo, como requisito fundamental, se encuentran las características del proyecto que por lo general corresponden a vivienda, rango de precio o localización determinada, de acuerdo con el alcance del subsidio.
- Otro requisito es el cumplimiento normativo que hace referencia a contar con las licencias, permisos y demás requisitos legales aplicables al proyecto.
- Aspectos de sostenibilidad que por lo general están atados al cumplimiento de criterios relacionados con eficiencia energética, ahorro de agua, gestión de residuos u otros indicadores definidos por el programa, que pueden ser verificados a través de los sistemas de certificación en construcción sostenible.
- Por último, el requisito de aportar la documentación para la postulación, como los soportes administrativos, técnicos y financieros requeridos para la evaluación y asignación del beneficio.

Caso de estudio:
Mi Techo Propio
Barranquilla, Colombia

El Distrito de Barranquilla implementa el Subsidio Distrital de Vivienda Familiar Mi Techo Propio, para hogares con ingresos de hasta cuatro salarios mínimos mensuales legales vigentes que quieran comprar vivienda nueva VIS o VIP. El beneficio es para los hogares, pero las constructoras deben registrar sus proyectos y cumplir requisitos del Distrito para entrar a la oferta del programa. Entre ellos hay criterios de sostenibilidad: los porcentajes de ahorro de energía y agua y las tasas de aprovechamiento de RCD de la Resolución 0194 de 2025, un informe bioclimático y avance en un proceso de certificación EDGE y/o CASA Colombia, según la tipología del proyecto.

El cumplimiento se verifica de forma progresiva: primero se acredita el inicio del proceso de certificación y luego se presentan la certificación preliminar o de diseño, el programa de manejo y aprovechamiento de RCD y el anexo de métricas de sostenibilidad. La Alcaldía revisa la documentación y acompaña el proceso con mesas de trabajo técnicas y operativas. El caso muestra cómo un subsidio orientado al acceso a vivienda puede incorporar criterios de desempeño y mecanismos de verificación para los proyectos.





Financieros

¿Qué son?

Un incentivo financiero consiste en ofrecer condiciones de financiamiento más favorables que una entidad financiera ofrece a proyectos o clientes que cumplen criterios de sostenibilidad: una tasa de interés con descuento, un plazo más largo, un periodo de gracia mayor o una comisión inicial menor (Adaptado de IFC, 2019).

Entre sus expresiones más comunes se encuentran las líneas de crédito verde de la banca comercial y de desarrollo, las tasas diferenciales para proyectos certificados, los fondos de inversión de impacto, y los bonos temáticos donde se encuentran los bonos verdes, sociales, vinculados a la sostenibilidad, entre otros, emitidos para financiar cartera o proyectos con criterios de sostenibilidad.

Además, existen líneas de crédito con tasas descontadas que no dependen necesariamente de un fondeo específico, como el de un bono verde. En estos casos, la entidad financiera reconoce que una empresa que desarrolla proyectos sostenibles, y un proyecto que cumple criterios verificables de sostenibilidad, generan mayores niveles de confianza que una empresa o un proyecto que no los cumple: tienen menores costos operativos, menor exposición a riesgos climáticos (físicos y de transición), y regulatorios, y una mejor capacidad de pago y de preservación del valor del activo. Esa mayor confianza se traduce en un menor riesgo financiero y, por lo tanto, en mejores condiciones de crédito, como tasas más bajas. Esta es una tendencia que el sector financiero viene posicionando, y en ella la certificación de tercera parte cumple un papel clave, porque aporta evidencia verificable para evaluar ese menor riesgo.

Su relevancia radica en que atienden una de las principales barreras percibidas para la construcción sostenible: el sobrecosto inicial frente a la construcción convencional. Al mejorar las condiciones de acceso al capital, estos incentivos permiten distribuir ese costo adicional en el tiempo o compensarlo con menores costos financieros, haciendo más atractiva la decisión de construir o adquirir bajo estándares sostenibles.

Actores involucrados

En los incentivos financieros se encuentran como actores ejecutores del incentivo a **entidades financieras comerciales** (bancos, compañías de financiamiento), **banca de desarrollo, fondos de inversión de impacto y organismos de cooperación o banca multilateral** (IFC, BID, KfW), quienes diseñan, fondean y administran las líneas o instrumentos financieros. Ahora, como destinatarios del incentivo se encuentran **constructoras y desarrolladores de proyectos, compradores de vivienda o de unidades comerciales y propietarios que adelanten mejoras de sostenibilidad sobre inmuebles existentes**, siempre que acrediten el cumplimiento de los criterios definidos por la entidad financiera.´

Respaldo

Como condiciones de respaldo se encuentran:

- Marco regulatorio que permita a las entidades financieras diferenciar condiciones de crédito o seguro en función de criterios de sostenibilidad (por ejemplo, taxonomías verdes o lineamientos de la Superintendencia Financiera).
- Metodologías de evaluación de riesgo y beneficio ambiental reconocidas por la entidad financiera para calificar los proyectos elegibles.
- Alianzas con sistemas de certificación de sostenibilidad (LEED, CASA, EDGE, Envision, entre otros) como criterio objetivo de verificación del proyecto.
- Disponibilidad de líneas de fondeo, redescuento o garantías (públicas, privadas o de cooperación internacional) que permitan a la entidad financiera ofrecer condiciones preferenciales sin asumir un riesgo adicional desproporcionado.

Verificación de acceso y cumplimiento

Como posibles requisitos de acceso y cumplimiento se encuentran:

- Certificación de sostenibilidad vigente o precertificación emitida por una entidad reconocida (LEED, CASA, EDGE, Envision, entre otros).
- Cumplimiento de indicadores mínimos de desempeño ambiental (ahorro de agua, energía o reducción de emisiones) exigidos por la línea o el producto financiero.
- Presentación de la documentación financiera y técnica del proyecto requerida para el análisis de crédito o de riesgo.
- Inscripción o vinculación formal a la línea de crédito, fondo o producto financiero específico, cuando la entidad así lo disponga.

Caso de estudio: BCP y BBVA (Crédito Hipotecario Verde) Perú

Perú combina dos frentes complementarios de financiamiento sostenible:

- **Oferta: en 2026, la Corporación Financiera Internacional (IFC) otorgó al Banco de Crédito del Perú (BCP) una línea de USD 250 millones con tres focos:** construcción verde (proyectos con certificación internacional EDGE o LEED), agricultura climáticamente resiliente y pymes, con énfasis en negocios liderados por mujeres. Se respalda en el **Market Accelerator for Green Construction** (MAGC) de la IFC, un programa de blended finance (financiamiento mixto/combinado) apoyado por el Departamento de Seguridad Energética y Net Zero del Reino Unido.

- **Demanda:** BBVA Perú publicó en noviembre de 2021 el primer **Crédito Hipotecario Verde** del país, para vivienda certificada EDGE o LEED. Ofrece financiamiento mínimo de S/300.000, un "bono verde" de hasta S/25.000 de libre destinación, tasa y cuota fijas, seis meses de gracia y hasta ocho "comodines" de pago. Se estima que las viviendas ahorran cerca del 30% en servicios públicos.

