

PROYECTO DE LEY

SISTEMA DE ETIQUETADO DE SUSTENTABILIDAD DE INMUEBLES

TÍTULO I - OBJETO Y ALCANCES

Artículo 1º.- Objeto. La presente Ley tiene por objeto la creación de un Sistema de Etiquetado de Sustentabilidad de Inmuebles. El Etiquetado de Sustentabilidad de los Inmuebles consiste de un distintivo común que certifica distintos niveles de sustentabilidad de cada inmueble en cuanto a la eficiencia energética, el manejo de aguas, y el manejo de residuos.

Artículo 2º.- El procedimiento para obtener el Etiquetado de Sustentabilidad lo determina la autoridad de aplicación y se implementa a través de Certificadores/as habilitados/as a los fines de calificar un inmueble, un edificio ó unidad funcional de éste en cuanto a su eficiencia energética, y manejo de aguas y residuos, resultando en la emisión de la etiqueta correspondiente. La calificación final se obtendrá mediante una fórmula determinada por la autoridad de aplicación que contemple la performance de cada propiedad en cuanto a Eficiencia Energética, Manejo de Aguas, y Manejo de Residuos.

Artículo 3º.- Ámbito de Aplicación y Plazo. La certificación de sustentabilidad de los inmuebles es opcional y voluntaria para los propietarios y constructores de la CABA por un plazo de 5 años desde la reglamentación de la presente ley. Cumplido el plazo el GCBA puede optar por prorrogarla por otros 5 años ó establecer su obligatoriedad para nuevas construcciones. Cumplidos 10 años desde la reglamentación de la presente ley, la certificación de sustentabilidad de los inmuebles será obligatoria en la CABA para toda nueva construcción ó remodelación que supere el 50% de los metros cuadrados preexistentes.

TÍTULO II - DEFINICIONES E INSTRUMENTOS

Artículo 4º.- Definiciones. A los fines de la presente Ley se entiende por:

a) Eficiencia Energética: expresión de la relación de la cantidad de energía consumida y lo que se obtiene a partir de la misma en un inmueble, edificio o unidad funcional de

éste, determinada de acuerdo al procedimiento y los criterios establecidos por la autoridad de aplicación.

b) Manejo Sustentable de las Aguas: expresión del grado de responsabilidad y eficiencia en el manejo de las aguas del inmueble, el edificio o unidad de éste determinada de acuerdo al procedimiento y los criterios establecidos por la autoridad de aplicación.

c) Manejo Sustentable de Residuos: expresión del grado de responsabilidad y eficiencia en el manejo de los residuos del inmueble, el edificio o unidad funcional de éste, determinada de acuerdo al procedimiento y los criterios establecidos por la autoridad de aplicación.

Artículo 5°.- Autoridad de aplicación. Es autoridad de aplicación de la presente ley la Agencia de Protección Ambiental de la CABA o el organismo que en el futuro lo reemplace.

Artículo 6°.- Certificador/a Habilitado/a. Créase el registro único de Certificadores/as de Sustentabilidad Habilitados/as en el ámbito de la autoridad de aplicación. Dicho registro se unifica con el preexistente registro de Referentes Expertos Acreditados del Programa Ecosellos de la Agencia de Protección Ambiental, manteniendo los mismos requisitos para su inscripción, incluyendo el Certificado de Aprobación del Curso para Referentes de Sustentabilidad.

Artículo 7°.- Certificación de Sustentabilidad. La Certificación de Sustentabilidad es realizada por un/a Certificador/a Habilitado/a e incluye las siguientes etapas:

- a) Verificación de Proyecto (en el caso de nuevas construcciones),
- b) Verificación del edificio ó unidad funcional,
- c) Presentación de la documentación técnica en la Agencia de Protección Ambiental, mediante el procedimiento que ésta disponga.
- d) Emisión de la Etiqueta de Sustentabilidad.

