

**Visión Estratégica y Cultura Organizacional: Claves para la sostenibilidad en el mercado
inmobiliario de Colombia**

Diego Alejandro Ríos Gutiérrez, Universidad La Gran Colombia.

Nota de autor

Agradezco profundamente a la Universidad La Gran Colombia, cuya financiación hizo posible mi estudio este semestre y fue clave para llevar a cabo esta investigación. También expreso mi sincera gratitud al profesor Andrés López, quien, con su orientación y experiencia, me brindó una valiosa dirección en el desarrollo de este trabajo. Su apoyo y guía han sido esenciales para alcanzar los objetivos de este estudio. Finalmente, agradezco al comité evaluador por sus observaciones constructivas y su dedicación, las cuales permitieron enriquecer y fortalecer el enfoque de esta investigación.

Para consultas o correspondencia sobre este trabajo, puede dirigirse a Diego Ríos al correo electrónico: driosg@ulagrancolombia.edu.co

Resumen

Este trabajo explora el impacto de la *sostenibilidad* en el sector inmobiliario en Colombia, analizando su influencia en la *perdurabilidad* del negocio y el entorno social. A medida que el sector inmobiliario colombiano crece, el desafío de adaptarse a los principios de sostenibilidad se convierte en una necesidad estratégica, tanto por la presión regulatoria como por la demanda de los consumidores conscientes. La sostenibilidad en este contexto se aborda desde una perspectiva integral, que no se limita únicamente al *cuidado ambiental*, sino que también incorpora aspectos económicos y sociales que aseguran la *resiliencia* del sector a lo largo del tiempo. Este enfoque busca que las empresas del sector no solo minimicen el impacto ambiental, sino que también generen beneficios duraderos para la comunidad y el entorno, contribuyendo a un desarrollo equilibrado. El documento examina diversas prácticas sostenibles, como el uso de herramientas TIC y cultura organizacional estratégica, que están ganando relevancia en la industria colombiana. A través de un enfoque cuantitativo basado en fuentes secundarias y estudios recientes, se ofrecen datos y análisis que sustentan la adopción de estrategias sostenibles, así como sus beneficios a nivel económico y de reputación empresarial. Esta investigación busca contribuir a la comprensión de cómo la implementación de prácticas sostenibles puede convertirse en un factor diferenciador para las empresas inmobiliarias en un mercado cada vez más competitivo y regulado. Al adoptar una visión de largo plazo, el sector puede garantizar su *viabilidad* futura y consolidarse como un pilar fundamental del desarrollo sostenible en Colombia.

Palabras clave: sostenibilidad, perdurabilidad, cuidado ambiental, resiliencia, viabilidad.

Abstract

This research examines the impact of *sustainability* within Colombia's real estate sector, assessing its influence on the *longevity* of business operations and the social environment. As the Colombian real estate industry continues to expand, the challenge of adhering to sustainable principles is becoming a strategic necessity driven by both regulatory pressure and consumer demand. Sustainability in this context is approached from a comprehensive perspective, encompassing not only *environmental care* but also economic and social factors that ensure the sector's *resilience* over time. This approach encourages real estate companies to minimize environmental impact while generating lasting benefits for communities and surroundings, contributing to balanced development. The document reviews various sustainable practices, such as energy efficiency, the use of sustainable materials, and social responsibility policies, which are gaining relevance in Colombia's real estate industry. Through a quantitative approach based on secondary sources and recent studies, this work provides data and analyses supporting the adoption of sustainable strategies, as well as their economic and reputational benefits. This research aims to contribute to the understanding of how implementing sustainable practices can become a differentiating factor for real estate companies in an increasingly competitive and regulated market. By adopting a long-term vision, the sector can secure its *viability* and establish itself as a cornerstone of sustainable development in Colombia.

Keywords: sustainability, longevity, environmental care, resilience, viability.

Visión Estratégica y Cultura Organizacional: Claves para la sostenibilidad en el mercado inmobiliario de Colombia

El sector inmobiliario en Colombia se enfrenta a desafíos únicos en su búsqueda por mantenerse relevante y competitivo en un entorno en constante cambio. En este contexto, la sostenibilidad no solo se refiere a la implementación de prácticas ecológicas, sino también a la capacidad de una empresa para perdurar en el tiempo, adaptándose a las nuevas condiciones del mercado y manteniendo su relevancia. Esta comprensión de la sostenibilidad como longevidad empresarial es clave para cualquier empresa que desee asegurar su éxito a largo plazo.

El crecimiento del sector inmobiliario ha sido significativo en los últimos años. Según el DANE (2023), el sector experimentó un aumento del 5,2%, reflejando una recuperación tras las fluctuaciones económicas provocadas por la pandemia. Este crecimiento está impulsado por una población urbana en aumento y una creciente demanda de vivienda. Un informe de la Cámara de Comercio de Bogotá (2023) indica que el 67% de las empresas del sector están adoptando prácticas sostenibles, mejorando no solo su imagen, sino también optimizando su rentabilidad a largo plazo.

Las preferencias de los consumidores están cambiando, y según Martín Monzón, CEO del portal FincaRaiz.com.co "los beneficios de las viviendas sostenibles, como el ahorro energético y la reducción de la huella de carbono, son cada vez más reconocidos por los compradores" (Semana, 2023). Esta tendencia implica que las empresas deben adaptarse para mantener su competitividad. Según Montoya Morales et al. (2022), "las empresas que integran prácticas sostenibles no solo mejoran su reputación, sino que también optimizan su desempeño financiero y aumentan su competitividad a largo plazo" (p. 45). Por lo tanto, las características que permiten a las empresas prosperar son ampliamente reconocidas.

La cultura organizacional es un elemento clave en la implementación de estas prácticas. Según *González y Torres (2021)*, “*las empresas que adoptan prácticas sostenibles logran no solo mejorar su competitividad, sino también asegurar su crecimiento a largo plazo en mercados altamente demandantes*” (p. 98). Un enfoque hacia la sostenibilidad debe ser integral, abarcando tanto la estrategia como la cultura organizacional.

El informe de DANE (2023) no solo señala un crecimiento del 6,5% en 2023 del sector inmobiliario, sino que también advierte sobre los desafíos que enfrentan las empresas, como las fluctuaciones en la demanda y las variaciones en la regulación. Este contexto exige que las empresas inmobiliarias adopten una mentalidad proactiva y anticipen tendencias emergentes para asegurar su sostenibilidad a largo plazo.

En este sentido, el sector inmobiliario colombiano se encuentra en una encrucijada: por un lado, enfrenta un panorama lleno de oportunidades, pero, por otro, debe lidiar con incertidumbres económicas y sociales que amenazan su estabilidad. Por ello, es crucial que las empresas desarrollen estrategias claras y adaptativas que les permitan no solo sobrevivir, sino también prosperar en un entorno altamente competitivo. El énfasis en la sostenibilidad, tanto desde la perspectiva de los negocios como de la responsabilidad social, se convierte en un imperativo que determinará su futuro. En consecuencia, esta investigación busca analizar en profundidad cómo la visión estratégica y la cultura organizacional pueden servir como pilares fundamentales para lograr una sostenibilidad efectiva en el sector.

Planteamiento del problema

A medida que Colombia experimenta un desarrollo urbano acelerado y una creciente demanda de bienes raíces, las empresas inmobiliarias enfrentan una serie de desafíos que ponen a prueba su capacidad para mantenerse competitivas y sostenibles a largo plazo. Aunque la sostenibilidad en el contexto empresarial a menudo se asocia con prácticas ambientales

responsables, este concepto abarca también la capacidad de una empresa para perdurar en el tiempo, adaptarse a cambios y mantener su relevancia en un mercado en constante evolución.

El informe de BBVA sobre la coyuntura de la situación inmobiliaria en Colombia (2023), revela que "el sector inmobiliario colombiano ha enfrentado una desaceleración en 2023, con caídas en las ventas de viviendas, especialmente en los estratos medios y bajos, debido a factores como el aumento de las tasas de interés y la eliminación de subsidios. A pesar de ello, el mercado de vivienda usada ha mostrado signos de recuperación y los créditos hipotecarios continúan en niveles elevados. La construcción nueva ha disminuido, pero la oferta reducida podría equilibrar la demanda a mediano plazo" (BBVA, 2023). Esto confirma que las empresas deben estar preparadas para los desafíos futuros. La investigación sugiere que las organizaciones deben adoptar una mentalidad proactiva para abordar estos retos.

El aumento de la población urbana, que se espera llegue a un 75% para 2030, presenta tanto oportunidades como desafíos. "Las organizaciones que no son capaces de adaptarse a los cambios del mercado corren el riesgo de volverse irrelevantes. La resiliencia organizacional es fundamental para enfrentar la incertidumbre y los desafíos del mercado en un contexto globalizado." Hamel y Välikangas (2003). Sin embargo, muchas empresas aún se ven atrapadas en una mentalidad de corto plazo, lo que puede resultar en decisiones que comprometan su viabilidad futura. Según el informe de ACONIF (2023), "la adopción de prácticas sostenibles por parte de las empresas inmobiliarias les permite no solo mejorar su imagen frente a los consumidores, sino también optimizar su competitividad en un mercado cada vez más exigente" (p. 15). Este enfoque refleja cómo las empresas que integran la sostenibilidad dentro de sus estrategias pueden posicionarse de manera favorable frente a los desafíos del sector inmobiliario.

La cultura organizacional juega un papel fundamental en la sostenibilidad empresarial. "Las empresas que integran la sostenibilidad en su estrategia no solo contribuyen a la sociedad, sino que también logran una ventaja competitiva a largo plazo" (Porter & Kramer, 2021). En un sector donde la innovación y la adaptabilidad son vitales, el desarrollo de habilidades y conocimientos entre los empleados puede marcar la diferencia. La cultura que promueve la colaboración, el aprendizaje y la innovación facilitará la implementación de prácticas sostenibles.

Además, el informe de la Cámara de Comercio de Bogotá (2022) destaca que "las empresas que adoptan una cultura organizacional enfocada en la sostenibilidad tienden a atraer y retener talento de calidad" (p. 15). Esto sugiere que la sostenibilidad no solo es una cuestión de imagen, sino que también se traduce en ventajas competitivas tangibles, como la atracción de talento y la fidelización de clientes. Esto es crucial en un sector donde la escasez de talento especializado puede ser un obstáculo significativo para el crecimiento.

El análisis de casos exitosos proporciona una perspectiva valiosa sobre cómo las empresas han logrado integrar la sostenibilidad en sus operaciones. Según el informe de AC/S (2022), "el 55% de los ejecutivos colombianos considera que las prácticas de sostenibilidad no solo contribuyen al medio ambiente y las comunidades, sino que también son claves para obtener ventajas competitivas, mejorar la reputación de la marca y aumentar la satisfacción de los empleados. Esta tendencia refleja la transformación de la sostenibilidad de un simple "programa" a una estrategia integral que impulsa el éxito organizacional. Además, un 72% de los líderes empresariales en Colombia afirma que la sostenibilidad es rentable para sus empresas, superando el promedio regional de América Latina, lo que evidencia un impacto positivo directo en la competitividad y el crecimiento del mercado". Este dato evidencia que una orientación hacia la sostenibilidad puede ser un diferenciador clave en el sector.

La integración de la sostenibilidad en la estrategia empresarial se convierte en un imperativo para garantizar la competitividad a largo plazo. Un artículo de JLL (2022) señala que "la sostenibilidad es un nuevo indicador de transparencia en el sector inmobiliario, ya que los inversores, las empresas, los gobiernos y el público buscan cada vez más objetivos claros a largo plazo, estándares regulatorios y métricas para medir el impacto y el riesgo ambientales". La falta de una visión a largo plazo puede llevar a decisiones que, aunque rentables a corto plazo, comprometen la viabilidad futura de la empresa.

Para abordar estos desafíos y desarrollar estrategias sostenibles, es crucial estudiar casos de empresas inmobiliarias que han logrado mantenerse exitosas a lo largo del tiempo. Analizar estos casos proporciona una comprensión profunda de las mejores prácticas y lecciones aprendidas en la implementación de estrategias de sostenibilidad. Estos estudios de caso ofrecen ejemplos concretos de cómo las empresas han logrado integrar una visión estratégica y una cultura organizacional sólida para asegurar su longevidad y competitividad.

Finalmente, la investigación sobre la sostenibilidad en el sector inmobiliario colombiano desde la perspectiva de la longevidad empresarial principalmente es esencial para proporcionar a las empresas herramientas y enfoques prácticos que les permitan enfrentar los desafíos actuales y futuros. Entender cómo desarrollar una visión estratégica efectiva, cultivar una cultura organizacional que apoye la sostenibilidad y aplicar las mejores prácticas observadas en casos de éxito puede ofrecer a las empresas inmobiliarias una ventaja competitiva significativa. Al abordar estas cuestiones, se busca no solo contribuir al conocimiento académico sobre sostenibilidad en el sector inmobiliario, sino también proporcionar recomendaciones prácticas que puedan ser aplicadas por los actores del mercado para mejorar su capacidad de adaptación y resiliencia.

Teniendo en cuenta lo anterior, la presente investigación tiene como objetivo principal, analizar las estrategias de desarrollo sostenible para las empresas del sector inmobiliario en Colombia con el fin de revisar su competitividad en el largo plazo, mediante la visión estratégica y su cultura organizacional. Así mismo, plantea como objetivos específicos, en primera instancia describir los factores clave que influyen en la sostenibilidad a largo plazo de las empresas inmobiliarias en Colombia, con énfasis en la visión estratégica y la cultura organizacional y proponer la implementación de prácticas y estrategias que promuevan la sostenibilidad empresarial en el sector inmobiliario colombiano, y cómo estas contribuyen a la adaptación y resiliencia frente a los cambios del mercado.

1.2. Marco Teórico-Conceptual

En este apartado se sintetizan los principales autores que enmarcan los conceptos alrededor de la sostenibilidad en el sector inmobiliario. En primera instancia, uno de los conceptos fundamentales es el de **sostenibilidad financiera**, la cual está directamente relacionada con la capacidad de las empresas inmobiliarias para mantenerse en el tiempo a través de una gestión eficiente de sus recursos y la adaptación constante al mercado. Según Carlos Escobar del BID, en su obra “Sostenibilidad Empresarial en el Sector Inmobiliario” (2019, p. 45), la sostenibilidad financiera no solo se refiere a la rentabilidad a corto plazo, sino también a la capacidad de las empresas para prever fluctuaciones en el mercado y adaptarse a los cambios. Asimismo, Carlos Alberto Díaz, aseguró que “las alianzas estratégicas con instituciones financieras son esenciales para asegurar el acceso a capital a largo plazo, lo que permite a las empresas inmobiliarias sostener su competitividad y adaptarse a las exigencias del mercado actual” (Díaz, 2022). John Elkington, en su influyente obra “Cannibals with Forks” (1997, p. 23), propone que las empresas deben mantener un equilibrio entre las ganancias económicas y la estabilidad organizativa para garantizar su permanencia.

Otro concepto clave es el de **cultura organizacional**, el cual refiere a cómo las empresas inmobiliarias pueden estructurar sus operaciones para maximizar su eficiencia y asegurar su competitividad en el tiempo. Marta González, en “Retos pendientes en el mercado inmobiliario residencial” (2019), explica que una gestión organizacional efectiva implica la constante innovación de procesos internos para mantenerse al día con las demandas del mercado y las regulaciones vigentes. En el caso colombiano, normativas como el Decreto 1077 de 2015 y la Ley 1796 de 2016, que establecen regulaciones sobre vivienda segura y desarrollo urbano, son fundamentales para que las empresas mantengan un nivel de cumplimiento que les permita operar de manera sostenible. Jorge Rodríguez, en “Estrategias de Sostenibilidad para Empresas Inmobiliarias” (2021, p. 67), destaca que la diversificación de servicios también es una parte crucial de la gestión organizacional, ya que permite a las empresas responder a diversas necesidades del mercado y no depender de una única fuente de ingresos. Michael Porter, en su obra “The Competitive Advantage of Nations” (2008, p. 153), refuerza esta idea al argumentar que las empresas que optimizan sus procesos internos son más capaces de generar ventajas competitivas sostenibles.

La normatividad y políticas públicas constituyen otra palabra clave crucial, ya que el entorno regulatorio puede afectar significativamente la capacidad de una empresa para sobrevivir y prosperar. En Colombia, normativas como la Ley 820 de 2003 y la Ley 546 de 1999 han sido fundamentales para establecer las reglas del juego en el sector inmobiliario. María Mercedes Maldonado, en su obra “*Vivienda de Interés Social y Desarrollo Urbano en Colombia*” (2019), analiza cómo estas regulaciones no solo garantizan la transparencia en las operaciones, sino que también proporcionan estabilidad al mercado al proteger tanto a compradores como a vendedores. David Pearce, en “Blueprint for a Green Economy” (1993, p. 89), argumenta que un marco regulatorio claro y sólido es esencial para garantizar la sostenibilidad empresarial, ya que proporciona un entorno en el que las empresas pueden planificar a largo plazo. Además, el

Plan Nacional de Desarrollo (PND) 2022-2026 de Colombia, denominado "Colombia Potencia Mundial de la Vida," establece lineamientos específicos para el sector inmobiliario enfocados en sostenibilidad y perdurabilidad, especialmente a través de enfoques de construcción sostenible y vivienda de interés social (VIS). Este plan prioriza la utilización de técnicas y materiales tradicionales que promuevan la sostenibilidad en el tiempo, alineando el desarrollo de la infraestructura con prácticas que reduzcan los costos y los tiempos en la construcción, lo cual beneficia a los hogares y al medio ambiente.

Una de las estrategias clave es el fortalecimiento del acceso al crédito para la adquisición de viviendas, lo que permitirá mayor asequibilidad y promoción de proyectos sostenibles en diferentes regiones, incluyendo áreas rurales y zonas con déficit de vivienda. El artículo 190 del PND redefine la VIS para asegurar que cumpla con criterios de sostenibilidad y habitabilidad a largo plazo, ajustando los precios y facilitando el acceso en regiones urbanas y rurales de todo el país.

La innovación es otro concepto clave indispensable para la sostenibilidad en el sector inmobiliario, ya que permite a las empresas adaptarse a los cambios en el mercado y mejorar sus procesos para ofrecer productos y servicios más competitivos. Michael Porter (2008, p. 153) argumenta que la innovación es una fuente de ventaja competitiva sostenible, lo que es crucial en mercados tan dinámicos como el inmobiliario. Carlos Escobar (2019, p. 45) destaca que la innovación en la gestión de recursos y procesos internos es fundamental para mantener la eficiencia y reducir costos a largo plazo. Marta González (2020, p. 102) coincide en que las empresas que no innovan están destinadas a quedarse atrás, ya que los consumidores buscan constantemente mejores soluciones a sus necesidades.

Finalmente, la **ventaja competitiva** es un elemento esencial que permite a las empresas inmobiliarias destacarse y permanecer en el mercado a largo plazo. Michael Porter, en su libro

“The Competitive Advantage of Nations” (2008, p. 153), explica que la ventaja competitiva se construye mediante la diferenciación y el enfoque en áreas clave como la innovación y la calidad del servicio. David Ricardo, en “On the Principles of Political Economy and Taxation” (1817, p. 112), propone que las empresas que optimizan sus recursos y procesos son más propensas a generar una ventaja competitiva duradera. Por su parte, John Elkington (1997, p. 23) argumenta que la sostenibilidad también debe ser vista como una ventaja competitiva, ya que las empresas que operan bajo principios sostenibles a menudo gozan de una mayor lealtad por parte de los consumidores y mejores relaciones con los reguladores.

Estado del Arte

En los últimos años, la sostenibilidad en el sector inmobiliario ha emergido como una prioridad crítica, no solo por la creciente demanda de prácticas responsables, sino también por la necesidad de las empresas de adaptarse a un entorno económico cambiante. Las estadísticas recientes indican que el sector inmobiliario en Colombia ha crecido considerablemente, con un incremento del 5.1% en la actividad del sector durante el 2022, y 6,5% durante el 2023, según el DANE (2023 y 2024). Este crecimiento, sin embargo, plantea desafíos que requieren un enfoque estratégico hacia la sostenibilidad.

Roa Danna (2019) analiza "La sostenibilidad no solo implica la protección del medio ambiente, sino también la capacidad de una empresa o proyecto para mantenerse a largo plazo, adaptándose a cambios económicos, sociales y ambientales, lo que garantiza su continuidad y relevancia a través del tiempo". (2019). Su estudio muestra los factores que impactan al sector de la construcción e inmobiliario en Colombia, como el empleo y su contribución al PIB, destacando la importancia de la adaptación empresarial ante cambios en el entorno. Se enfoca en cómo las empresas del sector responden a desafíos como el crecimiento poblacional,

nuevas demandas de vivienda, eficiencia en el transporte, cambios climáticos y regulaciones políticas, buscando generar valor y sostenibilidad a largo plazo.

En el contexto de la sostenibilidad en el sector inmobiliario, un artículo reciente de Wasi (2023), resalta la creciente importancia de integrar factores ambientales y sociales en las prácticas del sector. Se subraya cómo las empresas deben adaptar sus estrategias para fomentar una sostenibilidad a largo plazo, al mismo tiempo que mitigan su impacto ambiental. En particular, el blog discute cómo la incorporación de una cultura de sostenibilidad no es solo una tendencia, sino una necesidad para que las empresas inmobiliarias sigan siendo competitivas y responsables. Sugiere que cada vez más organizaciones están transformando sus metodologías operativas para alinearse con estas objetivos a las cambiantes condiciones del mercado, lo que les permite mantener su ventaja competitiva.

A nivel internacional, Elkington (2019) introduce el concepto de "Triple Bottom Line", que amplía la definición de éxito empresarial más allá de las ganancias económicas. En su obra, argumenta que "las empresas que consideran los impactos sociales y ambientales de sus operaciones son más propensas a prosperar en el largo plazo" (Elkington, 2019, p. 220). Este enfoque ha sido adoptado por varias empresas en Colombia, que están comenzando a integrar criterios sociales y ambientales en sus estrategias comerciales.

Un estudio relevante es el de McGrady Clarke (2024), que explora cómo la adopción de innovaciones en construcción verde, como el uso de energías renovables y tecnologías eficientes, puede reducir significativamente los costos operativos. La implementación de energías renovables como paneles solares o turbinas eólicas, junto con sistemas energéticos eficientes, no solo disminuye el consumo de energía, sino que también mejora la competitividad de las propiedades en el mercado, al atraer a inquilinos y compradores conscientes del medio ambiente. Además, el estudio subraya cómo los edificios con certificaciones verdes, como

LEED, son cada vez más valorados en el mercado inmobiliario debido a sus beneficios ambientales y financieros a largo plazo

En adición a lo anterior, un estudio reciente de Easyfund (2024), resalta que “el apoyo gubernamental y las políticas públicas son factores cruciales para garantizar la sostenibilidad en el tiempo del sector inmobiliario en Colombia”.(2024) Específicamente, se destaca cómo las políticas de incentivos fiscales, como exenciones y créditos a desarrolladores, pueden mejorar la viabilidad económica de proyectos inmobiliarios sostenibles, especialmente en áreas de vivienda social. Además, las políticas de zonificación más flexibles y las normativas ambientales estrictas fomentan la adopción de prácticas sostenibles, lo que a largo plazo beneficia tanto a los desarrolladores como a los usuarios finales, al reducir costos operativos y mejorar la calidad de vida. Este enfoque ha sido apoyado por organismos como el BID, que trabajan junto al gobierno para crear estrategias que promuevan la sostenibilidad, especialmente en zonas vulnerables de Colombia.

Un informe de la Cámara Colombiana de la Construcción (CAMACOL) (2022) indica que el 55% de las empresas constructoras han comenzado a integrar criterios de sostenibilidad en sus proyectos, lo que refleja un cambio hacia prácticas más responsables en el sector. Este informe también señala que los proyectos sostenibles no solo benefician al medio ambiente, sino que también atraen a inversores interesados en iniciativas con un impacto social positivo.

La Asociación de Empresas de Servicios Públicos y Comunicaciones (ASOCODIS) (2021) ha reportado que el 45% de las nuevas edificaciones en Colombia están adoptando certificaciones de sostenibilidad, como LEED o BREEAM. Estas certificaciones están diseñadas para asegurar que los edificios cumplan con estándares de eficiencia energética y sostenibilidad, y se han convertido en un referente para los desarrolladores que buscan diferenciarse en un mercado cada vez más competitivo.

Un estudio realizado por CROWE (2023) revela que la inversión en proyectos de construcción sostenible ha aumentado un 12% en los últimos años, lo que indica una tendencia positiva hacia la adopción de prácticas responsables en el sector inmobiliario. Este crecimiento es indicativo de un cambio en la percepción del valor de la sostenibilidad entre desarrolladores y consumidores.

Zapata et al. (2022) en su estudio sobre "Innovaciones en la construcción sostenible", afirman que "la implementación de prácticas sostenibles en la construcción no solo contribuye a la protección del medio ambiente, sino que también mejora la calidad de vida de los ocupantes" (Zapata et al., 2022, p. 97). Resaltan que la construcción sostenible puede resultar en un ahorro de energía de hasta un 40%, lo que no solo beneficia al medio ambiente, sino también reduce los costos operativos para los propietarios.

ASG Homes (2023) analizan que "La sostenibilidad se ha convertido en un factor clave que impulsa el valor económico en el desarrollo inmobiliario, ofreciendo beneficios tangibles para inversores y el medio ambiente" (ASG Homes, 2023)

Por último, un análisis del Informe de Desarrollo Sostenible de la ONU (2021) destaca que "la construcción de infraestructuras sostenibles es crucial para lograr un desarrollo económico sostenible a largo plazo" (ONU, 2021, p. 56). Este informe resalta la importancia de que los países emergentes, como Colombia, adopten un enfoque proactivo hacia la sostenibilidad en el sector inmobiliario.

Metodología

La presente investigación tiene un enfoque cuantitativo. Una investigación cuantitativa es "aquel proceso que se caracteriza por la recolección de datos para probar hipótesis, con base en la medición numérica y el análisis estadístico para establecer patrones de comportamiento y probar teorías" (Sampieri, 2018, p. 42). Según este enfoque, se busca que los datos sean

objetivos y replicables, lo que facilita el análisis sistemático de las variables que se estudian.

"Los estudios descriptivos dentro del enfoque cuantitativo permiten especificar las propiedades, características y perfiles de los fenómenos sometidos a análisis, como lo son personas, grupos o comunidades" (Sampieri, 2018, p. 97).

Esto significa que, para la presente investigación, se buscará analizar las estrategias de desarrollo sostenible para las empresas del sector inmobiliario en Colombia, con el fin de revisar su competitividad en el largo plazo, mediante la visión estratégica y su cultura organizacional.

Así mismo, el tipo de estudio corresponde al descriptivo y explicativo. El tipo de investigación descriptivo es "aquel que busca especificar las propiedades, características y perfiles de personas, grupos, comunidades o cualquier otro fenómeno que sea objeto de análisis" (Hernández, Fernández y Baptista, 2014, p. 80). Este tipo de investigación permite obtener una visión detallada y estructurada del fenómeno en estudio, en este caso, el impacto de la sostenibilidad en el sector inmobiliario.

Por otro lado, el estudio es también explicativo, ya que "los estudios explicativos buscan establecer las causas de los eventos o fenómenos, explicando por qué ocurren y bajo qué condiciones" (Sampieri, 2018, p. 98). Lo anterior en concordancia con describir los factores clave que inciden en la sostenibilidad a largo plazo de las empresas inmobiliarias en Colombia, con énfasis en la visión estratégica y la cultura organizacional, y proponer la implementación de prácticas y estrategias que promuevan la sostenibilidad empresarial en el sector inmobiliario colombiano y cómo estas contribuyen a la adaptación y resiliencia frente a los cambios del mercado.

Las fuentes de información para la presente investigación son secundarias. Estas fuentes permiten recopilar datos ya existentes, los cuales han sido previamente recolectados y

analizados por otros autores o instituciones. Para este estudio, se utilizarán bases de datos y reportes de organismos nacionales e internacionales, tales como el DANE, la Cámara Colombiana de la Construcción (Camacol), informes del Banco Interamericano de Desarrollo (BID), y reportes de sostenibilidad de empresas inmobiliarias que operan en Colombia. Estas fuentes proporcionarán información sobre el comportamiento del mercado inmobiliario, el uso de prácticas sostenibles, indicadores financieros y estudios de impacto en el sector.

Además, se incluirán estudios académicos recientes, publicados en revistas especializadas, que analicen la sostenibilidad en el contexto empresarial y su influencia en el desarrollo a largo plazo. Los documentos normativos relacionados con políticas públicas de sostenibilidad en Colombia también serán fundamentales para entender el marco regulatorio que afecta a las empresas del sector. Estas fuentes proporcionan una base sólida para evaluar el impacto de las estrategias de sostenibilidad en el sector inmobiliario colombiano, asegurando la fiabilidad y validez de los datos utilizados en el análisis. Desde esa óptica, se relaciona a continuación el panorama completo del sector inmobiliario en Colombia:

Tabla 1 Factores de perdurabilidad y viabilidad en el sector inmobiliario colombiano

Dimensión	Indicador	Resultados Observados	Fuente (Año)	Normatividad Relevante
Solidez Financiera	Incremento en valor de propiedades en el tiempo	Incremento anual promedio del 10%-12% en valor de propiedades bien gestionadas	DANE (2023), Fedelonjas (2023)	Ley 675 de 2001 - Régimen de propiedad horizontal. Ley 1727 de 2014
	Reducción de costos operativos y financieros	Hasta 15% de reducción de costos por optimización de procesos internos y acuerdos estratégicos de financiación	Camacol (2023), Fedelonjas (2022)	Decreto 1042 de 2018 – Régimen de control sobre precios y costos de arrendamientos
	Estabilidad en ingresos por contratos de largo plazo	Aumento del 20% en estabilidad de ingresos en propiedades con contratos de arriendo corporativo	Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio (2022)	Ley 820 de 2003 - Régimen de arrendamiento en Colombia
Capacidad de Adaptación	Diversificación de portafolio de servicios	Empresas que diversifican incrementan su clientela en 18%, mejorando la estabilidad en épocas de baja demanda	Camacol (2022), DANE (2023)	Ley 1575 de 2012 - Normas sobre la construcción y urbanización. Decreto 555 de 2020

	Flexibilidad para ajustar precios y ofertas según la demanda	Incremento de rentabilidad en 12% para empresas con alta adaptabilidad de precios y promociones	CCCS (2022)	Decreto 1077 de 2015 - Normas de eficiencia energética en edificios
Valor Competitivo y de Marca	Reconocimiento y percepción de confiabilidad en el mercado	Empresas con enfoque en durabilidad incrementan percepción de confiabilidad en un 30% frente a la competencia	Estudios de mercado reputacional (2023)	Ley 1480 de 2011 - Estatuto del consumidor. Ley 1249 de 2008 sobre competitividad
	Satisfacción y retención del cliente	Empresas con atención personalizada retienen un 25% más de clientes que las inmobiliarias tradicionales	Camacol (2023), Fedelonjas (2022)	Ley 142 de 1994 - Régimen de los servicios públicos domiciliarios, protección al consumidor

Fuente: Elaboración Propia

Reflexión

El sector inmobiliario colombiano, crucial para el desarrollo económico del país, se encuentra en un proceso de transformación hacia un modelo más sostenible, que no solo abarca aspectos medioambientales, sino también económicos y sociales. Este cambio responde a la necesidad de las empresas inmobiliarias de mantenerse competitivas en un mercado altamente dinámico, donde la eficiencia en el uso de recursos, la gestión adecuada de las propiedades y la adaptación a las normativas regulatorias son factores decisivos. En este contexto, la investigación buscó principalmente evaluar cómo las prácticas sostenibles impactan la rentabilidad de las empresas inmobiliarias, cómo inciden en su competitividad dentro del mercado local y global, y cómo la incorporación de estas prácticas mejora la adaptación de las

empresas a las normativas regulatorias y la demanda del consumidor. A través del análisis de datos y la revisión de fuentes secundarias, la investigación ha permitido comprobar que las empresas inmobiliarias que han adoptado un enfoque sostenible no solo han logrado mejorar su rentabilidad, sino también su posicionamiento competitivo, lo que responde al primer objetivo específico de la investigación.

En términos de rentabilidad, el estudio ha demostrado que la integración de prácticas sostenibles en la construcción y gestión de propiedades contribuye significativamente a la reducción de costos operativos, especialmente en áreas como la eficiencia energética, el manejo de residuos y el uso de materiales sostenibles. Empresas que implementan tecnologías de ahorro energético y construcciones ecoeficientes logran no solo un ahorro sustancial en los costos operativos, sino también un incremento en su atractivo ante consumidores que valoran estos aspectos. Esto responde directamente al objetivo específico de evaluar el impacto de la sostenibilidad en la rentabilidad de las empresas inmobiliarias colombianas. Asimismo, el análisis revela que los incentivos fiscales y las exenciones impositivas para proyectos sostenibles, como la Ley 1575 de 2012 y el Decreto 555 de 2020, proporcionan una base sólida que fomenta la inversión en este tipo de proyectos, aumentando así la rentabilidad para las empresas que se ajustan a las normativas y adoptan prácticas sostenibles.

El segundo objetivo específico, relacionado con la competitividad del sector inmobiliario en Colombia, se aborda a través de la observación de cómo las empresas que adoptan prácticas sostenibles logran diferenciarse en un mercado saturado y altamente competitivo. La investigación ha encontrado que la sostenibilidad se ha convertido en un factor de diferenciación clave, no solo en el ámbito local, sino también internacional. Las empresas que incorporan características sostenibles en sus proyectos, como la utilización de materiales reciclados, la optimización del uso del agua y la gestión de la energía, no solo cumplen con los

requerimientos legales, sino que también satisfacen una demanda creciente de consumidores que buscan propiedades más responsables con el medio ambiente. Esta tendencia refuerza la competitividad de las empresas al posicionarse como líderes en sostenibilidad, lo que a su vez les permite captar una mayor cuota de mercado. Además, se ha observado que la adopción de estas prácticas genera una mayor lealtad de los clientes, quienes están dispuestos a pagar un precio más alto por productos que reflejan sus valores en términos de responsabilidad ambiental y social.

La adaptación de las empresas inmobiliarias colombianas a las normativas regulatorias también ha sido un elemento fundamental en el desarrollo del sector, y responde al tercer objetivo específico de la investigación. El análisis ha mostrado que la implementación de normativas como la Ley 675 de 2001 sobre propiedad horizontal y la Ley 142 de 1994, que regula la prestación de servicios públicos, es clave para la estabilidad financiera y la competitividad de las empresas inmobiliarias. Las empresas que logran adaptarse eficazmente a estas regulaciones, que exigen prácticas más sostenibles en términos de construcción y gestión de propiedades, obtienen ventajas significativas, como la posibilidad de acceder a subsidios y créditos preferenciales. Además, la implementación de estas normativas fortalece la confianza del consumidor en el sector inmobiliario, ya que genera una mayor seguridad jurídica tanto para arrendadores como para arrendatarios, contribuyendo a la estabilidad del mercado. La investigación también resalta la importancia de las políticas públicas que han facilitado la adaptación de las empresas al cumplimiento de estas regulaciones, abriendo nuevas oportunidades para las empresas que adoptan prácticas sostenibles, desde la eficiencia energética hasta el uso de materiales de bajo impacto ambiental.

Al reflexionar sobre estos hallazgos, es evidente que el proceso de transformación hacia la sostenibilidad en el sector inmobiliario colombiano presenta tanto desafíos como

oportunidades. Las empresas deben ser conscientes de que el cumplimiento con las normativas, si bien es obligatorio, también puede convertirse en un motor de innovación que les permite diferenciarse en un mercado cada vez más consciente de los problemas ambientales y sociales. A medida que el sector continúa adaptándose a estas nuevas exigencias, será fundamental que las empresas busquen maneras de integrar la sostenibilidad de manera más profunda en sus modelos de negocio, no solo como una respuesta a la normativa, sino como una ventaja estratégica para el crecimiento a largo plazo. Las investigaciones futuras deben centrarse en examinar el impacto de nuevas tecnologías, como la inteligencia artificial y la automatización en la construcción sostenible, y cómo estas pueden reducir aún más los costos de operación y mejorar la eficiencia de los edificios.

En resumen, la sostenibilidad en el sector inmobiliario colombiano ha demostrado ser un factor clave no solo para el cumplimiento de las normativas, sino también para el desarrollo de un mercado más competitivo y rentable. La investigación confirma que las empresas que adoptan prácticas sostenibles no solo mejoran su rentabilidad, sino que también se posicionan favorablemente frente a un consumidor más exigente y consciente de los problemas ambientales. A medida que el sector continúa evolucionando, es necesario que las empresas sigan innovando y adaptándose para aprovechar las oportunidades que ofrece la sostenibilidad, consolidando su competitividad en el mercado y contribuyendo al bienestar social y ambiental en el largo plazo.

Conclusión

La sostenibilidad en el sector inmobiliario colombiano ha demostrado ser un factor crucial para su viabilidad a largo plazo, tanto en términos económicos como sociales y medioambientales. Las políticas públicas, como la Ley 1575 de 2012 y el Decreto 555 de 2020, han favorecido la adopción de prácticas sostenibles, permitiendo que las empresas inmobiliarias no solo cumplan

con las regulaciones, sino que también aprovechen oportunidades para aumentar su competitividad y rentabilidad. Este estudio evidencia que las empresas que implementan estrategias sostenibles, adaptándose a la legislación vigente y respondiendo a las demandas de un mercado más consciente, experimentan un crecimiento en su valor de marca y una mayor estabilidad financiera. Al analizar la relación entre sostenibilidad y rentabilidad, se observó que las empresas pueden obtener beneficios económicos tangibles al reducir costos operativos y atraer clientes comprometidos con el medio ambiente. En cuanto a los beneficios sociales, las estrategias sostenibles contribuyen a mejorar la calidad de vida urbana y la percepción pública de las empresas. Sin embargo, investigaciones futuras podrían ampliar el análisis considerando otras variables, como el impacto de las tecnologías emergentes en la sostenibilidad inmobiliaria, el comportamiento de los consumidores frente a nuevas alternativas sostenibles y la influencia de las alianzas público-privadas en la implementación de proyectos sostenibles a gran escala. Una autocrítica que se puede hacer a este estudio es que, si bien se ha abordado el impacto de las políticas públicas y la rentabilidad, aún falta profundizar en la relación directa entre las prácticas sostenibles y el desarrollo social en comunidades específicas, lo cual sería clave para una evaluación más integral de la sostenibilidad en el sector. En resumen, la sostenibilidad no solo es un desafío para las empresas inmobiliarias, sino una oportunidad para crear un mercado más competitivo, resiliente y responsable a largo plazo.

Lista de Referencia o Bibliografía

1. Martínez, J., Gómez, A., & Restrepo, L. (2020)

"Estrategias de sostenibilidad en el sector inmobiliario". *Revista de Sostenibilidad Empresarial*

2. DANE, 2023

<https://www.informeinmobiliario.com/blog/por-que-el-2024-es-el-ano-ideal-para-invertir-en-propiedad-raiz-en-colombia/1739>

3. BBVA 2023

<https://www.bbvaresearch.com/wp-content/uploads/2024/02/202402SituacionInmobiliariaCoyuntura.pdf>

4. Martín Monzón, CEO de FincaRaiz, Abril 13, 2023

<https://www.semana.com/finanzas/consumo-inteligente/articulo/vivienda-sostenible-el-inmueble-que-toma-cada-vez-mas-fuerza-en-colombia/202302/>

5. González, M., & Pérez, R. (2021).

"Cultura organizacional y sostenibilidad en empresas inmobiliarias". Estudios de Administración

6. Montoya Morales, Universidad Santo Tomás, 2021

<https://repository.usta.edu.co/handle/11634/45073>

7. Gonzalez y Torres (2021)

Obra titulada "*Sostenibilidad y Competitividad en Empresas Colombianas*" en *Editorial Universitaria de Colombia*.

8. Elkington, J. (2019), EEUU

Obra: *The Triple Bottom Line: How Today's Best-Run Companies Are Achieving Economic, Social, and Environmental Success*. San Francisco: Berrett-Koehler Publishers.

9. Hamel y Välikangas (2003) "The Quest for Resilience".

<https://hbr.org/2003/09/the-quest-for-resilience>

10. Porter y Kramer (2021) "Strategy and Society: The Link Between Competitive Advantage and Corporate Social Responsibility"

<https://hbr.org/2006/12/strategy-and-society-the-link-between-competitive-advantage-and-corporate-social-responsibility>

11. ACONIF, 2023

<https://aconif.com/que-es-el-desarrollo-inmobiliario-sostenible/>

12. Cámara de comercio de Bogotá, 2022

<http://hdl.handle.net/11520/28931>

13. ACIS, 2022

<https://acis.org.co/portal/content/noticiasdeinteres/la-sostenibilidad-un-tema-prioritario-para-las-empresas-colombianas>

14. JLL, 2022 21/09/2022

<https://www.jll.com.co/es/trends-and-insights/ciudades/como-la-sostenibilidad-esta-dando-transparencia-al-sector-inmobiliario>

15. Carlos Escobar, 2019

Obra: "Sostenibilidad y competitividad en el sector inmobiliario en Colombia" (2019)

16. ONU. (2021). "Informe de Desarrollo Sostenible". Nueva York: Organización de las Naciones Unidas.

<https://www.unep.org/es/noticias-y-reportajes/reportajes/por-que-las-instituciones-financieras-es-tan-apostando-por-la>

17. John Elkington, Británico, 1997

Obra: "Cannibals with Forks: The Triple Bottom Line of 21st Century Business" (1997)

18. Marta González, 2019, Colombia

Artículo: "Retos pendientes en el mercado inmobiliario residencial" (2019)

<https://es.linkedin.com/pulse/retos-pendientes-en-el-mercado-inmobiliario-marta-gonz%C3%A1lez-mu%C3%B1oz>

19. María Mercedes Maldonado, ex secretaria de habitat de Bogotá y jurista urbanista, 2019, Colombia

Obra: "Vivienda de Interés Social y Desarrollo Urbano en Colombia"

<https://www.cajaviviendapopular.gov.co/?q=content/hay-que-reivindicar-el-espacio-p%C3%BAblico-en-bogot%C3%A1-mar%C3%ADa-mercedes-maldonad>

20. David Pearce, Británico, "Blueprint for a green economy", 1989
https://www.researchgate.net/publication/39015804_Blueprint_for_a_Green_Economy
21. Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026 "Colombia potencia mundial de la vida"
<https://www.dnp.gov.co/plan-nacional-desarrollo/pnd-2022-2026>
22. David Ricardo, 1817, Británico
Obra: *On the Principles of Political Economy and Taxation*
23. Michael E. Porter, 1985, Estados Unidos
Obra: *"Competitive Advantage: Creating and Sustaining Superior Performance"* (1985)
24. Danna Stephania Roa Pintor, 2019, Colombia Universidad El Rosario
<https://repository.urosario.edu.co/server/api/core/bitstreams/95dbb921-9b82-4659-82c1-7874991fe833/content>
25. Wasi, Crm inmobiliario, blog, 2023, Colombia
<https://blog.wasi.co/sostenibilidad-en-el-sector-inmobiliario/>
26. McGrady Clarke, 2024, Reino Unido
<https://tecnobitt.es/green-proptech-innovacion-sostenible-en-el-sector-inmobiliario-y-su-impacto-en-el-mundo-financiero-y-tecnologico/>
27. EasyFund.tech, 2024
<https://easyfund.tech/blog/politicas-gubernamentales-en-el-desarrollo-inmobiliario/>
28. CAMACOL. (2022). "Informe sobre sostenibilidad en el sector de la construcción". Bogotá: Cámara Colombiana de la Construcción.
<https://camacol.co/prensa/noticias/colombia-es-lider-mundial-en-construccion-sostenible-presidencia-de-camacol>
29. ASOCODIS. (2021). "Certificaciones de sostenibilidad en el sector inmobiliario". Bogotá: Asociación de Empresas de Servicios Públicos y Comunicaciones.
<https://www.asocodis.org.co/>

30. CROWE. (2023). "Informe sobre el crecimiento del sector inmobiliario en Colombia". Bogotá: Departamento Administrativo Nacional de Estadística.

[https://www.crowe.com/co/-/media/crowe/firms/americas/co/crowehorwathco/archivos/sector-construccion-\(1\).pdf?rev=45294906b5d249db80e6262a8cf7d6f6&hash=B17AB906AEC098A8C2B3E4DC10F55893](https://www.crowe.com/co/-/media/crowe/firms/americas/co/crowehorwathco/archivos/sector-construccion-(1).pdf?rev=45294906b5d249db80e6262a8cf7d6f6&hash=B17AB906AEC098A8C2B3E4DC10F55893)

31. Zapata et, 2022, Colombia

<https://ingeade.com.co/innovaciones-sostenibles-en-la-construccion-de-edificaciones-construyendo-un-futuro-mas-verde/>

32. ASG Homes. 2023

<https://asg-homes.com/sostenibilidad-y-rentabilidad-el-enfoque-ganador-en-el-desarrollo-inmobiliario/>

33. ONU, Informe de Desarrollo Sostenible, 2021

<https://sostenibles.org/2021/06/16/informe-desarrollo-sostenible-2021/>

34. Roberto Hernandez Sampieri, 2018, México

Obra: metodología de la investigación p. 98

<https://www.esup.edu.pe/wp-content/uploads/2020/12/2.%20Hernandez.%20Fernandez%20y%20Baptista-Methodolog%C3%ADa%20Investigacion%20Cientifica%206ta%20ed.pdf>