



Ministerio de
Vivienda, Ciudad y Territorio

Guía para orientar la formulación e implementación de incentivos a la **CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE** **EN COLOMBIA**

Bogotá, D.C., febrero de 2026



Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio



REPÚBLICA DE COLOMBIA

Gustavo Petro Urrego
Presidente

MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO

Ministra de Vivienda, Ciudad y Territorio
Helga María Rivas Ardila

Viceministra de Vivienda
Aydee Marqueza Marsiglia Bello

Viceministra de Agua y Saneamiento Básico
Ruth Maritza Quevedo Fique

Directora de Espacio Urbano y Territorial
Claudia Andrea Ramírez Montilla

Subdirector de Políticas de Desarrollo
Urbano y Territorial - SPDUT
Luis Hair Dueñas Gómez

Subdirector de Asistencia Técnica y
Operaciones Urbanas Integrales - SATOUI
Jorge Andrés Pinzón Rueda

Equipo Técnico

July Esperanza González Monsalve
Elisa María Isaza Bernhard
Juan Pablo Espinosa García
Mauricio Betancur Vivas
Sandro Javier Muñoz
María Esperanza Corredor Collazos
Magda Johanna Ramírez Pardo
Saul Camilo Guzmán Lozano

Equipo de Comunicaciones

Coordinadora Grupo de Comunicaciones
Estratégicas

Zoraida Rueda Penagos

Coordinación editorial
Marisol Veira Rojas

Corrección ortotipográfica
Jeannette M. Torres Flórez

Diagramación
José Wilson Garzón Mondragón

Fotografía / Ilustraciones
Grupo de Comunicaciones Estratégicas

Colaboradores

Consejo Colombiano de Construcción
Sostenible - CCCS

© Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, 2026. Todos los derechos reservados. Se autoriza la reproducción y divulgación de material contenido en este documento para fines educativos u otros fines no comerciales sin previa autorización del titular de los derechos de autor, siempre que se cite claramente la fuente. Se prohíbe la reproducción total o parcial de este documento para fines comerciales.



CONTENIDO

1 INTRODUCCIÓN	5
1.1 Prólogo	5
1.2 Contexto	7
1.3 Definiciones	7
1.4 Generalidades	9
1.5 Actores involucrados	10
1.6 Objetivos y alcance.....	12
1.6.1 Objetivo general.....	12
1.6.2 Objetivos específicos	12
2 ¿Qué tipo de incentivos existen para promover la construcción sostenible en Colombia?	14
2.1 Medios de implementación (tipologías).....	14
2.2 Clases	15
2.3 Marco normativo	16
2.3.1 Regulación nacional	16
2.3.2 Regulación distrital o municipal.....	18
2.4 Estado del arte en materia de incentivos para Colombia.....	19
2.4.1 Incentivos tributarios para la construcción sostenible	19
2.4.2 Incentivos de financieros	29
2.4.3 Incentivos urbanísticos para la construcción sostenible.....	32
2.4.4 Taxonomía Verde de Colombia.....	35
2.4.5 Póliza en construcción sostenible.....	36
3 ¿Qué debo tener en cuenta si quiero formular un incentivo en mi municipio?	38
3.1 Consideraciones técnicas	38
3.2 Consideraciones fiscales.....	38
3.3 Consideraciones económicas	39
3.4 Estudios de caso	39
3.4.1 Incentivos tributarios.....	39
3.4.2 Incentivos urbanísticos.....	41
3.4.3 Incentivos administrativos.....	49
3.4.4 Incentivos de pólizas.....	50
3.4.5 Incentivos académicos.....	53
3.4.6 Incentivos de reconocimiento público	54
4 Conclusiones	60
5 Recomendaciones	62
6 Bibliografía.....	65



1

Introducción

1. INTRODUCCIÓN

Prólogo

Nuestro Hábitat Biodiverso es el enfoque de política, a través del cual el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, realiza el paso de lo mío a lo nuestro, esa promesa de valor que entiende el rol del sector de una manera sistémica, precisamente en un ecosistema que tiene como propósito superior el cuidado de la vida en nuestro país y, por consiguiente, de la vida en el planeta.

Colombia es uno de los países más desiguales del mundo. Nuestro índice Gini lo refleja, pero más allá de un número, esta desigualdad se expresa en cómo y en dónde vivimos: quién accede al agua, quién tiene un techo digno, quién puede protegerse del calor extremo o de las lluvias, y quién no. El país se encuentra, entonces, en un momento clave del tránsito hacia otras maneras de desarrollo urbano y territorial que respondan a los desafíos del cambio y a la variabilidad climática, la desigualdad y la degradación ambiental. Por eso, la pertinencia de la presente guía.

En un país tan diverso, la gestión del hábitat debe adaptarse a cada piso térmico, a cada ecosistema, a cada tejido comunitario. Desde el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, estamos impulsando actuaciones integrales que combinan la mejora física con la organización social, la planificación participativa y la justicia ambiental para aportarle a la construcción de paz territorial.

El Plan Nacional de Desarrollo “Colombia, Potencia Mundial de la Vida” y la Política Integral del Hábitat “Nuestro Hábitat Biodiverso” marcan una hoja de ruta posible: transformar la manera en que construimos y habitamos, incorporando criterios de sostenibilidad que garanticen una mejor calidad de vida para las generaciones presentes y futuras.

Porque no se trata sólo de producir nuevas viviendas: se trata de reconocer e integrar en estas y en los territorios aquellos conocimientos y avances en este sentido, donde la construcción sostenible se posiciona como una herramienta importante para hacer realidad esa transformación. Pero sabemos que avanzar en esta dirección requiere más que voluntad: necesita instrumentos concretos, estímulos pertinentes y condiciones que hagan viable la transición. Por eso, desde el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, presentamos esta “Guía Para Orientar la Formulación e Implementación de Incentivos a la Construcción Sostenible”, un recurso para que actores públicos y privados conozcan, comprendan y puedan hacer uso de los distintos incentivos disponibles a nivel nacional y territorial.

Esta guía expone con claridad los tipos de incentivos existentes, comenzando por los incentivos tributarios, que permiten acceder a deducciones o descuentos fiscales al invertir en tecnologías o prácticas sostenibles. También incluye los incentivos urbanísticos, como mayores alturas, áreas construidas y otras flexibilidades normativas que premian el diseño sostenible. En el ámbito financiero la guía presenta los incentivos otorgados por bancos y entidades de crédito con tasas preferenciales y condiciones especiales para quienes apuesten por edificaciones verdes.

Además, se detallan mecanismos como los incentivos administrativos, que reducen tiempos en los trámites de licenciamiento; incentivos educativos, que fortalecen capacidades

técnicas; incentivos en pólizas, ofrecidos por aseguradoras para reducir primas a proyectos sostenibles; reconocimientos públicos, que visibilizan las buenas prácticas; e incentivos específicos para VIS/VIP, que mejoran las condiciones para el acceso a vivienda sostenible en sectores populares.

La guía también diferencia entre incentivos a la oferta, dirigidos a quienes diseñan, construyen o financian proyectos, e incentivos a la demanda, enfocados en el usuario final para hacer más asequible la adquisición de viviendas sostenibles. Esta clasificación permite identificar con precisión cuál es el incentivo más pertinente según el rol de cada actor.

A todos los que intervienen en la cadena de valor de la construcción —autoridades locales, desarrolladores, gremios, entidades financieras, proveedores, aseguradoras y ciudadanos— esta guía les ofrece una hoja de ruta clara, práctica y actualizada. Es una herramienta para tomar decisiones informadas, reducir costos, mejorar la rentabilidad de los proyectos y construir desde una perspectiva de equilibrio ambiental.

La sostenibilidad es una necesidad y, con los incentivos adecuados, puede ser también una oportunidad rentable. Construir sostenible es construir para la vida. Solo a través del compromiso colectivo podremos materializar esta visión de país y garantizar que hablar de sostenibilidad no se quede en lo superficial, que lo “verde” en la construcción, no sea un barniz tecnocrático, sino que sea una apuesta ética por la vida con equidad, que nuestras ciudades y territorios sean espacios donde se cuida el agua, se protege la biodiversidad y se promueve la justicia social y ambiental. Esta guía es un paso más en ese camino, y esperamos que sea una herramienta útil y transformadora para quienes creen que es posible —y urgente— seguir transformando Nuestro Hábitat Biodiverso.

Desde este Ministerio, no venimos a dejar huella en la huella ecológica. Venimos a dejar huella en la memoria colectiva de un país que precisa y merece habitar de otra manera.

HELGA MARÍA RIVAS ARDILA
Ministra de Vivienda, Ciudad y Territorio

Contexto

Empecemos por señalar que un incentivo se concibe como un estímulo que se ofrece a una persona, grupo, o sector de la economía, con el fin de elevar la producción y mejorar los rendimientos. En el marco de la construcción sostenible en Colombia, el país ha venido avanzando en el fortalecimiento de un marco regulatorio que promueve el ahorro en consumos de agua y energía en las edificaciones nuevas del país. No obstante, pese a que la Resolución 0549 fue formulada en 2015¹, la implementación a nivel territorial solo se ha podido visibilizar en las grandes ciudades del país, lo cual nos ha llevado a identificar otros mecanismos que nos permitan dinamizar la construcción sostenible de manera más rápida, en este caso, viendo una gran oportunidad a través de los incentivos.

Particularmente, la Resolución 0194 genera una directriz clara hacia los diseñadores y las empresas constructoras para lograr unas metas mínimas de ahorro en consumos de agua y energía, que en su primera versión oscilan entre el 10-45 % con respecto a la línea base de consumos de referencia que establece dicho instrumento, a través de la incorporación de medidas pasivas (diseño) y activas (aparatos mecánicos y/o eléctricos). Es indispensable resaltar que el compromiso trasciende a varios actores que van más allá de la conformación misma de la edificación.

El país no ha sido ajeno a entender el impacto positivo que genera la sostenibilidad en el sector y desde hace 10 años creó diversos beneficios principalmente de carácter tributario y financiero que han logrado motivar a los diferentes actores de la cadena de valor de la construcción, al desarrollo de edificaciones más responsables con el ambiente.

Es por esta razón que, motivados por brindar mayor visibilidad de los incentivos existentes, así como resaltar el potencial que tiene el desarrollo de nuevos beneficios; se construye el presente documento con el objetivo de orientar la adecuada formulación e implementación de incentivos que garanticen la incorporación de estrategias de sostenibilidad en las edificaciones, los entornos y a nivel territorial.

Definiciones

- **Incentivo:** estímulo que se ofrece a una persona, grupo o sector de la economía, con el fin de elevar la producción y mejorar los rendimientos.
- **PROURE:** el Programa de Uso Racional y Eficiente de la Energía, es un lineamiento de política pública para promover el mejor uso de los recursos energéticos.
- **Fuentes No Convencionales de Energía Renovable (FNCER):** son aquellos recursos de energía renovable disponibles a nivel mundial que son ambientalmente sostenibles, pero que en el país no son empleados o son utilizados de manera marginal y no se comercializan ampliamente. Se consideran FNCER la biomasa, los pequeños aprovechamientos hidroeléctricos, la eólica, la geotérmica, la solar y los mares. Otras fuentes podrán ser consideradas como FNCER, según lo determine la UPME (Ley 1715 de 2014 – art. 5).

1. “Por la cual se reglamenta el Capítulo 1 del Título 7 de la parte 2, del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015, en cuanto a los parámetros y lineamientos de construcción sostenible y se adopta la Guía para el ahorro de agua y energía en edificaciones.”

- **Eficiencia Energética:** es la relación entre la energía aprovechada y la total utilizada en cualquier proceso de la cadena energética, que busca ser maximizada a través de buenas prácticas de reconversión tecnológica o sustitución de combustibles.

A través de la eficiencia energética, se pretende obtener el mayor provecho de la energía, bien sea a partir del uso de una forma primaria de energía, o durante cualquier actividad de producción, transformación, transporte, distribución y consumo de sus diferentes formas, dentro del marco del desarrollo sostenible y respetando la normatividad vigente sobre el ambiente y los recursos naturales renovables (Ley 1715 de 2014 – art. 5).

- **Certificaciones de construcción sostenible:** las certificaciones de edificios sostenibles se utilizan para evaluar y reconocer aquellos que cumplen con ciertos requisitos o estándares de sostenibilidad. Reconocen y recompensan a las empresas y organizaciones que construyen y operan edificios más sostenibles, alentándolas así a superar los límites de la sostenibilidad.

Las certificaciones de edificios sostenibles ponen en marcha el mercado estableciendo estándares que a su vez elevan la ambición de los códigos y regulaciones gubernamentales de construcción, la capacitación de la fuerza laboral y las estrategias corporativas. Dichas certificaciones varían en su enfoque y pueden aplicarse en las fases de planificación y diseño, construcción, operación, mantenimiento, renovación y eventual demolición de un edificio.

Las certificaciones de edificios sostenibles también pueden diferir en el tipo de edificios a los que se aplican con herramientas específicas o subconjuntos de herramientas utilizados para diferentes tipos de edificios como viviendas, edificios comerciales o incluso barrios enteros. (World Green Building Council).

- **Reverdecimiento:** es una medida de adaptación al cambio climático determinada en el POT que busca garantizar el incremento del área verde, las coberturas vegetales y el arbolado urbano de la ciudad con el objeto de contribuir a aumentar la calidad ambiental urbana y la permeabilidad del suelo regulando el ciclo hidrológico, reduciendo la escorrentía superficial y el fenómeno de isla de calor (Decreto 582 de 2023 - Manual de Ecorurbanismo y Construcción Sostenible- pág. 10).
- **Construcción Sostenible:** es el conjunto de medidas pasivas y activas, en diseño y construcción de edificaciones, que permiten alcanzar los porcentajes mínimos de ahorro de agua y energía señalados en la Resolución 0549 de 2015, encaminadas al mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes y al ejercicio de actuaciones con responsabilidad ambiental y social (Resolución 0549 de 2015 - art. 2).
- **Medidas activas:** comprenden el uso de sistemas mecánicos y/o eléctricos para crear condiciones de confort al interior de las edificaciones, tales como calderas y aire acondicionado, ventilación mecánica, iluminación eléctrica, entre otras (Resolución 0549 de 2015 - art. 2).
- **Medidas pasivas:** son aquellas que se incorporan en el diseño arquitectónico de las edificaciones y propenden por el aprovechamiento de las condiciones ambientales del entorno, maximizando las fuentes de control térmico, ventilación y reducción energética para crear condiciones de confort para sus ocupantes. Estas no involucran sistemas mecánicos o eléctricos (Resolución 0549 de 2015 - art. 2).

Generalidades

En primer lugar, es importante señalar que desde el margen funcional de esta cartera en términos de sostenibilidad en las edificaciones, en el año 2015 se expidió el Decreto 1285² y la Resolución 0549 donde, por un lado, se establecen los lineamientos de construcción sostenible para edificaciones encaminados al mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes y al ejercicio de actuaciones con responsabilidad ambiental y social en el país, y por otro, se establecen los porcentajes mínimos y medidas de ahorro en agua y energía que serán alcanzados en las nuevas edificaciones del país y se adopta la Guía de Construcción Sostenible, respectivamente.

El cumplimiento de los porcentajes de ahorro es de carácter obligatorio para todos los tipos de edificaciones que tramiten licencias de construcción en la modalidad de obra nueva incorporados en la Resolución, es decir, las edificaciones destinadas a Vivienda No VIS, VIS y VIP (unifamiliar y multifamiliar), centros comerciales (hasta 5.000 m² y mayor a 5.000 m²), a oficinas (hasta 1.000 m² y mayor a 1.000 m²), a hoteles (hasta 3 estrellas y 4 y 5 estrellas), a centros educativos básico y profesional y a hospitales (de primer y segundo nivel y tercer y cuarto nivel), cuyas metas de ahorro en agua y energía son diferenciales según la tipología y zona climática donde se desarrolle el proyecto. Para el caso de VIS y VIP, su aplicación estará sujeta a las condiciones de categoría de municipio y área establecidas en el artículo 3° de la norma en mención.

Ahora bien, es preciso resaltar que la norma señalada no plantea el establecimiento de incentivos para el desarrollo de proyectos sostenibles, sino que, a través de su artículo décimo, evidencia la función de promover que los municipios y distritos establezcan incentivos para el aumento de los porcentajes mínimos de ahorro, de tal manera que esta cartera podrá brindar asistencia técnica en la identificación de incentivos.

Por otro lado, resulta importante informar que el país cuenta con incentivos de carácter tributario enfocados a estimular el desarrollo de edificaciones con criterios de sostenibilidad. Es así como se destacan aquellos relacionados con el Estatuto Tributario Nacional contemplados en la Ley 1715 de 2014³, los cuales son promovidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público (MHCP) y la Unidad de Planeación Minero - Energética (UPME) del Ministerio de Minas y Energía (MME) a través del Decreto 895 de 2022⁴ y de la Resolución 135 de 2025⁵, respectivamente.

Este último instrumento derogó las Resoluciones UPME No. 319 de 2022 y 712 de 2024 con el fin de expedir en un solo cuerpo normativo los requisitos y el procedimiento para solicitar la evaluación y certificación de proyectos en Fuentes No Convencionales de Energía (FNCE), Gestión Eficiente de Energía (GEE) e Hidrógeno Verde y Azul, susceptibles

2. "Por el cual se modifica el Decreto 1077 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, en lo relacionado con los lineamientos de construcción sostenible para edificaciones".
3. "Por medio de la cual se regula la integración de las energías renovables no convencionales al Sistema Energético Nacional."
4. "Por el cual se reglamentan los Artículos 11, 12, 13 y 14 de la Ley 1715 de 2014, modificados por los Artículos 8, 9, 10 y 11 de la Ley 2099 de 2021, los párrafos 1 y 2 del Artículo 21 y el Artículo 43 de la Ley 2099 de 2021, se sustituyen los Artículos 1.2.1.18.70. al 1.2.1.18.79. del Capítulo 18 del Título 1 de la Parte 2 del Libro 1 y se adicionan los Artículos 1.2.1.18.91. y 1.2.1.18.92, al Capítulo 18 del Título 1 de la Parte 2 del Libro 1 y se renumeran y modifican los Artículos 1.3.1.12.21. (sic) y 1.3.1.12.22. (sic) del Capítulo 12 del Título 1 de la Parte 3 del Libro 1 del Decreto 1625 de 2016, Único Reglamentario en Materia Tributaria."
5. "Por la cual se establecen los requisitos, el procedimiento y las tarifas a cobrar para evaluar las solicitudes y emitir los certificados que permitan acceder a los incentivos tributarios de la Ley 1715 de 2014."

de recibir incentivos tributarios para dar cumplimiento a las modificaciones legales y reglamentarias introducidas por la Ley 2099 de 2021 y el Decreto 895 de 2022.

Finalmente, y no menos importante, la dinámica actual del país en materia de sostenibilidad ha motivado que algunos de los municipios que presentan una actividad constructiva alta, desarrollen instrumentos locales con los cuales se busca facilitar y promover la implementación de medidas de construcción sostenible a nivel territorial, como es el caso de Bogotá a través de la Reglamentación de “Ecourbanismo y Construcción Sostenible de 2023”, Cali mediante la iniciativa “Cali Construye Sostenible de 2022”, Bucaramanga en el marco del proyecto “Construcción sostenible y economía circular para dinamizar la cadena de valor de la construcción en Santander - EC2S del 2021”, Medellín con la “Política Pública de Construcción Sostenible de 2015”, así como Manizales y Envigado, principalmente.

Estas iniciativas locales no solo permiten que se reconozcan las condiciones particulares de cada territorio para focalizar la implementación de estrategias con mayor efecto en términos de reducción de consumos de servicios públicos, sino que benefician la reducción en la presión de los recursos naturales para la generación de dichos servicios. Adicionalmente, aportan al cumplimiento de las metas locales y nacionales en materia de mitigación al cambio climático.

Actores involucrados

Figura 1 – Principales actores de la cadena de valor de la construcción

Fuente: MVCT, 2024



Durante el proceso de formulación y/o implementación de incentivos, son varios los actores que confluyen. Dentro de los principales, encontramos a los representantes del gobierno nacional como los ministerios sectoriales, responsables de la generación de política y demás directrices en la materia aplicable a todo el territorio nacional. Desde el segmento privado, encontramos entidades bancarias y demás instituciones financieras, encargadas de generar líneas de crédito para la oferta y demanda de proyectos sostenibles.

A nivel territorial identificamos a las gobernaciones, alcaldías, corporaciones ambientales, entre otras instituciones públicas que se encargan de garantizar el cumplimiento de las disposiciones regulatorias. En el segmento privado, aparecen los proveedores y/o comercializadores de la materia prima requerida para los procesos de construcción; los diseñadores y/o constructores, responsables del diseño y construcción de edificaciones que incorporen estrategias de sostenibilidad.

Finalmente, y no menos importante, están los usuarios que ocupan las edificaciones en sus diversas tipologías o usos. Estos actores juegan un papel relevante durante la fase de operación de los proyectos y son los que, con el tiempo, garantizarán que las estrategias implementadas en las fases de diseño y construcción se mantengan y generen el impacto esperado en materia de reducción de consumos de servicios públicos.

¿Por qué es importante conocer y reconocer el rol que ejercemos en materia de sostenibilidad? Es claro que la expedición de un marco regulatorio nacional en sí mismo no garantiza el impacto esperado a nivel local en términos ambientales, sociales y económicos. Se requiere que todos los actores de la cadena de valor seamos conscientes de que, así como tenemos derechos, también debemos cumplir con nuestros deberes en pro de la protección de los recursos naturales y del planeta.

A continuación, se describen los principales aportes de cada actor identificado:

- **Entidades nacionales y territoriales:** desarrollar política en materia de construcción sostenible, así como brindar asistencia técnica para el fortalecimiento de capacidades.
- **Entidades financieras:** crear líneas de financiamiento preferencial para desarrolladores y usuarios de proyectos sostenibles.
- **Proveedores y/o comercializadores de materia prima:** innovar en los procesos de extracción, transformación, transporte y comercialización de insumos para la construcción de proyectos de construcción sostenible.
- **Diseñadores y/o constructores de las edificaciones:** crear proyectos que propendan por el aprovechamiento de las condiciones climáticas y el entorno, para desarrollar proyectos con mejor desempeño.
- **Usuarios de las edificaciones:** conocer las cualidades de su edificación y mantener consumos eficientes.
- **Asociaciones y gremios:** articular a los actores de la cadena de valor de la construcción sostenible, así como también generar apoyo y acompañamiento técnico a estos.

Solo a través del compromiso de todos, lograremos que la sostenibilidad se materialice en una mejor calidad de vida y en la protección de los recursos naturales.

Objetivos y alcance

1.6.1 Objetivo general

Orientar la formulación y/o implementación de incentivos a la construcción sostenible para todos los actores involucrados en el desarrollo y operación de proyectos responsables con el ambiente, a través de una guía que recopila los estímulos, facilitando su conocimiento y aplicación.

1.6.2 Objetivos específicos

- Desarrollar una guía que contenga la información normativa y/o técnica (requisitos y/o condiciones) respecto a los incentivos existentes a nivel nacional y local (oferta y demanda), que beneficien iniciativas de sostenibilidad en los ámbitos edificatorio, urbanístico, o territorial.
- Promover la construcción de proyectos sostenibles a través de la divulgación de los diferentes beneficios existentes, a los cuales pueden acceder los actores que intervienen en el desarrollo y operación de proyectos sostenibles.
- Fomentar la implementación de nuevas tecnologías y estrategias sostenibles en el sector edificatorio y urbano, que permitan maximizar los beneficios de los incentivos existentes.
- Orientar a los municipios en la selección de aquellos incentivos que mejor se alineen con sus necesidades y objetivos de sostenibilidad.
- Motivar a las entidades territoriales en torno a la importancia de establecer incentivos de carácter tributario, urbanístico y demás existentes conforme a las condiciones locales, dinamizando mejores estándares en materia de sostenibilidad y dando cumplimiento a la regulación nacional relacionada.
- Sensibilizar a los usuarios de las edificaciones sobre los beneficios ambientales y económicos a los que pueden acceder cuando se adquiere y opera de manera adecuada un proyecto con calidades de diseño y construcción sostenible.



2

**¿Qué tipo de incentivos
existen para promover la
construcción sostenible
en Colombia?**

2. ¿Qué tipo de incentivos existen para promover la construcción sostenible en Colombia?

En Colombia existen diferentes incentivos orientados a promover la construcción sostenible y demás aspectos relacionados a nivel territorial. Cada incentivo presenta características y requerimientos propios, varían en función de sus medios de implementación y su panorama actual es único y particular.

En términos generales, estos incentivos se agrupan en dos grandes clases y se fundamentan con base en el marco normativo nacional aplicable. En algunos casos, es a partir de estos modelos que se desarrollan los incentivos particulares, tanto a nivel distrital, como municipal.

Medios de implementación (tipologías)

2.1.1 Incentivos tributarios:

son beneficios que otorga el Estado colombiano referentes a exclusiones, deducciones o descuentos al momento de pagar algún impuesto relacionado con inversiones o patrimonio. En el sector construcción esto resulta importante frente a las inversiones realizadas en la adquisición de elementos, equipos, maquinarias o contratación de servicios. (Consejo Colombiano de Construcción Sostenible. (2024). Brochure Incentivos Tributarios para la Construcción Sostenible).

2.1.2 Incentivos urbanísticos:

son beneficios otorgados por los distritos o municipios a los desarrolladores de proyectos que implementen estrategias de sostenibilidad. Estos beneficios actúan como bonificaciones sobre la normativa urbana, permitiendo a los desarrolladores un mayor alcance en sus proyectos y acceder a aumentos en el índice de construcción, índice de ocupación, número de parqueaderos, altura máxima, entre otros beneficios de carácter urbano. (Construcción propia basado en CONPES 3919 y Deloitte. (2017). Estudio de costos e incentivos VIS sostenible).

2.1.3 Incentivos financieros:

son líneas de crédito especiales otorgadas por instituciones financieras como bancos y entidades de crédito para promover la financiación de proyectos sostenibles. Estos incentivos suelen manifestarse a través de tasas de interés preferenciales, condiciones de crédito más favorables o préstamos a largo plazo para la compra, construcción o renovación de proyectos que cumplan con los estándares establecidos por la respectiva entidad.

El objetivo es reducir el costo financiero de los proyectos verdes, haciendo más viable y accesible la inversión en construcción sostenible, tanto para desarrolladores como para compradores de viviendas. (Construcción propia basado en CONPES 3919 y Deloitte. (2017). Estudio de costos e incentivos VIS sostenible).

2.1.4 Incentivos administrativos:

este incentivo consiste en la disminución de tiempo en trámites de licencias de construcción, urbanismo y ambientales a proyectos que implementen estrategias de construcción sostenible (CONPES 3919).

2.1.5 Incentivos educativos:

son programas, o capacitaciones, o cursos ofrecidos a los actores y profesionales involucrados en el sector de la construcción, con el fin de fortalecer desde el ámbito académico la sostenibilidad en el sector de la construcción, así como las capacidades para el desarrollo de proyectos con estrategias y un enfoque de sostenibilidad (Construcción propia basado en CONPES 3919).

2.1.6 Incentivos de pólizas:

son beneficios ofrecidos por compañías de seguros que reducen o ajustan las condiciones de las pólizas para proyectos de construcción sostenible. Estos incentivos pueden incluir descuentos en primas de seguros o mejoras en las condiciones de cobertura para proyectos que implementen medidas de sostenibilidad, como la eficiencia energética, el uso de materiales sostenibles o sistemas de gestión del agua (Construcción propia basado en Grupo Sura, Capital Natural).

2.1.7 Incentivos de reconocimientos:

son premios, distinciones o reconocimientos otorgados a proyectos de construcción que cumplen con criterios específicos de sostenibilidad. Estos incentivos se traducen en reconocimiento público y prestigio para los desarrolladores y empresas que desarrollen proyectos con criterios, prácticas y estrategias de sostenibilidad. (Construcción propia basado en Sociedad Colombiana de arquitectos, Premio a la excelencia en la arquitectura sostenible; Bogotá Construcción Sostenible).

2.1.8 Incentivos a la oferta preferente:

priorizan la oferta preferente de unidades de vivienda en proyectos que cumplan con criterios técnicos establecidos por el promotor. Cuando la oferta de unidades de vivienda presentada por desarrolladores, constructores y/o enajenadores supere el número de unidades requeridas por el promotor, se tendrá en cuenta el mayor número de incentivos técnicos (Construcción propia basado en Secretaría Distrital del Hábitat).

Clases

2.2.2 Incentivos a la oferta

Los incentivos a la oferta están diseñados para promover el desarrollo de proyectos con estrategias de construcción sostenible, mejorando el desempeño de las nuevas edificaciones en áreas clave como el uso del agua, la eficiencia energética y la gestión de residuos, entre otros.

En particular, los incentivos a la oferta son diversos y abarcan desde beneficios tributarios y urbanísticos, hasta facilidades en trámites administrativos, pólizas de seguro preferenciales, programas educativos especializados y reconocimientos a las mejores prácticas en sostenibilidad. Estos incentivos buscan reducir los costos asociados a la implementación de soluciones sostenibles, estimulando a los desarrolladores y constructores a adoptar estrategias, tecnologías y enfoques más responsables con el medio ambiente.

Dentro de los incentivos a la oferta encontramos los incentivos tributarios, urbanísticos, financieros, administrativos, educativos, pólizas, reconocimientos, oferta preferente, e incentivos a la tasa.

2.2.3 Incentivos a la demanda

Los incentivos a la demanda están dirigidos al usuario final y buscan promover la adquisición de viviendas en proyectos que cuenten con altos estándares de sostenibilidad. Estos incentivos incluyen, principalmente, tasas preferenciales otorgadas por entidades bancarias para la compra de vivienda en proyectos que cuenten con certificaciones reconocidas de sostenibilidad.

De esta forma, se busca hacer más accesible la compra de viviendas sostenibles, reduciendo las barreras económicas para los compradores y fomentando el interés en opciones que no solo son más responsables con el medio ambiente, sino que también ofrecen beneficios a largo plazo, como menores costos de operación y mantenimiento.

Dentro de los incentivos a la demanda encontramos principalmente incentivos financieros dados por entidades bancarias para la adquisición de vivienda con estándares de sostenibilidad.

Marco normativo

2.3.1 Regulación nacional

Tabla 1 – Marco normativo nacional

Fuente: MVCT, 2024

INSTRUMENTO NORMATIVO	ENTIDAD	EPÍGRAFE	ALCANCE
Ley 2099 de 2021	Congreso de la República de Colombia	“Por medio de la cual se dictan disposiciones para la transición energética, la dinamización del mercado energético, la reactivación económica del país y se dictan otras disposiciones.”	Modernizar la legislación vigente y dictar otras disposiciones para la transición energética, la dinamización del mercado energético a través de la utilización, desarrollo y promoción de fuentes no convencionales de energía, la reactivación económica del país y, en general, dictar normas para el fortalecimiento de los servicios públicos de energía eléctrica y gas combustible.
Ley 1715 de 2014	Congreso de la República de Colombia	“Por medio de la cual se regula la integración de las energías renovables no convencionales al Sistema Energético Nacional”.	Promover el desarrollo y la utilización de las fuentes no convencionales de energía sistemas de almacenamiento de tales fuentes y uso eficiente de la energía, principalmente aquellas de carácter renovable, en el sistema energético nacional.

INSTRUMENTO NORMATIVO	ENTIDAD	EPÍGRAFE	ALCANCE
Decreto 1285 de 2015 (compilatorio del Decreto 1077 de 2015)	Congreso de la República de Colombia	"Por el cual se modifica el Decreto 1077 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, en lo relacionado con los lineamientos de construcción sostenible para edificaciones".	Establecer lineamientos de construcción sostenible para edificaciones, encaminados al mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes y al ejercicio de actuaciones con responsabilidad ambiental y social.
Resolución 0194 de 2025	Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio	"Por medio de la cual se definen los parámetros y lineamientos de construcción sostenible, se adopta la guía para el ahorro de agua y energía en edificaciones, se sustituye la Resolución 0549 del 2015 y se dictan otras disposiciones".	Establecer los porcentajes mínimos y medidas de ahorro en agua y energía a alcanzar en las nuevas edificaciones y adoptar la guía de construcción sostenible para el ahorro de agua y energía en edificaciones.
Resolución 504 de 2023	Unidad de Planeación Minero Energética – UPME	"Por la cual se modifica el Anexo 2 de la Resolución UPME No. 000319 de 2022 - Lista de bienes y servicios GEE para acciones o medidas de gestión eficiente de energía-GEE actualizada con ocasión a la adopción del PAI-PROURE 2022-2030	Inclusión de algunos elementos, equipos, maquinaria, o servicios a la lista de bienes y servicios susceptibles de acceder a los incentivos tributarios establecidos en los artículos 11, 12, 13 y 14 de la Ley 1715 de 2014.
Resolución 40156 del 2022	Ministerio de Minas y Energía	"Por la cual se adopta el Plan de Acción Indicativo 2022-2030 para el desarrollo del Programa de Uso Racional y Eficiente de la Energía, PROURE, que define objetivos y metas indicativas de eficiencia energética, acciones y medidas sectoriales y estrategias base para el cumplimiento de metas y se adoptan otras disposiciones".	Adopta el Plan de Acción Indicativo - PAI para el desarrollo del Programa de Uso Racional y Eficiente de la energía – PROURE 2022-2030.
Resolución 135 de 2025	Unidad de Planeación Minero Energética – UPME	"Por la cual se establecen los requisitos, el procedimiento y las tarifas a cobrar para evaluar las solicitudes y emitir los certificados que permitan acceder a los incentivos tributarios de la Ley 1715 de 2014".	Establecer los requisitos, el procedimiento y las tarifas a cobrar a través del cual la UPME evalúa las solicitudes y emite los certificados que permiten acceder a los incentivos de deducción de renta, exclusión del IVA, exención de derechos arancelarios y depreciación acelerada a: i) proyectos de generación de energía eléctrica a partir de fuentes no convencionales de energía (FNCE); ii) acciones o medidas de gestión eficiente de la energía (GEE); y iii) proyectos de hidrógeno.
Resolución 549 de 2015 ⁶ (Sustituida por la Resolución 0194 de 2025)	Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio - MVCT	"Por la cual se reglamenta el Capítulo 1 del Título 7 de la parte 2, del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015, en cuanto a parámetros y lineamientos de construcción sostenible y se adopta la Guía para el ahorro de agua y energía en edificaciones".	Establecer los porcentajes mínimos y medidas de ahorro en agua y energía a alcanzar en las nuevas edificaciones y adoptar la guía de construcción sostenible para el ahorro de agua y energía en edificaciones.
Resolución 1508 de 2010	Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial - MAVDT	"Por la cual se establece el procedimiento para el recaudo de los recursos provenientes de las medidas adoptadas por la Comisión de Regulación de Agua Potable y Saneamiento Básico para promover el uso eficiente y ahorro del agua potable y desestimular su uso excesivo y su respectivo giro al Fondo Nacional Ambiental (Fonam)".	Establece el procedimiento para el recaudo de los recursos provenientes de las medidas adoptadas por la Comisión de Regulación de Agua Potable y Saneamiento Básico para promover el uso eficiente y ahorro del agua potable y desestimular su uso excesivo.

6. Sustituida por la Resolución 0194 de 2025 del MVCT.

2.3.2 Regulación distrital o municipal

Tabla 2 – Marco normativo local

Fuente: MVCT, 2024

INSTRUMENTO NORMATIVO	ENTIDAD	EPÍGRAFE	ALCANCE
Decreto 582 de 2023	Alcaldía Mayor de Bogotá	“Por el cual se reglamentan las disposiciones de Ecorbanismo y Construcción Sostenible del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., y se dictan otras disposiciones”.	Establecer los lineamientos obligatorios para el ecorbanismo y la construcción sostenible, como parte del Plan de Ordenamiento Territorial (POT).
Acuerdo 574 de 2023	Concejo Distrital de Santiago de Cali	“Por el cual se adopta el manual de Construcción sostenible para el Distrito Especial, Deportivo, Cultural, Turístico, Empresarial y de Servicios de Santiago de Cali y se adoptan otras disposiciones”.	Adopta el Manual de Construcción Sostenible para la jurisdicción del Distrito Especial de Santiago de Cali, como un instrumento necesario para la incorporación de criterios de sostenibilidad ambiental a la planeación, diseño, construcción, operación y mantenimiento de edificaciones.
Acuerdo 001 del 2023	Concejo de Envigado	“Por el cual se establecen incentivos técnicos, con el objeto de fomentar y estimular la ejecución de proyectos de construcción sostenible en el municipio de Envigado, y se dictan otras disposiciones.”	Incentivar el desarrollo de proyectos de construcción nueva, y adecuación de construcciones existentes, bajo criterios de sostenibilidad; a través de los beneficios técnicos que se relacionan en este mismo Acuerdo, para lo cual se reglamenta los mecanismos de construcción sostenible como instrumento de gestión y financiación del Plan de Ordenamiento Territorial, en el marco de las políticas de orden nacional y metropolitanas.
Acuerdo 1108 de 2021	Concejo de Manizales	“Por el cual se conceden unos beneficios tributarios y se dictan otras disposiciones”.	Establecer la implementación de beneficios tributarios con el objetivo de promover prácticas sostenibles en la ciudad.
Acuerdo 066 de 2017	Concejo de Medellín	“Por medio del cual se expide la normativa sustantiva aplicable a los tributos vigentes en el Municipio de Medellín”.	Establecer y adoptar los impuestos, tasas, contribuciones y demás cargas impositivas vigentes en esta jurisdicción, además de las normas para su administración, recaudo, fiscalización, determinación, discusión, control, devolución y cobro, al igual que la regulación del régimen sancionatorio.

Estado del arte en materia de incentivos para Colombia

2.4.1 Incentivos tributarios para la construcción sostenible

En materia tributaria el legislador nacional (Congreso de la República) ha adoptado una serie de incentivos y beneficios tributarios con el objetivo de promover elementos propios de la denominada construcción sostenible y el uso de tecnologías limpias que trascienden a los sectores industrial, residencial y de servicios, entre los cuales se cuentan descuentos tributarios en el impuesto sobre la renta, exclusión en el impuesto al valor agregado IVA y tratamientos especiales en Aranceles.

Es de anotar que, acorde con el régimen tributario colombiano, el Congreso de la República no podría adoptar ni disponer ningún tratamiento tributario en los impuestos de propiedad de los municipios y distritos, como es el caso del impuesto predial unificado y/o el impuesto de industria y comercio, y eventualmente, delimitación urbana, entre otros, por lo que en materia fiscal territorial se hace necesario consultar en específico la regulación correspondiente a cada ente territorial, según la particularidad de cada caso.

Si bien la noción de construcción sostenible resulta amplia, vale insistir en que los incentivos tributarios nacionales vigentes están relacionados con la promoción y utilización de las Fuentes No convencionales de Energía Renovable – FNCER-, sin que ello implique el agotamiento de los posibles y futuros incentivos que sobre otras materias de la construcción sostenible pudieran generarse.

Si bien el presente texto no se configura como una guía exhaustiva del desarrollo de incentivos tributarios a la construcción sostenible, presenta los principales elementos y pasos a tener en cuenta para su aplicación, tanto en la escala nacional, como local.