En Perú el incentivo financiero más visible al consumidor es un producto hipotecario dirigido al comprador, mientras que el fondeo al desarrollador llega de forma indirecta por líneas de banca multilateral como la de IFC-BCP.

Caso de estudio: Banca comercial y de gobierno

Colombia

Desde 2016 Colombia ha creado productos y líneas de crédito asociados a la construcción sostenible en bancos comerciales y en la banca de gobierno. Se presentan cuatro ejemplos:

- **Bancolombia:** Crédito Constructor Sostenible para proyectos residenciales, no residenciales, institucionales e infraestructura con certificaciones reconocidas (LEED, EDGE, CASA Colombia u otras válidas en el país). Ofrece desembolsos en UVR, tasa preferencial frente al crédito convencional y financiación de los costos de la propia certificación, y se complementa con leasing financiero de hasta 120 meses. Se presenta como el primer banco del país en extender beneficios también a los compradores de vivienda sostenible.

- **Banco de Bogotá:** línea de hasta USD 150 millones con fondeo de la IFC, la primera de su tipo en América Latina según el banco. El 50% se destina a construcción sostenible (exige EDGE Advanced o equivalentes como LEED Oro o Platino), el 30% a pymes y el 20% a transición tecnológica. Los créditos son a tres años, con tasa variable y asistencia técnica; el banco también financia proyectos CASA Colombia.

- **Davivienda:** líneas de crédito constructor sostenible para proyectos certificados en LEED, CASA Colombia y EDGE, con plazos de hasta 10 años, periodos de gracia de hasta un año y acompañamiento técnico. Además, emitió con BID Invest el primer bono vinculado a desempeño sostenible del país para financiar VIS sostenible, por COP 300.000 millones a cinco años; el Fondo IKI-LAC aporta hasta USD 800.000 en incentivos atados a metas de sostenibilidad.

- **Fondo Nacional del Ahorro (FNA):** entidad pública que presentó en la COP16 (2024) su Línea Verde de Crédito Constructor, para vivienda de interés social y prioritario, con reducción de puntos de tasa a proyectos certificados LEED, CASA Colombia o EDGE. Reporta 41 proyectos aprobados, 3 en proceso de certificación y financiación proyectada para cerca de 8.000 soluciones de vivienda, y señala que se complementa con otros incentivos como la exclusión de IVA.



Seguros/pólizas

¿Qué son?

Los incentivos de pólizas o seguros son mecanismos que reducen el costo del aseguramiento, amplían la cobertura o mejoran las condiciones de contratación de productos de seguro asociados a inmuebles o proyectos de construcción sostenible. A diferencia de los incentivos financieros, que operan sobre el acceso a capital, estos actúan sobre la gestión y transferencia del riesgo: descuentos en primas, coberturas adicionales o deducibles reducidos para edificaciones que acrediten condiciones de sostenibilidad y, por tanto, un menor perfil de riesgo (Adaptado de Minvivienda, 2026, que se basa en Grupo SURA, s. f.).

Entre sus expresiones más comunes se encuentran los descuentos en primas de seguros de vivienda o de todo riesgo constructor para inmuebles certificados, las cláusulas de reposición con materiales o tecnologías sostenibles tras un siniestro, y las condiciones preferenciales en pólizas de cumplimiento o de garantía otorgadas a constructoras con trayectoria certificada en sostenibilidad.

Su valor radica en que trasladan al mercado asegurador y, a través de él, al costo total de poseer o desarrollar el inmueble, el menor riesgo asociado a edificaciones más resilientes, eficientes y de mejor calidad constructiva, generando un incentivo económico adicional y recurrente durante toda la vida útil del proyecto, más allá del momento de la construcción o la venta.

Actores involucrados

Respecto de quienes crean y ofrecen el incentivo se encuentran las **compañías aseguradoras, corredores de seguros, entidades de garantía o afianzadoras, y reaseguradoras** que respaldan técnicamente las coberturas diferenciadas, en articulación con las entidades de certificación de sostenibilidad. Por otro lado, los destinatarios son **propietarios de inmuebles certificados, compradores de vivienda sostenible y constructoras o desarrolladores** que requieran pólizas de cumplimiento, responsabilidad civil o todo riesgo constructor para sus proyectos.

Respaldo

Como condiciones de respaldo se encuentran:

- Marco regulatorio del sector asegurador que permita diferenciar primas en función del perfil de riesgo ambiental o de sostenibilidad del inmueble.
- Metodologías actuariales que reconozcan y cuantifiquen el menor riesgo o la mayor resiliencia climática de las edificaciones sostenibles frente a las convencionales.
- Articulación con sistemas de certificación reconocidos (LEED, CASA, EDGE, Envision, entre otros) como criterio objetivo de tarificación del riesgo.
- Respaldo de reaseguro o capacidad técnica suficiente que permita a la aseguradora ofrecer coberturas o descuentos diferenciados sin comprometer su solvencia.

Verificación de acceso y cumplimiento

Como posibles requisitos de acceso y cumplimiento se encuentran:

- Certificación de sostenibilidad vigente o precertificación emitida por una entidad reconocida (LEED, CASA, EDGE, Envision, entre otros).
- Cumplimiento de estándares constructivos o de materiales que efectivamente reduzcan el riesgo asegurado (resiliencia climática, materiales certificados, sistemas de gestión de agua o energía).
- Presentación de la documentación técnica del inmueble o proyecto requerida para la suscripción de la póliza.
- Vinculación con la aseguradora o el corredor que ofrezca el producto específico, dentro de las condiciones comerciales que este defina.

Caso de estudio: Seguros Bolívar - Colombia

En la Evaluación de Sostenibilidad Corporativa (CSA) 2025 de S&P Global, Seguros Bolívar obtuvo uno de los 12 puntajes más altos de la categoría de seguros, en la que participaron más de 200 aseguradoras y reaseguradoras. Además, es la primera aseguradora de Colombia con certificación de carbono neutro **(alcances 1 y 2).**

En construcción sostenible reporta el aseguramiento de **78 proyectos**, que representan cerca de **40.000 hogares**, a través de productos existentes como el seguro decenal y el todo riesgo constructor, extendidos a proyectos certificados y no como un producto nuevo. **No se identificó un descuento porcentual explícito y público en primas por certificación:** la estrategia es ampliar la capacidad de aseguramiento hacia proyectos certificados, con un fuerte componente reputacional. Esto sugiere que, en el sector asegurador colombiano, el incentivo de pólizas está aún en una etapa inicial de diferenciación de precios frente a lo observado en la banca.



Reconocimiento

¿Qué son?

Un incentivo de reconocimiento es un mecanismo de visibilidad pública, como premios, distinciones o publicidad, que destaca a los proyectos y desarrolladores que implementan prácticas de construcción sostenible (Adaptado de Saberi y Figueredo, 2017, IFC).

