



PROYECTO DE LEY

ADHESIÓN AL PROGRAMA NACIONAL DE ETIQUETADO DE VIVIENDAS

Y

REGULACIÓN SISTEMA DE ETIQUETADO DE EFICIENCIA ENERGÉTICA DE INMUEBLES

TÍTULO I

ADHESIÓN

Artículo 1° Instrúyase al Poder Ejecutivo a adherir al Programa Nacional de Etiquetado de Viviendas (PRONEV) conforme términos y alcances de la Resolución N° 418/2023, y sus respectivos Anexos, de la Secretaría de Energía de la Nación (RESOL-2023-418-APN-SE#MEC).

TITULO II

OBJETO Y ALCANCES

Artículo 2° Objeto. La presente Ley tiene por objeto la adhesión al Programa Nacional de Etiquetado de Viviendas y la creación de un Sistema de Etiquetado de Eficiencia Energética de Inmuebles en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Artículo 3° El Etiquetado de Eficiencia Energética de los Inmuebles consiste de un distintivo estándar que certifica distintos niveles de dicha eficiencia de cada inmueble, de acuerdo con los lineamientos establecidos por el PRONEV.

TITULO III

DEFINICIONES - AUTORIDAD DE APLICACIÓN – PLAZOS - PROCEDIMIENTO

Artículo 4° Definición. A los fines de la presente Ley se entiende por Eficiencia Energética a la 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.

Artículo 5° Autoridad de Aplicación. Se designa como Autoridad de Aplicación en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires a la Agencia de Protección Ambiental,



dependiente de la Subsecretaría de Ambiente, o el organismo que en el futuro la reemplace. Es función de la Autoridad de Aplicación coordinar acciones con la unidad ejecutora del PRONEV a Nivel Nacional, Dirección Nacional de Generación Eléctrica dependiente de la Subsecretaría de Energía Eléctrica o la que en el futuro la reemplace, y desarrollar las actividades pertinentes para lograr los objetivos de la presente Ley.

Artículo 6° Ámbito de Aplicación y Plazo. El Etiquetado de Eficiencia Energética de los inmuebles es opcional y voluntario para los propietarios y constructores de la CABA por un plazo de cinco (5) años desde la reglamentación de la presente ley. Cumplido el plazo el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires puede optar por prorrogar dicho plazo por otros cinco (5) años o establecer su obligatoriedad para nuevas construcciones. Cumplidos diez (10) años desde la reglamentación de la presente ley, el Etiquetado de Eficiencia Energética de los inmuebles será obligatorio en la jurisdicción de la Ciudad de Buenos Aires para toda nueva construcción o remodelación que supere el cincuenta por ciento (50%) de los metros cuadrados preexistentes.

Artículo 7° Facúltase al Poder Ejecutivo a establecer las reglamentaciones y ajustes necesarios con el objeto de garantizar la eficiente ejecución del Programa instaurado por la presente norma.

TÍTULO IV

CERTIFICADOR, ETIQUETA Y REGISTRO

Artículo 8° Certificador Habilitado. Créase el Registro Único de Certificadores de Eficiencia Energética Habilitados en el ámbito de la autoridad de aplicación. Los certificadores quedan habilitados después de realizar la capacitación pertinente, a cargo de la autoridad de aplicación. Los cursos para certificadores, y para formadores de certificadores son llevados adelante de acuerdo con los lineamientos del PRONEV.

Artículo 9° Etiquetado de Eficiencia Energética. El proceso de Etiquetado de Eficiencia Energética es realizado por un Certificador Habilitado e incluye las siguientes etapas:

- a) Verificación de Proyecto (en el caso de nuevas construcciones),
- b) Verificación del edificio ó unidad/es funcional/es,
- c) Presentación de la documentación técnica en la Dirección General de Políticas Energéticas, mediante el procedimiento que ésta disponga.
- d) Emisión de la Etiqueta de Eficiencia Energética.