2.4.1.1 Beneficios tributarios nacionales

Desde la esfera nacional se destacan algunas exclusiones y deducciones en materia de adquisiciones de tecnologías y diseños bioclimáticos aplicables a la construcción sostenible, las cuales tienen fundamento, entre otras, en el siguiente núcleo normativo:

En esencia la normatividad regula dos incentivos sobre IVA y Renta. En el primer caso, se trata de la exclusión del pago de IVA (19%) para las tecnologías y diseños que signifiquen eficiencia energética en los proyectos urbanísticos, de acuerdo con las referencias técnicas que verifica la UPME.

Tanto el importador, como el distribuidor y el constructor tienen el beneficio de exclusión del IVA, pero solo en función de las unidades de la tecnología (o materiales bioclimáticos) que van para el proyecto urbanístico. Por eso, los actores deben articularse en las fases tempranas de diseño del proyecto, a la hora de solicitar la evaluación y aprobación de la entidad correspondiente para acreditar el beneficio tributario. En este caso, se trata de la UPME que certifica si la tecnología está sujeta o no a los mínimos técnicos necesarios para obtener el beneficio.

En el caso del impuesto de renta, el beneficio consiste en una deducción sobre la base gravable líquida correspondiente al 50% del valor de la inversión en la tecnología, la

cual es deducible para el dueño del proyecto (solamente si es una persona jurídica) y se determina que él gozará del beneficio durante el tiempo de depreciación del activo. En ese sentido, solo se beneficia quien permanezca con la titularidad del dominio del edificio o de sus tecnologías sostenibles. Si es un edificio para vender, no aplicaría el beneficio.

También, en el caso de fuentes de energía no convencionales como pueden ser la eólicas o solares, el importador tiene un beneficio adicional de exención del arancel correspondiente a dichas tecnología.

2.4.1.1.1 Deducción especial en el impuesto sobre la renta

Vale decir entonces que, el artículo 11 de la ley 1715 de 2014, a su vez modificado por la Ley 2099 de 2021, señala que los contribuyentes declarantes del impuesto sobre la renta (tanto personas naturales como jurídicas) que se encuentren obligadas a presentar la declaración de este impuesto y que dentro de sus actividades realicen nuevas erogaciones en materia de investigación, desarrollo e inversión (i+d+i) para producir y utilizar energía generada por fuentes no convencionales, y de la gestión eficiente de la energía, tendrán el beneficio de deducir en un periodo no mayor a 15 años, contados a partir del año gravable siguiente al que haya entrado en operación la inversión, un monto equivalente al 50% del valor total de la inversión, sin superar el 50% de la renta líquida del contribuyente.

Esto quiere decir que el beneficio tributario permite deducir de la base gravable del impuesto sobre la renta, en un horizonte de largo plazo, el 50% de la inversión, existiendo un límite equivalente al mismo 50% de la renta líquida del contribuyente. Esta exención tributaria permite que el contribuyente recupere parte de su inversión vía base gravable del impuesto sobre la renta, conforme a determinadas y específicas condiciones y requisitos.

Dentro de las condiciones se tiene que la inversión deberá ser evaluada y certificada como proyecto de generación de energía a partir de fuentes no convencionales de energía -FNCE o como acción o medida de gestión eficiente de la energía por la Unidad de Planeación Minero-Energética -UPME.

Según lo indicado por el Decreto 829 de 2020, pueden acceder a estos incentivos los contribuyentes declarantes del impuesto sobre la renta (personas naturales o jurídicas) que realicen inversiones directas en actividades tales como:

- Investigación y desarrollo tecnológico o formulación e investigación preliminar.
- Estudios técnicos, financieros, jurídicos, económicos y ambientales definitivos.
- Adquisición de equipos, elementos, maquinaria, y montaje y puesta en operación.

Igualmente, en materia de impuesto sobre la renta, la Ley 1715 de 2014 en su artículo 14 dispone un régimen de depreciación acelerada, respecto del gasto deducible al declarar el impuesto sobre la renta, el cual será en proporción al valor del activo y no podrá superar el 33.33% anual, lo que implica que al término de 3 años el contribuyente habrá logrado deducir toda la depreciación de los activos adquiridos para el fin señalado, a diferencia de un régimen de depreciación normal en el que puede llegar a los 10 años.

Vale decir que la depreciación acelerada es aplicable a las maquinarias, equipos y obras civiles necesarias para la preinversión, inversión y operación de los proyectos de generación con fuentes no convencionales de energía (FNCE). Igualmente, resulta aplicable para la

medición y evaluación de los potenciales recursos y para acciones o medidas de gestión eficiente de la energía, incluyendo los equipos de medición inteligente que sean adquiridos y/o construidos, exclusivamente para los fines indicados. Se debe señalar que el Decreto 829 de 2020, sobre el particular dispone que:

- Si los activos que fueron objeto de los incentivos son vendidos antes de que finalice su periodo de depreciación o amortización, se deberá restituir las sumas resultantes de su aplicación, incorporándolas como renta líquida por recuperación de deducciones (en los términos de los artículos 195 y 196 del Estatuto Tributario).
- Es posible solicitar la deducción en renta junto con la deducción por depreciación acelerada de activo.

2.4.1.1.2 Impuesto al valor agregado – IVA

La ley 1715 de 2014, modificada por la Ley 2099 de 2021, dispone una exclusión en materia del impuesto al valor agregado, en adelante IVA. La exclusión en materia de este impuesto implica que la adquisición de bienes y servicios necesarios para el desarrollo de proyectos de generación con FNCE y gestión eficiente de energía no causan IVA.

Para tal efecto, los equipos, elementos, maquinaria y servicios nacionales o importados que se destinen a la preinversión e inversión para la producción y utilización de energía a partir de las fuentes no convencionales, así como para la medición y evaluación de los potenciales recursos y para adelantar las acciones y medidas de gestión eficiente de la energía, incluyendo los equipos de medición inteligente que se encuentren en el Programa de Uso Racional y Eficiente de Energía y Fuentes No Convencionales PROURE, estarán excluidos del IVA.

Esta exclusión resulta igualmente aplicable a los servicios prestados en Colombia o en el exterior que tengan la destinación anteriormente señalada.

Se debe anotar también que la exclusión en materia de IVA no permite efectuar descuentos de los “IVAs” causados, los cuales deberán ser llevados como mayor valor del gasto en la compra de los bienes y servicios señalados.

Con la pretensión de procedencia de esta exclusión la inversión realizada debe ser evaluada y certificada como proyecto de generación de energía eléctrica a partir de fuentes no convencionales, o como medida de gestión eficiente de la energía por la UPME.

Según el Decreto 829 de 2020 el inversionista podrá solicitar la devolución del IVA pagado con posterioridad a la importación o compra, siempre y cuando se obtenga la certificación ante la UPME de manera posterior a la importación o adquisición de los bienes excluidos de este impuesto.

En términos generales, pueden acceder a estos incentivos las personas naturales o jurídicas que realicen inversiones directas en actividades tales como investigación y desarrollo tecnológico o formulación e investigación preliminar, estudios técnicos, financieros, jurídicos, económicos y ambientales definitivos, adquisición de equipos, elementos, maquinaria, y montaje y puesta en operación.

2.4.1.1.3 Aranceles

El artículo 13 de la ley 1715 de 2014 modificado por la Ley 2099 de 2021, dispone las situaciones por medio de las cuales los titulares de nuevas inversiones en nuevos

proyectos eje de fuentes no convencionales de energía -FNCE y medición y evaluación de los potenciales recursos o acciones y medidas de eficiencia energética, no tendrían que asumir el pago de los derechos y/o gravámenes arancelarios al importar máquinas, equipos, insumos y materiales que se vayan a utilizar exclusivamente en las etapas de reinversión e inversión dentro de los proyectos.

La mencionada norma establece que las personas naturales o jurídicas que sean titulares de nuevas inversiones en nuevos proyectos de fuentes no convencionales de energía -FNCE y medición y evaluación de los potenciales recursos o acciones y medidas de eficiencia energética, incluyendo los equipos de medición inteligente, en el marco del Programa de Uso Racional y Eficiente de energía y Fuentes No Convencionales -PROURE, gozarán de exención del pago de los derechos arancelarios de importación de maquinaria, equipos, materiales e insumos destinados exclusivamente para labores de reinversión y de inversión en dichos proyectos.

Esta exención de aranceles será aplicable y recaerá sobre maquinaria, equipos, materiales e insumos que no sean producidos por la industria nacional y su único medio de adquisición esté sujeto a la importación de estos.

2.4.1.2 Beneficios tributarios locales

Considerando el régimen tributario local, los municipios y distritos podrían conceder, eventualmente, beneficios tributarios orientados a la construcción sostenible como elementos propios de política fiscal local. Para tales efectos pueden conceder exenciones y descuentos en los impuestos de su propiedad (rentas endógenas), como pueden ser el impuesto predial unificado, el impuesto de industria y comercio y, eventualmente, la delineación urbana.

De señalar en este punto que las mencionadas obligaciones urbanísticas no constituyen un tributo, por lo que las reglas sobre exenciones y descuentos tributarios no resultarían aplicables.

Dentro del ejercicio de la autonomía tributaria local, cada municipio y/o distrito tiene atribuciones y competencias para adoptar tratamientos tributarios favorables a determinadas actividades que considere necesario incentivar a partir de la llamada política fiscal local.

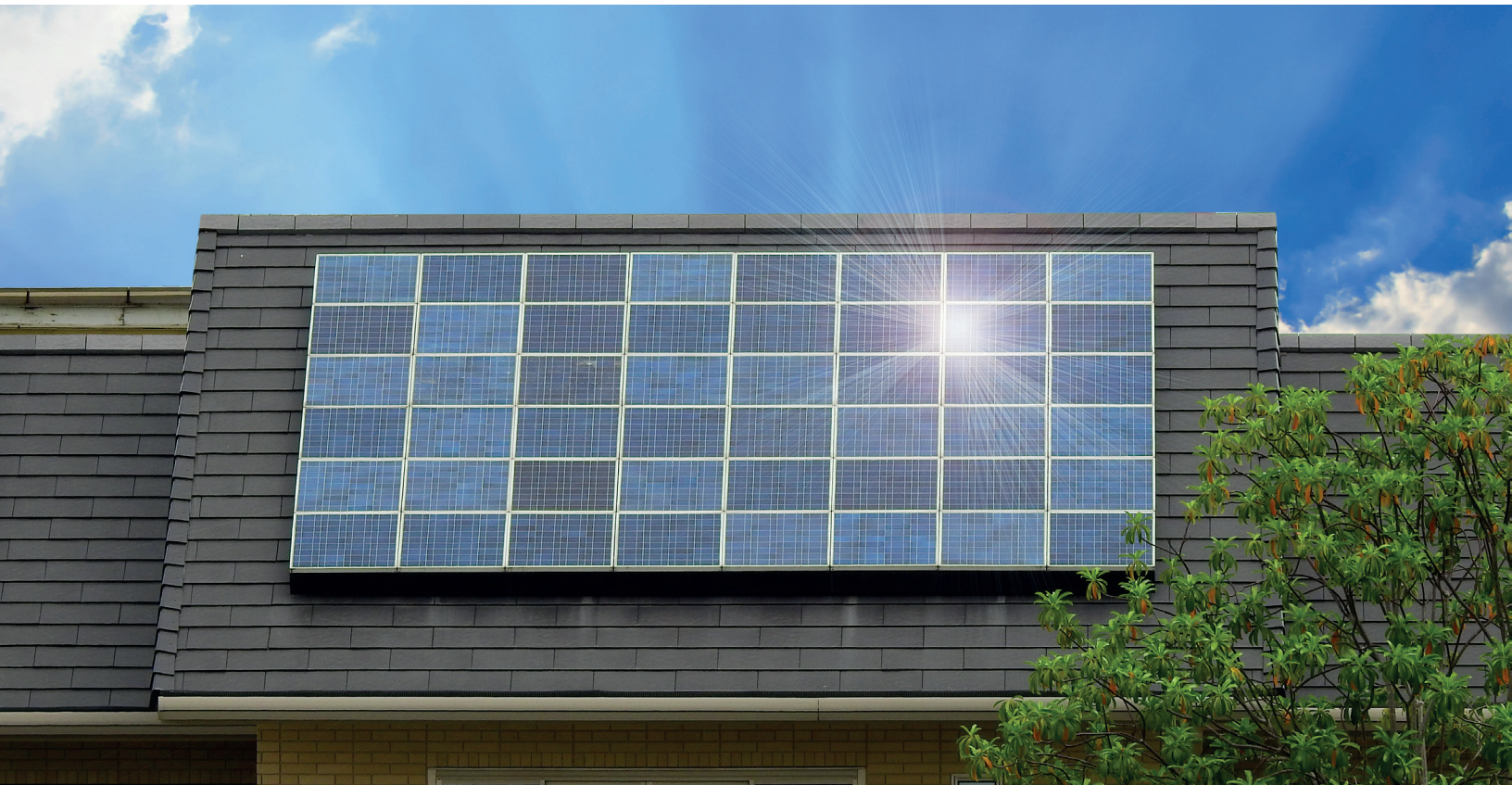
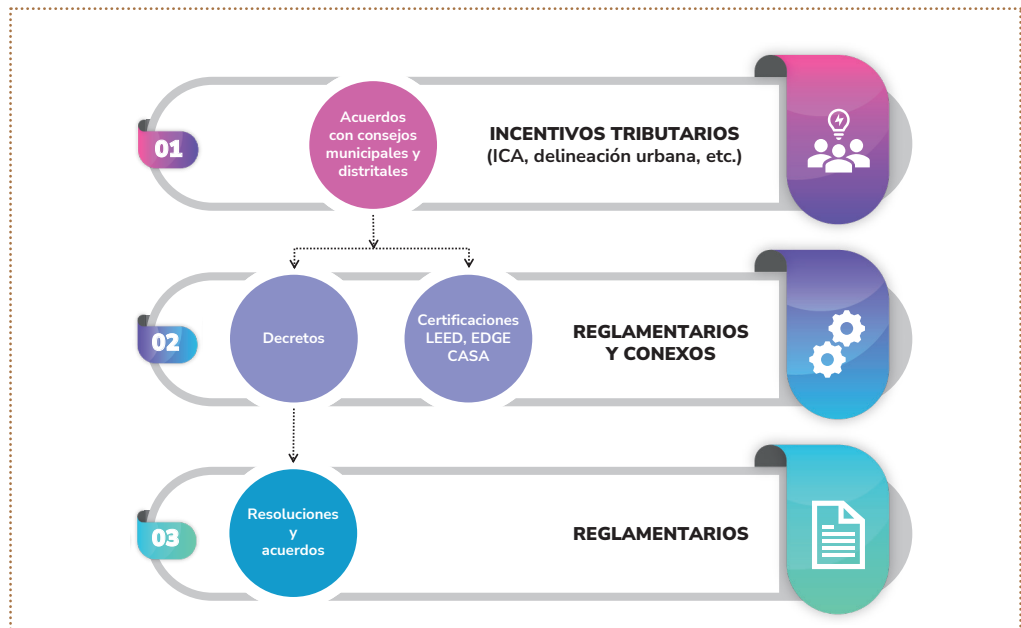
Para lo anterior podrá conceder, mediante sendos acuerdos municipales o distritales, dichos tratamientos (exenciones, tarifas diferenciales, y/o descuentos tributarios) en los tributos de su propiedad, previo agotamiento de ciertos requisitos como son: la necesaria aprobación por el Concejo, el previo señalamiento expreso del costo fiscal del proyecto, y su alineación con lo dispuesto en sus respectivos planes municipales o distritales de desarrollo.

Así pues, el fundamento normativo inicia con la expedición del respectivo acuerdo municipal o distrital por parte de los concejos municipales sobre los tributos territoriales y, en algunos casos, sobre los aprovechamientos urbanísticos. Posteriormente, las autoridades municipales y distritales proceden a la reglamentación de los métodos y condiciones de aplicación del o los beneficios adoptados.

A continuación, presentamos un ejemplo:

Figura 2 – Procedimiento para el establecimiento del incentivo

Fuente: MVCT, 2024 con información de MME



En el contexto del presente texto, presentamos algunos estudios de caso que ofrecen a los interesados (usuarios las entidades territoriales, empresas privadas y ciudadanía en general) orientaciones mínimas de cómo se estructuran a nivel territorial los incentivos tributarios. El flujograma que viene a continuación resume los principales pasos y elementos para tener en cuenta en el diseño de incentivos locales, en las dos fases de proceso derivadas de un marco lógico:

Figura 3 – Diagrama fase de alistamiento
Fuente: MVCT, 2024 con información del MME

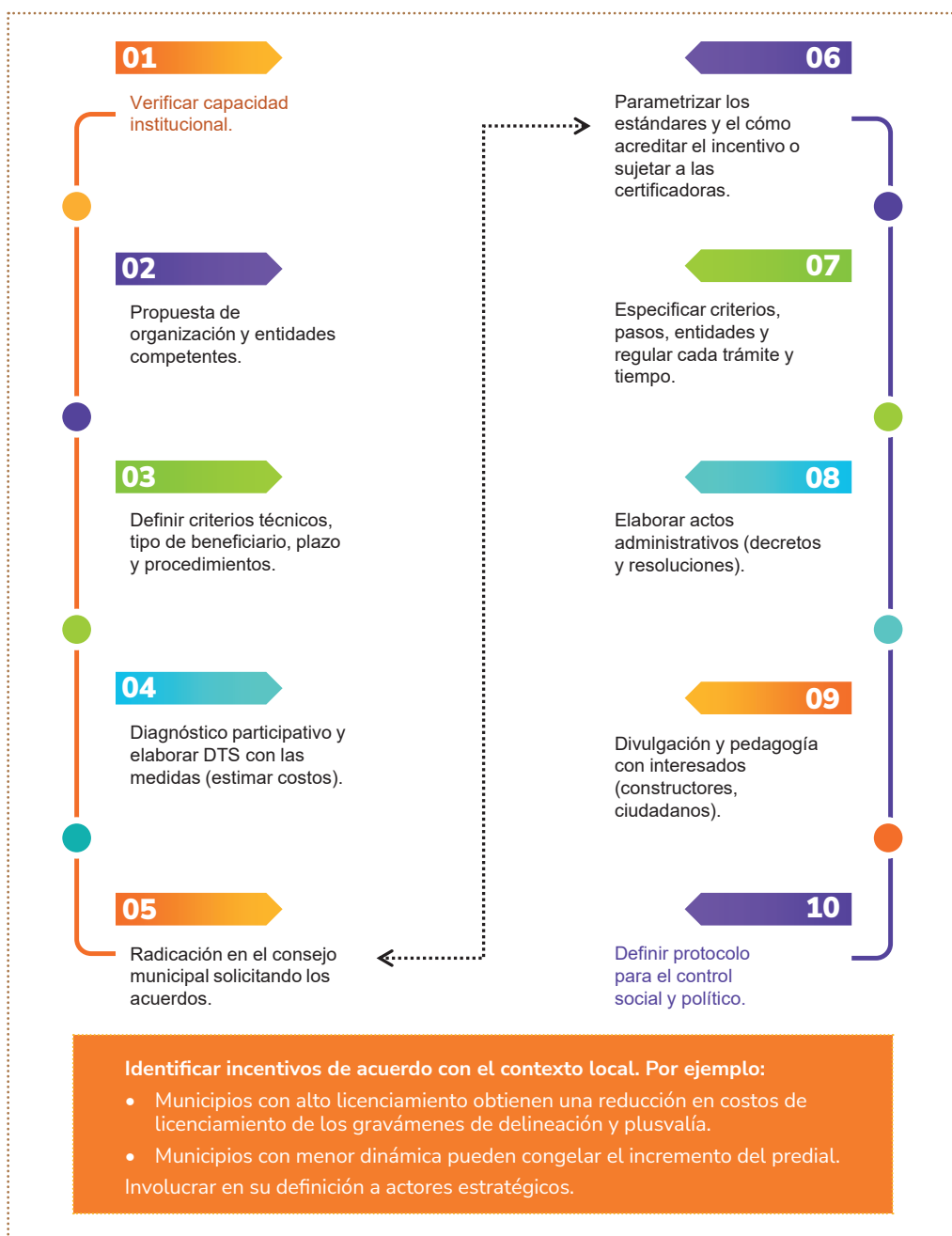
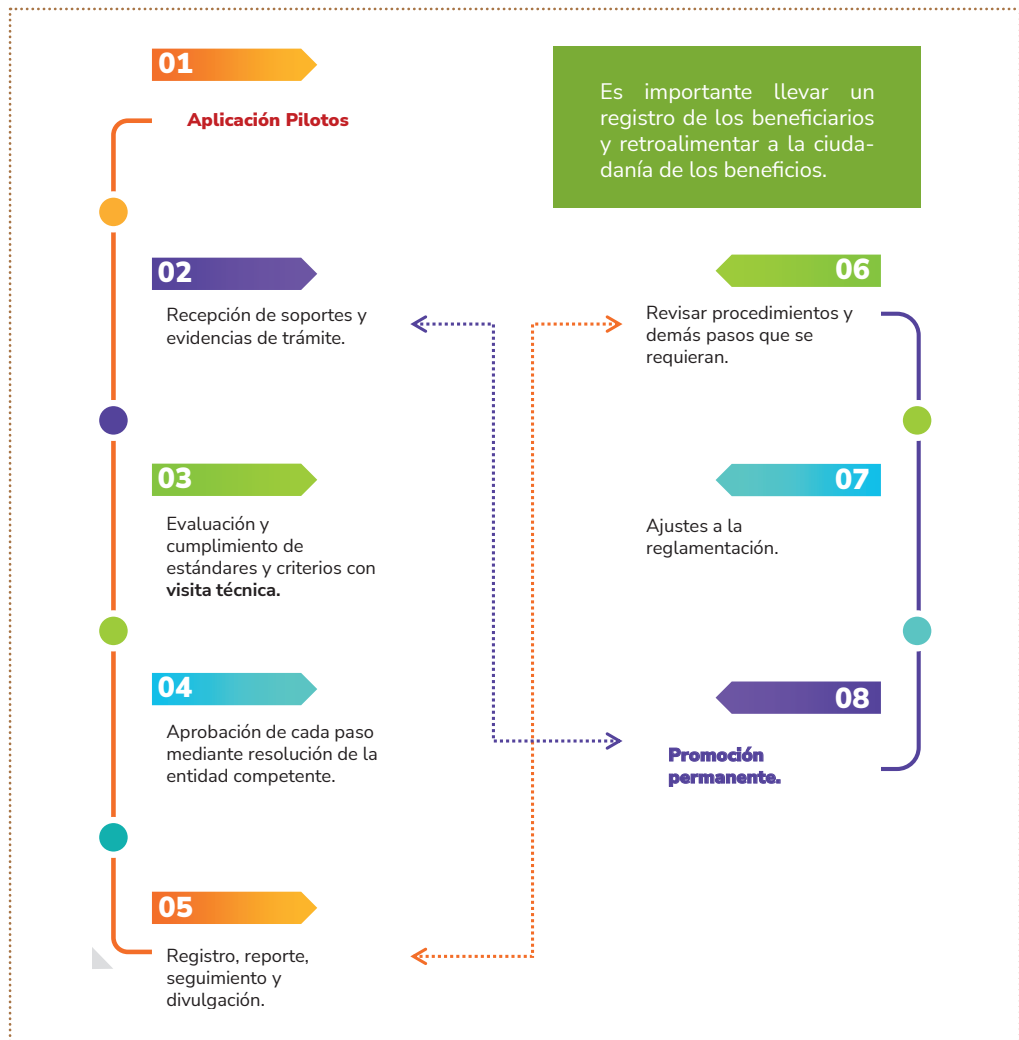




Figura 4 – Diagrama fase de implementación

Fuente: MVCT, 2024 con información del MME



Tecnologías para la aplicación de los incentivos

Pasivas: diseño bioclimático (fachadas contrasol, cortasoles, pinturas reflectivas y térmicas) y materiales para la envolvente (cubiertas traslucidas, entre otras).

Activas: luminarias LED, controladores para iluminación, aire acondicionado, ascensores, distritos térmicos (intercambiadores de calor, calderas de recuperación) y bombas centrífugas, por mencionar algunas.

Las soluciones basadas en naturaleza (SbN) emergen como una herramienta útil para integrar la naturaleza en la planificación territorial con grandes oportunidades para mejorar la calidad de vida y la salud de los ecosistemas.

Adicionalmente, se puede considerar la incorporación de diseños alternativos para el suministro de agua, tales como la implementación de sistemas de aprovechamiento de aguas lluvias, aparatos de consumo eficiente, sistemas de reciclaje de aguas grises, baños secos, sistemas de drenaje sostenible, sistemas de condensación y pisos filtrantes, entre otras soluciones.

Es relevante aclarar que las tecnologías mencionadas son de carácter indicativo y cada desarrollador del proyecto de construcción sostenible, bien sea de iniciativa pública o privada, debe evaluar y seleccionar aquellas que mejor se alineen con sus objetivos de sostenibilidad y sus condiciones específicas.

Figura 5 – Paneles solares

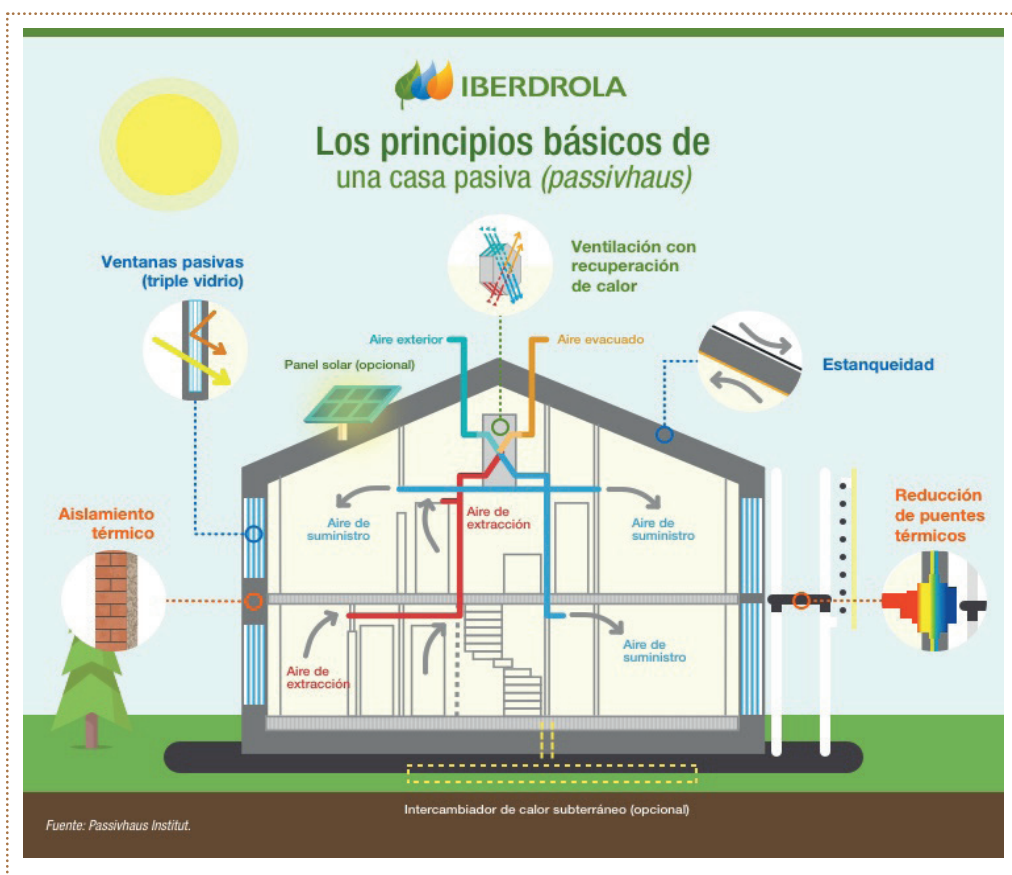
Fuente: www.freepik.es



De manera particular al uso de tecnologías solares, la UPME definió en la resolución 135 de 2025 los parámetros técnicos para que sean beneficiarios de la exención de IVA: paneles y celdas fotovoltaicas, inversores, baterías solares, optimizadores, cajas combinadoras, cables solares, equipos de compensación de potencia, etc.

Figura 6 – Arquitectura bioclimática

Fuente: Recuperado en 22-10-24 de la web



Para la aplicación de los incentivos tributarios **en la escala nacional** es importante que, desde el prediseño o concepción misma del proyecto urbanístico, se definan las tecnologías y diseños susceptibles de los incentivos, con miras a garantizar la articulación de toda la cadena productiva.

A continuación, se presenta un diagrama que ejemplifica los presupuestos mínimos en todas las fases del proyecto de construcción encaminados a acceder al beneficio tributario, tomando como punto de partida su incorporación en las etapas tempranas de conceptualización del proyecto y la interlocución con diseñadores, proveedores y/o importadores de los insumos y tecnologías sostenibles para el proyecto:

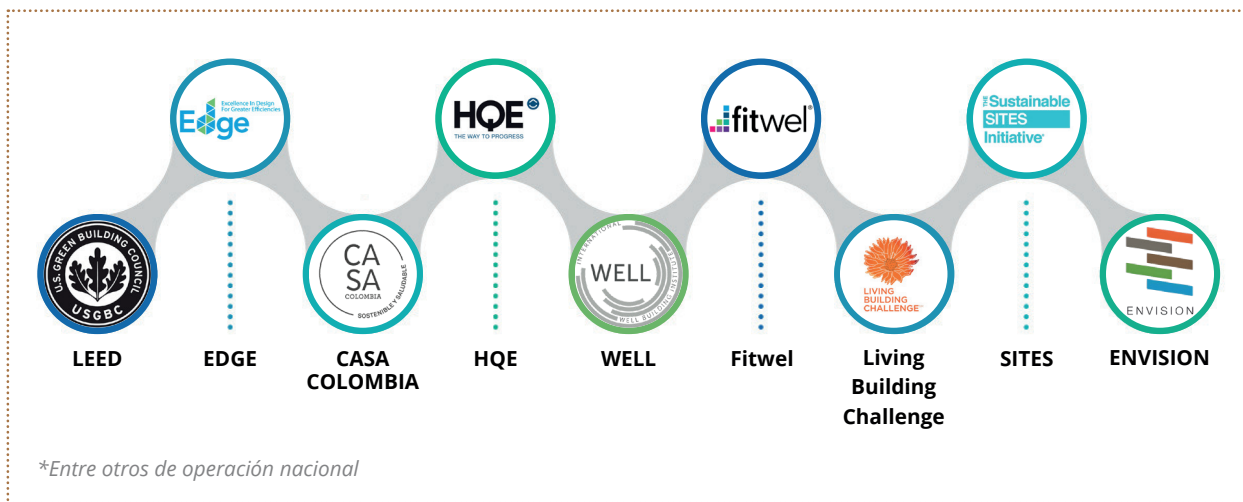
En el caso de una de las medidas pasivas se requiere una certificación de construcción sostenible (del tipo **CASA, EDGE, o LEED, entre otras**), la cual toma como referencia la UPME para calificar el proyecto como sostenible y así aprobar que tenga la exclusión en IVA y el descuento en el impuesto a la renta en caso de persona jurídica titular. Se trata de certificados de sostenibilidad reconocidos nacional e internacionalmente, basados en

estándares científicos, que premian con una mayor reputación a construcciones (nuevas y rehabilitadas) por el uso de estrategias sostenibles en todos los procesos de construcción, desde el diseño hasta la eficiencia del uso del agua y energía, la selección de materiales con criterios de sostenibilidad, en relación con el entorno y la biodiversidad, el bienestar y el valor social.

Los bancos también se apoyan en estas certificaciones nacionales e internacionales para otorgar incentivos financieros para el crédito constructor, e inclusive, para los beneficiarios de vivienda a través de descuentos en tasas de interés.

Figura 7 – Certificaciones aplicables

Fuente: MVCT, 2024 con información del Consejo Colombiano de Construcción Sostenible - CCCS



Es importante tener presente que las construcciones VIS y VIP ya tienen el beneficio de exención de IVA por la naturaleza misma de esos bienes y, por lo tanto, no pueden tener doble beneficio por sostenibilidad.

Para la aplicación de incentivos a escala local, los acuerdos expedidos por los concejos municipales deben definir los tipos de incentivo y las condiciones para su aplicación. Se ha identificado que en esta escala se vienen otorgando beneficios en mayor edificabilidad y algunas exenciones en delineación urbana e ICA, con apoyo en las certificadoras internacionales y en las aprobaciones UPME de los mínimos técnicos de cumplimiento en términos de sostenibilidad.

- Condiciones y recomendaciones
 - a. Para las entidades territoriales:
 - » Entender las condiciones del territorio para diseñar los incentivos.
 - » Documentar en el proyecto de acuerdo las ventajas comparativas frente a la disminución del recaudo tributario. Dimensionar el costo de la exención o exclusión.
 - » Buscar socios estratégicos para facilitar el proceso de control y gestión. Por ejemplo, las certificadoras.
 - » Posicionar el proceso. Desarrollo de manuales y mercadeo.

- » Tener claridad en los requisitos técnicos y legales. Hay que indicar qué tecnologías aplican y bajo qué referencias técnicas.
 - » Procurar la transparencia y agilidad en el proceso.
- b. Para los constructores:
- » Validar si el costo de la tecnología o la aplicación del diseño bioclimático se compadece con el beneficio tributario o urbanístico, a fin de evaluar su incorporación o no en el proyecto.
 - » Alinear tiempos y gestiones para la certificación, con proveedores, diseñadores e importadores. Manejo de anticipos de materiales para ganar tiempo en tanto sale la certificación para posteriormente sí facturar sin el IVA y materializar el beneficio.

2.4.2 Incentivos financieros

Los incentivos financieros, diseñados para fomentar la edificación sostenible, generalmente ofrecen condiciones crediticias más favorables para el financiamiento del constructor que incorpore en sus proyectos inmobiliarios tecnologías y/o diseños que propenden por la utilización de recursos renovables o minimicen la huella ambiental con el uso óptimo de materiales convencionales. Los principales incentivos han sido:

2.4.2.1 Tasas de interés preferenciales

Son tasas más bajas que las de los créditos convencionales, con reducciones para el crédito constructor, que van desde 100 puntos básicos en adelante según cada banco y medidas reconocidas por el mercado (casi siempre acreditadas por certificación de expertos). Asimismo, en el caso de créditos hipotecarios o de leasing, algunos bancos aplican descuentos en tasa para todo aquel comprador de vivienda que desea financiar la compra de un inmueble sostenible y generalmente ofrecen desde 65 puntos básicos en adelante de reducción en tasa.

2.4.2.2 Ampliación en plazos y periodos de gracia

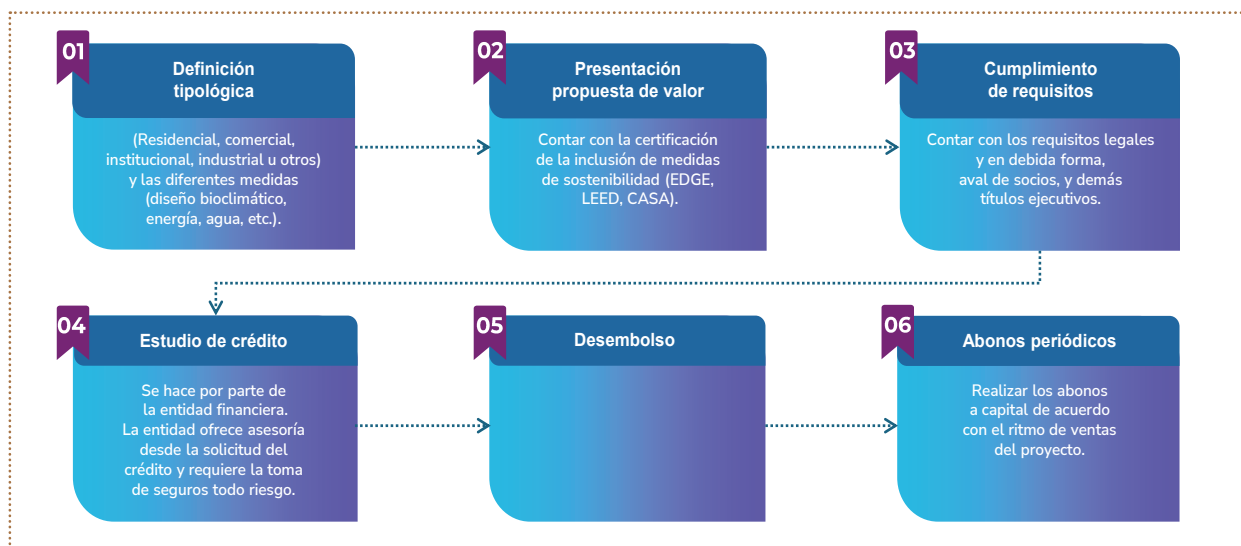
Se da, por ejemplo, en proyectos de largo alcance. El plazo de pago se calcula de acuerdo con el avance de la obra y la velocidad de venta de las unidades del proyecto, de tal suerte que el plazo del crédito no es fijo sino flexible y el mismo se puede cancelar en función de las ventas que se vayan realizando.

En ambos casos lo que se pretende reducir son los costos de financiamiento durante la construcción, e incrementar el atractivo de los proyectos, ya que aquellos certificados en construcción sostenible por alguna calificadora conllevan mayor reputación para las entidades financieras y tienden a comercializarse mejor de cara al consumidor final.

Si el constructor certifica su proyecto bajo alguno de los estándares de sostenibilidad reconocidos por el mercado, por expertos tales como EDGE, LEED, CASA COLOMBIA, podrá acceder a las condiciones preferentes de tasa o de plazo. Dentro del proceso que cada banco establece para el ofrecimiento del incentivo financiero podrían destacarse como mínimo los siguientes aspectos a tener en cuenta:

Figura 8 – Procedimiento para acceso al beneficio

Fuente: MVCT, 2024 con información de la UPME



Algunas entidades financieras que ofrecen estos beneficios, a veces acuñados bajo el nombre de créditos o línea verdes son: **Davivienda, Bancolombia, BBVA, Banco de Bogotá, Banco de Occidente, Banco Itaú, Banco Caja Social y el Fondo Nacional del Ahorro.**

Por otra parte, a nivel internacional emergen nuevos modelos de negocio que pueden complementar o ser alternativas a la financiación verde, tales como las plataformas **Crowdfunding** y la emisión de **bonos verdes** por parte del sector real. En ambos casos se trata de mecanismos para atraer inversionistas y hacerlos partícipes de los riesgos y beneficios del proyecto; en el caso del crowdfunding se utiliza una plataforma tecnológica⁷ que permite conectar inversionistas de cualquier naturaleza legal para que concurren recursos y de esta forma hacer que los proyectos verdes se financien **de forma colaborativa.**

Las plataformas utilizan estrategias de comercialización para visibilizar las bondades de los proyectos. Para el caso de construcción, evidencian las bondades en términos de sostenibilidad, de tal suerte que, se busca un grupo amplio de interesados que puedan aportar desde montos bajos, haciéndoles partícipes de la inversión por medio de tres alternativas: **deuda, equity y patrimonio.**

En la alternativa deuda, el inversor es el acreedor del constructor y recibe el pago de los intereses pactados (similar a un prestamista bancario). En la alternativa de equity el inversionista recibe una porción de la utilidad generada por la comercialización del proyecto y en la alternativa de patrimonio el inversionista recibe una porción de la renta de operación del proyecto.