Entre sus expresiones más comunes se encuentran los sellos o distintivos otorgados por entidades públicas (por ejemplo, el reconocimiento Bogotá Construcción Sostenible (BCS), los premios y galardones sectoriales organizados por gremios o consejos de construcción sostenible, los listados o rankings públicos de proyectos certificados, y las menciones o casos destacados en publicaciones institucionales, ferias y eventos del sector. Es importante aclarar que estos incentivos de reconocimiento no son una verificación de tercera parte como sí lo son los sistemas de certificación en construcción sostenible.

Su relevancia radica en que actúan sobre variables de decisión distintas a las de los demás incentivos: fortalecen la reputación corporativa, diferencian comercialmente al proyecto o a la empresa frente a la competencia, y pueden influir en la decisión de compra o de inversión de clientes y socios que valoran la sostenibilidad como atributo de marca, incluso cuando no exista un beneficio tributario, financiero o administrativo asociado.

Actores involucrados

En los incentivos de reconocimiento se encuentran como ejecutores a las **entidades públicas (alcaldías, gobernaciones, ministerios), gremios y consejos de construcción sostenible, entidades de certificación, y organizadores de premios o eventos sectoriales,** quienes definen los criterios de evaluación y otorgan el reconocimiento. Por otro lado, como destinatarios se encuentran **las constructoras, desarrolladores de proyectos, equipos técnicos o profesionales individuales**, y en algunos casos **entidades públicas o gremiales** que hayan implementado prácticas destacadas de construcción sostenible.

Respaldo

Como condiciones de respaldo se encuentran:

- Existencia de criterios de evaluación objetivos y verificables que permitan otorgar el reconocimiento, generalmente apoyados en certificaciones de sostenibilidad ya reconocidas.
- Credibilidad y trayectoria de la entidad otorgante, de modo que el reconocimiento sea percibido como una distinción legítima.
- Mecanismos de difusión y comunicación que garanticen visibilidad del reconocimiento ante clientes, inversionistas, autoridades y la comunidad en general.
- Periodicidad y transparencia en el proceso de postulación, evaluación y selección de los proyectos o actores reconocidos.

Verificación de acceso y cumplimiento

Como posibles requisitos de acceso y cumplimiento se encuentran:

- Postulación formal dentro de la convocatoria, premio o proceso definido por la entidad otorgante, dentro de los plazos establecidos.
- Presentación de documentación que soporte los resultados o impactos del proyecto (indicadores de ahorro de agua, energía, materiales, entre otros).
- Disposición del proyecto o la empresa a la difusión pública del caso (fotografías, cifras, visitas técnicas) como condición para recibir y comunicar el reconocimiento.

Caso de estudio:
Premio a la Construcción Sostenible
El Salvador

El Premio a la Construcción Sostenible lo organiza desde 2020 la Cámara Salvadoreña de la Industria de la Construcción (CASALCO), con la Fundación Empresarial para la Acción Social (Fundemas) y el Consejo de Construcción Sostenible de El Salvador (El Salvador GBC). Es una convocatoria anual, no un sello permanente, con tres categorías: Construcción Sostenible (proyectos grandes, medianos y pequeños, de edificación y urbanización), Diseño Profesional y Diseño Estudiante.

La evaluación usa un puntaje ponderado en cinco categorías: eficiencia energética (25 puntos), eficiencia hídrica (25), calidad del ambiente interior (20), desarrollo sostenible del sitio (15) y materiales y recursos (15), con un mínimo de 80 puntos sobre 100 para ser elegible. Un panel de hasta 10 instituciones externas expertas evalúa los proyectos, lo que da credibilidad técnica al proceso.

Con siete ediciones, el caso muestra cómo un reconocimiento se consolida como referente sectorial cuando se mantiene en el tiempo, articula al gremio, una fundación empresarial y el Green Building Council local, e involucra a la academia con su categoría estudiantil.



Educativos

¿Qué son?

Un incentivo educativo es un apoyo para que los profesionales de la cadena de valor adquieran conocimientos y competencias en construcción sostenible, mediante talleres, clases, seminarios o acompañamiento en obra ofrecidos por el ente que promueve el incentivo **(Adaptado de Yudelson Associates, 2007, NAIOP Research Foundation).**

Entre sus expresiones más comunes se encuentran los programas de formación y actualización, las becas o descuentos para cursos de certificación individual, la inclusión de contenidos de construcción sostenible en la educación técnica, tecnológica y superior, y las alianzas entre asociaciones, gremios, academia y entidades públicas para la formación de servidores públicos que evalúan o tramitan proyectos sostenibles.

Su relevancia radica en que actúan como condición habilitante de los demás tipos de incentivo: un incentivo tributario o administrativo bien diseñado pierde eficacia si quienes deben solicitarlo, evaluarlo o verificarlo no cuentan con la formación necesaria para hacerlo correctamente.

Actores involucrados

Como actores involucrados se encuentran las entidades de formación técnica y superior (universidades, instituciones tecnológicas, colegios), gremios y consejos de construcción sostenible, entidades certificadoras, y dependencias públicas con función de capacitación a servidores (planeación, curadurías, ambiente). Entre los beneficiarios de estas capacitaciones se encuentran las constructoras, desarrolladores de proyectos, profesionales del sector (arquitectos, ingenieros, constructores e interventores), mano de obra técnica y operativa, estudiantes en formación, y servidores públicos con competencia en la evaluación, licenciamiento o supervisión de proyectos de construcción sostenible.

Respaldo

Como condiciones de respaldo se encuentran:

- Articulación entre entidades educativas, asociaciones y gremios del sector, y autoridades competentes para el diseño de contenidos curriculares pertinentes y actualizados. Se destaca el rol de los consejos de construcción sostenible como referentes técnicos y de articulación en cada país.
- Reconocimiento oficial o sectorial de las competencias, certificaciones o créditos académicos otorgados, de modo que tengan valor efectivo en el mercado laboral.
- Disponibilidad de financiamiento o cofinanciación de los programas de formación, ya sea de origen público, privado o de cooperación internacional.
- Mecanismos de monitoreo y actualización periódica de los contenidos, en función de la evolución normativa y tecnológica del sector.

Verificación de acceso y cumplimiento

Como posibles requisitos de acceso y cumplimiento se encuentran:

- Cumplimiento de prerrequisitos académicos o técnicos definidos por cada programa de formación.
- Inscripción dentro de convocatorias, alianzas o programas específicos (por ejemplo, una asociación o gremio sectorial, o un proyecto de cooperación internacional).
- Compromiso de aplicación práctica de lo aprendido en proyectos reales, o de transferencia de conocimiento dentro de la propia organización.

Los incentivos educativos, como la formación, la capacitación y la asistencia técnica, no deben entenderse de forma aislada, como recomendación, deben acompañar siempre a los demás incentivos, pues son los que permiten que los actores de la cadena de valor comprendan, accedan y aprovechen los beneficios disponibles y cumplan las condiciones asociadas a ellos. Por esta razón, sus requisitos de acceso y cumplimiento pueden articularse con los de los demás mecanismos y, además, vincularse a certificaciones y reconocimientos de sostenibilidad, de manera que el aprendizaje se traduzca en resultados verificables en los proyectos y en las organizaciones.

CCCS

Caso de estudio: Certificación de competencias laborales y financiamiento público de la capacitación

Chile

Chile combina el reconocimiento oficial de competencias, el financiamiento público de la formación y una hoja de ruta sectorial. El eje institucional es el programa Construye2025, impulsado por la Corporación de Fomento de la Producción (CORFO) junto con el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, la Cámara Chilena de la Construcción (CChC), el Ministerio de Energía y el Instituto de la Construcción, entre otros.

- **Reconocimiento de competencias:** ChileValora, el sistema nacional tripartito de certificación de competencias laborales ha certificado a más de 6.000 trabajadores de la construcción en 59 perfiles ocupacionales, incluidos perfiles de economía circular como el manejo de residuos de construcción y demolición.

- **Financiamiento:** el Servicio Nacional de Capacitación y Empleo (SENCE) opera una franquicia tributaria que permite a las empresas descontar de sus impuestos los gastos de capacitar a su personal. Se complementa con la oferta de la Escuela Tecnológica de la Construcción (ETC) de la CChC, alineada con los perfiles de ChileValora.

El caso muestra cómo un incentivo educativo pasa de ser una iniciativa dispersa a una política articulada cuando concurren tres piezas:

reconocimiento oficial de las competencias, financiamiento público efectivo y una instancia de coordinación sectorial (Construye2025) que mantiene los contenidos alineados con los sistemas de certificación de edificación sostenible del país (CES y CVS).



Casos de estudio internacionales

Aunque el objetivo de esta guía está orientado a la región América Latina, incorporar experiencias de otras geografías cumple un propósito complementario: mostrar hacia dónde puede evolucionar un instrumento de incentivo cuando cuenta con mayor trayectoria, profundidad de mercado o respaldo institucional del que hoy existe en la mayoría de los países latinoamericanos. Casos como el de la cobertura verde (Green Endorsement) en el mercado asegurador estadounidense, o los esquemas de incentivos urbanísticos y fiscales consolidados en ciudades europeas o asiáticas, permiten anticipar problemas de diseño, identificar buenas prácticas de implementación y dimensionar el potencial de crecimiento de instrumentos que en la región todavía están en una etapa incipiente.

Estos casos internacionales también le aportan a la guía un valor de referencia técnica y de benchmarking: al contrastar la sofisticación, cobertura o antigüedad de un instrumento extranjero con su equivalente en la región, s**e facilita que los actores públicos y privados de la cadena de valor identifiquen brechas concretas y prioricen decisiones de política o de producto con mayor evidencia.** También, ofrecen un marco comparativo amplio que enriquece la discusión y sirva de inspiración razonada para quienes formulan incentivos a la construcción sostenible en contextos latinoamericanos.

Caso de estudio: Incentivos urbanístico y administrativo

Penang, Malasia

El Majlis Bandaraya Pulau Pinang (MBPP), autoridad municipal de Penang, combina dos instrumentos que vinculan la certificación de edificios verdes (Green Building Index, GBI) y el uso de energía renovable con los parámetros urbanísticos y las cargas de urbanización:

- **Guía de Incremento de Densidad e Índice de Construcción (desde el 1 de febrero de 2017):** permite subir la densidad hasta 128 unidades por acre y el índice de construcción hasta 2.8 en predios residenciales, comerciales, turísticos o institucionales cuya densidad previa no superaba 30 unidades por acre. Además, los proyectos con GBI nivel Oro o superior, del diseño a la terminación de la obra, pagan un cargo por desarrollo de USD 1.2 por pie cuadrado (residencial) o USD 1.7 (comercial), frente a USD 3.6 de la tarifa estándar. La tarifa preferencial solo se reclama en la etapa del Certificado de Finalización y Cumplimiento, tras la confirmación del Panel de Acreditación GBI (GBIAP): el beneficio corresponde a una certificación verificada al cierre y no a una intención declarada al inicio.

- **Segundo instrumento (desde el 4 de marzo de 2025):** fija niveles mínimos de certificación GBC según el tipo y la escala del proyecto y exige energía renovable escalonada. En residencial, al menos el 50% del consumo de las áreas comunes. En no residencial, según la tensión del suministro: bajo voltaje, el 25% del consumo o paneles en el 75% del techo disponible (lo que resulte mayor); voltaje medio y alto, el 5% y el 2% del consumo, respectivamente, o el 75% del techo (lo que resulte menor).

El caso muestra la **transición de un incentivo voluntario a un estándar obligatorio:** se premia con densidad adicional y tarifas reducidas a quienes optan por la certificación GBI Oro, y luego la autoridad convierte la certificación en condición mínima para todos los tipos de solicitud, de modo que el verdadero estímulo se desplaza hacia niveles de desempeño superiores a los exigidos.



Caso de estudio:
Green Endorsement
Estados Unidos de América

No corresponde a una aseguradora sino a una categoría de producto del seguro de todo riesgo constructor (builders risk) en Estados Unidos. Su antecedente es Fireman's Fund Insurance Company, que en 2006 publicó la primera cobertura específica de edificación verde para inmuebles comerciales, luego adoptada por otras aseguradoras como Zurich. El programa, alineado con LEED y con Green Globes, tenía tres modalidades:

- **Certified Green Building Replacement:** reposición de edificios ya certificados con los mismos estándares sostenibles en caso de pérdida total.
- **Green Upgrade:** para edificios no certificados, reemplazo de elementos dañados por alternativas sostenibles tras un siniestro.
- **Commissioning:** costos de puesta en marcha o reconfiguración técnica de los sistemas energéticos tras la reparación.

El endoso ampara la reposición de pinturas y alfombras de bajo impacto, equipos Energy Star, iluminación y plomería eficientes, techos y aislamiento certificados, e inspecciones de climatización. Además, la aseguradora asume el costo de certificar o recertificar el edificio tras una reparación, para que un siniestro no haga perder la certificación ya obtenida. Hoy lo ofrecen varias aseguradoras, para proyectos residenciales y comerciales.

Es una referencia conceptual de hacia dónde podría evolucionar el mercado asegurador latinoamericano: un incentivo de pólizas que vincula explícitamente la cobertura, el descuento y la preservación de la certificación.





6. Retos y oportunidades

A lo largo de esta guía se presentaron los cinco principios para la formulación de incentivos, ocho tipos de incentivos, los pasos para formularlos e implementarlos desde el sector público y privado, y una selección de casos de estudio de países de América Latina y de referencias internacionales. Este recorrido permite identificar, desde una perspectiva integral, los principales retos de la región y las oportunidades para gobiernos, entidades financieras, aseguradoras y demás actores, precisamente porque en la mayoría de los países estos instrumentos están aún en una etapa temprana o intermedia.

Para que sean útiles a quien formula un incentivo, los retos y las oportunidades se presentan alineados con los cinco principios de la guía: **respaldo, verificación de acceso y cumplimiento, gobernanza, divulgación y sostenibilidad en el tiempo.** Cada principio indica dónde suele fallar un incentivo en la región y dónde hay espacio para fortalecerlo.



Principio 1 · Respaldo

Reto: heterogeneidad institucional. América Latina no cuenta con una arquitectura constitucional única en materia de competencias tributarias y de ordenamiento territorial: lo que un municipio en México puede hacer con su impuesto predial no equivale a lo que puede hacer una municipalidad peruana o una prefectura brasileña con sus propios tributos locales. Las competencias para establecer incentivos tributarios y urbanísticos varían entre países y niveles de gobierno, por lo que deben verificarse caso por caso. Esta heterogeneidad, sumada a las diferencias en la organización administrativa, la autonomía territorial y la madurez del sector financiero de cada país, explica por qué no existe una fórmula única replicable de un país a otro. A ello se añade un reto fiscal: los gobiernos locales no siempre cuentan con la capacidad técnica para dimensionar con precisión el costo fiscal de una exención o un descuento antes de aprobarlo, lo que puede comprometer la sostenibilidad financiera del propio instrumento. La evidencia regional muestra además que los objetivos de los incentivos no siempre son explícitos (CEPAL y Oxfam Internacional, 2020).

Oportunidad: alineación con los compromisos climáticos. Los gobiernos de la región han adquirido compromisos climáticos internacionales, como sus Contribuciones Determinadas a Nivel Nacional (NDC), que ofrecen un argumento de política pública adicional para sostener y ampliar los incentivos a la construcción sostenible. Articular el diseño de los incentivos con estos compromisos, con los instrumentos de ordenamiento territorial vigentes y con las taxonomías verdes dota a estos instrumentos de mayor legitimidad y de un respaldo que trasciende a una administración. La IFC (2019) advierte, sin embargo, que esas metas deben traducirse en regulaciones concretas para tener efecto.



Principio 2 · Verificación de acceso y cumplimiento

Reto: asimetría de los sistemas de certificación y verificación en el tiempo. Los incentivos revisados en esta guía dependen, en su gran mayoría, de una certificación de sostenibilidad como llave de acceso y como mecanismo objetivo de verificación. Sin embargo, la presencia de sistemas de certificación no es homogénea en la región: mientras algunos países cuentan con mercados de certificación consolidados y con consejos de construcción sostenible activos, en otros el número de proyectos certificados es aún incipiente. Esta asimetría limita la capacidad de un gobierno o de una entidad financiera o aseguradora para condicionar sus incentivos a una certificación cuando todavía no existe oferta técnica o de mercado en el territorio. El seguimiento y control, por su parte, aparece de forma recurrente como el último y, con frecuencia, el más débil de los pasos de formulación: pocos territorios cuentan con mecanismos claros para verificar que el beneficio otorgado siga correspondiendo, en el tiempo, al cumplimiento efectivo de los criterios que lo motivaron, ya sea en la vida útil de un beneficio urbanístico, en el desempeño de un crédito verde o en la siniestralidad de una póliza con descuento.

Reto: credibilidad de las certificaciones. Si un incentivo se condiciona a una certificación o reconocimiento, la autoridad debe definir cuáles acepta, porque cualquier actor puede crear un sello propio sin que respalde un desempeño real. Para evitarlo, conviene que los reconocimientos admitidos sean de tercera parte, es decir, otorgados por una entidad independiente de quien solicita el incentivo; que estén estandarizados, con criterios, métricas y procesos de verificación públicos y replicables; y que se alineen con referentes y taxonomías internacionales o nacionales reconocidas, como la Taxonomía Verde de Colombia. Una lista clara de sistemas admitidos, con reglas para incorporar otros y revisarla periódicamente, reduce la discrecionalidad, protege los recursos públicos y evita que el incentivo premie etiquetas sin sustento.

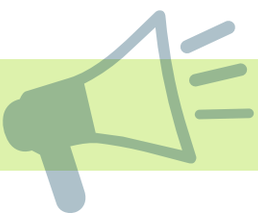
Oportunidad: el stacking de incentivos como palanca real de decisión. Uno de los aprendizajes transversales de esta guía es que la combinación de incentivos puede aumentar su atractivo y complementar instrumentos aislados; su efectividad dependerá del contexto y de la evaluación de resultados. La certificación hace posible esa combinación, porque un mismo proceso de verificación puede sostener beneficios de distinta naturaleza. Hay espacio para aprovecharlo: en el Caso de negocio de LEED en América Latina, solo el 28% de los proyectos estudiados solicitó y logró algún beneficio financiero o técnico (CCCS, 2024). Esto representa una oportunidad concreta para los formuladores de política pública y para el sector privado.



Principio 3 · Gobernanza

Reto: capacidad institucional y coordinación entre entidades. Un incentivo exige que alguien lo cree, lo otorgue, lo verifique y lo evalúe, y esas funciones suelen quedar repartidas entre varias entidades, con capacidades desiguales. Los casos de esta guía lo ilustran: en Salvador de Bahía intervienen la secretaría que coordina el programa, la de urbanismo y la empresa de energía; en Sabaneta, la secretaría de planeación y una subdirección de control y vigilancia. La evidencia regional advierte que cuando participan muchos organismos es difícil mantener el equilibrio, y que los criterios poco claros abren espacio a la discrecionalidad (CEPAL y Oxfam Internacional, 2020). Cuando no hay un responsable claro por función, el incentivo no se otorga a tiempo, no se vigila o no se evalúa.

Oportunidad: articulación multiactor. Articular el diseño y la operación de los incentivos con la totalidad de la cadena de valor, es decir, gobiernos, curadurías y secretarías, entidades financieras y aseguradoras, certificadoras, gremios y academia, es a la vez un reto de coordinación y una oportunidad para dar a estos instrumentos mayor credibilidad y capacidad real de transformar el sector. Separar a quien otorga el beneficio de quien lo verifica, y apoyarse en verificadores independientes como los sistemas de certificación, permite aprovechar capacidades ya instaladas sin cargar al sector público con un aparato propio de revisión (IFC, 2019).



Principio 4 · Divulgación

Reto: información, difusión y acceso. Un número importante de incentivos no falla por un mal diseño técnico, sino porque la información sobre su existencia no llega a quienes podrían aprovecharlos, o porque los trámites para acceder a ellos no son suficientemente claros. Los estudios sobre incentivos a la construcción sostenible reportan que desarrolladores, propietarios, usuarios y hasta formuladores de política suelen desconocerlos (Rachmawati et al., 2026). A esto se suma que varios de los incentivos documentados exigen procesos de verificación progresiva, con múltiples entregables y mesas de trabajo técnicas, lo cual, sin un acompañamiento adecuado, puede terminar favoreciendo a los actores de mayor capacidad institucional o técnica, en detrimento de constructoras pequeñas o medianas y de los hogares de menores ingresos.

Oportunidad: capacitación y aprendizaje entre pares. Los incentivos educativos son una condición habilitante de los demás: un incentivo bien diseñado pierde eficacia si quienes deben solicitarlo, evaluarlo o tramitarlo no están formados para hacerlo, como muestra el caso de Chile. En la región, la capacitación de usuarios y comunidades sobre los beneficios de las viviendas eficientes fue el habilitante mejor ubicado para el cambio de mentalidad del sector (World Green Building Council

[WorldGBC], 2025). A ello se suma el aprendizaje entre pares: los casos de Colombia, Chile, Perú, Brasil y El Salvador documentados en esta guía muestran que la región ya cuenta con un catálogo creciente de experiencias propias, con condiciones de partida más cercanas entre sí que las de mercados como el europeo, el asiático o el estadounidense. Esto abre una oportunidad de cooperación técnica sur-sur entre gobiernos, gremios y consejos de construcción sostenible, que permitiría adaptar más rápido lo que ya funciona. Casos internacionales como Penang o el mercado asegurador estadounidense sirven no para replicarse de forma idéntica, sino como referencia de hacia dónde puede evolucionar un instrumento cuando alcanza mayor madurez.



Principio 5 · Sostenibilidad en el tiempo

Reto: continuidad del incentivo. En prácticamente todos los tipos de incentivo revisados, el primer paso de formulación es la voluntad política de la administración vigente, lo cual expone a estos instrumentos a un riesgo estructural: los ciclos de gobierno en la región suelen ser de tres a seis años, mientras que el desarrollo, construcción y operación de un proyecto sostenible puede tomar un horizonte más largo. Un incentivo creado por decreto o resolución, sin el respaldo de una ley, ordenanza o acuerdo que lo sostenga jurídicamente, corre el riesgo de reversión con el cambio de administración, lo que, además del efecto normativo, genera un daño reputacional para la entidad que lo formuló y desincentiva a los actores del sector que confiaron en su continuidad. A esto se suma la escasa evaluación posterior de los incentivos en la región (CEPAL y Oxfam Internacional, 2020; Rachmawati et al., 2026).

Oportunidad: maduración de los mercados financiero y asegurador y transición hacia el estándar. Las líneas de crédito verde y los productos de seguro con descuentos o coberturas diferenciadas identificados en esta guía siguen siendo, en su mayoría, iniciativas recientes y todavía acotadas frente al tamaño total del mercado. Esto representa una oportunidad de crecimiento: profundizar estos productos, escalonar sus beneficios según el nivel de certificación alcanzado, revisarlos periódicamente y alinearlos con taxonomías verdes nacionales o regionales, como la propuesta por el Consejo Centroamericano de Superintendentes de Bancos, de Seguros y de Otras Instituciones Financieras o por Climate Bonds Initiative, allí donde el país todavía no cuente con una taxonomía propia. El caso de Penang muestra el horizonte de largo plazo: cuando la práctica se masifica, un incentivo puede convertirse en requisito y el verdadero estímulo desplazarse hacia niveles de desempeño superiores.

Conclusión

Los retos identificados no son únicamente obstáculos, sino condiciones que requieren un diseño cuidadoso, y coinciden con los cinco principios: entender la competencia legal y dimensionar el costo fiscal antes de formular **(respaldo)**, prever mecanismos de verificación en el tiempo **(verificación de acceso y cumplimiento),** asignar responsables claros **(gobernanza),** comunicar su existencia a quienes podrían beneficiarse **(divulgación)** y anclar el incentivo para que dure, se ajuste y, llegado el momento, se retire **(sostenibilidad en el tiempo).**

Las oportunidades, por su parte, confirman que América Latina no parte de cero: cuenta ya con experiencias propias replicables, con una cadena de valor dispuesta a movilizarse y con compromisos climáticos que respaldan políticamente la decisión de **seguir invirtiendo en instrumentos que aceleren la adopción de la construcción sostenible en la región.** Para anticipar estos retos al formular un incentivo, las listas de chequeo de los **Anexos 1 y 2** permiten revisar cada principio de forma sistemática.

Esta guía es un punto de partida común para que gobiernos nacionales, departamentales y municipales, entidades financieras y aseguradoras, gremios, entidades certificadoras y demás actores de la cadena de valor de la construcción en América Latina **puedan formular, ajustar o fortalecer incentivos aprovechando las experiencias de la región, sin asumir que los instrumentos son replicables de manera automática.**

BIBLIOGRAFÍA

Bouillon, C. P. (Coord.). (2012). Un espacio para el desarrollo: los mercados de la vivienda en América Latina y el Caribe. Banco Interamericano de Desarrollo (BID). https://www.iadb.org/es/noticias/estudio-del-bid-america-latina-y-el-caribe-encaran-creciente-deficit-de-vivienda

Comisión Económica para América Latina y el Caribe [CEPAL] y Oxfam Internacional. (2020). Los incentivos fiscales a las empresas en América Latina y el Caribe. Síntesis (LC/TS.2020/19). CEPAL. https://repositorio.cepal.org/server/api/core/bitstreams/12a60d14-6a34-4c0e-b1ab-e4658964622f/content

Consejo Colombiano de Construcción Sostenible [CCCS]. (2024a). Caso de negocio de LEED en América Latina (2.ª ed.). CCCS, con apoyo de Green Business Certification Inc. (GBCI), SUMe, Chile GBC, CEES y Guatemala GBC. https://www.cccs.org.co/wp-content/uploads/2024/03/Caso_Negocio_LEED_2024-1.pdf

Consejo Colombiano de Construcción Sostenible [CCCS] (2024b). Incentivos tributarios para la construcción sostenible [Folleto informativo del curso]. https://www.cccs.org.co/wp/wp-content/uploads/2024/10/BROCHURE-INCENTIVOS-2024.pdf

CCCS y GBCI. (2025). Más valor y mejor desempeño, el negocio de operar bien: Resultados reales de sostenibilidad en edificios de América Latina. Consejo Colombiano de Construcción Sostenible y Green Business Certification Inc. https://www.cccs.org.co/wp-content/uploads/2025/07/Mas-valor-y-mejor-desempeno.pdf

Consejo Nacional de Política Económica y Social [CONPES]. (2018). Política nacional de edificaciones sostenibles (Documento CONPES 3919). Departamento Nacional de Planeación. https://colabora.dnp.gov.co/CDT/Conpes/Econ%C3%B3micos/3919.pdf

Deloitte. (2017). Estudio de costos e incentivos VIS sostenible. Deloitte.

Geller, H., y Nadel, S. (1994). Market transformation strategies to promote end-use efficiency. Annual Review of Energy and the Environment, 19, 301-346. https://doi.org/10.1146/annurev.eg.19.110194.001505

Grupo SURA. (s. f.). Capital natural. https://www.gruposura.com/sostenibilidad/capital-natural/

Heady, C., y Mansour, M. (2019). Tax expenditure reporting and its use in fiscal management: A guide for developing economies (How-to Note 19/01). Fondo Monetario Internacional. https://imf.org/-/media/Files/Publications/HowToNotes/HTNEA2019002.ashx

International Finance Corporation [IFC]. (2019). Green buildings: A finance and policy blueprint for emerging markets. Grupo Banco Mundial. https://www.ifc.org/content/dam/ifc/doc/mgrt/59988-ifc-greenbuildings-report-final-1-30-20.pdf

Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio [Minvivienda]. (2026). Guía para orientar la formulación e implementación de incentivos a la construcción sostenible en Colombia. Minvivienda, con la colaboración técnica del Consejo Colombiano de Construcción Sostenible (CCCS).

Olanipekun, A. O., Xia, B., y Skitmore, M. (2016). Green building incentives: A review. Renewable and Sustainable Energy Reviews, 59, 1611-1621.

Organización Mundial del Comercio. (1994). Acuerdo sobre Subvenciones y Medidas Compensatorias, art. 1.1. https://www.wto.org/english/docs_e/legal_e/24-scm_01_e.htm

Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos [OCDE]. (2026). A practical

guide to investment tax incentives. OECD Publishing. https://www.oecd.org/content/dam/oecd/en/publications/reports/2026/04/a-practical-guide-to-investment-tax-incentives_d072646f/427c66a9-en.pdf

Platform for Collaboration on Tax [PCT] (FMI, OCDE, ONU y Grupo Banco Mundial). (2025). Tax incentives principles. https://www.tax-platform.org/news/pct-tax-incentives-principles

Rachmawati, T. S. N., Sari, M., Widjaja, D. D., y de Vries, W. T. (2026). Navigating green building policies and incentives: A PRISMA systematic review of trends, mechanisms, barriers, and strategies. Architecture, 6(1), 33. https://doi.org/10.3390/architecture6010033

RMI. (2026). Incentive stacking resources for clean buildings. Rocky Mountain Institute.

Saberi, O., y Figueredo, C. (2017). A review of green building incentives and an introduction to EDGE certification. International Finance Corporation (IFC). https://c2e2.unepccc.org/wp-content/uploads/sites/3/2017/04/a-review-of-green-building-incentives-and-an-introduction-to-edge-certification.pdf

Secretaría Distrital de Ambiente de Bogotá. (s. f.). Bogotá construcción sostenible. https://www.ambientebogota.gov.co/bogota-construccion-sostenible

Sociedad Colombiana de Arquitectos. (s. f.). III premio a la excelencia en la arquitectura sostenible – Vidrio Andino. https://sociedadcolombianadearquitectos.org/iii-premio-excelencia-vidrio-andino/

Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria [SUNAT]. (2023). Gastos tributarios potenciales estimados para el 2024 (Informe N.º 000029-2023-SUNAT/1V3000). SUNAT, Gerencia de Estudios Económicos. https://www.mef.gob.pe/contenidos/tributos/doc/Estimacion_Gastos_Tributarios_2024.pdf

United Nations, Department of Economic and Social Affairs [UN DESA], Population Division. (2018). World urbanization prospects: The 2018 revision. United Nations. https://population.un.org/wup/

United Nations Environment Programme [UNEP] y Global Alliance for Buildings and Construction [GlobalABC]. (2025). Global status report for buildings and construction 2024/2025: Not just another brick in the wall. UNEP. https://www.unep.org/resources/report/global-status-report-buildings-and-construction-20242025

Wells, A. (2006, 6 de noviembre). UNDER Construction: The green property insurance market. Insurance Journal. https://www.insurancejournal.com/magazines/mag-coverstory/2006/11/06/74482.htm

World Green Building Council [WorldGBC]. (2025). Building the transition: Transforming buildings and construction in Latin America. Part 1: Mapping the landscape. WorldGBC. https://worldgbc.org/wp-content/uploads/2025/07/World-GBC_Reports_0723_v2-1-cg-1.pdf

Yudelson Associates. (2007). Green building incentives that work: A look at how local governments are incentivizing green development. NAIOP Research Foundation. https://www.ezview.wa.gov/Portals/_1965/Documents/Documents/Yudelson%202007%20NAIOP%20Green%20Building%20Incentives.pdf

NORMATIVA CITADA

- **Alcaldía de Sabaneta. (2025).** Decreto 20250116 de 2025 [reglamenta la exención parcial de los impuestos de delineación urbana y predial para proyectos de construcción sostenible].
- **Alcaldía Mayor de Bogotá. (2021).** Decreto Distrital 555 de 2021 [Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá].
- **Alcaldía Mayor de Bogotá. (2023).** Decreto 582 de 2023.
- **Alcaldía Mayor de Bogotá. (2025).** Decreto Distrital 676 de 2025.
- **Congreso de la República de Colombia. (1991).** Ley 3 de 1991, por la cual se crea el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social.
- **Congreso de la República de Colombia. (1997).** Ley 388 de 1997 [Ley de Desarrollo Territorial].
- **Congreso de la República de Colombia. (2021).** Ley 2169 de 2021.
- **Congreso de la República de Guatemala. (2003).** Decreto 52-2003, Ley de Incentivos para el Desarrollo de Proyectos de Energía Renovabl e.
- **Municipalidad de Miraflores. (2019).** Ordenanza N.º 510 de 2019.
- **Prefeitura de Salvador. (2015).** Decreto N.º 25.899 de 2015 [programa IPTU Verde].
- **Prefeitura de Salvador. (2017).** Decreto N.º 29.100 de 2017.
- **Unidad de Planeación Minero-Energética [UPME]. (2026).** Resolución 0563 de 2026.
- **Municipalidad de Santiago de Surco. (2019).** Ordenanza N.º 595-MSS de 2019.
- **Minvivienda de Colombia. (2025).** Resolución 0194 de 2025.

ANEXO 1. HERRAMIENTA: LISTA DE CHEQUEO PARA ENTIDADES PÚBLICAS FORMULADORAS DE INCENTIVOS

Use la siguiente herramienta antes de publicar o ajustar un incentivo. Sirve para gobiernos nacionales, regionales y locales. Marque **Sí** solo si puede **mostrar el documento o la evidencia que lo respalda.**

Esta lista es una **herramienta orientativa de autoevaluación**; sus rangos no sustituyen la valoración técnica, fiscal o jurídica.

PREGUNTA	SÍ	PARCIAL	NO
1. Respaldo			
¿Puedo identificar la norma o decisión interna que me da competencia para crearlo?	☐	☐	☐
¿Están definidos el objetivo, el costo estimado y la fuente de recursos?	☐	☐	☐
¿Es coherente con las políticas climáticas, urbanas y financieras vigentes?	☐	☐	☐
¿Lo compararé con otros instrumentos posibles antes de decidir?	☐	☐	☐
2. Verificación de acceso y cumplimiento			
¿Los criterios de acceso son objetivos y los puede comprobar un tercero?	☐	☐	☐
¿Sé en qué etapas se verifica (diseño, construcción, operación) y qué documento acredita cada una?	☐	☐	☐
¿Reconozco más de un sistema de certificación y tengo definido cómo aceptar equivalentes?	☐	☐	☐
¿Está definido qué ocurre si el beneficiario deja de cumplir?	☐	☐	☐
3. Gobernanza			
¿Cada función (crear, otorgar, verificar, evaluar) tiene un responsable?	☐	☐	☐
¿Las entidades involucradas tienen acordados el flujo y los plazos?	☐	☐	☐
¿Está separado quien otorga el beneficio de quien lo verifica?	☐	☐	☐
¿Está definido quién publica los resultados y rinde cuentas?	☐	☐	☐
4. Divulgación			
¿Sé quiénes deben conocer el incentivo, incluidos quienes lo tramitan?	☐	☐	☐
¿Los requisitos, pasos y plazos están publicados en lenguaje claro?	☐	☐	☐
¿Hay canales y capacitación para resolver dudas, incluso para funcionarios, asesores comerciales o corredores?	☐	☐	☐
¿El trámite es lo más simple posible frente al beneficio que ofrece?	☐	☐	☐
5. Sostenibilidad en el tiempo			
¿Tiene fecha de revisión y criterios para decidir si continúa, se ajusta o termina?	☐	☐	☐
¿Está anclado a un instrumento y a recursos que resistan un cambio de administración o de ciclo de negocio?	☐	☐	☐
¿Tiene indicadores para medir si está cumpliendo su objetivo?	☐	☐	☐
¿Prevé cómo se retirará de forma gradual cuando cumpla su propósito?	☐	☐	☐

Cómo leer el resultado (esta es una herramienta orientativa de autoevaluación y no un criterio normativo validado por alguna metodología).

- **Cuente los "Sí" (máximo 20)**. 17 a 20 respuestas afirmativas: nivel preliminar alto de preparación; realizar validaciones jurídicas, técnicas y financiera antes de la publicación. De 12 a 16: ajuste los puntos en "Parcial" o "No" antes de la publicación. Menos de 12: vuelva a la fase de diseño.

- **Dos puntos no se negocian.** Si en respaldo (1) o en verificación (2) hay algún "No", no publique el incentivo, aunque el puntaje total sea alto: sin respaldo puede ser revertido o impugnado y sin verificación no se puede asegurar que el beneficio llegue a quien lo merece.

- **Repita la lista en cada revisión periódica.** Los puntos en "Parcial" de hoy son la agenda de ajustes del próximo ciclo.

ANEXO 2. HERRAMIENTA: LISTA DE CHEQUEO PARA ENTIDADES FINANCIERAS Y ASEGURADORAS FORMULADORAS DE INCENTIVOS

Use la siguiente herramienta antes de publicar o ajustar una línea de **crédito verde, un producto hipotecario o de leasing,** o un descuento o cobertura en pólizas asociados a la construcción sostenible. Las preguntas marcadas con **(B)** aplican a banca, las marcadas con **(S)** a seguros y las demás a ambos. Marque **Sí** solo si puede mostrar la evidencia: política aprobada, acta de comité, manual operativo, convenio o análisis técnico.

Esta lista es una **herramienta orientativa de autoevaluación;** sus rangos no sustituyen la valoración técnica, fiscal o jurídica.

PREGUNTA	SÍ	PARCIAL	NO
1. Respaldo			
¿Alineé el producto con la taxonomía verde del país o, si no existe, con una regional o internacional (CCSBSO, Climate Bonds Initiative)?	☐	☐	☐
¿Identifiqué la oportunidad de negocio y el segmento (crédito constructor, hipotecario, leasing (B); cumplimiento, responsabilidad civil, daños (S))?	☐	☐	☐
¿Cuantifiqué el impacto del beneficio sobre el margen de intermediación (B) o sobre la prima pura, las reservas y el resultado técnico (S)?	☐	☐	☐
¿Puedo sustentar por qué un proyecto certificado representa menor riesgo (crédito (B), de incumplimiento, siniestro o sobrecosto (S))?	☐	☐	☐
¿Fue aprobado por las instancias internas de gobierno corporativo (comité de riesgo, área de producto, junta directiva)?	☐	☐	☐
2. Verificación de acceso y cumplimiento			
¿El criterio de elegibilidad técnica se basa a una certificación externa reconocida (LEED, CASA, EDGE, Envision u otras) y acepta equivalentes?	☐	☐	☐
¿Definí en qué momento exijo la evidencia (registro, pre certificación, diseño o final; al suscribir o durante la obra) y cómo verifico su autenticidad y vigencia?	☐	☐	☐
¿Escalo el beneficio según el nivel de certificación y tengo la tabla de equivalencias con la condición financiera el descuento? (opcional)	☐	☐	☐
¿Está definido qué ocurre con la tasa, el descuento o la cobertura si el proyecto deja de cumplir las condiciones?	☐	☐	☐
3. Gobernanza			
¿Definí qué área diseña, otorga, verifica y evalúa el producto (crédito, riesgo, suscripción, técnica actuarial, corretaje)?	☐	☐	☐
¿Está separado quien otorga el beneficio de quien verifica la documentación?	☐	☐	☐
¿Tengo acordados con las certificadoras el flujo y los plazos de intercambio de información?	☐	☐	☐
¿Está definida la coordinación con el regulador y el reporte periódico de resultados a la alta dirección?	☐	☐	☐
4. Divulgación			
¿Capacité a la red comercial, analistas de crédito (B), suscriptores y corredores (S) para identificar quién califica y explicar el beneficio?	☐	☐	☐
¿Lancé el producto con una marca reconocible (línea o crédito verde (B); póliza o descuento verde (S))?	☐	☐	☐
¿Los requisitos, documentos y plazos están publicados en lenguaje claro para el constructor, el desarrollador o el tomador de la póliza?	☐	☐	☐
¿Ofrezco o gestiono asistencia técnica (consejos de construcción sostenible, banca multilateral) para ayudar al cliente a obtener la certificación?	☐	☐	☐
5. Sostenibilidad en el tiempo			
¿Reviso periódicamente las condiciones frente a la tasa de referencia, el costo de fondeo y el comportamiento de la cartera (B)?	☐	☐	☐
¿Comparo la siniestralidad (S) o la mora (B) del portafolio certificado con el convencional para validar la hipótesis que sostuvo el beneficio?	☐	☐	☐
¿Tengo indicadores y una fecha de revisión para decidir si el producto se mantiene, se amplia o se retira?	☐	☐	☐
¿Preveo cómo retirar gradualmente el incentivo cuando la práctica se convierta en un estándar en mi portafolio?	☐	☐	☐

Cómo leer el resultado (esta es una herramienta orientativa de autoevaluación y no un criterio normativo validado por alguna metodología).

- **Cuente los "Sí" (máximo 20)**. Cómo leer el resultado (esta es una herramienta orientativa de autoevaluación y no un criterio normativo validado por alguna metodología).

- **Cuente los "Sí" (máximo 21).** 18 a 21: preparación preliminar alta. Confirmar elegibilidad, gestión de riesgos, aprobación interna y sustento actuarial o financiero. De 13 a 17: ajuste los puntos en "Parcial" o "No" antes de la publicación. Menos de 13: vuelva a la fase de diseño.

- Repita la lista en cada revisión periódica. Los puntos en "Parcial" de hoy son la agenda de ajustes del próximo ciclo.