Los criterios de eficiencia 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. Estos lineamientos y otros que pudieran incluirse, siguen los procedimientos dictados por el PRONEV. La calificación final se obtiene y representa en la Etiqueta Eficiencia Energética mediante una fórmula determinada por la autoridad de aplicación que contemple la performance de cada propiedad en cuanto a Eficiencia Energética, de acuerdo a los lineamientos del PRONEV.

Artículo 10° Unidades Representativas. El Etiquetado de Eficiencia Energética 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 11° Registro de las Etiquetas de Eficiencia Energética. La autoridad de aplicación lleva un Registro de Etiquetas de Eficiencia Energética, en el cuál constan todas las etiquetas que hayan sido emitidas y/o actualizadas en los términos de la presente ley.

Artículo 12° Formato de las etiquetas. Las Etiquetas de Eficiencia Energética 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) Respetan los lineamientos del PRONEV.



TÍTULO V

OBLIGACIONES, COSTOS Y CONTROL

Artículo 13° Obligación al momento de vender o alquilar. Al momento de venderse un inmueble, edificio o unidad funcional, el vendedor está obligado a entregar al comprador la Etiqueta de Eficiencia Energética del Inmueble vigente. Cuando se trata de un alquiler, el locador está obligado a exhibir la Etiqueta de Eficiencia Energética del Inmueble vigente al locatario. Esta entrega o exhibición, 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 Etiquetado de Eficiencia Energética.

Artículo 14° Costo del Etiquetado. El costo del Etiquetado de Eficiencia Energética del Inmueble está a cargo del titular del mismo al momento de solicitarlo. La factura emitida por el certificador habilitado puede ser presentada ante la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos (AGIP) y deducida, cuando fuera posible, de los costos de los trámites para obras civiles en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires 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 etiquetado será igual al de la factura presentada, con un tope máximo de:

- a) 200 unidades fijas para etiquetado inmuebles de hasta 50 m2
- b) 300 unidades fijas para etiquetado en inmuebles de hasta 100 m2
- c) 700 unidades fijas para etiquetado en inmuebles de hasta 250 m2
- d) 1000 unidades fijas para etiquetado en inmuebles superiores a 250 m2

Artículo 15° Control e inspección. La autoridad de aplicación realiza controles a los fines de evaluar la calidad de las Etiquetas de Eficiencia Energética generadas por los Certificadores Habilitados. Si del control surge que corresponde una calificación diferente a la obtenida, la autoridad de aplicación otorga un plazo perentorio al certificador habilitado 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 Habilitados aquellos certificadores que han realizado una calificación distinta a la que surja del control. La autoridad de aplicación establece en el reglamento el procedimiento para dar de baja del Registro de Certificadores Habilitados, a aquellos que generen en más de una oportunidad calificaciones distintas a las que surjan del control.



Artículo 16° Actualización. Al cumplirse el plazo de validez de las Etiquetas de Eficiencia Energética se debe proceder a la actualización de las mismas. La Autoridad de Aplicación prevé un procedimiento simplificado para aquellos casos en los que durante la nueva verificación del edificio el Certificador Habilitado constate 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 VI

OTROS INCENTIVOS Y CONCIENTIZACIÓN

Artículo 17° Otros incentivos. La autoridad de aplicación puede disponer de otros beneficios aplicables a las mejoras de eficiencia energética de inmuebles certificados.

Artículo 18° 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, colegios de arquitectos y a la sociedad en general en el uso eficiente de la energía. La autoridad de aplicación debe incluir en dichas campañas contenido remarcando los beneficios económicos de contar con una propiedad certificada en eficiencia, y la determinante contribución individual a la mejora colectiva del ambiente de la CABA.

Artículo 19° Reglamentación. La autoridad de aplicación reglamenta la presente.

Artículo 20° Comuníquese, etc.



FUNDAMENTOS

Señora Presidente:

El presente proyecto contempla dos objetivos. En primer lugar, adherir a la Ciudad de Buenos Aires, como se menciona, al Programa Nacional de Etiquetado de Viviendas, que viene desarrollándose y ampliándose cada vez más. Cabe mencionar que a la fecha han adherido en total 11 jurisdicciones provinciales, a saber: Catamarca, La Pampa, Santa Fé, Río Negro, Salta, Córdoba, San Juan, Chubut, Entre Ríos, Santa Cruz y La Rioja.

El segundo objetivo, en línea con el anterior y de forma complementaria busca diseñar e implementar herramientas de beneficios directos para desarrolladores, constructores y propietarios, incentivando de esta manera la inversión en mejoras de eficiencia energética para el mercado inmobiliario, al tiempo que se fortalece la concientización de todos los actores del propio mercado.

Asimismo, la eficiencia energética conlleva dos marcados beneficios. Uno es colectivo, en tanto contribuye a la disminución de las emisiones de los llamados gases de carbono, repercutiendo positivamente en el ambiente todo. El otro es individual, ya que genera un ahorro directo que se ve reflejado en las facturas mensuales de electricidad.

A nivel ambiental y de consideraciones de calidad de vida en relación a nuestro espacio urbano, eficientizar el uso de la energía redundará en una disminución de emisiones de gases de efecto invernadero. Según la Agencia Internacional de Energía, la eficiencia energética mejorada en edificios, procesos industriales y transporte podría reducir las necesidades energéticas del mundo en 2050 en un tercio.

Por otra parte, 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, en casos de operaciones de compra-venta, o afectar a locatarios y/o locadores en casos de arrendamientos.

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 Ciudad Autónoma de Buenos Aires 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 eficiencia energética 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 el impacto ambiental positivo generado por un ahorro energético, 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.

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 la 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, 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, completando así un claro círculo virtuoso.

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 eficiencia energética 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, así como las acciones o trabajos que pueden llevar a cabo para mejorar dichas condiciones.

El Etiquetado de eficiencia energética, 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.

A modo de mención: en España se implementó la Certificación Energética de Viviendas, siendo ésta una exigencia derivada de la Directiva 2002/CE/91 y Directiva 2010/31/Unión Europea relativas a la eficiencia energética de los edificios. Establece la obligación de poner a disposición de los compradores o usuarios un certificado de Eficiencia Energética a partir de la fecha de su implementación.

Por su caso, en Chile se implementó el Sistema de Calificación Energética de Viviendas, siendo ésta una normativa voluntaria desde 2012 que se aplica a viviendas construidas después del año 2007, año en que comenzaron a regir cambios en la Normativa de acondicionamiento térmico de viviendas (art 4.1.10 OGUC 2007). Se busca que sea obligatoria al incorporar a la Ley de Eficiencia Energética del vecino país.

Por nuestra parte podemos mencionar algunos antecedente normativos relevantes a nivel local:

El Decreto N° 140/2007 – Poder Ejecutivo Nacional declaró de interés y prioridad nacional el uso racional y eficiente de la energía y creó el Programa Nacional de Uso Racional y Eficiente de la Energía (PRONUREE)

La Ley N° 13.059/2010 de la Provincia de Buenos Aires legisla sobre el Acondicionamiento Térmico de Edificios

La Ordenanza N° 8.757/2011 de la Ciudad de Rosario, Provincia de Santa Fe, ordena sobre Aspectos Higrotérmicos y Demanda Energética de las Construcciones

Ley N° 4.458/2012 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires legisla sobre las Normas de Acondicionamiento Térmico en la Construcción de Edificios



El Decreto N° 231/2015 – Poder Ejecutivo Nacional crea la Secretaría de Planeamiento Energético Estratégico y la dependiente Subsecretaría de Ahorro y Eficiencia Energética, e introduce bajo su órbita el desarrollo e implementación de programas de eficiencia energética en los distintos sectores de consumo

La Resolución 5/2023 de la Secretaría de Energía del Ministerio de Economía da inicio al Programa Nacional de Etiquetado de Viviendas.

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.

En síntesis, la adhesión al Programa Nacional de Etiquetado de Viviendas traerá los beneficios enumerados y permitirá que los vecinos de nuestra ciudad tomen decisiones que les permitan obtener mejores resultados utilizando una menor cantidad de recursos, contribuyendo a la reducción en la emisión de gases de efecto invernadero.

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

Firmado digitalmente por María Inés Parry
Fecha: 30/05/2024 12:56:03

Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires