



# INFORME DE SOSTENIBILIDAD 2024



An aerial photograph of a city, likely Bogotá, Colombia, featuring a prominent cathedral with two towers and a large dome. The city is densely packed with buildings, and there are many palm trees in the foreground. The image is overlaid with a semi-transparent dark green filter and a bright green circular graphic element in the top-left corner.

# Editorial

## **Consolidación y Coordinación:**

-Paula Alejandra Chávez Carreño  
Subgerente

## **Equipo Administrativo:**

-Claudia Liliana Forero Rueda  
Profesional de Gestión Humana y SST  
-Silvia Juliana Marín Suárez  
Profesional de Procesos y Calidad

## **Equipo de Proyectos:**

-Diana Alejandra Fonseca Uribe  
Coordinadora de Trámite y Gestión Ambiental  
-Michael Andrei Sánchez Leal  
Profesional Ambiental

# CONTENIDO

04

Carta del Gerente General



05

Sobre Nosotros



08

Enfoque Estratégico de Sostenibilidad



11

Compromiso que impulsa la economía



16

+ VERDE  
+ ZABDI



21

Construyendo juntos





## Carta del Gerente

Quisiera iniciar estas palabras agradeciendo el compromiso y el trabajo desempeñado por cada uno de los colaboradores, quienes han puesto a disposición de la entidad todo su profesionalismo, conocimiento y empeño para la realización de los proyectos. Hemos vivido momentos retadores donde la constante siempre ha sido el cambio continuo de las principales variables exógenas de nuestra industria, sin embargo, contamos con un gran equipo humano el cual permite generar confianza y sortear cada reto.

Durante el 2024 vimos como la inflación comenzó un descenso importante hacia el rango meta del Banco de la República lo cual permitió un ajuste importante en la tasa de intervención del emisor, vimos alivios significativos en el descenso de tasas para créditos constructor e hipotecario de largo plazo. Por otra parte los subsidios de Mi Casa Ya continuaron su nuevo esquema de implementación desde inicios de año. No obstante, a mitad de camino hubo un recorte en el número de subsidios y su alcance con respecto a los beneficios otorgados para la tasa Frech fue abolido, lo cual trajo consigo nuevos retos en la cierre financiero de varios clientes en etapas finales. El aumento de los principales insumos del costo directo estuvo dentro del rango esperado, con algunas correcciones a la baja acorde a lo vivido en años anteriores. La disposición a trabajar por parte de todos los proveedores y contratista fue clave en el gran avance de las obras.

Un aspecto que quiero destacar es la certificación Edge Advanced a nuestro proyecto Ciudadela Verde, lo cual lo convierte en el primer proyecto VIS en nuestra región en alcanzar dicha distinción. Nuestra premisa es construir vivienda de interés social equidistante a los principales sitios de interés en nuestra comunidad con prácticas claras en construcción sostenible, es por ello que nos hemos comprometido en certificar nuestros siguientes proyectos con certificación Edge. No es una opción sino un deber con el entorno inmediato.

La forma en la cual hemos enfrentado cada reto y su posterior resultado nos ha permitido generar una confianza importante en cada uno de los grupos de interesados, quienes entienden las dinámicas vividas a nivel macroeconómico así como los cambios endógenos que hemos tenido. Encuentro estas circunstancias clave para el crecimiento alcanzado y motiva a seguir desarrollando proyectos de gran envergadura que permitan poner en práctica las lecciones aprendidas de años anteriores.

El siguiente informe detalla los esfuerzos que estamos realizando como compañía para ser cada día más sostenibles entendiendo nuestro rol de gestores y articuladores de varios grupos de interesados en el desarrollo ordenado, sostenible y armónico del territorio a través de la construcción de nuestros proyectos.

**Jaime Alberto Chavez Carreño**



## **SOBRE NOSOTROS**

**Construcciones Zabdi S.A.S lleva 13 años  
contribuyendo al desarrollo urbano y social del país.**

# Sobre Nosotros

## ¿Quiénes Somos?

Construcciones Zabdi S.A.S. es una empresa que desarrolla proyectos de ingeniería, urbanismo y obras civiles de infraestructura con el objetivo de ofrecer calidad, economía y confort al alcance de los colombianos.

## Visión

Para 2027, ser reconocidos a nivel nacional como una constructora sostenible comprometida con la generación de empleo, el medio ambiente y el bienestar de las comunidades donde construimos.

## Misión

Contribuir al desarrollo urbano y social del país a través de proyectos innovadores de vivienda, espacios educativos y comerciales de alta calidad, con enfoque sostenible y accesible, generando valor compartido para nuestros clientes, colaboradores y accionistas.

## Valores Corporativos

|               |                   |
|---------------|-------------------|
| Compromiso    | Sostenibilidad    |
| Calidad       | Innovación        |
| Transparencia | Trabajo en equipo |

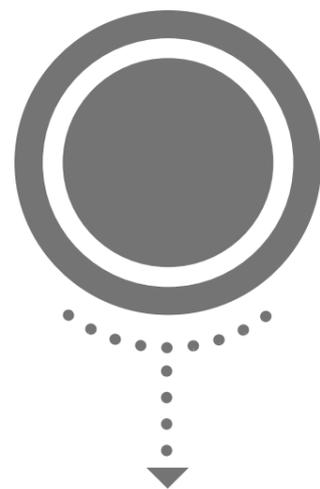


## LÍNEA DE TIEMPO



**1 de febrero de 2012**

Construcciones Zabdi S.A.S. nace en la ciudad de Bucaramanga como una empresa enfocada en ingeniería, urbanismo y obras civiles.



**2012- 2016**

Iniciamos operaciones y durante estos años, los proyectos Ana Paula II, Azalia y Prado 34 fueron desarrollados con un total de 225 unidades de vivienda.



**2016 - 2020**

En estos años, la constructora desarrolla los proyectos San Miguel y U14/16 (54 viviendas y 2 locales), incursiona en remodelaciones educativas y enfoca su estrategia en Vivienda de Interés Social (VIS) con Terrazas de Molinos en Bogotá (288 unidades).



**2020- 2024**

Al cumplir su primera década, la empresa inicia su proyecto bandera, Ciudadela Verde, con 1496 viviendas y 17 locales. Es el primer proyecto VIS en Colombia construido con concreto sostenible y con certificación EDGE en Santander. En 2022, el Ministro de Vivienda lo visita, respaldando su calidad.



**2024**

ZABDI refuerza su compromiso con la sostenibilidad al mejorar el nivel de certificación de Ciudadela Verde a EDGE ADVANCED. Así mismo, el proyecto es visitado por la Ministra de Vivienda reconociéndolo por su enfoque social y ambiental.



**zabdi**  
Construyendo Juntos

# ENFOQUE ESTRATÉGICO DE SOSTENIBILIDAD

Desarrollo Consciente

# Enfoque estratégico de sostenibilidad

## Nuestro compromiso

En ZABDI construimos mucho más que viviendas: desarrollamos proyectos VIS con un enfoque de sostenibilidad integral que conjuga el respeto ambiental, el bienestar social y la prosperidad económica. Nuestra gestión responsable impulsa prácticas éticas y conscientes en cada etapa del proceso constructivo, buscando siempre un equilibrio entre el desarrollo urbano y el respeto por las personas y la naturaleza.

La sostenibilidad no es solo un objetivo, sino la manera en que elegimos habitar y transformar el mundo. Cada metro cuadrado que edificamos refleja decisiones coherentes y responsables, y lleva consigo la promesa de un futuro más verde, justo y resiliente. Cuidar el planeta y a las personas es parte de nuestra vocación de servicio y nuestro amor por el bienestar colectivo.

El futuro lo construimos hoy, con cimientos sólidos y un propósito claro: construir bienestar duradero sin dejar huella negativa, aportando valor a la vida de cada familia y al territorio que compartimos.



# Compromiso con los Objetivos de Desarrollo Sostenible



## Salud y Bienestar:

En ZABDI, creemos que el bienestar físico y mental de nuestros colaboradores y comunidades es el pilar fundamental para construir un entorno laboral seguro y saludable. Por eso, fomentamos espacios que promuevan la salud y la calidad de vida, ofreciendo programas de bienestar, pausas activas y entornos laborales dignos, seguros y humanos.



## Agua Limpia y Saneamiento:

Nos comprometemos a gestionar de manera eficiente el recurso hídrico, integrando soluciones que reducen el consumo de agua potable en todos nuestros proyectos VIS. Priorizamos tecnologías sanitarias de bajo consumo, captación de aguas lluvias y campañas de sensibilización comunitaria. Cada gota que ahorramos es una contribución al bienestar y la resiliencia de los territorios donde construimos.



## Energía Asequible y No Contaminante:

Avanzamos hacia edificaciones más inteligentes y sostenibles, incorporando sistemas de eficiencia energética en el diseño y la operación de cada proyecto. Gracias a la certificación EDGE, logramos un menor consumo energético, reduciendo la huella ambiental y generando ahorros significativos para las familias. Creemos en un futuro donde la energía no sea una carga para el planeta, sino un motor de bienestar.



## Trabajo Decente y Crecimiento Económico:

En ZABDI, impulsamos el desarrollo económico y social creando empleos dignos, estables y seguros. Promovemos condiciones laborales justas, respetamos los derechos de todos los colaboradores y fomentamos su crecimiento profesional, generando oportunidades que fortalecen la economía local y dinamizan las comunidades donde operamos.



## Ciudades y Comunidades Sostenibles:

Construimos más que viviendas: diseñamos hábitats que fortalecen el tejido social y ofrecen espacios verdes, acceso a servicios básicos y entornos funcionales. Cada proyecto que emprendemos es un paso más hacia ciudades más humanas, inclusivas y ambientalmente responsables.



## Producción y Consumo Responsables:

Adoptamos una visión circular en toda nuestra cadena de valor. Promovemos la eficiencia en el uso de materiales y la gestión responsable de los residuos de construcción y demolición (RCD). Priorizar el aprovechamiento y la disposición adecuada es nuestra forma de garantizar que lo que construimos hoy no comprometa los recursos de mañana.

# CONSTRUYENDO JUNTOS

**COMPROMISO  
QUE IMPULSA  
LA ECONOMÍA**

Creciendo con propósito y valor.

# Gobernanza

## Gobierno corporativo

En Construcciones Zabdi S.A.S, entendemos la gobernanza como un pilar fundamental para garantizar una gestión empresarial responsable, transparente y orientada al largo plazo. Nuestra estructura de gobierno se basa en principios de ética, cumplimiento normativo, innovación en la gestión de riesgos y responsabilidad con nuestros grupos de interés.

## Estructura

En ZABDI, la gobernanza es el pilar que guía cada decisión y refleja nuestro compromiso con la sostenibilidad y la transparencia. Como empresa familiar, la Asamblea de Accionistas define las directrices estratégicas, aportando la visión y los valores que nos caracterizan. La Junta Directiva, conformada por miembros de la familia y profesionales externos, garantiza un equilibrio entre la tradición y la innovación, velando por un crecimiento sólido.

La Gerencia y la Alta Dirección lideran con responsabilidad y compromiso, transformando las estrategias en resultados concretos. Junto a ellos, el Equipo de Apoyo –integrado por profesionales, coordinadores y auxiliares– asegura la implementación eficiente y el cumplimiento de nuestros estándares de calidad y sostenibilidad. Esta estructura fomenta la confianza, el diálogo abierto y la construcción de valor compartido con todos nuestros grupos de interés. y ético.



ORGANIGRAMA POR ÁREAS CONSTRUCCIONES ZABDI S.A.S.

# Ética y transparencia

En Construcciones Zabdi, la ética es un pilar esencial que guía cada proceso, decisión y relación. Nuestra cultura organizacional promueve estándares de integridad y transparencia, respaldados por la certificación ISO 9001 otorgada en 2016 y renovada en octubre de 2024. Desde la alta dirección hasta los equipos en obra, fomentamos prácticas responsables y justas.

Como parte de nuestro compromiso, implementamos el Sistema de Autocontrol y Gestión del Riesgo Integral de Lavado de Activos, Financiación del Terrorismo y Proliferación de Armas de Destrucción Masiva SAGRILAFI para identificar, evaluar y mitigar riesgos legales y reputacionales. Asimismo, garantizamos mecanismos de control y seguimiento que previenen prácticas como el soborno, la corrupción y los conflictos de interés.

Contamos con canales de comunicación confiables y confidenciales, como la línea de transparencia en nuestro sitio web y el correo [contacto@zabdi.com.co](mailto:contacto@zabdi.com.co), para que los colaboradores reporten cualquier irregularidad. Además, aseguramos el cumplimiento de todas las licencias requeridas, consolidando una gestión responsable y sostenible.

**EN 2024 SE REALIZARON**

**415 DEBIDAS  
DILIGENCIADAS**

**Y NO SE REGISTRARON REPORTES DE  
OPERACIONES SOSPECHOSAS (ROS)**

# Desempeño económico

En Construcciones Zabdi S.A.S. nos enfocamos en el desarrollo de vivienda digna principalmente en Santander. Así asumimos un firme compromiso con el desarrollo social y el acceso equitativo a una vivienda digna, mediante la promoción y construcción de proyectos de Vivienda de Interés Social (VIS).

Nuestros proyectos VIS, Ciudadela Verde y Terrazas de Molinos, están diseñados bajo principios de eficiencia, funcionalidad y sostenibilidad, asegurando que cada vivienda cumpla con condiciones óptimas de habitabilidad, acceso a servicios públicos, conectividad urbana y espacios comunes que promuevan la integración social.

Durante 2024, realizamos ventas de 262 unidades de vivienda y 12 unidades de Zona Comercial en los proyectos activos. Acompañamos 99 hogares VIS a gestionar el desembolso de subsidios. Además, logramos la escrituración 364 unidades de vivienda y 6 unidades de Zona Comercial en los mismos.

# EN 2024

REALIZAMOS VENTAS DE

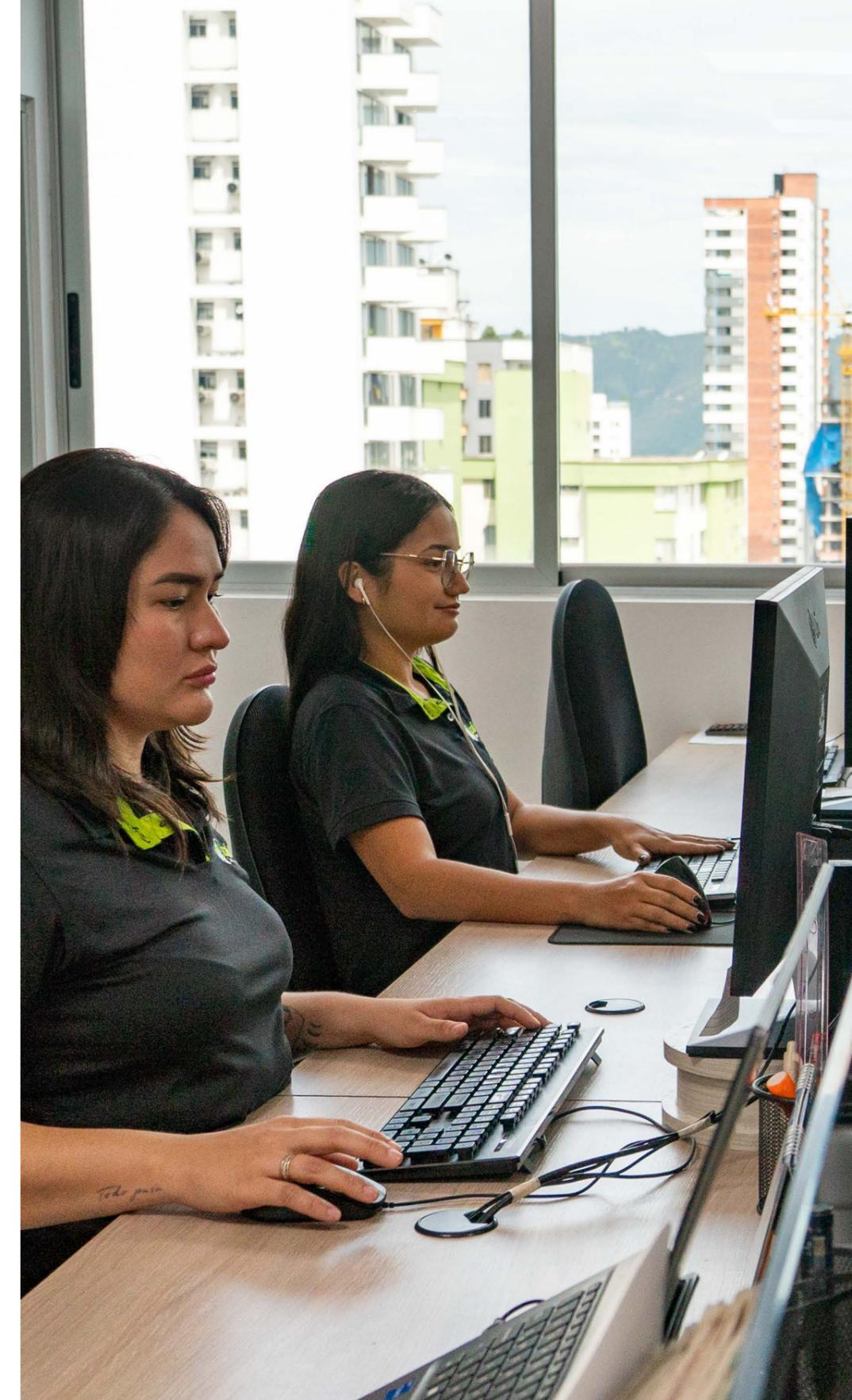
**262 UNIDADES DE VIVIENDA**

**12 UNIDADES DE ZONA COMERCIAL**

**99 HOGARES VIS**

Y ESCRITURACIÓN DE **364 VIVIENDAS**

Y **6 ZONAS COMERCIALES**



# Cadena de suministro responsable

En ZABDI creemos que construir responsablemente comienza con la gestión consciente de nuestros materiales y la colaboración con aliados estratégicos. Por eso, priorizamos insumos de bajo consumo embebido, como ladrillos ecológicos con altos porcentajes de vacío que reducen significativamente el impacto ambiental durante su fabricación. Así mismo, enchapados y concretos de bajo consumo de CO<sub>2</sub>, y complementamos esta estrategia con ventanería especializada, diseñada con altos índices de reflectividad solar, lo que permite mantener temperaturas más frescas al interior de los apartamentos y reducir la necesidad de sistemas de climatización artificial.

Además, somos conscientes de la importancia de gestionar toda la cadena de valor de forma responsable y sostenible. Por eso, solo adquirimos lo necesario para cada proyecto, reduciendo desperdicios y costos innecesarios.

Nos enorgullece trabajar con contratistas y proveedores locales, fortaleciendo la economía y las oportunidades de las comunidades. Cada alianza y decisión en nuestra cadena de suministro reafirma nuestro compromiso con un futuro más sostenible, donde menos impacto es más futuro.



| 2023 | 2024 |
|------|------|
| 109  | 110  |



| 2023 | 2024 |
|------|------|
| 64   | 72   |





**+ VERDE**  
**+ ZABDI**

Construyendo un futuro  
sostenible hoy

# + VERDE + ZABDI

## Enfoque ambiental

Fortalecemos nuestro compromiso con la sostenibilidad mediante la optimización de procesos y operaciones que permiten mejorar la calidad de nuestros proyectos VIS y, al mismo tiempo, reducir el consumo de recursos naturales. Gracias a nuestra certificación EDGE, incorporamos principios de construcción sostenible que aseguran ahorros significativos en agua, energía y materiales con baja huella ambiental.

Avanzamos con decisión en la gestión responsable de los RCD, priorizando su aprovechamiento y correcta disposición, y garantizando que cada obra tenga un menor impacto sobre el entorno. Nuestra visión ambiental no es una declaración, sino una práctica diaria que promueve una cultura organizacional consciente y orientada hacia la mejora continua.



# Ciudades sostenibles

## Ciudadela Verde

Entendemos que la sostenibilidad debe ser una realidad tangible en la vivienda VIS. Por eso, adoptamos la certificación EDGE como eje articulador, consolidando proyectos que no solo reducen su huella ambiental, sino que también mejoran la calidad de vida de sus habitantes. Ciudadela Verde es el proyecto VIS más grande de Santander y el primero en obtener la certificación EDGE en el departamento, que avala su sostenibilidad ambiental. Es un ejemplo de urbanismo responsable y eficiente, diseñado para transformar la manera de habitar la ciudad y ofrecer bienestar a cientos de familias.



 **Ubicación:** km 2 vía Girón/Bucaramanga

 **Unidades de vivienda:** 1.496

 **Locales comerciales:** 18

 **Torres de apartamentos:** 16 (11-12 pisos)

 **Torres de parqueaderos:** 2

 **Área construida promedio:** 52,51 m<sup>2</sup>

 **Certificación EDGE:** Primer proyecto VIS en Santander en obtenerla

# Ciudadela verde y certificación EDGE

## EL PROYECTO CONTEMPLA **CIUDADELA VERDE I & II**

con 8 torres en cada conjunto,  
para un total de 16 torres.



**16**  
TORRES

## LA PRIMERA ETAPA CONTEMPLA **CUATRO TORRES DE APARTAMENTOS (TORRE 1 A TORRE 4)**

Con un total de 376 unidades certificadas  
actualmente con EDGE



### **ENERGÍA 33%**

Que equivale por Apto a 607,14 kWh/año  
y a 52,300 cargas de celula x año



### **AGUA 34%**

Que equivale por Apto a 64,701 botellas  
de agua de 600 ml/año.



### **ENERGÍA EN MATERIALES 50%**

Que equivale por Apto a mantener  
funcionando un microondas por 2,5 años

#### USO DE LUMINARIAS LED DE ALTA EFICIENCIA

- ✓ Reducción del consumo eléctrico en iluminación
- ✓ Instalación de controles de iluminación
- ✓ Mayor durabilidad, reduciendo costos de mantenimiento

#### GRIFOS, SANITARIOS Y DUCHAS DE BAJO CAUDAL

- ✓ Reducen el consumo de agua por unidad
- ✓ Optimización del uso del agua

#### DISEÑO DE FACHADAS CON AISLAMIENTO TÉRMICO

- ✓ Menor transferencia de calor, lo que reduce la necesidad de ventiladores o aires acondicionados, disminuyendo el consumo energético
- ✓ Mejora del confort térmico dentro de los apartamentos

# Gestión de los residuos de construcción y demolición (RCD)

En ZABDI, asumimos con total responsabilidad la gestión de los RCD generados en nuestras obras y oficinas administrativas, alineando cada acción con nuestro compromiso ambiental:

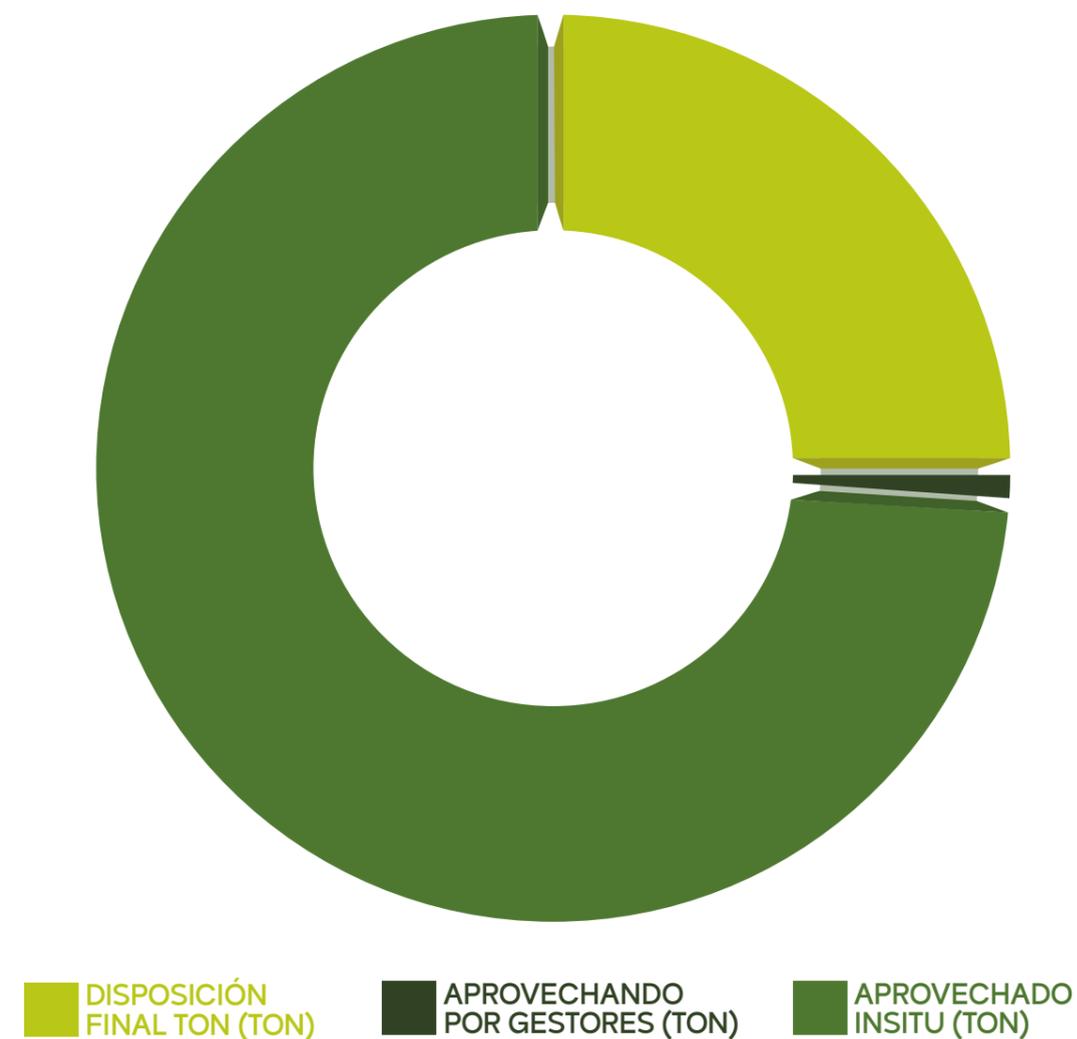
Implementamos un sistema de separación en la fuente bajo el código de colores (verde, blanco y negro), que nos permite clasificar los residuos en tres categorías clave: aprovechables, no aprovechables y orgánicos.

En obra, damos prioridad a la recuperación de materiales como cartón, papel, chatarra, PVC y botellas plásticas, los cuales son entregados a gestores autorizados que certifican su aprovechamiento, asegurando que estos residuos no terminen en rellenos sanitarios.

Nuestra gestión de residuos no solo cumple con la normativa, sino que refleja una visión estratégica de sostenibilidad: transformar lo que otros desechan en oportunidades de impacto positivo para el planeta.

|                  |                   |                 |
|------------------|-------------------|-----------------|
| <b>TOTAL RCD</b> | DISPOSICIÓN FINAL | APROVECHADO     |
| <b>2823 TON</b>  | <b>706 TON</b>    | <b>35,5 TON</b> |
|                  | APROVECHANDO      | POR GESTORES    |
|                  | INSITU            |                 |
|                  | <b>2081 TON</b>   |                 |

## Porcentaje de aprovechamiento 75%





# CONSTRUYENDO JUNTOS

Cada logro empieza por quienes lo hacen posible.

# Talento con propósito

En ZABDI, el talento humano es el corazón de nuestra organización. Nos guiamos por principios como la equidad, el desarrollo integral, el compromiso, la innovación, el respeto y la orientación a resultados. Estos valores inspiran un entorno laboral donde cada colaborador puede crecer personal y profesionalmente, en un ambiente seguro, justo y motivador.

Contamos con políticas claras que promueven la comunicación abierta, la mejora continua y la adaptación al cambio, fortaleciendo así una cultura organizacional sólida y resiliente. Estamos comprometidos con la sostenibilidad de nuestros colaboradores a largo plazo, integrando los principios de diversidad, inclusión, bienestar y desarrollo profesional dentro de nuestra cultura organizacional.



DISTRIBUCIÓN DE EMPLEADOS POR GENERACIÓN

|                    | MUJERES | HOMBRES |
|--------------------|---------|---------|
| ENTRE 18 Y 40 AÑOS | 55      | 113     |
| ENTRE 40 Y 50 AÑOS | 5       | 29      |
| MAYORES DE 50 AÑOS | 2       | 14      |

|                            |     |
|----------------------------|-----|
| TOTAL DE TRABAJADORES 2024 | 221 |
| TRABAJADORES RETIRADOS     | 86  |
| ACTIVOS A 31/12/2024       | 135 |



TOTAL HOMBRES  
**156**



TOTAL MUJERES  
**62**

El 55,5% de los cargos directivos están ocupados por mujeres.

# Bienestar, Formación y Desarrollo

En ZABDI, creemos que las personas que hacen parte de nuestra organización son el recurso más valioso. Por eso, promovemos un entorno laboral saludable, positivo y equilibrado que impulse tanto el desarrollo personal como profesional de nuestros equipos.

Durante 2024 fortalecimos nuestro compromiso con el bienestar integral de los colaboradores a través de múltiples iniciativas enfocadas en la salud física y emocional, la formación continua, la recreación y la proyección profesional. Estas acciones nos han permitido construir una organización más humana, justa y preparada para los desafíos de la sostenibilidad.

Sabemos que el crecimiento profesional debe ir de la mano del equilibrio vida-trabajo. Por ello, desarrollamos políticas flexibles, jornadas laborales razonables y programas que fortalecen el bienestar emocional, previenen el agotamiento y fomentan el compromiso a largo plazo.

|  |   |
|--|---|
|  <b>Plan Libranza.</b>              |  <b>Becas Educativas.</b>          |
|  <b>Formar para Transformar</b>    |  <b>Participación en Deportes</b> |
|  <b>Tu Logro, Nuestro Orgullo</b> |  <b>Plan Carrera</b>             |

**EL BIENESTAR NO ES UN BENEFICIO ADICIONAL, ES EL PUNTO DE PARTIDA.**

# Programas y Beneficios que Transforman

**Durante el periodo evaluado, se implementaron programas diseñados para atender las distintas dimensiones del bienestar:**

**Plan Libranza (56,63%)** Facilita acceso a créditos con descuentos por nómina, generando alivio financiero y reduciendo el estrés económico de los colaboradores.

**Becas Educativas (25,83%)** Apoyos económicos para la formación de colaboradores y sus hijos, que promueven la movilidad educativa y el desarrollo profesional.

**Formar para Transformar (12,74%)** Programa de capacitación interna que fortalece habilidades técnicas y blandas, apostando por el aprendizaje constante.

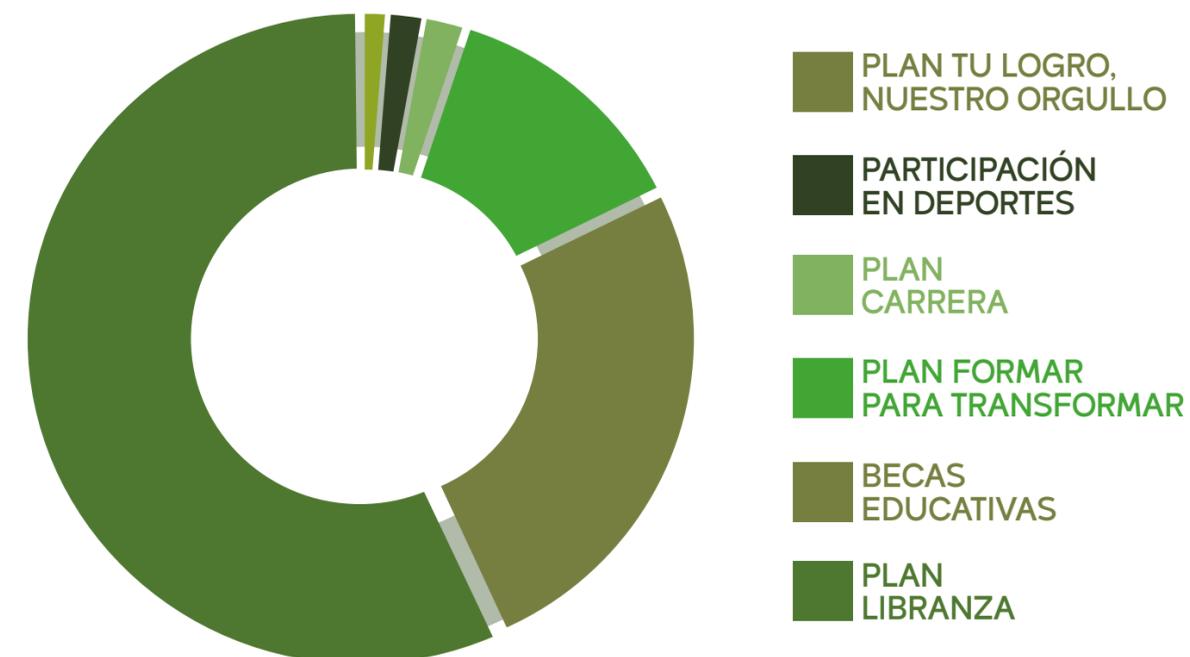
**Durante el periodo evaluado, se implementaron programas diseñados para atender las distintas dimensiones del bienestar:**

**Plan Libranza (56,63%)** Diseño de rutas de crecimiento profesional al interior de la empresa, con visión de mediano y largo plazo.

**Participación en Deportes (1,76%)** Actividades recreativas y deportivas que promueven hábitos saludables e integración entre áreas.

**Tu Logro, Nuestro Orgullo (1,15%)** Reconocimiento público a logros destacados del equipo, fortaleciendo la motivación y el sentido de pertenencia.

## % de programa de bienestar



### BENEFICIOS ADICIONALES DESTACADOS



**Salud y seguridad:** Jornadas médicas, campañas preventivas y actividades de autocuidado.



**Recreación:** Eventos de integración, celebraciones especiales y espacios de juego compartido.



**Flexibilidad horaria y permisos especiales:** Adaptaciones que permiten la conciliación familiar y personal.



**zabdi**  
Construyendo juntos

**Este informe de sostenibilidad reafirma nuestro propósito: construir viviendas dignas y funcionales, fortaleciendo el tejido social, cuidando el ambiente y generando valor económico. Conscientes de los retos globales, seguimos apostando por la innovación, la transparencia y la responsabilidad como claves para el crecimiento sostenible.**