Los criterios de sustentabilidad energética incluyen y no se limitan a la identificación de los medidores de consumo; la evaluación del sistema de ingreso de energía al establecimiento en cuanto a su capacidad y control de condiciones de funcionamiento; la evaluación del sistema de iluminación que incluye la tecnología aplicada en artefactos para la eficiencia energética así como la utilización de luz natural; la evaluación del sistema de climatización, y del sistema de calderas y radiadores si aplicara, contemplando además la transmitancia térmica para cada componente de la envolvente,

las condiciones higrotérmicas, los riesgos de condensación; el análisis de motores, bombas, y ascensores desde su consumo y eficiencia energéticos; el uso de energías renovables. Asimismo, también se toma en cuenta para la definición de los criterios el informe técnico IF-2022-132421445-APN-DNGE-MEC de la Dirección Nacional de Generación Eléctrica de la Subsecretaría de Energía Eléctrica.

Los criterios relacionados con el manejo de aguas tienen como eje central la eficiencia en cada una de las etapas del manejo de aguas, incluyen: la medición del consumo, el ingreso de agua a la propiedad y la sistema de bombeo, así como la ubicación y altura del/los tanques de agua, el sistema de distribución y la tecnología de ahorro en el consumo de agua de los artefactos y diferentes dispositivos de distribución de agua, el uso de fuentes no potables y la utilización de sistemas para la reutilización de las aguas de lluvias.

Los criterios relacionados al manejo de los residuos incluyen y no se limitan al análisis de la infraestructura destinada a la separación de residuos y su almacenamiento temporario.

Artículo 8°.- Unidades representativas. La Certificación de Sustentabilidad de un edificio puede realizarse de manera única basándose en una unidad funcional representativa del bloque conforme los requisitos establecidos por la autoridad de aplicación.

Artículo 9°.- Registro de las Certificaciones de Sustentabilidad. La autoridad de aplicación lleva un Registro de Certificaciones de Sustentabilidad, donde constan todas las etiquetas que hayan sido emitidas y/o actualizadas en los términos de la presente ley.

Artículo 10°.- Formato de las etiquetas. Las etiquetas de sustentabilidad de las propiedades tienen las siguientes características:

- a) Incluyen una escala de calificación, desde la letra A hasta la letra G. Esta escala debe estar graficada de manera clara, utilizando diferentes colores.
- b) Su emisión no supone el cumplimiento de la normativa de edificación vigente, sino que se limita a brindar información exclusivamente acerca de su eficiencia energética, manejo de aguas, y manejo de residuos.
- c) Incluye el plazo de validez de la misma, el cual no puede ser mayor a DIEZ (10) años.
- d) Además de la Etiqueta de Sustentabilidad del Inmueble el/la certificador/a habilitado/a debe entregar a la constructora o propietario/a un certificado para su

exhibición voluntaria en el inmueble. Las dimensiones del mismo son de 29,7 x 21 cms y refleja la misma información que la Etiqueta de Sustentabilidad de la Propiedad.

e) Toma en cuenta diseño e iconografía de etiquetas análogas preexistentes de otras jurisdicciones sub nacionales e internacionales, para contribuir al estandarizado global de las etiquetas de sustentabilidad.

TÍTULO III - OBLIGACIONES, COSTOS Y CONTROL

Artículo 11°.- Obligación al momento de vender o alquilar. Al momento de vender o alquilar un inmueble, edificio o unidad funcional, el vendedor o locador está obligado a entregar al comprador o locatario la Etiqueta de Sustentabilidad del Inmueble en el estado vigente, en caso que la hubiera obtenido. Esta entrega debe materializarse al momento de la firma de la escritura traslativa de dominio o del contrato de alquiler, según corresponda. Los anuncios destinados a promocionar un inmueble para su venta o alquiler, deben contener información acerca de su Certificación de Sustentabilidad.

Artículo 12°.- Costo de la Certificación de Sustentabilidad. El costo de la Certificación de Sustentabilidad del Inmueble está a cargo del titular del inmueble al momento de solicitarlo. La factura emitida por el/la certificador/a habilitado/a puede ser presentada en AGIP y deducida, cuando fuera posible, de los costos de los trámites para obras civiles en la CABA, y/o del Impuesto Inmobiliario - Contribución de Alumbrado, Barrido y Limpieza Territorial y de Pavimentos y Aceras, según defina la constructora ó propietario/a.

El monto máximo a descontar de los impuestos por cada certificación será igual al de la factura presentada, con un tope máximo de:

- a) 180 unidades fijas para certificaciones en inmuebles de hasta 50 m2
- b) 250 unidades fijas para certificaciones en inmuebles de hasta 100 m2
- c) 550 unidades fijas para certificaciones en inmuebles de hasta 250 m2
- d) 700 unidades fijas para certificaciones en inmuebles superiores a 250 m2

Artículo 13°.- Control e inspección. La autoridad de aplicación realiza controles a los fines de evaluar la calidad de las Certificaciones de Sustentabilidad generadas por los/as Certificadores/as Habilitados/as. Si del control surge que corresponde una calificación diferente a la obtenida, la autoridad de aplicación otorga un plazo al/la certificador/a habilitado/a para su subsanación o bien procede a la modificación de la misma. La autoridad de aplicación comunica fehacientemente en la página web del Registro de

Certificadores/as Habilitados/as aquellos certificadores/as que han certificado con una calificación distinta a la que surja del control. Asimismo, la autoridad de aplicación fija el reglamento para dar de baja del Registro de Certificadores/as Habilitados/as, a aquellos certificadores/as que generen en más de una oportunidad calificaciones distintas a las que surjan del control.

Artículo 14°.- Actualización de la Certificación de Sustentabilidad. Al cumplirse el plazo de validez de las etiquetas que conforman la Certificación de Sustentabilidad se debe proceder a la actualización de las mismas. La Autoridad de Aplicación prevee un procedimiento simplificado para aquellos casos en los que durante la nueva Verificación del Edificio el/la Certificador/a Habilitado/a constata que las condiciones no se hayan visto modificadas, en cuyo caso le otorga la misma calificación que ostenta en la etiqueta vencida, siempre y cuando los criterios de calificación no hayan sido revisados por la autoridad de aplicación.

TÍTULO IV - OTRAS CONSIDERACIONES

Artículo 15°.- Otros incentivos. La autoridad de aplicación puede disponer de otros beneficios aplicables a las mejoras de eficiencia energética de inmuebles certificados.

Artículo 16°.- Concientización. La autoridad de aplicación implementa, a través de sí o de terceros, campañas de concientización y sensibilización dirigidas a los actores del mercado inmobiliario y a la sociedad en general en el uso eficiente de la energía, el manejo de aguas y residuos. Asimismo, debe incluir en dichas campañas contenido remarcando los beneficios económicos de contar con una propiedad certificada en sustentabilidad, y la determinante contribución individual a la mejora colectiva del ambiente de la CABA. La autoridad de aplicación organiza capacitaciones en la materia abiertas a la comunidad, y en conjunto con el Colegio Único de Corredores Inmobiliarios de la CABA para los profesionales del rubro inmobiliario.

Artículo 17°.- La autoridad de aplicación evalúa la adhesión al Programa Nacional de Etiquetado de Viviendas, teniendo en cuenta las particularidades de la presente norma.

Artículo 18°.- Reglamentación. La autoridad de aplicación reglamenta la presente.

Artículo 19°.- Comuníquese, etc.

FUNDAMENTOS

Señor Presidente:

El presente proyecto tiene como objetivo diseñar una nueva herramienta de beneficios directos para desarrolladores, constructores y propietarios, incentivando de esta manera la inversión en mejoras de sustentabilidad para el mercado inmobiliario, al tiempo que se fortalece la concientización de todos los actores del propio mercado.

El mercado inmobiliario ha sido maltratado y sobre intervenido en los últimos tiempos, por lo que cualquier política pública que busque tener injerencia sobre el mismo, deberá tener especial cuidado de no afectar sus incentivos a modificar masivamente los precios de las propiedades en detrimento de los compradores y sobre todo de los locatarios.

Por tal motivo resulta fundamental llevar adelante una política pública en pos del desarrollo sostenible que contemple estas aristas y permita que los ciudadanos de la Caba en su conjunto transiten como inversores y consumidores hacia una sociedad más sustentable.

Conocer si una propiedad tiene costos operativos más bajos y un menor impacto ambiental incide a potenciales compradores o locatarios a optar por viviendas más sustentables con el fin de obtener costos reducidos durante el uso del inmueble. De esta manera, se generará un círculo virtuoso pues los inversores inmobiliarios, propietarios o locadores se verán influenciados a realizar mejoras de eficiencia energética para reducir sus costos fijos mientras utilicen el inmueble, y para aumentar el valor final en ocasión de venta o alquiler en general.

La posibilidad de acceder a información acerca de la sustentabilidad de la propiedad permitirá capitalizar el valor de la misma en el mercado. A los ahorros en consumos palpables se irá agregando paulatinamente la preferencia por propiedades sustentables por parte de un mercado inmobiliario cada vez más concientizado, mientras se facilita el acceso a la información sobre la huella ecológica que deja cada inmueble por parte de quien lo compre o alquile, y se generan nuevos comportamientos del mercado inmobiliario tendientes a diferenciar y distinguir a las propiedades según su eficiencia en cuanto al consumo energético, gestión de aguas, y de residuos.

La conciencia transversalmente compartida entre los distintos actores internacionales y locales sobre la necesidad de consagrar un modelo de desarrollo que se componga de una sinergia entre la prosperidad económica, la protección ambiental y la inclusión

social nos insta a construir políticas públicas, sancionar legislaciones y establecer regulaciones en este sentido. La lucha contra el cambio climático, la protección de la biodiversidad y de los ecosistemas y la preservación de los recursos naturales son objetivos absolutamente complementarios con el desarrollo social de los/as porteños/as. Inclusive, podemos afirmar que para poder desarrollarnos de manera sostenible estos son objetivos de un estrictamente necesario cumplimiento.

La sumatoria de estas inversiones generará un mercado inmobiliario mucho más sustentable sin afectar masivamente los precios de las propiedades ni generar conflictos de intereses adicionales en dicho mercado. Asimismo, el sistema de etiquetado brindará información a los propietarios y locatarios acerca de los distintos factores que inciden en el consumo de energía, en el manejo de aguas y de residuos, y las inversiones que se pueden realizar para volverlo más eficiente y sustentable en el mediano y largo plazo. Por último, servirá para que la Autoridad de Aplicación elabore estadísticas y planes destinados a lograr una mayor eficiencia energética y mejor manejo de las aguas y residuos.

Vivir de manera más eficiente no sólo nos ayuda a prevenir los duros efectos de la crisis climática y ecológica, sino que también reduce los costos derivados del consumo energético de las familias y de la economía en general, mejorando progresivamente las condiciones de vida de todos.

En un planeta donde los recursos son escasos, y especialmente en un país cuya matriz energética primaria depende principalmente de combustibles fósiles, resulta de gran urgencia orientar la legislación y las políticas públicas hacia el desarrollo, implementación y difusión de opciones que permitan a los ciudadanos informarse y elegir en pos de un consumo más eficiente y sustentable.

Es en ese sentido que creemos que la adopción de un sistema de etiquetado de sustentabilidad es un paso que nuestra Ciudad debe dar en el camino de un consumo energético más responsable y consciente, permitiendo a propietarios e inquilinos informarse acerca de las condiciones de eficiencia energética, gestión de aguas y de residuos, así como las acciones o trabajos que pueden llevar a cabo para mejorar dichas condiciones.

El Etiquetado de Sustentabilidad, constituye una herramienta a la altura de los desafíos que el presente y el futuro nos imponen, y que ya ha comenzado a aplicarse -en sus distintas variantes- en distintos lugares del mundo, como España o Chile, o incluso en la Provincia de Santa Fe. A modo de ejemplo, podemos señalar que se estima que se puede

reducir entre un 35% y 40% el consumo energético de los edificios a través de mejoras en el diseño de su envolvente térmica, y los hábitos de utilización de los mismos.

Cabe señalar que nuestro país se ha comprometido firmemente a mejorar su eficiencia energética. A través del decreto N° 140/07 del Poder Ejecutivo Nacional se declaró de interés y prioridad nacional el uso racional y eficiente de la energía y se puso en funcionamiento el Programa Nacional de Etiquetado de Viviendas a partir de la Resolución 5/2023 de la Secretaría de Energía del Ministerio de Economía.

Asimismo, por Ley N° 27.270 la República Argentina ratificó el Acuerdo de París, celebrado en el marco de la 21° Conferencia de las Partes (COP 21) de la Convención Marco de las Naciones Unidas para el Cambio Climático, entre cuyos objetivos se incluyen medidas de mitigación de las emisiones de gases de efecto invernadero.

En cuanto a la Constitución de la Ciudad de Buenos Aires, la misma prevé en su artículo 26 el derecho de toda persona a gozar de un ambiente sano, así como el deber de preservarlo y defenderlo en provecho de las generaciones presentes y futuras.

Estamos convencidos que la creación e implementación de este sistema de etiquetado tendrá como resultado la mejora de estadísticas que servirán al desarrollo de mejores políticas públicas destinadas a seguir avanzando hacia una ciudad más sustentable. También propiciará una mayor dedicación y análisis de los materiales y sistemas que se utilicen en las nuevas construcciones, ya que las etiquetas permitirán a los consumidores del mercado inmobiliario tomar decisiones informadas basadas en las garantías que dichas etiquetas brindarán, y estimularlos para realizar mejoras orientadas a ahorrar energía o agua, o a exigir espacios para reciclaje de residuos.

Encontramos como antecedentes internacionales numerosas iniciativas, resaltan entre ellas las experiencias de Canadá con el Energy Star Rating System y de la Unión Europea con los Energy Performance Certificates, que con sistemas distintos pero articulados bajo un mismo objetivo han logrado avances sustanciales en eficiencia energética.

A nivel local, se sancionaron normativas en distintas provincias y municipios en este sentido, resaltando entre ellas la Ley 13.903 de la Provincia de Santa Fe, que fue sancionada el 31 de octubre de 2019 luego de un proceso de seis años de tratamiento legislativo y articulación con los diferentes actores involucrados. En el mismo sentido que la Ley 13.903, el Poder Ejecutivo Nacional instituyó el Programa Nacional de Etiquetado de Viviendas que tiene como objetivo introducir la Etiqueta de Eficiencia Energética con miras a incidir en el valor de mercado de un inmueble, promoviendo la

inversión, el desarrollo y el trabajo local. En el marco del mismo, se elaboró un aplicativo informático nacional como herramienta on-line que permite a los profesionales que se desempeñan en el campo realizar la evaluación de eficiencia energética de una vivienda en cualquier lugar del país a partir de un relevamiento de la misma y obtener la Etiqueta correspondiente, conforme los lineamientos establecidos a nivel nacional.

El presente proyecto toma como antecedente el expediente 2126-D-2020 de autoría de la Diputada mandato cumplido María Inés Gorbea.

En síntesis, el etiquetado de sustentabilidad de los edificios permitirá y propiciará que los vecinos de nuestra ciudad tomen decisiones que les permitan obtener mejores resultados utilizando una menor cantidad de recursos.

Es por todo lo expuesto que solicito la aprobación del presente Proyecto de Ley.

Digitally signed by Maria Ines Parry
Date: 2024.02.29 15:34:22 -03:00
Legisladora
Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires