



*Honorable Cámara de Diputados  
Provincia de Buenos Aires*

## **PROYECTO DE LEY**

EL SENADO Y LA HONORABLE CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE  
BUENOS AIRES SANCIONAN CON FUERZA DE

### **L E Y**

DE ETIQUETADO ENERGÉTICO DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDAS.

**ARTÍCULO 1º:** Establécese en todo el ámbito territorial de la Provincia de Buenos Aires el procedimiento de **Etiquetado de Eficiencia Energética de Inmuebles** destinados a viviendas a fin de clasificarlos según su grado de eficiencia en consumo global de energía primaria.

**ARTICULO 2º:** Este procedimiento es aplicable tanto a viviendas en construcción como a las ya construídas.

**ARTÍCULO 3º:** Se entiende por energía primaria, a las distintas fuentes de energía en el estado que se extrae o captura de la naturaleza, sea en forma directa –como la energía hidráulica, eólica, solar o indirecta, derivada de un proceso de extracción o recolección de la misma-como petróleo, carbón mineral, uranio, biomasa- entre otros.

**ARTÍCULO 4º:** Desígnese a la Dirección Provincial de Energía como autoridad de aplicación que llevará adelante el procedimiento y otorgamiento de la certificación prevista en la presente ley.



*Honorable Cámara de Diputados  
Provincia de Buenos Aires*

**ARTÍCULO 5°:** Se establece el Índice de Prestación Energética (de ahora en adelante IPE) de un inmueble como la cantidad estimada de energía primaria que demandaría la normal utilización de dicho inmueble en el período de un año y por metro cuadrado satisfaciendo las necesidades únicamente asociadas a calefacción invernal, climatización estival, agua caliente sanitaria e iluminación según niveles de confort establecidos por estándares internacionales.

El IPE sirve como indicador del grado de eficiencia energética de un inmueble y en función de su valor se establece la categorización de eficiencia energética del mismo.

En los supuestos en que un inmueble a etiquetar utilice de manera activa un recurso energético renovable (solar, eólico, biomasa) y aumente la eficiencia energética de equipos de alimentación por red, mediante el aporte que este genere, por la utilización de sus equipos, para su autoconsumo, cualquiera sea su forma, siempre será referenciada a energía primaria.

**ARTÍCULO 6°:** La Etiqueta de Eficiencia Energética de Inmuebles (en adelante EEI) es un documento en el que figuran como mínimo los datos catastrales del inmueble, el valor del IPE de dicho inmueble, y una clasificación expresada en letras correspondiendo la letra A para los valores de IPE más bajos con mayor nivel de eficiencia energética y la letra G para los valores de IPE más altos con menor nivel de eficiencia energética.

**ARTÍCULO 7°:** La Dirección Provincial de Energía confeccionará un modelo de etiqueta en el que figuren siete (7) categorías nombradas desde la letra A hasta la letra G, estableciendo correspondencia entre cada letra y rangos de valores de IPE. Dicha categoría se denominará Clase de Eficiencia Energética del Inmueble (CEE).

**ARTÍCULO 8°:** La etiqueta , tendrá una validez de diez (10) años a partir de su otorgamiento y será emitida por la Dirección Provincial de Energía, finalizado el procedimiento de certificación que se establezca por vía reglamentaria.



*Honorable Cámara de Diputados  
Provincia de Buenos Aires*

Reglamentariamente se establecerán los requisitos y procedimientos de otorgamiento.

**ARTÍCULO 9°:** Cualquier intervención y/o modificación que se realice en un inmueble que ya haya sido etiquetado, deberá ser informada a la Dirección Provincial de Energía, la que evaluará lo que corresponda según su reglamentación.

**ARTÍCULO 10°:** La etiqueta deberá ser registrada en las escrituras traslativas de dominio y la Autoridad de Aplicación o el escribano interviniente deberán informar a quien corresponda según la reglamentación de la presente ley. Todo ello a fin de que pueda documentarse en el instrumento traslativo sobre la calificación de eficiencia energética del inmueble.

Ante la falta de presentación y registración de la etiqueta, la Dirección Provincial de Energía dispondrá los efectos que se aplicarán por dicha omisión.

**ARTÍCULO 11°:** Se autoriza al Poder Ejecutivo a fijar una tasa por el otorgamiento del etiquetado.

**ARTÍCULO 12°:** El Estado Provincial implementará estándares mínimos de eficiencia energética en todos los planes de viviendas sociales que sean desarrollados a partir de la publicación de la presente Ley.

**ARTÍCULO 13°:** Créase bajo la órbita del Poder Ejecutivo de la Provincia de Buenos Aires el “Registro de Etiquetado de Eficiencia Energética de Inmuebles”, en el que se inscribirán las propiedades que cumplan con lo normado en el artículo tercero de la presente Ley.

**ARTÍCULO 14°:** Facúltase al Poder Ejecutivo a celebrar convenios operativos con las asociaciones, instituciones y/o colegios de profesionales vinculados a la materia



*Honorable Cámara de Diputados  
Provincia de Buenos Aires*

energética o a toda otra materia que coadyuve a poner en marcha el régimen instaurado por esta ley.

**ARTÍCULO 15°:** Los Municipios de la Provincia de Buenos Aires podrán adherirse a la presente ley y su Reglamentación en el marco de sus facultades considerando la Ley Orgánica de las Municipalidades de la Provincia y Decretos correspondientes.

**ARTÍCULO 16°:** La Autoridad de Aplicación promoverá a través de programas de difusión y educación , la concientización e importancia del etiquetado de eficiencia energética de inmuebles destinados a viviendas de la Provincia de Buenos Aires.

**ARTÍCULO 17°:** Los inmuebles que cuenten con la Etiqueta vigente serán objeto de una bonificación en el Impuesto Inmobiliario Urbano Anual por un plazo de diez años.

**ARTÍCULO 18°:** Facúltese a la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires a fijar el monto de la bonificación conforme a lo establecido en la presente ley.

**ARTÍCULO 19°:** Reglaméntese dentro del plazo de noventa (90) días de la aprobación de la presente ley.

**ARTÍCULO 20°:** Comuníquese al Poder Ejecutivo.



*Honorable Cámara de Diputados  
Provincia de Buenos Aires*

## **FUNDAMENTOS.**

Implementar medidas de eficiencia energética a través del etiquetado de los inmuebles destinados a viviendas en el territorio provincial resulta fundamental para contribuir a lograr la meta de la Provincia de Buenos Aires como así también de la República Argentina de ahorro energético.

En este contexto, la presente Ley tiene como objetivo generar e instituir la Etiqueta de Eficiencia Energética para Inmuebles Destinados a Vivienda de la Provincia de Buenos Aires como un instrumento que proporcione información a los usuarios acerca de las prestaciones energéticas de un bien inmueble convirtiéndolo así en una herramienta de decisión adicional a la hora de realizar una operación inmobiliaria como una compra o un alquiler, evaluar un nuevo proyecto o realizar intervenciones en inmuebles ya existentes.

Esta Etiqueta tiene además tres características fundamentales que permitirían a la Provincia de Buenos Aires contribuir al ahorro energético de una manera concisa y de fácil adaptación tanto por el Mercado como por el Poder Ejecutivo Provincial. Es, en primer lugar, una herramienta técnicamente sólida ya que garantiza un proceso escrito que brinda transparencia, previsibilidad y trazabilidad del proceso otorgando datos claros a través de una valoración numérica y representada de manera sencilla en una escala de la A hasta la G dependiendo del grado de eficiencia energética. En segundo lugar, es un mecanismo legalmente reconocido e institucionalizado ya que logra confluir una normativa de alto rango, con una Autoridad de Aplicación designada por la competencia en el tema, certificado por un profesional matriculado, registrado y específicamente habilitado para tal fin e inscripto en el Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires. Esto a su vez puede ser mejorado cualitativamente desde



*Honorable Cámara de Diputados  
Provincia de Buenos Aires*

la posibilidad que esta Ley brinda a la Autoridad de Aplicación de poder realizar convenios con Universidades o Instituciones abocadas a la Ciencia y Tecnología a fin de poder ampliar los conocimientos y brindar la mejor implementación en consonancia con los objetivos de esta Ley.

Por último, esta Etiqueta es un instrumento altamente adoptable por el Mercado y por el Poder Ejecutivo de la Provincia de Buenos Aires ya que deberá ser respalda por instituciones conocidas y presentes en el territorio provincial, tramitado en oficinas cercanas y obtenibles rápidamente mediante trámites ágiles en donde siempre se especificará los beneficios que trae la eficiencia energética para los usuarios en particular pero para la sociedad toda en general.

Desde el punto de vista estatal, esta ley brinda al Gobierno Provincial de una herramienta fundamental que permite en principio cuantificar las prestaciones energéticas de las viviendas para poder realizar estudios comparativos entre las mismas y a partir de ello poder obtener una línea de base que sirva como referencia para la elaboración de políticas públicas a futuro que sigan el objetivo principal de salvaguardar la energía y fomentar la eficiencia.

Pero también, desde el punto de vista individual y de la propiedad, esta herramienta también genera un sello distintivo ya que tendrá incidencia en el valor del inmueble impulsando una tracción para el desarrollo e incorporación de nuevas tecnologías en relación a materiales y prácticas de la construcción locales.

En cuanto a los antecedentes, podemos encontrar influencia tanto nacional como internacional en materia legislativa que obliga a la legislación de la Provincia de Buenos Aires dotar al Poder Ejecutivo de una herramienta similar y con las nobles características presentadas anteriormente. En primer lugar los antecedentes nacionales son el Decreto N° 140 / 2007 del Poder Ejecutivo Nacional en donde se elabora un incipiente sistema de certificación energética; la Ley N° 13.059 / 2010 de la Provincia de Buenos Aires para el acondicionamiento térmico en edificios; Ordenanza N° 8.757 / 2011 de la Ciudad de Rosario, provincia de Santa Fe para los aspectos higrotérmicos y Demanda Energética de las Construcciones; la Ley N° 4.458 / 2012 de la Ciudad de



*Honorable Cámara de Diputados  
Provincia de Buenos Aires*

Buenos Aires para regular las Normas de Acondicionamiento Térmico en la Construcción de Edificios; el Decreto N° 231 / 2015 creando la Secretaría de Planeamiento Energético Estratégico de la nación; y la Ley Provincial 13.090 de la Provincia de Santa Fe donde se crea un sistema de etiquetado en el territorio de la provincia.

A partir del marco normativo citado anteriormente, el Gobierno Nacional entre el año 2015 y el año 2019 ha desarrollado diversas actividades para poner en funcionamiento este programa desde la Secretaría de Energía de la Nación: El 28 de junio de 2016 tuvieron lugar un diálogo que convocó a distintos actores tanto gubernamentales como no gubernamentales con incumbencia en el tema a fin de poder debatir sobre la implementación de un sistema de etiquetado universal para todo el territorio de la República Argentina. Esta discusión llevó a que las partes se reunieran en una Mesa de Trabajo en donde estaban representados la Subsecretaría de Ahorro y Eficiencia Energética de la Nación; la Secretaría de Estado de la Energía de la Provincia de Santa Fe; el Instituto Nacional de Tecnología Industrial (INTI); el Instituto Argentino de Normalización y Certificación (IRAM) como así también el Instituto de Energía y Desarrollo Sustentable-Comisión Nacional de Energía Atómica (CNEA). Finalmente el 21 de diciembre del mismo año se logró la redacción de un documento titulado “Procedimiento de Cálculo del Índice de Prestaciones Energéticas” (Versión 0) que permitió consolidar un procedimiento normativo-legal para sustentar la puesta en marcha de una prueba piloto en la ciudad de Rosario con la colaboración de los Colegios Profesionales correspondientes.

Fue así que a fines de validar el proceso de cálculo establecido y el sistema de implementación proyectado, se logró la primera experiencia de implementación a nivel nacional gracias al trabajo mancomunado del Ministerio de Energía y Minería de la Nación, el Gobierno de la Provincia de Santa Fe, la Municipalidad de Rosario, el Colegio de Arquitectos de la Provincia de Santa Fe Distrito II, el Colegio de Ingenieros Especialistas Distrito II, el Colegio de Profesionales de la Ingeniería Civil Distrito II, como así también el Colegio de Maestros Mayores de Obra y Técnicos Distrito II. Se



*Honorable Cámara de Diputados  
Provincia de Buenos Aires*

contó con un total de 500 viviendas postuladas y sobre ellas se logró la certificación de alrededor de 300 viviendas y se pudo realizar innumerables ajustes al sistema de implementación pensado (desde el procedimiento de cálculo hasta el tiempo de fiscalización por parte de los profesionales). Sin embargo, los ajustes realizados a partir de esta experiencia han sido claves para el éxito de posteriores pruebas pilotos y los correspondientes Cursos de Etiquetado de Viviendas destinados a los certificadores, realizados también en el marco de la Cooperación de Eficiencia Energética entre Argentina y la Unión Europea "Energy Efficiency in Argentina". Fue posible a partir de aquí la puesta en marcha de pruebas piloto en San Carlos de Bariloche durante el 2018, en Godoy Cruz, San Miguel de Tucumán y Salta.

Pero también las experiencias internacionales invitan a que los bonaerenses colaboremos con el objetivo nacional y mundial en defensa del ahorro energético y la concientización del mismo. En ese sentido resaltan las experiencias de España donde se ha creado una Certificación Energética de Viviendas; Italia que lo ha implementado desde el año 2006, Alemania y Chile con el Sistema de Calificación Energética de Viviendas.

Para finalizar, las facultades y prerrogativas de la Provincia de Buenos Aires y de su Poder Ejecutivo permiten la factibilidad de la Presente Ley por las siguientes razones: Porque se encuentra bajo su jurisdicción el Registro de la Propiedad del Inmueble; porque se encuentra también bajo su jurisdicción la matrícula habilitante para el ejercicio profesional; porque puede también contar con una estructura técnica moderada tal que permite el desarrollo, mantenimiento y actualización de un sistema de certificación provincial; porque también posee un mayor grado de cercanía para con los ciudadanos respecto al Gobierno de la Nación y se encuentra menos alejado de las particularidades locales en cuanto al clima, usos, costumbres y prácticas constructivas habituales. Es en este punto muy importante la articulación con los 135 municipios. También nuestra provincia posee cientos puntos de gestión de trámites vinculados a la construcción que son habituales y conocidos para los profesionales que esta Ley convoca; la provincia no posee mecanismos de control sobre lo construido y tampoco





*Honorable Cámara de Diputados  
Provincia de Buenos Aires*

tiene injerencia sobre los códigos de edificación o planeamiento urbano dejando esto en manos de los municipios.

Por todo lo expresado anteriormente y para dotar al Poder Ejecutivo de una herramienta factible para el objetivo de ahorro energético tanto provincial como nacional, es por eso que se solicita la aprobación del presente.