



Sector inmobiliario como fuente de inversión en Nariño: claves para el crecimiento económico

Juan Fernando Guerra Martínez

Estudiante de Administración de Negocios Internacionales
Universidad Marina
jufeguerra223@umariana.edu.co

Diego Felipe Revelo Aza

Estudiante de Administración de Negocios Internacionales
Universidad Marina
Diegorevelo@umariana.edu.co

Introducción

En el suroccidente de Colombia se encuentra el departamento de Nariño, destacado por su riqueza natural, su diversidad productiva y su ubicación estratégica, por ser un punto clave de conexión entre Colombia y su frontera Ecuador, lo cual ha permitido un intercambio de diferentes factores tanto tecnológicos, como sociales y económicos. Sin embargo, a pesar de su potencial, la región ha enfrentado desafíos en materia de desarrollo económico y atracción de inversiones, ya que su limitada infraestructura, la falta de incentivos financieros y la inestabilidad social, han dificultado el crecimiento empresarial en algunos sectores. Estos obstáculos han limitado la llegada de capital extranjero y la consolidación de emprendimientos locales, afectando la actividad económica de la región. No obstante, Nariño ofrece grandes oportunidades para inversionistas interesados en mercados emergentes con alto potencial de crecimiento, especialmente en sectores estratégicos que puedan transformar su estructura económica y llevar al departamento a su máximo económico en materia de desarrollo.

Figura 1

Mapa de Nariño



Nota. [Wikipedia \(2016\).](#)

La inversión en Nariño no solo representa una oportunidad para el crecimiento económico, sino que, más bien, puede contribuir a la reducción de brechas sociales y al fortalecimiento de la productividad regional. Esto es posible de alcanzar a través de la llegada de capital extranjero y del desarrollo de infraestructura, ya que estos sectores generan gran volumen de empleos y permiten la circulación de la economía libremente, mejorando la calidad de vida de los habitantes y fortaleciendo el tejido empresarial local. En este artículo se explora los sectores estratégicos con mayor potencial de inversión, los incentivos que el gobierno ha implementado para atraer capital y, los desafíos que aún deben ser superados para consolidar a Nariño como un destino atractivo para los inversionistas.

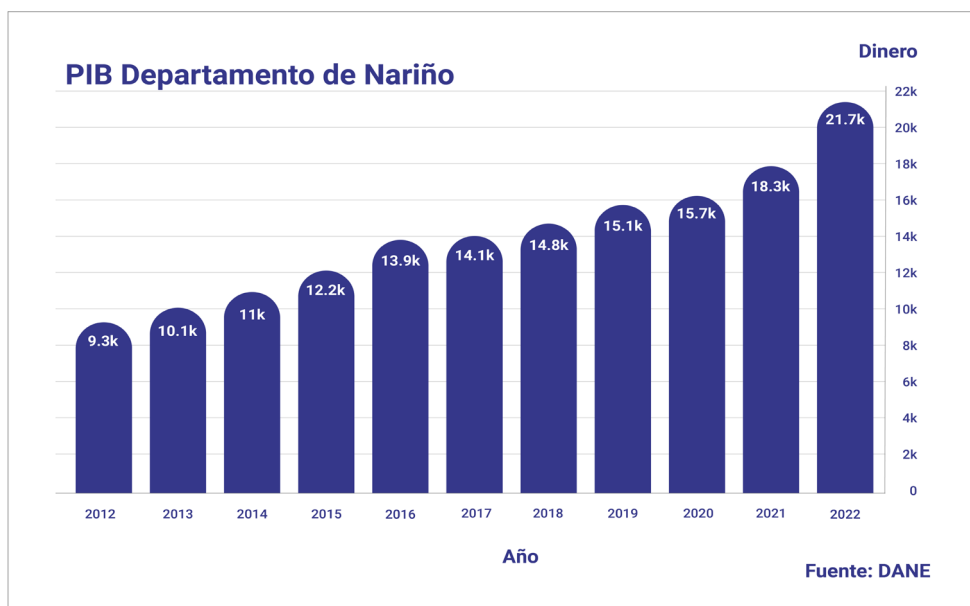
Desarrollo

La inversión es un pilar fundamental para el crecimiento económico de cualquier región, pues ofrece una mejoría en la calidad de vida de las personas e impulsa el desarrollo económico, lo cual trae consigo el aumento de la capacidad de producción, mejores obras de tipo civil y mayor comunicación. Una región con alto índice de inversión logra ser más relevante en un país. En el caso de Nariño, su potencial de desarrollo está respaldado por diversos factores como su ubicación estratégica, la riqueza de sus recursos naturales y la creciente demanda en sectores clave como el inmobiliario. Sin embargo, para consolidar a Nariño como un destino atractivo para los inversionistas

y de alto índice de desarrollo, es necesario entender los incentivos que se ofrece, así como los desafíos que aún persisten en la región suroccidental.

Figura 2

Producto interno bruto del departamento de Nariño



Nota. DANE (citado por la [Cámara de Comercio de Pasto, 2024, p. 5](#)).

En la Figura 2 se aprecia el PIB del departamento de Nariño y cómo ha venido avanzando a lo largo del tiempo, entendiendo que el PIB de una región representa el crecimiento y desempeño de la economía. En el caso de Nariño, en el año 2022 llegó a 21,7 billones de pesos, marcando uno de los máximos en su economía; si bien esto representa un desarrollo y un aumento de la misma, no se debe desconocer que podría llegar a ser mayor. Nariño ha mantenido este valor durante los años siguientes, con aumentos y bajas no tan significativas, pero que son indicadores que permiten ver que la región necesita entrar en un proceso de inversión mayor para llegar a un desarrollo mucho más alto en sus habitantes. Uno de los principales atractivos para los inversionistas son los beneficios tributarios y financieros implementados por el gobierno nacional y local, a través de programas como las zonas económicas especiales y las líneas de crédito preferenciales con las que se ha buscado reducir los costos iniciales para los emprendedores y empresarios que deseen establecerse en la región.

En sectores industriales como el inmobiliario, el crecimiento urbano de ciudades como Pasto ha generado una demanda constante de vivienda y espacios comerciales, impulsada por el aumento poblacional y la necesidad de modernización de infraestructuras ya existentes. Este hecho ha propiciado un auge en la construcción de proyectos de tipo urbano, desde desarrollos residenciales hasta la expansión de centros comerciales y zonas empresariales mucho más modernas. En este contexto de ideas, la construcción y modernización de zonas comerciales y residenciales representa oportunidades clave para los inversionistas en busca de proyectos de alto impacto y retorno financiero. La diversificación del sector inmobiliario, con iniciativas como la creación de zonas industriales y complejos turísticos puede reforzar el atractivo de la región como destino de inversión y de permanencia. Ahora bien, a pesar de estas oportunidades tan atractivas para nuevas ideas de negocios y futuras inversiones, el sector enfrenta importantes retos que limitan su pleno desarrollo; entre ellos, la infraestructura vial que sigue siendo un limitante muy latente para la región, ya que la conectividad eficiente es crucial para la expansión del desarrollo económico y, por supuesto, la atracción de nuevas empresas.

Otro obstáculo latente es la regularización de tierras que, actualmente, se ha convertido en un desafío muy complicado de superar, dada la falta de claridad en los procesos burocráticos, que puede desincentivar a los inversionistas. A esto es importante sumarle el acceso al financiamiento, pues en esta área de la economía los costos de deuda son bastante altos y se convierten en un factor determinante para la ejecución de nuevos proyectos. Las tasas de interés, los requisitos de crédito y la falta de incentivos para el sector dificultan el desarrollo de obras a gran escala.

De este modo, para superar estas barreras y fomentar un entorno más atractivo para la inversión inmobiliaria en Nariño, es fundamental implementar estrategias que aborden estos desafíos de manera más efectiva. Mejorar la infraestructura y la conectividad regional permitirá un mayor flujo comercial, convirtiendo a la región en un lugar mucho más atractivo para aquellos que están interesados en invertir en el departamento, facilitando la expansión de proyectos de alto impacto. Del mismo modo, el fortalecimiento de la seguridad es un aspecto clave para generar confianza entre empresarios y posibles inversionistas, creando un ambiente ideal para el crecimiento del sector. Por último, la simplificación de procesos administrativos y regulatorios puede ayudar a agilizar la ejecución de proyectos, de suerte que se logre reducir los tiempos de espera y la carga burocrática que actualmente dificulta el acceso a permisos de construcción y licencias comerciales. La vinculación

entre el sector público y privado resulta esencial en este proceso, ya que promueve políticas que incentiven la inversión y generen estabilidad en el departamento de Nariño.

Conclusiones

Es posible analizar que el sector inmobiliario en Nariño es una de las áreas con mayor potencial en cuestión de crecimiento, pues el aumento de la demanda de viviendas puede ser una muy buena opción para que haya mayor flujo de inversionistas que traigan consigo nuevas ideas y oportunidades para los habitantes de la región, impulsando así a la modernización y al desarrollo sostenible.

Si bien es cierto que la región presenta muchos retos para alcanzar todas estas oportunidades, como la falta de infraestructura vial, el acceso a financiamiento y los largos procesos burocráticos que limitan el ritmo de crecimiento en el sector, para fortalecer estas oportunidades de inversión es preciso mejorar la planificación territorial, agilizar los trámites necesarios para la ejecución de proyectos y, promover políticas públicas que incentiven las inversiones en el área inmobiliaria, con un enfoque más sostenible y de eficiencia, ya que solo de este modo es posible consolidar un entorno atractivo para cualquier tipo de inversión en la región.

Por otro lado, la movilidad urbana y la conectividad con el resto del país representan un papel fundamental en la competitividad de la región, ya que un territorio bien conectado facilita el crecimiento de nuevos sectores comerciales que, a su vez, influyen en el crecimiento propio de la región.

Para finalizar, es importante considerar la formación de diferentes talentos que generen un impacto diferenciador en el resto de departamentos, ya que es esencial poder responder a los cambios del mercado que está en constante evolución.

Referencias

- Cámara de Comercio de Pasto. (2024). Informe de gestión 2023. <https://ccpasto.b-cdn.net/wp-content/uploads/2024/03/Presentacio%CC%81n-Informe-de-Gestio%CC%81n-2023-Camara-de-Comercio-Pasto.pdf>
- Wikipedia. (2016). Subregiones del departamento de Nariño, Colombia. [https://es.m.wikipedia.org/wiki/Archivo:Mapa_de_Nari%C3%B1o_\(subregiones\).svg](https://es.m.wikipedia.org/wiki/Archivo:Mapa_de_Nari%C3%B1o_(subregiones).svg)