El crowdfunding permite recaudar recursos para cualquier tipo de proyecto del sector de edificaciones (en inmuebles sostenibles, así como en adquisición de bienes y servicios para la descarbonización de las edificaciones del tipo de distritos térmicos e instalación de otras energías limpias en sitio).

Finalmente, la emisión de bonos verdes es un instrumento de deuda que puede ser emitido por gobiernos nacionales, municipios, bancos y corporaciones para la financiación

7. Algunos ejemplos de plataformas a continuación: <https://habi.co/blog/crowdfunding-invertir-en-finca-raiz-sin-comprar-vivienda>; <https://raizers.es/el-impacto-del-desarrollo-sostenible-en-el-crowdfunding-inmobiliario/>; https://www.deginvest-americalatina.com/?gad_source=1#; <https://www.bricksave.com/es/crowdfunding-inmobiliario/>; <https://www.ener2crowd.com/es/proyectos-sostenibles>.

de largo plazo de portafolios inmobiliarios a nivel corporativo y para el desarrollo de proyectos de gran impacto, en donde se orienta el préstamo a la obtención de unos resultados ambiental y socialmente responsables, pero, en todo caso, viables desde el punto de vista financiero.

Estos bonos se denominan “verdes” precisamente por la destinación específica de los recursos obtenidos con la oferta pública de tales valores, por consiguiente, en términos de procesos de su colocación, evaluación de los proyectos, autorizaciones, reportes del emisor y estándares para la emisión se deben seguir las pautas expedidas por la Superintendencia Financiera de Colombia (SFC) [2] y demás entes rectores en materia de crédito público equivalentes a los bonos ordinarios o de deuda pública. Algunas de las instituciones públicas y privadas que han liderado la emisión de este tipo de bonos son: **Findeter, Bancoldex, Grupo Celsia, Davivienda, Bancolombia y Banco de Bogotá.**

Dentro de las pautas mínimas para la utilización de los bonos verdes para financiar la sostenibilidad en el sector constructor se pueden enumerar las siguientes:

- **Aviso de oferta.** El emisor comunica a los inversores de forma clara los objetivos de sostenibilidad ambiental y criterios de elegibilidad de los proyectos (casi siempre con el apoyo de certificaciones de construcción sostenible como EDGE, LEED y CASA).
- **Arreglos institucionales de manejo y administración.** Configuración de una subcuenta para el manejo de los fondos y canalización de los recursos a los proyectos.
- **Control y gestión.** Revisiones externas periódicas de la calidad del bono para asegurar certeza a los inversionistas. Publicación periódica de informes de uso e impacto.

El sector público también ha empezado a generar algunos incentivos financieros para la estimulación de la construcción sostenible. El más reciente incorporado mediante el Acuerdo 2579 del 2024 “Por el cual se establece las condiciones financieras de Crédito Constructor en el Fondo Nacional del Ahorro S.A. y se regulan otros aspectos” que consta en la reducción de la tasa de interés del crédito constructor si el proyecto de vivienda a desarrollar se encuentra certificado por sostenibilidad con EDGE, LEED, CASA Colombia, HQE o BREEM. El monto por financiar consta de hasta el 70% de los costos financiables del proyecto y la reducción en la tasa de interés no podrá ser inferior a los 6,5 puntos más el UVR del momento y responde también a su vez al porcentaje de adquirentes de las viviendas que hayan tramitado el crédito hipotecario con el Fondo Nacional del Ahorro así:

Tabla 3 - Oferta de tasa de interés crédito constructor⁸

Fuente: Acuerdo 2604 de 2025.

Rangos % afiliados al FNA certificados por la Fiduciaria	Tasa por afiliados al FNA certificados	Tasa Final Afiliados + Certificación Sostenibilidad
Entre 0% y <10%	10.50%	10.10%
Entre 10% y <20%	9.70%	9.30%
Entre 20% y <30%	8.90%	8.50%
Entre 30% y <40%	8.10%	7.70%
Entre 40% y <50%	7.30%	6.90%
>=50%	6.50%	6.50%

8. Estas condiciones están en constante revisión por el FNA según el comportamiento de las variables macroeconómicas del mercado.

Por otro lado, FINDETER también incorpora dentro de su portafolio de servicios algunas líneas de crédito que apoya el desarrollo de proyectos de infraestructura sostenible. En este sentido cuenta con las líneas de redescuento por tasa compensada “Reactiva Verde y Sostenible” y la línea directa “Compromiso de eficiencia energética” a la que pueden participar entidades territoriales, entidades públicas y entidades descentralizadas del orden nacional y territorial, así como las entidades de derecho privado que deseen financiar proyectos de construcción sostenibles en materia energética, transporte y vivienda. Para el caso de la línea de redescuento el proyecto está avalado por alguno de los Ministerios o por FINDETER según la tipología de este, de manera tal que cumpla con sus parámetros internos de “taxonomía verde”.

2.4.3 Incentivos urbanísticos para la construcción sostenible

En Colombia, los incentivos urbanísticos han sido una herramienta clave para promover prácticas sostenibles en la planificación y desarrollo de proyectos constructivos. Estos incentivos consisten en beneficios otorgados por municipios o distritos a desarrolladores, con el fin de fomentar la integración de estrategias de sostenibilidad en el diseño, ejecución y operación de edificaciones y entornos urbanos. Su implementación responde a los retos específicos del desarrollo urbano, la mitigación del cambio climático y la protección de los recursos naturales.

a. Estado del arte en incentivos urbanísticos en Colombia

A nivel nacional, el desarrollo de incentivos urbanísticos ha estado influenciado por los lineamientos generales establecidos en el marco normativo nacional, particularmente a través de la adopción de la norma en los planes de ordenamiento territorial (POT) y políticas locales que reconocen la necesidad de adaptar las ciudades a los principios del desarrollo sostenible.

Si bien no existe una norma nacional que unifique este tipo de incentivos, las entidades territoriales han implementado iniciativas locales que buscan alinear los objetivos urbanos con las metas ambientales y los marcos regulatorios a nivel nacional. El diseño e implementación de los mismos se desarrolla de acuerdo con las características particulares de sus territorios y dentro del marco de su autonomía normativa, fiscal y urbanística. Esto ha dado lugar a una diversidad de enfoques y estrategias, en las que cada ente territorial adapta los incentivos a sus necesidades locales, generando una disparidad en la aplicación y alcance de estas medidas.

b. Estrategias comunes

Los incentivos urbanísticos generalmente se enfocan en flexibilizar las regulaciones de uso del suelo y edificabilidad para aquellos desarrolladores que adopten medidas sostenibles, tales como:

- Aumento de edificabilidad: permitir construcciones por encima de los límites convencionales establecidos por los POT.
- Reducción de exigencias volumétricas: ajustar requisitos como los aislamientos laterales o la altura máxima.
- Bonificaciones de altura: incrementar el número de pisos permitidos en edificaciones sostenibles.

- **Densificación habitacional:** aumentar la cantidad de viviendas por hectárea en proyectos certificados como sostenibles.
- **Optimización de áreas de estacionamiento:** incrementar el área destinada a estacionamientos o flexibilizar requisitos relacionados.

c. Contexto local

En el ámbito territorial, ciudades como Bogotá, Cali, Medellín y Envigado han liderado la implementación de incentivos urbanísticos, adoptando medidas que se ajustan a las características particulares de cada territorio. En Bogotá, el Decreto 582 de 2023 ha impulsado estrategias como el aumento de área (metros cuadrados adicionales) en estacionamientos y la disminución de exigencias de mezcla de usos en áreas de renovación urbana, promoviendo la sostenibilidad en proyectos de desarrollo y mejoramiento.

Por su parte Cali, mediante el Acuerdo 574 de 2023⁹, implementó el Manual de Construcción Sostenible, que incluye incentivos como el Índice de Construcción Adicional al Tope (ICAT), el cual permite a los proyectos que cumplan con criterios de sostenibilidad superar los límites convencionales de edificabilidad.

En Medellín desde 2015 se han otorgado beneficios como bonificaciones de altura y densificación habitacional para proyectos que cumplan con estándares de sostenibilidad. Estas medidas han fomentado la verticalización controlada bajo parámetros ambientales, alineándose con los Objetivos de Desarrollo Sostenible de la ciudad. Finalmente, Envigado, a través del Acuerdo 001 de 2023, ha promovido una variedad de incentivos técnicos, entre los que se destacan el aumento del índice de ocupación y la bonificación de altura, siempre condicionados al cumplimiento de certificaciones de sostenibilidad que aseguren el impacto positivo de los proyectos.

En el ámbito de los desarrolladores, estos incentivos han otorgado flexibilidad para adaptar proyectos a los objetivos de sostenibilidad, mejorando su rentabilidad y atractivo en el mercado. Por otro lado, los municipios han visto en estas medidas una herramienta para guiar el crecimiento urbano de manera más ordenada, promoviendo ciudades más compactas y ambientalmente responsables.

Es así, que la implementación de incentivos urbanísticos ha generado impactos positivos en múltiples dimensiones. En términos ambientales, estas medidas fomentan el ahorro de recursos esenciales como el agua y la energía, al exigir que los proyectos adopten prácticas sostenibles y tecnologías eficientes. Esto contribuye a mitigar el impacto ambiental asociado a la construcción, alineándose con los Objetivos de Desarrollo Sostenible y las metas de mitigación del cambio climático. Además, desde el punto de vista urbanístico, los incentivos permiten optimizar el uso del suelo y el espacio urbano, facilitando la integración de estrategias sostenibles, sin comprometer la viabilidad económica de los proyectos.

d. Procedimiento para aplicar

Los beneficios permiten mayor aprovechamiento en los proyectos, a cambio de la inclusión de criterios de sostenibilidad en los mismos por parte del constructor. Pueden verse reflejados en aumento de los índices de construcción, reducción de los aislamientos e incremento en el área de estacionamientos.

9. La referencia del presente instrumento se genera exclusivamente como ejemplo para el establecimiento de incentivos, utilizando como modelo la experiencia de la ciudad de Cali.

Figura 9 – Procedimiento para acceso al beneficio

Fuente: MVCT, 2024



La aplicabilidad del incentivo estará sujeta a que el reparto de cargas y beneficios del proyecto no supere los índices de construcción máximos establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial –POT-. De lo contrario, se deberá expedir un acuerdo que modifique el POT, que tenga en cuenta un aumento de edificabilidad para proyectos sostenibles, dentro del aumento de cargas y beneficios.

Es necesario que el constructor realice la inscripción del proyecto ante el ente encargado para verificar la aplicabilidad del incentivo en el proyecto a desarrollar.

El incentivo se formaliza con la expedición de la licencia de construcción o de urbanismo una vez se haya corroborado la incorporación de medidas sostenibles.

Se realiza un seguimiento al proyecto de acuerdo con los avances de obra, para verificar el cumplimiento de las medidas señaladas en la fase preliminar y de diseños. En caso, de incumplir con el compromiso, el Constructor deberá resarcir la disminución de cargas urbanísticas ya sea en el mismo proyecto o pagos monetarios.

e. Ventajas:

Se otorga desde la etapa de preconstrucción del proyecto inmobiliario. Permite alcanzar un nivel de rentabilidad mayor y aumentar el área vendible podría ser atractivo para el constructor.

f. Retos

El componente urbano de las ciudades y los aprovechamientos de los espacios públicos y zonas verdes podrían verse afectados por la disminución de cargas en los proyectos. El aumento de edificabilidad no podrá superar los topes máximos establecidos en el POT, por lo cual en algunas ciudades existe un reducido campo de acción para la aplicación de estos incentivos.

Así mismo, se tienen retos con respecto al establecimiento de mecanismos que permitan monitorear si se llegaron a presentar incumplimientos sobre las condiciones iniciales del otorgamiento del beneficio.

2.4.4 Taxonomía Verde de Colombia

La Taxonomía Verde de Colombia se concibió como un esfuerzo colaborativo¹⁰ entre el Ministerio de Hacienda y Crédito Público – MHCP y la Superintendencia Financiera de Colombia – SFC-, a través de la cual se define un sistema de clasificación para actividades económicas y activos con contribuciones sustanciales para el logro de objetivos ambientales, que responden a los compromisos, estrategias y políticas trazados por el Gobierno colombiano en materia ambiental, es decir, define qué es una inversión verde en Colombia.

Esta estrategia precisa qué actividades contribuyen a cumplir con los objetivos ambientales y, por lo tanto, pueden ser consideradas como verdes o ambientalmente sostenibles en nuestro país, de forma que, si se invierte en una actividad o activo que cumple con los criterios y requisitos de la taxonomía, dicha inversión pueda ser catalogada como verde en Colombia. Esto permitirá movilizar recursos públicos y privados hacia inversiones ambientales, gracias al lenguaje claro y común que orienta las finanzas verdes (MHCP, 2024).

Para el contexto nacional se identificaron unos enfoques u objetivos ambientales en el marco de la iniciativa, como son:

- Mitigación del cambio climático.
- Adaptación al cambio climático.
- Conservación de los ecosistemas y biodiversidad.
- Gestión del agua.
- Gestión del suelo.
- Economía circular.
- Prevención y control de la contaminación.

10. Contó con el apoyo técnico y financiero del Grupo Banco Mundial, fundamental para el éxito de la Taxonomía Verde Colombia. En particular, se destaca la colaboración de la Corporación Financiera Internacional (IFC) y la Tesorería del Banco Mundial, miembros del Grupo Banco Mundial, financiados por la Cooperación Suiza y la Cooperación Sueca, Luxemburgo y NDC Trust Fund. Adicionalmente, se contó con el apoyo técnico de Climate Bonds Initiative (financiado por UK Pact), quienes estuvieron a cargo de la elabora

En términos de aplicabilidad y beneficios, la Taxonomía Verde, además de servirle al país, también puede ser usada como referencia para las inversiones que deseen realizar cualquier persona, empresa o entidad, así como los diferentes actores del sector público y privado, tales como emisores de bonos, inversionistas, instituciones financieras, entidades públicas, entre otros. Pueden aprovecharla para la identificación y evaluación de inversiones que cumplan con objetivos ambientales y que sean consideradas como verdes o ambientalmente sostenibles en Colombia.

En ese sentido, la Taxonomía Verde no solo pretende apoyar la correcta identificación y evaluación de actividades económicas y activos con contribuciones sustanciales para el logro de objetivos ambientales y para impulsar la movilización efectiva de recursos públicos y privados hacia las inversiones ambientales, que permitan cumplir con los compromisos internacionales del país. Busca también facilitar la diferenciación y clasificación de los instrumentos financieros denominados como verdes (por ejemplo: bonos, carteras de crédito/leasing, títulos derivados de procesos de titularización, fondos de inversión, líneas de inversión diferenciadas, portafolios de inversión e índices bursátiles) de otros instrumentos financieros y promover el desarrollo de los mercados de capitales verdes en Colombia.

Información disponible en: <https://www.taxonomiaverde.gov.co/>

2.4.5 Póliza en construcción sostenible

En el contexto de la construcción sostenible en Colombia, una póliza es un contrato de seguro que garantiza el cumplimiento de criterios técnicos y ambientales en los proyectos de construcción. Estas pólizas actúan como mecanismos de respaldo financiero que protegen tanto a los desarrolladores como a las autoridades locales ante posibles incumplimientos de las normativas de sostenibilidad. En Bogotá, por ejemplo, las pólizas se utilizan para garantizar que los proyectos certificados bajo el programa Bogotá Construcción Sostenible mantengan prácticas de eficiencia energética y de gestión de recursos durante su ejecución y operación.

En Colombia, las pólizas para construcción sostenible se enmarcan dentro de una estrategia más amplia de incentivos financieros, en la que se incluyen descuentos en las primas de las pólizas de cumplimiento y seguros específicos para proyectos certificados.

La taxonomía plantea dentro de los sectores económicos elegibles al sector construcción, donde se integran tres actividades económicas y activos, los siguientes: a) construcción de edificios nuevos, b) renovación de edificios, y c) adquisición y propiedad de edificios. El cumplimiento de estas tres actividades se puede lograr con la equivalencia de los sistemas de certificación como CASA, EDGE, y LEED.

Estos incentivos son impulsados por políticas nacionales, como el CONPES 3919 de 2018, que busca promover edificaciones sostenibles mediante beneficios tributarios y financieros que incluyen respaldo mediante pólizas. Esto ayuda a mitigar el riesgo de los desarrolladores y asegura que los proyectos cumplan con los requisitos de sostenibilidad establecidos.



3

¿Qué debo tener en cuenta si quiero formular un incentivo en mi municipio?

3. ¿Qué debo tener en cuenta si quiero formular un incentivo en mi municipio?

Al momento de considerar el desarrollo de un incentivo a nivel local se deben evaluar los aspectos técnicos, fiscales y económicos del municipio para garantizar que el beneficio responda a unas condiciones, necesidades y requerimientos propios aplicables al contexto local.

Implica además la articulación con diferentes entidades del orden local, en la mayoría de los casos y dependiendo del alcance del tipo de incentivo, entre las curadurías urbanas o autoridad municipal encargada de la expedición de licencias urbanísticas (Secretaría de Planeación), Secretaría de Hacienda, Secretaría de Ambiente, entidades bancarias, entidades financieras (públicas o privadas), empresas constructoras y empresas de servicios públicos, entre otros.

Consideraciones técnicas

- Condiciones del territorio, incluyendo las variables climáticas del municipio.
- Requerimientos o problemáticas locales en materia de recursos como el agua, estructuras ambientales, demanda de energía y materiales locales.
- Condiciones y disposiciones de los planes de ordenamiento territorial municipal o distrital, planes de ordenamiento departamental, planes parciales, planes especiales de manejo y protección y/u otros instrumentos de planificación urbana local. La incorporación de un incentivo nuevo en el contexto local puede implicar la modificación de los instrumentos de planificación y desarrollo territorial.
- Definir claramente el alcance y aplicabilidad del incentivo (uso de suelo, edificación, proyecto, etapa, etc.).
- Establecimiento del procedimiento, criterios, medios de verificación y seguimiento y las acciones en caso de incumplimiento respecto al incentivo (estudiar los requisitos propios para acceder al incentivo en cada caso concreto).
- Los incentivos deben ser implementados mediante ordenanza o acuerdo por parte del ente territorial municipal o distrital.
- Incentivos diferenciados según el tipo de proyecto y escala de intervención: es necesario considerar la aplicación de incentivos en función del tipo de proyecto (vivienda, comercio, industria, infraestructura pública) y su escala (barrial, municipal, regional), garantizando su pertinencia y efectividad.
- Promover espacios de sensibilización y socialización que motiven al acceso del incentivo.

Consideraciones fiscales

- Techo fiscal municipal.
- Identificar el tipo de tributo objeto de beneficio.

Consideraciones económicas

- Evaluar y/o considerar los impactos que pueda tener el acceso al beneficio en los recursos económicos del municipio o entidad particular involucrada en el otorgamiento de este.

Estudios de caso

Con el fin de comprender el desarrollo de los incentivos en el nivel local, a continuación, se presenta una sección de estudios de caso. Estos ejemplos sirven para entender, analizar y, en algunos casos, replicar la aplicación real de los incentivos a la construcción sostenible en el territorio nacional, entendiendo sus requisitos, alcances, enfoques y demás aspectos relacionados.

3.4.1 Incentivos tributarios

Tabla 4 – Modelo Manizales, delineación urbana y predial

CIUDAD	MANIZALES	
Tipo de incentivo	Tributario	
Marco regulatorio	Acuerdo 1108 de 2021	
Introducción	El Concejo Municipal de Manizales creó un descuento de la totalidad del impuesto de delineación urbana en la construcción de viviendas nuevas en una zona específica de la ciudad (Comuna San José -Kilómetro 4); en otros sectores el descuento sería del 50 %. Aquellos inmuebles ya construidos se pueden acoger a un descuento del 50 % de este tributo a quienes realicen adecuaciones con criterios de sostenibilidad. De manera complementaria, y por el lado de la demanda, se realiza una deducción del impuesto predial por tres periodos gravables para los compradores de vivienda nueva en igual territorio y por un periodo gravable en el resto del municipio.	
Condiciones de aplicación	Los beneficios en cuestión tienen la particularidad de que dependen de criterios geográficos, revelando el interés en fomentar criterios de construcción sostenible en Comuna San José -Kilómetro 4. De igual forma, existe una diferenciación en los incentivos otorgados a partir de la naturaleza del inmueble (nuevo o usado).	
Requisitos Técnicos	Según el Acuerdo 1108 las construcciones que apliquen este beneficio serán aquellas que cumplan con criterios de sostenibilidad establecidos por la Secretaría de Planeación y Ambiente dentro de los siguientes criterios: • Uso eficiente de recursos naturales (agua y energía). • Implementación de sistemas de recolección de aguas lluvias. • Uso de materiales reciclados o de bajo impacto ambiental. • Incorporación de energías renovables (por ejemplo, paneles solares). • Plan de manejo adecuado de residuos de construcción y demolición.	
Impacto y Beneficios	Promoción de criterios de sostenibilidad en el territorio.	

Tabla 5 – Modelo Medellín, delineación urbana y predial

CIUDAD	MANIZALES		
Tipo de incentivo	Tributario		
Marco regulatorio	Acuerdo 066 de 2017		
Introducción	El Concejo Municipal de Medellín mediante su estatuto tributario o Acuerdo 066 de 2017 incluyó descuentos en el pago del impuesto predial e impuesto de delineación urbana para los proyectos de construcción. El descuento consiste en la reducción del 10 % para los estratos 1 y 2; del 8 % para el estrato 3; del 6 % para el estrato 4; del 4 % para el estrato 5 y del 2 % para el estrato 6.		
Condiciones de aplicación	Los proyectos de vivienda objeto de aplicación de los incentivos tributarios serán definidos mediante los parámetros establecidos en la matriz de evaluación del Manual Municipal de Construcción Sostenible, incluidos aquellos que superen los niveles de ahorro obligatorio de agua y energía dispuestos en la Resolución 549 de 2015 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. El tiempo para otorgar estos beneficios es de hasta 10 años según los parámetros de cumplimiento de las condiciones establecidas en el manual en mención.		
Requisitos Técnicos	· El propietario del inmueble presenta la solicitud a la Secretaría de Hacienda demostrando la titularidad sobre el inmueble. · Es indispensable no estar en mora en los impuestos en mención en ningún predio sobre el que se tenga titularidad.		
Impacto y Beneficios	Promoción de criterios de sostenibilidad en el territorio.		



3.4.2 Incentivos urbanísticos

Tabla 6 – Modelo Bogotá, mezcla de uso

CIUDAD	BOGOTÁ	
Tipo de incentivo	Urbanístico	
Descripción	Reducción de condiciones de mezcla de usos en edificaciones	
Marco regulatorio	Decreto 582 del 2023 - Ecurbanismo y Construcción Sostenible	
Introducción	Este incentivo busca facilitar los desarrollos sostenibles a través de la optimización del uso del espacio y fomentar prácticas de sostenibilidad sin imponer requisitos adicionales de mezcla de usos. Está clasificado como Tipo 1: disminución del porcentaje de las condiciones de mezcla de usos en los tratamientos de desarrollo y renovación urbana. Reduce la obligación de destinar un porcentaje del área construida a otros usos, con lo cual es posible disminuir el porcentaje destinado a actividades comerciales y de servicios de un 8 % a un 3 % en proyectos que adoptan criterios de sostenibilidad.	
Condiciones de aplicación	• Proyectos en tratamiento de desarrollo: en aquellos proyectos que se ejecuten mediante un plan parcial se debe destinar un 8 % del área construida a usos comerciales o de servicios. Este porcentaje se reduce al 3 % para proyectos que incorporen prácticas sostenibles, así como para proyectos desarrollados mediante licencia en áreas superiores a dos hectáreas netas urbanizables.	
z	• Proyectos en tratamiento de renovación urbana: en proyectos desarrollados mediante englobes de manzana, el requisito de destinar un porcentaje del área construida a mezcla de usos se reduce al 3 % siempre que se apliquen criterios de sostenibilidad. Asimismo, en los proyectos de renovación urbana que se realicen bajo un plan parcial, el porcentaje de mezcla de usos disminuye del 8 % al 3 % cuando se implementan prácticas sostenibles.	
Requisitos técnicos	Los proyectos deben cumplir con los siguientes requisitos técnicos de sostenibilidad para asegurar un impacto positivo en el uso de recursos y en el entorno urbano: 1. Eficiencia en el uso de agua: implica la incorporación de tecnologías y estrategias de ahorro de agua en todas las fases de construcción y operación del proyecto, con el fin de reducir significativamente el consumo de agua potable. 2. Eficiencia energética: abarca la implementación de sistemas que optimicen el consumo de energía. Esto incluye el uso de iluminación eficiente, sistemas de climatización que minimicen el consumo, y la integración de fuentes de energía renovable cuando sea posible. 3. Reverdecimiento: incluye la incorporación de elementos vegetales en techos y fachadas (también conocidos como techos verdes), así como la disposición de áreas de vegetación en la planta baja. Esta medida contribuye a aumentar la vegetación urbana, mejora el confort térmico en los edificios y ayuda a reducir el efecto de isla de calor en la ciudad.	
Impacto y beneficios	• Beneficios ambientales: este incentivo fomenta el ahorro de recursos esenciales como el agua y la energía, al exigir que los proyectos adopten prácticas sostenibles y tecnologías de eficiencia en el uso de estos recursos, lo que contribuye a una reducción del impacto ambiental asociado a la construcción. • Flexibilidad para los desarrolladores: permite adaptar los proyectos de manera más efectiva a los objetivos de sostenibilidad. Esto se traduce en una optimización del uso del espacio y en una menor exigencia de áreas dedicadas a usos comerciales o de servicios en proyectos sostenibles, facilitando así la integración de prácticas responsables sin afectar la viabilidad del desarrollo.	

Tabla 7 – Modelo Bogotá, aumento estacionamiento

CIUDAD	BOGOTÁ	
Tipo de incentivo	Urbanístico	
Descripción	Aumento de área para estacionamientos	
Marco regulatorio	Decreto 582 del 2023 - Ecourbanismo y Construcción Sostenible	
Introducción	Dando alcance a lo establecido en el Decreto 555 de 2021 en su artículo 117, las secretarías distritales de Ambiente, Planeación y Hábitat presentan tres (3) alternativas como beneficio, con el objeto de promover de manera decidida las prácticas sostenibles en el Distrito en el uso residencial. El incentivo Tipo 2: aumento de área para estacionamientos. Aplica para aquellos proyectos que desarrollen e incorporen incentivos técnicos, permitiendo acceder a un 3 % (Factor ECOS) adicional al porcentaje opcional del área máxima establecida en el artículo 389 del Decreto Distrital 555 de 2021.	
	Este factor se encuentra contemplado en el cuadro del artículo 389 del Decreto Distrital 555 de 2021 y se calcula sobre el área construida (artículo 390 del POT) en función del área de actividad. El constructor puede acceder a este incentivo si incorpora dentro de su proyecto los incentivos técnicos de ecourbanismo y construcción sostenible.	
Condiciones de aplicación	La implementación de este incentivo se podrá aplicar en las áreas de actividad, según lo definido en el artículo 389 del POT: • Estructurante receptora de vivienda de interés social. • Estructurante receptora de actividades económicas. • Proximidad generadora de soportes urbanos. • Proximidad receptora de soportes urbanos. • Grandes servicios metropolitanos.	
Requisitos técnicos	1. VIS y VIP: deben cumplir con requerimientos de eficiencia en el uso de agua y de eficiencia en energía, que implican la incorporación de medidas de ahorro tanto en agua como en energía y que sean demostrables en su cumplimiento en relación con las diferentes certificaciones de sostenibilidad del país, con requisitos específicos por cada una. 2. No VIS: se tendrá en cuenta el apartado técnico del reverdecimiento del proyecto, lo que implica la incorporación de elementos vegetales en techos y fachadas, así como la disposición de áreas de vegetación en la planta baja.	
Impacto y beneficios	• Aprovechamiento del área de construcción: los desarrolladores pueden optimizar el uso de áreas libres para mayores parqueaderos. • Ambiental: fomenta la reducción de uso de áreas públicas para parqueos, aumentando con	

Tabla 8 – Modelo Bogotá, aislamiento lateral

CIUDAD	BOGOTÁ	
Tipo de incentivo	Urbanístico	
Descripción	Disminución de exigencia en aislamiento lateral.	
Marco regulatorio	Decreto 582 del 2023 - Ecorbanismo y Construcción Sostenible	
Introducción	El incentivo Tipo 3: busca que los proyectos que deban cumplir con la exigencia volumétrica del aislamiento lateral y quieran incrementar los metros cuadrados de construcción sin exceder el índice máximo de construcción, modifiquen la altura a partir de la cual se deben comenzar a generar esos retrocesos.	
Condiciones de aplicación	• Proyectos en Tratamiento de Renovación urbana: busca que los proyectos que estén en predios de renovación urbana y consolidación que deban cumplir con la exigencia volumétrica del aislamiento lateral y quieran incrementar los metros cuadrados de construcción, sin exceder el índice máximo de construcción, modifiquen la altura a partir de 15,70 m en lugar de 11,40 m definida en el Anexo 5 del POT, para comenzar a generar el aislamiento. • Proyectos en Tratamiento de mejoramiento: aplica a las edificaciones que puedan desarrollarse hasta tres (3) pisos o más, siempre y cuando cumplan con	
	lo definido en el artículo 338 del POT, y, aquellos que no cuenten con edificación colindante mayor a tres (3) pisos podrán iniciar el aislamiento lateral a partir del cuarto piso, siempre y cuando implementen uno de los incentivos técnicos establecidos en el presente decreto.	
Requisitos técnicos	1. VIS y VIP: se deben cumplir con requerimientos de eficiencia en el uso de agua y energía, lo cual implica la incorporación de medidas de ahorro tanto en agua como en energía, que sean demostrables en su cumplimiento en relación con las diferentes certificaciones de sostenibilidad del país con requisitos específicos por cada una. 2. No VIS: se tendrá en cuenta el apartado técnico del reverdecimiento del proyecto, lo que implica la incorporación de elementos vegetales en techos y fachadas, así como la disposición de áreas de vegetación en la planta baja.	
Impacto y beneficios	• Aprovechamiento del volumen de construcción: los desarrolladores pueden optimizar el uso de áreas que se pierden en altura al generar retrocesos para aislamiento, aumentando con ello el área vendible de los proyectos y generando más rentabilidad. • Ambiental: al aumentar las áreas en altura, se pueden beneficiar en la disminución de área horizontal construida, reduciendo la utilización de áreas públicas y con ello, más zonas verdes tanto públicas como privadas.	

Tabla 9 – Modelo Cali, aumento edificabilidad

CIUDAD	CALI		
Tipo de incentivo	Urbanístico		
Descripción	Aumento de edificabilidad.		
Marco regulatorio	Acuerdo 0574 de 2023. Manual de Construcción Sostenible.		
Introducción	El Manual de Construcción Sostenible para Cali promueve la sostenibilidad mediante incentivos como el Índice de Construcción Adicional al Tope (ICAT) permitiendo a los proyectos superar la edificabilidad máxima del POT si cumplen con criterios de sostenibilidad. Este incentivo se basa en el ICAT, concediendo a los proyectos que cumplen con sostenibilidad construir por encima de los límites convencionales. Así mismo, este índice ofrece a los desarrolladores una mayor edificabilidad, incentivando el diseño y construcción sostenibles en Cali.		
Condiciones de aplicación	El incentivo de edificabilidad se otorga en función de los criterios de sostenibilidad del Sello Cali Construye Sostenible, aplicándose en los siguientes contextos urbanísticos: • Tratamiento de desarrollo: aplica en suelos de expansión con prácticas sostenibles. • Tratamiento de renovación urbana: incluye proyectos de renovación que integren prácticas sostenibles. • Planes parciales: pueden acceder al ICAT si cumplen con criterios de sostenibilidad. Además, los proyectos deben cumplir con la edificabilidad máxima del POT y aportar espacio público adicional cuando corresponda.		
Requisitos Técnicos	Para obtener el incentivo de edificabilidad mediante el ICAT, los proyectos deben cumplir con los siguientes criterios técnicos: • Eficiencia energética: uso de sistemas de bajo consumo energético y fuentes renovables. • Gestión hídrica: implementación de estrategias para el ahorro y uso eficiente del agua. • Integración con la estructura ecológica: diseño que respete y potencie la estructura ecológica de Cali, incluyendo áreas verdes.		
Impacto y Beneficios	• Aumento en el potencial de construcción: los desarrolladores pueden optimizar el uso del suelo. • Beneficios ambientales: fomenta la reducción del impacto ambiental y el desarrollo de entornos más resilientes. • Desarrollo urbano equilibrado: el incentivo ofrece a los desarrolladores en Cali la oportunidad de adoptar prácticas sostenibles y beneficiarse de una mayor capacidad constructiva.		

Tabla 10 – Modelo Envigado, aumento índice de ocupación

CIUDAD	ENVIGADO		
Tipo de incentivo	Urbanístico		
Descripción	Aumento del índice de ocupación		
Marco regulatorio	Acuerdo 001 de 2023		
Introducción	Mediante el Acuerdo 001 de 2023 de Envigado, se establecen incentivos técnicos con el objeto de fomentar y estimular la ejecución de proyectos de construcción sostenible en este municipio. El incentivo de aumento del índice de ocupación ofrece a los desarrolladores la posibilidad de ampliar el área del terreno que puede ser destinada a construcción. Se orienta a optimizar el uso del espacio disponible bajo lineamientos que priorizan la sostenibilidad, garantizando que los proyectos cumplan con los requisitos establecidos por el municipio.		
Condiciones de aplicación	El incentivo se aplicará únicamente para los proyectos desarrollados en lotes de mínimo 137 m² y que cumplan con los porcentajes de ahorro mínimos requeridos. Además, permite el aumento del 10 % en el índice de ocupación en proyectos de vivienda multifamiliar de una o múltiples torres, y otros usos como comercios, servicios e industria.		
Requisitos técnicos	Para obtener el incentivo del índice de construcción se requiere la obtención de una certificación de construcción sostenible de cualquier nivel, que acredite el cumplimiento de la incorporación de estrategias de sostenibilidad del proyecto.		
Impacto y beneficios	• Urbanístico: permite a los desarrolladores incrementar la ocupación de sus proyectos si implementan prácticas sostenibles en el diseño y construcción. • Ambiental: favorece la optimización del uso del suelo y la reducción de la huella ecológica, promoviendo una mayor densidad sin expandir el territorio urbanizado. • Desarrollo urbano: impulsa la sostenibilidad y el uso responsable de los espacios en la ciudad.		



Tabla 11 – Modelo Envigado, aumento índice de construcción

CIUDAD	ENVIGADO	
Tipo de incentivo	Urbanístico	
Descripción	Aumento de índice de construcción.	
Marco regulatorio	Acuerdo 001 de 2023	
Introducción	Mediante el Acuerdo 001 de 2023 de Envigado se establecen incentivos técnicos, con el objeto de fomentar y estimular la ejecución de proyectos de construcción sostenible en este municipio. El aumento del índice de construcción permite elevar el volumen edificable en un terreno, fomentando el desarrollo de proyectos sostenibles. A mayor ambición en el alcance del proyecto en términos de sostenibilidad, mayor será su bonificación, beneficiando a los desarrolladores con una mayor capacidad constructiva a proyectos con desarrollo de estrategias sostenibles.	
Condiciones de aplicación	Aplicará únicamente para los proyectos desarrollados en lotes de mínimo 137 m² y que cumplan con los niveles de certificación requeridos. • Nivel 1: índice de construcción adicional de 0.1. • Nivel 2: índice de construcción adicional de 0.2. • Nivel 3: índice de construcción adicional de 0.3. El aumento del índice de ocupación no está segregado por usos. Este incentivo aplica solo a polígonos que posean un índice adicional en los términos del Plan de Ordenamiento Territorial.	
Requisitos técnicos	Para obtener el incentivo del índice de construcción se requiere la respectiva obtención de los certificados de construcción sostenible que acrediten el cumplimiento de la incorporación de estrategias de sostenibilidad del proyecto de la siguiente manera. • Nivel 1: EGDE (Certificado nivel 1), LEED (Certificado), CASA (Bueno y muy bueno). • Nivel 2: EGDE (Advanced nivel 2 – 40% de ahorro o más), LEED (Plata y Oro), CASA (Sobresaliente y Excelente). • Nivel 3: EGDE (Advanced nivel 3 – 50% de ahorro o más), LEED (Platino), CASA (Excepcional).	
Impacto y beneficios	• Urbanístico: ofrece a los desarrolladores la posibilidad de aumentar la capacidad constructiva de sus proyectos a cambio de cumplir con requisitos de sostenibilidad. • Ambiental: facilita la construcción de edificios más eficientes energéticamente, reduciendo el impacto ambiental y promoviendo un uso responsable de los recursos. • Desarrollo urbano: impulsa la adopción de prácticas sostenibles en la construcción, favoreciendo el desarrollo de proyectos más verdes y de mayor impacto positivo en el entorno urbano.	

Tabla 12 – Modelo Envigado, aumento densidad uso vivienda

CIUDAD	ENVIGADO	
Tipo de incentivo	Urbanístico	
Descripción	Aumento de densidad para el uso de vivienda.	
Marco regulatorio	Acuerdo 001 de 2023	
Introducción	Mediante el Acuerdo 001 de 2023 de Envigado se establecen incentivos técnicos, con el objeto de fomentar y estimular la ejecución de proyectos de construcción sostenible en este municipio. La densificación habitacional es clave para un desarrollo urbano eficiente. Este incentivo busca facilitar la construcción de un mayor número de viviendas en proyectos que cumplan con criterios de sostenibilidad, promoviendo un crecimiento ordenado que atienda las demandas de la población urbana de manera equilibrada y responsable.	
Condiciones de aplicación	Se aplicará únicamente para los proyectos desarrollados en lotes de mínimo 137 m² y que cumplan con los niveles de certificación requeridos. El incentivo otorga una de densidad adicional para el uso de vivienda en tres niveles: • Nivel 1: Densidad adicional 30 v/h. • Nivel 2: Densidad adicional 40 v/h. • Nivel 3: Densidad adicional 50 v/h.	
Requisitos técnicos	Para obtener el incentivo en el uso de vivienda se requiere la respectiva obtención de los certificados de construcción sostenible que acrediten el cumplimiento de la incorporación de estrategias de sostenibilidad del proyecto de la siguiente manera: • Nivel 1: EGDE (Certificado nivel 1), LEED (Certificado), CASA (Bueno y muy bueno). • Nivel 2: EGDE (Advance nivel 2 – 40% de ahorro o más), LEED (Plata y Oro), CASA (Sobresaliente y Excelente). • Nivel 3: EGDE (Advance nivel 3– 50% de ahorro o más), LEED (Platino), CASA (Excepcional).	
Impacto y beneficios	• Urbanísticos: permite incrementar la densidad de construcción de proyectos residenciales a cambio de la adopción de prácticas sostenibles. • Ambiental: contribuye a la reducción del uso del suelo y la expansión urbana, fomentando comunidades más compactas y sostenibles. • Desarrollo urbano eficiente: promueve el desarrollo de viviendas más eficientes, favoreciendo un crecimiento ordenado y sostenible en el municipio.	



Tabla 13 – Modelo Envigado, bonificación en altura

CIUDAD	ENVIGADO																				
Tipo de incentivo	Urbanístico																				
Descripción	Bonificación de altura																				
Marco regulatorio	Acuerdo 001 de 2023.																				
Introducción	Mediante el Acuerdo 001 de 2023 de Envigado se establecen incentivos técnicos, con el objeto de fomentar y estimular la ejecución de proyectos de construcción sostenible en este municipio.																				
	La bonificación de altura se establece como un recurso estratégico para potenciar la verticalización en áreas urbanas, favoreciendo el diseño de edificaciones altas bajo parámetros ambiciosos de sostenibilidad. Este incentivo permite aprovechar mejor el espacio urbano, alineándose con el objetivo de construir ciudades más compactas y ambientalmente eficientes.																				
Condiciones de aplicación	Se aplicará únicamente para los proyectos desarrollados en lotes de mínimo 137 m² y que cumplan con los niveles de certificación requeridos. El incentivo otorga una bonificación de altura para los proyectos que tengan certificaciones de sostenibilidad nivel 2 o nivel 3 en los siguientes términos: • Nivel 2: Bonificación de altura de 1 piso. • Nivel 3: Bonificación de altura de 2 pisos. La bonificación se otorga en función del área del proyecto así: <table><tr><th>MUA</th><th>Altura total (pisos)</th><th>Altura total (pisos). Cert. N2</th><th>Altura total</th></tr><tr><td>Área (137- 400 m²)</td><td>4</td><td>5</td><td>6</td></tr><tr><td>Área (400- 1.500 m²)</td><td>7</td><td>8</td><td>9</td></tr><tr><td>Área (1.500- 5.000 m²)</td><td>12</td><td>13</td><td>14</td></tr><tr><td>Área (superior a 5.000 m²)</td><td>16</td><td colspan="2">No tiene altura adicional</td></tr></table> La bonificación de altura no está segregada por usos. El incentivo está condicionado a no superar la altura máxima permitida por el Plan de Ordenamiento Territorial.		MUA	Altura total (pisos)	Altura total (pisos). Cert. N2	Altura total	Área (137- 400 m ²)	4	5	6	Área (400- 1.500 m ²)	7	8	9	Área (1.500- 5.000 m ²)	12	13	14	Área (superior a 5.000 m ²)	16	No tiene altura adicional
MUA	Altura total (pisos)	Altura total (pisos). Cert. N2	Altura total																		
Área (137- 400 m ²)	4	5	6																		
Área (400- 1.500 m ²)	7	8	9																		
Área (1.500- 5.000 m ²)	12	13	14																		
Área (superior a 5.000 m ²)	16	No tiene altura adicional																			
Requisitos técnicos	Se requiere la respectiva obtención de los certificados de construcción sostenible que acrediten el cumplimiento de la incorporación de estrategias de sostenibilidad del proyecto de la siguiente manera. • Nivel 2: EGDE (Advanced – 40% de ahorro o más), LEED (Plata y Oro), CASA (Sobresaliente y Excelente). • Nivel 3: EGDE (Advanced – 50% de ahorro o más), LEED (Platino), CASA (Excepcional).																				
Impacto y beneficios	• Urbanístico: permite a los desarrolladores aumentar la altura de los edificios al incorporar prácticas sostenibles en sus proyectos. • Ambiental: promueve la eficiencia energética, el uso de energías renovables y la reducción de la huella de carbono, contribuyendo a un entorno urbano más verde. • Desarrollo Urbano: fomenta la construcción de edificaciones más sostenibles, optimizando el uso del suelo y promoviendo un desarrollo urbano compacto y resiliente.																				

3.4.3 Incentivos administrativos

Tabla 14 – Modelo Bogotá, disminución en tiempo de trámites

CIUDAD	BOGOTÁ	
Tipo de incentivo	Administrativo	
Descripción	Disminución de tiempo en trámites	
Marco regulatorio	Resolución 3654 de 2014 - Programa de Reconocimiento Bogotá Construcción Sostenible – BCS-.	
Introducción	Mediante el programa de reconocimiento Bogotá Construcción Sostenible, se logra fomentar y estimular la ejecución de proyectos de construcción sostenible en el Distrito Capital de Bogotá. Va enfocado a los proyectos que logren cumplir con los indicadores de diseño en cada uno de los ejes temáticos que hacen parte del programa, basados en el cumplimiento de la normatividad ambiental vigente y los principios de sostenibilidad urbana, en busca de mitigar los factores de deterioro ambiental y elevar la calidad de vida de los ciudadanos.	
Condiciones de aplicación	El programa de reconocimiento “Bogotá Construcción Sostenible” va dirigido a los proyectos desarrollados en el perímetro urbano de la ciudad capital que pertenezcan a tratamientos de desarrollo, consolidación o renovación urbana, tratamiento de conservación y mejoramiento integral, para usos de vivienda, dotacional, comercio y servicios, industrial y/o infraestructura de transporte. Los proyectos que se acojan al programa tendrán dos beneficios frente a los trámites: 1. Los tiempos de los servicios de evaluación ambiental para el proyecto no podrán ser superiores a 45 días hábiles desde su radicación hasta la expedición del permiso o registro correspondiente. 2. No se hará cobro de los servicios de evaluación y seguimiento ambiental para los trámites que se soliciten para el proyecto inscrito ante esta secretaría.	
Requisitos técnicos	Acogerse al programa Bogotá Construcción Sostenible, según lo estipulado en la Resolución 3654 del 2014, mediante los siguientes pasos: 1. Inscripción: radicar ante esta secretaría, la inscripción mediante el formato único del programa de reconocimiento Bogotá Construcción Sostenible. 2. Allegar la solicitud firmada por el representante legal de la empresa participante y adjuntar el Certificado de Existencia y Representación expedido como máximo con un mes de antelación. 3. Informar si tiene procesos sancionatorios ambientales por infracción o delito penal ambiental o ha sido sancionado en los dos últimos años. 4. Anexar memoria explicativa del proyecto donde se evidencie la incorporación de las estrategias de Ecorbanismo y/o Construcción Sostenible, de acuerdo con las memorias, estudios técnicos, diseños, cálculos, memoria de proceso constructivo y demás soportes que puedan demostrar el cumplimiento. 5. Hacer la presentación oficial del proyecto a los profesionales de la SDA quienes serán los evaluadores del mismo, de la cual se dejará constancia en acta suscrita por los participantes. Una vez realizado el proceso de inscripción, la Secretaría Distrital de Ambiente, realizará la consulta interna en el área de expedientes, en la Dirección de Control Ambiental, así como en los sistemas de información y correspondencia que posea la entidad, a efectos de constatar el cumplimiento de requisitos. Una vez hecho esto, el proyecto entra en una etapa de prereconocimiento, la cual se realizará durante las etapas de planeación, diseño y/o construcción. Este prereconocimiento se oficializará a través de una comunicación oficial escrita emitida por el subdirector de Ecorbanismo y Gestión Ambiental Empresarial, o quien haga sus veces y le habilitará el acceso al incentivo.	
Impacto y beneficios	Agilización administrativa: se reducen los tiempos para la evaluación ambiental de los proyectos, limitando el tiempo a máximo 45 días hábiles. Exoneración de costos administrativos: los desarrolladores no pagan por los servicios de evaluación y seguimiento ambiental, lo que reduce costos. Ambos beneficios se traducen en un ahorro económico directo para los desarrolladores del proyecto y en una mayor eficiencia por la reducción de tiempos a la hora de hacer el trámite.	

3.4.4 Incentivos de pólizas

Tabla 15 – Modelo Bogotá, pólizas

CIUDAD	BOGOTÁ	
Tipo de incentivo	Pólizas.	
Marco regulatorio	Resolución 3654 de 2014 - Programa de Reconocimiento Bogotá Construcción Sostenible – BCS-.	
Introducción	Las pólizas de cumplimiento se utilizan como herramientas de respaldo financiero para asegurar el cumplimiento de los criterios de sostenibilidad a lo largo del desarrollo de los proyectos. Este programa incluye incentivos que permiten a los desarrolladores acceder a pólizas de cumplimiento a tasas preferenciales y obtener descuentos en la prima de estas pólizas cuando cumplen con los estándares de sostenibilidad. Estos incentivos financieros ayudan a mitigar los costos relacionados con el cumplimiento de los criterios ambientales establecidos en el decreto. Específicamente, se ofrece una devolución del 10 % en el valor de la prima de la póliza de cumplimiento para aquellos proyectos que cumplan con los requisitos técnicos y ambientales de sostenibilidad.	
Condiciones de aplicación	• Los proyectos deben obtener una certificación de sostenibilidad, como el sello Bogotá Construcción Sostenible. • Los desarrolladores deben adherirse a los parámetros técnicos de sostenibilidad en el uso de recursos hídricos y energéticos, garantizando que los proyectos mantendrán las prácticas ecológicas a lo largo de su operación. • La adquisición de una póliza de cumplimiento es fundamental, ya que actúa como garantía de que el proyecto se mantendrá en línea con los objetivos de sostenibilidad definidos en el programa Bogotá Construcción Sostenible.	
Requisitos técnicos	• Instalación de sistemas de ahorro de agua. • Tecnologías de eficiencia energética y gestión de residuos. • Los proyectos deben cumplir con los estándares del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de Bogotá. Estas pólizas de cumplimiento permiten a los desarrolladores gestionar adecuadamente los riesgos asociados a la sostenibilidad, cubriendo el proyecto en caso de que no se respeten los criterios técnicos establecidos en la norma.	
Impacto y beneficios	• Reducción de costos: les permite a los desarrolladores implementar prácticas sostenibles responsables sin comprometer su estabilidad financiera. • Territorial: para la ciudad, estos incentivos aseguran que los proyectos urbanos se adhieran a criterios sostenibles que contribuyen al ahorro de recursos y a la protección del medio ambiente. • Desarrollo urbano: a través de este sistema, Bogotá promueve un desarrollo urbano que es tanto ecológicamente responsable como económicamente viable.	

Tabla 16 – Modelo Cali, pólizas

CIUDAD	CALI	
Tipo de incentivo	Pólizas.	
Marco regulatorio	Acuerdo 0574 de 2023 - Programa “Sello Cali Construye Sostenible”.	
Introducción	Las pólizas de cumplimiento funcionan como garantías de que los desarrolladores se adhieren a los estándares técnicos y ambientales definidos, protegiendo a las autoridades locales y promoviendo un entorno urbano más responsable. El “Sello Cali Construye Sostenible” permite que los desarrolladores de proyectos sostenibles accedan a beneficios fiscales y pólizas de cumplimiento a tasas preferenciales. Estos seguros protegen los proyectos de riesgos asociados al incumplimiento de los criterios ambientales y técnicos, asegurando que se cumplan las expectativas de sostenibilidad durante todo el ciclo de vida del proyecto.	
Condiciones de aplicación	• Los proyectos deben cumplir con los criterios técnicos especificados en el Manual de Construcción Sostenible. Esto incluye el uso de materiales sostenibles y la adopción de tecnologías de eficiencia energética y gestión de recursos hídricos. • La adquisición de una póliza de cumplimiento que cubra estos criterios es obligatoria para acceder a los incentivos, lo que asegura que el proyecto se mantenga en cumplimiento de las regulaciones de sostenibilidad a lo largo del tiempo.	
Requisitos técnicos	• Obtener una certificación en sostenibilidad, como el Sello Cali Construye Sostenible en sus niveles Oro, Plata o Bronce, los cuales se otorgan dependiendo del grado de cumplimiento de los estándares. • Los proyectos deben implementar sistemas de eficiencia energética y gestión de residuos. Estas pólizas aseguran que, en caso de incumplimiento, el compromiso de sostenibilidad del proyecto no se vea comprometido financieramente.	
Impacto y beneficios	• Reducción en los costos operativos: les permite a los desarrolladores acceder a descuentos en impuestos y tasas preferenciales para pólizas. Esto no solo facilita la adopción de prácticas sostenibles, sino que también beneficia al municipio al asegurar que los proyectos cumplan con los criterios de sostenibilidad, contribuyendo a la infraestructura urbana sostenible de la ciudad. • Territorial: el uso de pólizas en Cali, como incentivo para la construcción sostenible, representa un elemento clave para la adopción de prácticas ambientales en los proyectos urbanos. • Protección financiera: las pólizas de cumplimiento no solo brindan protección financiera a los desarrolladores en caso de incumplimiento, sino que también garantizan que los compromisos de sostenibilidad se mantengan a largo plazo. • Desarrollo Urbano: Cali, a través de este sistema, promueve un desarrollo urbano más sostenible y respalda a los desarrolladores que optan por una construcción responsable.	

Tabla 17 – Modelo Medellín, pólizas

CIUDAD	MEDELLÍN	
Tipo de incentivo	Pólizas	
Marco regulatorio	Acuerdo 066 de 2017. Manual Municipal de Construcción Sostenible	
Introducción	Las pólizas desempeñan un rol importante como herramientas de garantía y respaldo financiero, asegurando que los desarrolladores se adhieran a los criterios de sostenibilidad a lo largo de todas las etapas del proyecto. Las pólizas ofrecen una estructura de apoyo tanto para los desarrolladores como para la administración municipal, ayudando a mitigar el riesgo financiero y a garantizar el cumplimiento de las prácticas de sostenibilidad. Para la ciudad de Medellín, las pólizas se utilizan como instrumentos financieros y de garantía que aseguran el cumplimiento de los criterios técnicos y ambientales exigidos por el municipio y establece que los proyectos que aplican criterios sostenibles definidos en el manual municipal y en la Resolución 0549 de 2015, pueden beneficiarse de incentivos específicos a través de descuentos en las primas de pólizas de cumplimiento y construcción. Estas pólizas están diseñadas para proteger tanto a los desarrolladores como a la ciudad, garantizando que los proyectos sostenibles cumplan con los requisitos de sostenibilidad en todas sus fases. Además, el incentivo ofrece una devolución de hasta el 10 % en el valor de la prima de la póliza para desarrolladores y compradores de viviendas sostenibles, lo cual ayuda a reducir el costo del proyecto y fomenta el desarrollo de infraestructuras responsables.	
Condiciones de aplicación	Los proyectos deben cumplir con las condiciones estipuladas en la matriz de evaluación de sostenibilidad del Manual de Construcción Sostenible. Esta matriz incluye criterios específicos de ahorro de agua y energía que los proyectos deben alcanzar para calificar a los beneficios, así como el cumplimiento de prácticas de gestión de residuos y utilización de materiales sostenibles. La póliza funciona como una garantía adicional de que el compromiso de sostenibilidad se mantendrá en el proyecto a lo largo de su ciclo de vida, lo que representa un seguro tanto para los desarrolladores como para el municipio.	
Requisitos técnicos	• Incluyen la obtención de certificaciones de sostenibilidad reconocidas, tales como CASA Colombia, EDGE o LEED, las cuales validan que el proyecto cumple con los estándares de sostenibilidad. • Proporcionar documentación que demuestre el ahorro proyectado en consumo de recursos hídricos y energéticos, asegurando así que los niveles de sostenibilidad establecidos en la normativa de Medellín se cumplen de forma efectiva. Estos requisitos técnicos no solo respaldan la adopción de prácticas sostenibles, sino que también aseguran que el proyecto mantenga su compromiso con el medio ambiente durante toda su operación.	
Impacto y beneficios	• Reducción de costos: para los desarrolladores, representa una reducción en el costo de las primas de estas pólizas, lo cual disminuye los gastos generales del proyecto y facilita la implementación de prácticas sostenibles sin comprometer la estabilidad financiera. • Territorial: desde el punto de vista del municipio, este incentivo asegura que los proyectos urbanos no solo sean viables económicamente, sino que también contribuyan al ahorro de recursos y a la reducción del impacto ambiental, promoviendo así una infraestructura urbana más verde y resiliente. Este sistema de respaldo financiero mediante pólizas incentiva a los desarrolladores a adoptar y mantener altos estándares de sostenibilidad, beneficiando a toda la comunidad. • Desarrollo urbano: el uso de pólizas como incentivo para la construcción sostenible constituye un enfoque innovador que fomenta el desarrollo de proyectos responsables desde el punto de vista ambiental y financiero. • Financiero: este sistema de garantías asegura que los intereses financieros de los desarrolladores y los objetivos ambientales del municipio se alineen, permitiendo que las construcciones sostenibles reciban un respaldo en caso de incumplimiento de los criterios técnicos.	

3.4.5 Incentivos académicos

Tabla 18 – Modelo Bogotá, fortalecimiento capacidades

CIUDAD	BOGOTÁ	
Tipo de incentivo	Académico	
Descripción	Estrategias del fortalecimiento a capacidades.	
Marco regulatorio	Resolución 3654 de 2014 - Programa de Reconocimiento Bogotá Construcción Sostenible - BCS.	
Introducción	En ese ámbito, se considera fundamental la importancia de generar y consolidar estrategias del fortalecimiento a capacidades sobre el impacto de las prácticas sostenibles y su papel en la consolidación de la resiliencia en la construcción sostenible. Se brindarán a las personas interesadas en recibir estas capacitaciones, las herramientas y estrategias necesarias para impulsar iniciativas ambientales, sociales y de gobernanza en los proyectos de construcción sostenible.	
Condiciones de aplicación	Programas de educación y conciencia sostenible: implementación de programas de educación y conciencia para la comunidad sobre la importancia en prácticas sostenibles, Ecurbanismo y Construcción Sostenible, residuos, materiales y circularidad, seguimiento, verificación y control.	
Requisitos técnicos	Aporte de conocimiento a las comunidades de los proyectos inscritos en construcciones sostenibles, entidades municipales, departamentales y regionales.	
Impacto y beneficios	Beneficios al adquirir conocimientos y competencias enfocadas en la sostenibilidad de las edificaciones. BCS es gratuito, ofrece reducción de tiempos en trámites ambientales. Puede ser aplicado a las diferentes escalas y usos. Se relacionan dos categorías: Arquitectónica y Urbana.	



3.4.6 Incentivos de reconocimiento público

Tabla 19 – Modelo Bogotá, reconocimiento público

CIUDAD	BOGOTÁ	
Tipo de incentivo	Reconocimiento	
Descripción	Reconocimiento público a las construcciones y practicas sostenibles.	
Marco regulatorio	Resolución 3654 Programa de Reconocimiento Bogotá Construcción Sostenible BCS.	
Introducción	El objetivo de este incentivo es el reconocer públicamente a las construcciones y practicas sostenibles que generan impactos positivos en los municipios a nivel nacional. Se desarrolla a partir de los siguientes objetivos específicos: • Identificación de factores sostenibles y la relación con la estructura de la ciudad, definiendo acciones que pueden ser implementadas por los proyectos de construcciones sostenibles. • Se podrán definir las etapas del desarrollo de los proyectos en diferentes escalas para establecer las estrategias de construcción sostenible en cada una de las etapas del proyecto. • Se podrán definir los indicadores sobre el diseño de la construcción sostenible con las diferentes metodologías para la verificación de las estrategias de diseño inscritas en cada construcción. • Se podrán establecer las puntuaciones correspondientes para cada categoría donde se indicarán los niveles de reconocimiento (básico, medio y avanzado).	
Condiciones de aplicación	Para la implementación de estrategias de sostenibilidad ambiental en los proyectos de infraestructura que participen en el programa de reconocimiento Bogotá Construcción Sostenible, se han definido tres categorías de acuerdo con las escalas de aproximación en el proceso de diseño. Partiendo del análisis del contexto urbano ambiental, la configuración de los proyectos de infraestructura puede ser integrada a una escala Arquitectónica, Urbana o mediante el modelo de Ecobarrios, incorporando prácticas sostenibles en espacios públicos y privados, lo cual mejora no solo los entornos urbanos, sino también la habitabilidad al interior de los espacios según usos. En cada una de las categorías se definen ejes temáticos que enmarcan el conjunto de estrategias para implementar en el proyecto. Entre algunos de sus objetivos está mitigar los efectos negativos producto de las actividades antrópicas y generar efectos positivos en el ambiente donde se implanta el proyecto. Para abarcar el mayor número de escenarios posibles en los cuales el programa de reconocimiento ambiental Bogotá Construcción Sostenible pueda incentivar la preservación de los ambientes naturales, mejorar las condiciones de habitabilidad, promover desarrollo tecnológico para el uso eficiente de los recursos, etc., se han definido los siguientes ejes temáticos en cada una de las categorías.	
Requisitos técnicos	EJE TEMATICO DISEÑO (ARQ-DI) Garantizar condiciones favorables de habitabilidad en los espacios interiores, considerando los factores ambientales del lugar y procurando la disminución de los impactos negativos de la edificación sobre el medio ambiente. LINEAMIENTOS • Disminuir el estrés térmico de las personas en los ambientes construidos mediante el control de la radiación solar. • Garantizar la calidad del aire interior de la edificación, teniendo en cuenta el uso, ocupación y vientos del lugar. • Mediante el aprovechamiento de iluminación natural, garantizar los niveles establecidos en RETILAP de iluminación de los espacios construidos. • Generar las condiciones de confort acústico en los ambientes interiores y en el entorno, reduciendo los efectos nocivos del ruido para el ser humano y propiciando la inteligibilidad.	

Requisitos técnicos	EJE TEMATICO IMPLANTACION (URB-I) Se establece la línea base para la evaluación del desempeño ambiental del proyecto desde su implantación, por lo que este debe fomentar la preservación y creación del hábitat natural, la generación de espacios exteriores con buenas condiciones de habitabilidad, el desarrollo de medidas de control de la contaminación, la conservación de los ecosistemas, la creación de nichos sostenibles, etc. LINEAMIENTOS • Analizar el terreno natural y respetar la topografía existente, mediante una correcta implantación y diseño de la edificación. • Conservar los sistemas de agua, protegiendo los ambientes acuáticos, cuerpos de agua, acuíferos etc. • Conservar y crear hábitat útil para flora y fauna, potenciando la regeneración del ambiente natural y creando nodos para la conformación de redes ecosistémicas. • Generación y mejoramiento de los microclimas del espacio público, asegurando buena calidad de aire, acústica, iluminación natural y radiación solar. • Mitigación de los efectos de la isla de calor mediante la configuración urbana y la materialidad del proyecto. Cada eje temático está compuesto por: • El objetivo define la finalidad o impactos positivos sobre el medio ambiente del conjunto de estrategias de Ecurbanismo para implementar en el proyecto. • Los lineamientos son el conjunto de características, directrices y tendencias sobre los cuales se basan las estrategias para cumplir con el objetivo del eje temático. • Las estrategias son el conjunto de acciones específicas sobre el proyecto. Pueden ser de orden metodológico en la planeación, de ordenamiento, configuración en el diseño, implementación de técnicas y/o tecnológicas. Permiten optimizar el uso de los recursos, mejorar las condiciones habitabilidad, mitigar los efectos del cambio climático, etc. • Los indicadores son sistemas para medir el nivel de implementación de cada una de las estrategias en el proyecto. La efectividad de cada estrategia se mide mediante indicadores cuantitativos que pueden ser de aplicación (sí o no) o de incremento (% porcentual), partiendo de los estándares y la normatividad existentes. • Los criterios de valoración son el conjunto de normas, modelos, técnicas, patrones o punto de referencia del cual se sirve el programa de reconocimiento Bogotá Construcción Sostenible para valorar el incremento en los indicadores.
Impacto y beneficios	A través del programa de reconocimiento ambiental Bogotá Construcción Sostenible, se busca generar un mecanismo de reconocimiento e incentivo dispuesto por la Secretaría Distrital de Ambiente SDA, para aquellos proyectos en la ciudad que implementen estrategias de Ecurbanismo, basados en el cumplimiento de la normatividad ambiental vigente y los principios de sostenibilidad urbana, con el propósito de mitigar los factores de deterioro ambiental y mejorar la calidad de vida de los ciudadanos.

Tabla 20 – Incentivo de Vivienda VIS/VIP

CIUDAD		
Tipo de incentivo	Vivienda VIS/VIP.	
Descripción	Incentivos para vivienda VIS/VIP Oferta Preferente de la Secretaría Distrital del Hábitat.	
Marco regulatorio	Decreto 582 de 2023 Reglamentación de Ecourbanismo y Construcción Sostenible.	
Introducción	Incentivos para viviendas VIS/VIP: la Secretaría Distrital del Hábitat, en el marco de programa oferta preferente, priorizará la separación de unidades de vivienda en proyectos que cumplan con los incentivos técnicos contenidas en el Decreto 582 de 2023 sobre las viviendas VIS y VIP. Cuando la oferta de unidades de vivienda presentada por desarrolladores, constructores y/o enajenadores supere el número de unidades requeridas por la Secretaría Distrital del Hábitat, se tendrá en cuenta el mayor número de incentivos técnicos. Oferta Preferente es el programa a través del cual la Secretaría Distrital del Hábitat de Bogotá separa unidades de vivienda VIP (hasta noventa SMMLV) y VIS (hasta ciento cincuenta SMMLV) en la capital y asigna un subsidio a hogares de menores ingresos, hasta cuatro SMMLV para facilitar su adquisición de una de las viviendas separadas. El monto del subsidio del programa va desde los \$14.235.000 (diez SMMLV-2025) hasta los \$42.705.000 (treinta SMMLV-2025)	
Condiciones de aplicación	¿Cuáles son los requisitos para aplicar? Los requisitos para aplicar como hogar a Oferta Preferente son: - El/La jefe de hogar debe ser mayor de edad. - La sumatoria de los ingresos mensuales del hogar no debe superar los \$5.694.000 (4 SMMLV-2025). - No ser propietario de vivienda en el territorio nacional. - No haber recibido ningún tipo de subsidio de vivienda. - No tener sanciones en procesos de asignación de subsidio. - Contar con un cierre financiero.	
Requisitos técnicos	¿Cómo se puede acceder al programa Oferta Preferente? La inscripción al programa de Oferta Preferente se puede hacer a través de las ferias de vivienda o convocatorias que realice la Secretaría Distrital del Hábitat, las cuales serán informadas previamente en las diferentes plataformas digitales de la entidad como la página web y las redes sociales. ¿El programa permite la concurrencia del subsidio de vivienda? El programa permite la concurrencia de varios subsidios de vivienda otorgados por distintas entidades que hagan parte del Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social, para facilitar el acceso a una solución de vivienda. La suma de beneficios procede cuando la naturaleza de las modalidades que se asignen de manera concurrente permita su aplicación sobre una misma solución de vivienda. ¿Cómo hacer parte del programa? Hay dos formas: presentación obligatoria y presentación voluntaria. Presentación obligatoria: 15 días antes de iniciar la etapa de preventas del proyecto debe presentarlo en la Ventanilla Única de la Construcción (VUC): https://vucapp.habitatbogota.gov.co/. Recuerde que podemos separar hasta el 50 % de las VIP y el 30 % de las VIS. Presentación voluntaria: se puede presentar al programa de Oferta Preferente en cualquier etapa constructiva del proyecto: https://vucapp.habitatbogota.gov.co/	

	Aquí las unidades a presentar dependen de la disponibilidad de inventario que tenga el constructor. Para facilitar el cierre financiero de los potenciales beneficiarios se sugiere que el proyecto esté por lo menos a doce meses para su entrega. En ambos casos, posteriormente, la Secretaría del Hábitat hace la evaluación del proyecto e informa si este es objeto de separación o no. Requisitos de los proyectos El constructor, promotor o desarrollador deberá manifestar en la solicitud que administrará los recursos del proyecto inmobiliario a través de un encargo fiduciario o patrimonio autónomo. Área construida de las unidades habitacionales: • Mínimo 36 m2 de área construida si el proyecto fue aprobado con el POT 190 de 2004 y que cuente con dos habitaciones. • Mínimo 36 m2 de área habitable si el proyecto fue aprobado con el POT 555 de 2021 y que cuente con dos habitaciones. • Los proyectos deben estar ubicados en zonas sin riesgos o con riesgos mitigables que no presenten restricción para su ocupación y desarrollo urbano, de acuerdo con el concepto que haya emitido o emita el IDIGER. • Mínimo iluminación y ventilación natural en habitaciones, zona social y cocina.
Impacto y beneficios	• Asignación de un subsidio para facilitar la adquisición de una vivienda. • Separación de las mejores unidades de vivienda VIP y VIS de la ciudad.



Tabla 21 – Modelo Cali, reconocimiento público

CIUDAD	CALI	
Tipo de incentivo	Reconocimiento.	
Descripción	Sello Cali Construye Sostenible SCCS.	
Marco regulatorio	Acuerdo 0574 de 2023- Construcción Sostenible.	
Introducción	Certificación Ambiental a los proyectos que incorporen criterios sostenibles. Esta certificación permite acceder a otros tipos de incentivos, dependiendo de las condiciones particulares establecidas para cada uno de ellos. El Sello Cali Construye Sostenible SCCS es un instrumento de clasificación que busca promover proyectos que adoptan soluciones más eficientes aplicadas a la construcción con un uso racional de los recursos naturales. Este Sello es aplicable a proyectos existentes y nuevos proyectos tanto en Escala Urbana como en Escala Edificatoria.	
Condiciones de aplicación	El sello es voluntario y el proponente debe manifestar su interés en obtenerlo para que el proyecto sea evaluado y logre obtener alguno de los tres sellos (según sea la escala).	
Requisitos técnicos	Criterios de Sostenibilidad: • Impacto social: aporta a la salud y bienestar. • Impacto ambiental: mejora la calidad ambiental, mitigación del cambio climático, adaptación al cambio climático y aporte a la biodiversidad. • Impacto económico: aporte a la sostenibilidad económica.	
Impacto y beneficios	Se busca generar un mecanismo de reconocimiento o incentivo dispuesto para aquellos proyectos de construcción, con el fin de que sean económicamente eficientes, minimicen su impacto negativo en el ambiente y maximicen su impacto positivo en los usuarios y en las comunidades a lo largo de su ciclo de vida. Desarrolladores/ constructores: se busca generar mejores precios de venta, ahorros fiscales (IVA y beneficios tributarios), ahorros financieros por tasas preferenciales en créditos bancarios, menores tiempos en procesos de venta y oferta. Ocupantes/ inquilinos: mejora la calidad de vida, mejora la salud y el confort (térmico, acústico, lumínico). Propietarios e inversionistas: mayor valorización, retornos de inversión más cortos, mayores niveles de ocupación, tasas hipotecarias preferenciales, menores riesgos asociados al cambio climático, menores costos de mantenimiento, menores costos operativos.	



4

Conclusiones

4. Conclusiones

- La presente guía es una herramienta integral para orientar a los actores del sector público y privado en la formulación e implementación de incentivos a la construcción sostenible en Colombia, facilitando el conocimiento, apropiación y aplicación de los estímulos existentes en los niveles nacional y territorial.
- A través del análisis del marco normativo vigente, la identificación de tipologías de incentivos y el estudio de experiencias exitosas en diferentes municipios del país, se establece una base sólida para fomentar prácticas edificatorias que contribuyan a la sostenibilidad ambiental, económica y social.
- La evidencia normativa y técnica expuesta demuestra que los incentivos –en sus distintas formas, como los tributarios, urbanísticos, financieros y administrativos– han sido efectivos para promover la incorporación de criterios de sostenibilidad en proyectos constructivos, tanto en el diseño como en la ejecución y operación. No obstante, su implementación requiere de un análisis contextualizado y riguroso de las condiciones técnicas, fiscales y económicas de cada territorio, así como del fortalecimiento de capacidades institucionales a nivel local.
- Se concluye que el éxito de estas estrategias depende del compromiso articulado entre los distintos actores de la cadena de valor de la construcción –autoridades nacionales y territoriales, desarrolladores, proveedores, entidades financieras, certificadoras y usuarios–, quienes deben asumir roles activos en la promoción, seguimiento y sostenibilidad de los beneficios otorgados. Asimismo, la claridad en los requisitos técnicos, la transparencia en los procesos de aplicación y la incorporación temprana de los incentivos en las etapas de planificación de los proyectos, son elementos clave para garantizar su efectividad y viabilidad.
- Finalmente, esta guía invita a las entidades territoriales a avanzar en la estructuración de incentivos propios, ajustados a sus necesidades y capacidades, con base en un enfoque diferencial que reconozca la diversidad climática, urbana y socioeconómica del país. De esta manera, se contribuye a fortalecer la política pública nacional de construcción sostenible, impulsando proyectos más eficientes, resilientes y responsables con el medio ambiente y con las generaciones futuras.



5

Recomendaciones

5. Recomendaciones

Con base en los hallazgos encontrados, el análisis normativo y la revisión de los estudios de caso expuestos en el marco de esta guía, se formulan las siguientes recomendaciones generales, dirigidas a las entidades territoriales, los agentes del sector constructor, las entidades financieras y demás actores clave involucrados en el desarrollo de incentivos para la construcción sostenible.

Diseñar incentivos con enfoque territorial diferenciado

Es indispensable que los municipios y distritos realicen un diagnóstico detallado de sus condiciones climáticas, urbanísticas, fiscales y socioeconómicas para que los incentivos formulados respondan a las realidades locales y tengan un impacto efectivo en la promoción de la sostenibilidad edificatoria.

Articular políticas de planeación y sostenibilidad

La formulación de incentivos debe estar alineada con los instrumentos de planificación territorial como los Planes de Ordenamiento Territorial (POT), planes parciales, estrategias de cambio climático y políticas de desarrollo urbano sostenible, de modo que se garantice su coherencia normativa y operativa.

Asegurar viabilidad técnica, fiscal y operativa

Se recomienda que, antes de la adopción de incentivos, las entidades territoriales evalúen su viabilidad fiscal, definan procedimientos claros de acceso y establezcan indicadores de seguimiento, evitando afectar la sostenibilidad financiera del municipio y garantizando la trazabilidad de los beneficios otorgados.

Fortalecer capacidades institucionales locales

Es fundamental promover procesos de capacitación y asistencia técnica a los funcionarios responsables de la planeación urbana, hacienda, ambiente y curadurías, para garantizar una adecuada implementación, control y evaluación de los incentivos, así como una adecuada articulación interinstitucional.

Fomentar la participación de actores del sector privado y financiero

La eficacia de los incentivos está estrechamente vinculada con el compromiso del sector privado. Se recomienda establecer mecanismos de concertación con gremios de la construcción, entidades certificadoras y bancos para promover esquemas financieros verdes, certificaciones técnicas y respaldo a los proyectos sostenibles.

Divulgar y posicionar los incentivos como parte de una estrategia de desarrollo sostenible

Es clave que los incentivos sean ampliamente conocidos por los desarrolladores, diseñadores, comercializadores y ciudadanía en general. Para ello, se recomienda implementar estrategias de comunicación y mercadeo territorial, así como instrumentos pedagógicos que fortalezcan la demanda por proyectos sostenibles.

Establecer mecanismos de seguimiento y control

Toda estrategia de incentivos debe contar con mecanismos robustos para verificar el cumplimiento de los compromisos adquiridos por los beneficiarios. Esto incluye visitas técnicas, reportes periódicos, uso de herramientas tecnológicas de monitoreo y, en caso de incumplimiento, la restitución o reversión del beneficio otorgado.

Estas recomendaciones constituyen un punto de partida para que los gobiernos locales y demás actores del ecosistema de la construcción sostenible avancen en la formulación de incentivos eficaces, equitativos y sostenibles, que contribuyan al cumplimiento de las metas climáticas y al mejoramiento de la calidad de vida urbana.



6

Bibliografía

6. Bibliografía

- **Alcaldía Mayor de Bogotá, D.C. (2023, 6 de diciembre).** Decreto 582 de 2023: Por el cual se reglamentan las disposiciones de Ecorbanismo y Construcción Sostenible del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., y se dictan otras disposiciones. <https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=151925>
- **Concejo del Municipio de Medellín. (2017, 20 de noviembre).** Acuerdo 066 de 2017: Por medio del cual se expide la normativa sustantiva aplicable a los tributos vigentes en el Municipio de Medellín. https://www.ceta.org.co/html/estatutos_municipales/Acuerdo%20066%20de%202017%20compilado.pdf
- **Concejo Distrital de Santiago de Cali. (2023, 11 de diciembre).** Acuerdo 0574 de 2023: Por el cual se adopta el Manual de Construcción Sostenible para el Distrito especial, deportivo, cultural, turístico, empresarial y de servicios de Santiago de Cali, y se adoptan otras disposiciones. <https://www.concejodecali.gov.co/loader.php?lServicio=Tools2&lTipo=descargas&lFuncion=descargar&idFile=31525>
- **Concejo de Envigado. (2023, 24 de enero).** Acuerdo 001 de 2023: Por el cual se establecen incentivos técnicos, con el objeto de fomentar y estimular la ejecución de proyectos de construcción sostenible en el municipio de Envigado, y se dictan otras disposiciones. <https://www.concejoenvigado.gov.co/wp-content/uploads/2023/02/ACUERDO-001-2023-ENERO-24-DE-2023.pdf>
- **Secretaría Distrital de Ambiente. (2025, 20 de abril).** Resolución 754 de 2025: Por la cual se modifica el programa de reconocimiento Bogotá Construcción Sostenible y se deroga la Resolución 3654 de 2014. <https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?dt=S&i=178660>
- **Consejo de Manizales. (2021, 27 de diciembre).** Acuerdo 1108 de 2021: Por el cual se conceden unos beneficios tributarios y se dictan otras disposiciones. https://concejo-de-manizales-1.micolombiadigital.gov.co/sites/concejo-de-manizales-1/content/files/000233/11640_acuerdo-n-1108271221.pdf
- **Consejo de Medellín. (2017, 20 de noviembre).** Acuerdo 066 de 2017: Por medio del cual se expide la normativa sustantiva aplicable a los tributos vigentes en el Municipio de Medellín. <https://www.medellin.gov.co/irj/go/km/docs/pccdesign/medellin/Temas/Hacienda/Normas/Shared%20Content/Documentos/2017/Acuerdo066de2017-Medellin.pdf>
- **World Green Building Council.** Sustainable Building Certifications. Recuperado de la versión archivada: <https://web.archive.org/web/20230608122558/https://worldgbc.org/sustainable-building-certifications/>
- **Consejo Colombiano de Construcción Sostenible. (2024).** 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>
- **Consejo Nacional de Política Económica y Social. (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.
- **SURA. (s.f.).** Capital natural. <https://www.gruposura.com/sostenibilidad/capital-natural/>
- **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/>
- **Secretaría Distrital de Ambiente. (s.f.).** Bogotá construcción sostenible. <https://www.ambientebogota.gov.co/bogota-construccion-sostenible>
- **Superintendencia Financiera de Colombia. (2020).** Guía de bonos verdes. Superintendencia Financiera de Colombia.

**Guía para orientar la Formulación e
implementación de incentivos a la
CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE
EN COLOMBIA**

MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO
Dirección de Espacio Urbano y Territorial

BOGOTÁ D.C. 2026