

# RESUMEN de la Normativa de Sustentabilidad de Adhesión Voluntaria

---



## Norma de Sustentabilidad SAPROCEA

NSS N° 1112-2026

# Barrios Privados Sustentables

Edición 2026

*PROCEDIMIENTO VOLUNTARIO PARA BARRIOS PRIVADOS Y AGRUPACIONES  
SIMILARES QUE QUIERAN SER VERDADEROS BARRIOS SUSTENTABLES  
ARGENTINOS YA SEA DESDE SU DISEÑO, CONSTRUCCIÓN Y/O ADECUACIÓN A  
SU FUNCIONAMIENTO.*

*Este documento es un RESUMEN PÚBLICO compartido en las redes sociales. La norma completa es de acceso GRATUITO Y EXCLUSIVO para los profesionales matriculados en la Sociedad Argentina de Profesionales Ambientales. [www.saprocea.com.ar](http://www.saprocea.com.ar). Este resumen como la norma completa se encuentra protegida por Derechos de Autor Ley 11723.*

## 1. Prólogo

Las normas de sustentabilidad voluntarias (NSV) son un conjunto de normas que tienen por objetivo fomentar desde un concepto integral la sustentabilidad. Si se utilizan recursos, procedimientos y estrategias que no dañen al medio ambiente ello beneficiará a la sociedad y al crecimiento económico del país.

Las NSV son cada vez más importantes para las empresas, los consumidores y para los organismos de reglamentación. Su aplicación contribuye al logro de objetivos de interés social, como la protección de los derechos sociales, crecimiento económico, una vivienda digna, la protección del medio ambiente y la seguridad alimentaria.

En el mundo existen más de 500 NSV vigentes. Ello se debe a que los consumidores, las empresas, los Gobiernos y otras partes interesadas están prestando cada vez más atención a la forma en que las empresas pueden atender las necesidades de los consumidores/clientes, los trabajadores y la sociedad que los rodea. Aunque la adopción de las NSV puede tener costos para las empresas, también puede reportar beneficios al aumentar ventas, destacarse de la competencia, además son importantes para ampliar las operaciones comerciales, obtener financiamientos y llegar a nuevos mercados y clientes.

En el mundo, las asociaciones empresariales, expertos ambientales y otras partes interesadas colaboran en el desarrollo de las NSV mediante el intercambio de conocimientos especializados en la materia y el reconocimiento de las mejores prácticas empresariales. Las entidades, muchas de ellas no gubernamentales, que dictan las NSV, varían en función del ámbito de aplicación de la norma. Por ejemplo, Cocoa Life, Sustainable Agriculture Network y Ethical Trading Initiative son organizaciones que formulan NSV aplicables a productos individuales o grupos de productos. Otras organizaciones, como Fairtrade Small Producers y Rainforest Alliance Sustainable Tourism, se centran en la capacidad de las empresas de lograr objetivos sociales y ambientales. Los ejemplos al respecto son muchos.

La creación y el crecimiento de estas NSV se debe a que es necesario demostrar que las empresas cumplen con aspectos mínimos de sustentabilidad para evaluar su real impacto en el entorno y para acreditar que son empresas serias y confiables ante clientes, inversionistas y agentes de control.

**En Argentina existe un vacío de normas de adhesión voluntaria que trate las problemáticas ambientales relacionadas con las urbanizaciones privadas. A continuación, resumiremos ese contexto.**

El crecimiento exponencial de las agrupaciones urbanas privadas indica la clara necesidad de regular los aspectos ambientales desde una mirada integral. Dichas urbanizaciones sin una regulación o principios rectores claros se traducen en obras de alto impacto social y de afectación a los recursos naturales. **La degradación ambiental puede generar la devaluación de las propiedades.**

**A pesar de los frecuentes impactos ambientales negativos que provocan las urbanizaciones privadas cerradas (como los barrios cerrados, clubes de campo, countries y agrupaciones similares) se realiza una explotación marketinera de la sustentabilidad que muchas veces no es real. Esto genera una competencia desleal entre Barrios que contaminan y degradan el ambiente por sobre Barrios que realmente tienen una relación respetuosa con el entorno. Además, esta explotación de la “falsa sustentabilidad” hace que clientes comprometidos con el ambiente sean engañados comprando terrenos o propiedades en sitios donde el daño ambiental es o será enorme.**

Barrios cerrados que conviven con pasivos ambientales, con basurales a cielo abierto (además del deficiente control interno de sus propios residuos), cercanía inadecuada con otras actividades de alto impacto, la degradación y pérdida de flora y fauna nativa, la extracción hasta el agotamiento de recursos hídricos subterráneos, devastación de humedales con riesgos de inundaciones aguas arriba, el desprecio por la comunidad local y su cultura, son algunos de los ejemplos que este tipo de urbanizaciones sin control pueden provocar sobre el ambiente. Muchos Barrios suelen realizar un green washing ofreciendo lotes y viviendas en contacto con la naturaleza simulando un respeto ambiental que no existe.

**En Argentina hemos tenido muchos ejemplos, incluso con fallos judiciales de enorme relevancia en jurisprudencia ambiental, por daños al ambiente muy graves. Entre ellos podemos mencionar: las consecuencias de anular humedales que luego generan inundaciones severas; la gestión agresiva de fauna nativa local; enormes focos de basurales cercanos a estas agrupaciones privadas de viviendas; la extracción excesiva del recurso hídrico para piletas de natación y/o crear cuerpos de agua artificiales que provocan que la población vecina se quede sin acceso a agua potable en sus viviendas dado que sus pozos se agotan; por solo mencionar algunos casos. Estos son simplemente algunos ejemplos de indican la gravedad de la situación que se replica en todo el país y que requiere normas de sustentabilidad urgentes para evaluar en forma integral estas urbanizaciones.**

Muchas personas y familias que eligen vivir dentro de estos barrios cerrados privados buscan seguridad, tranquilidad y verde. Según estudios de mercado muchas familias jóvenes eligen este modo de vida y la cuestión ambiental suele ser determinante. En todos los rubros se conoce, por varios estudios de mercado, que el 70% de los consumidores de bienes y servicios están preocupados por la temática ambiental y precisamente por ello **vemos en diferentes regiones de Argentina**

barrios verdes, ecológicos y sustentables sin que nadie evalúe seriamente si lo son. Esto permiten que urbanizaciones privadas cerradas se denominen falsamente barrios “ecológicos”. Los consumidores e interesados en comprar lotes o viviendas en un barrio cerrado pueden ser fácilmente engañados con espacios verdes con una ausente armonía con el entorno.

Además, suele existir una falla grave de ordenamiento territorial ambiental en muchas provincias y municipios permitiendo localizar barrios en zonas de alta sensibilidad ambiental o de riesgo, como puede ser con límites de parques industriales, basurales preexistentes o redes de alta tensión. Estas situaciones deben preverse desde el momento cero de diseño a fin de tener un mejor control del entorno.

Por otro lado, es bastante habitual que sea un excelente negocio inmobiliario comprar terrenos a bajo costo, pues no tienen otro potencial productivo (por ejemplo, humedales) para luego someterlos a un serio cambio de suelos, pendientes y características naturales.

El ausente ordenamiento ambiental territorial puede permitir la existencia de población en sitios que no están destinados naturalmente o no tienen eficiente infraestructura, como consecuencia se saturan los servicios básicos de luz, cloacas y gestión de desechos generando aún más impactos ambientales.

Además, a veces los barrios en su falsa fachada de ser un “eco barrio” permiten que los habitantes del mismo tengan la ilusión que tales impactos no existen: la basura desaparece, no tienen conocimiento de la contaminación a la que pueden estar expuestos y algunos de ellos quieren un “cuadro verde” pero sin las “molestias” del ecosistema que han intrusado: molestan los insectos, la fauna nativa y la vegetación. Esta flora y fauna pueden ser naturales del sitio afectado o pueden deberse al crecimiento incontrolado por causa de los efectos que estos barrios generan en el entorno. De esta forma puede suceder que ese entorno natural que eligieron inicialmente es atacado continuamente, dado que sus habitantes quieren convivir en los beneficios de una ciudad sin que los recursos naturales y animales les estorben. Así comienzan a desmalezar zonas naturales aleñadas, fumigaciones a insectos de la zona y utilización de otros biocidas para diferentes animales, matanza y caza de fauna, esterilizaciones no autorizadas, reintroducción de especies exóticas para combatir las naturales, etc.

A todas estas complejidades debemos sumarle otro riesgo del negocio inmobiliario: **lotear y vender sitios contaminados**, así como desconocer que existen sitios con pasivos ambientales no aptos para la localización de viviendas por no haber realizado la correspondiente auditoría ambiental de compra. **Esto se traduce no solo en juicios costosos posteriores a las empresas constructoras, las empresas**

administradoras de los Barrios y al propio Estado, sino en serias afectaciones de la salud de quienes compraron esos terrenos y vivieron allí.

Este escenario complejo que hemos intentado resumir en este prólogo determina la necesidad de dictar a nivel nacional una norma de sustentabilidad de adhesión voluntaria para agrupaciones privadas de viviendas en Argentina.

La utilización de esta norma permitirá detectar competencias desleales de Barrios que dicen ser sustentable cuando verdaderamente no lo son. La implementación de esta norma permitirá reconocer aquellos barrios que efectivamente tengan una convivencia correcta y armoniosa con su entorno y destacarlos del resto.

Además, estas estrategias aportadas tanto por el procedimiento de autoevaluación como el de certificación, serán valiosas herramientas para una mejor gestión interna del barrio privado, lo cual disminuirá riesgos y conflictos, así como aumentará ahorros.

Desarrollar estos procedimientos determinados por esta NVS permitirá generar menos impactos ambientales y controlarlos efectivamente, resguardar la vida de las personas y la sociedad que convive con ellos, evitar engañar a compradores interesados en este tipo de viviendas y facilitar el control por parte de las autoridades de aplicación locales.

Por ello es de vital importancia hacer una mejor gestión de la sustentabilidad real de los barrios cerrados y que puedan certificarse por un proceso estricto quienes realmente sean barrios sustentables.

Desde el punto de vista financiero, los grupos de interés como bancos y otras entidades de crédito, así como los inversionistas analizan la sustentabilidad para realizar inversiones. Actualmente no son viables las inversiones en construcciones o futuros barrios con riesgo ambiental, social y económico.

Un barrio cerrado que se ubica en una zona inundable, que obtura un arroyo para una mayor venta de lotes, que contamina a la población vecina con sus residuos, que se instaló en un predio que posee pasivos ambientales riesgosos, que posee dentro de sus instalaciones trabajo forzoso, que su uso excesivo de agua agotó los pozos de casas vecinas dejándolos sin acceso al recurso, puede traer como consecuencias severas multas, afectaciones serias a la imagen comercial, perder potenciales clientes, largos y costosos procesos judiciales, incluso la quiebra de la sociedad comercial que lo construía o gestionaba.

Frente a este posible escenario los bancos, inversionistas y financistas deben estar atentos a estas posibilidades ya que son barrios NO sustentables y por ende es de alto riesgo económico el vincularse con ellos.

La mejor forma de evitar estos riesgos antes detallados es solicitar una evaluación correcta de la sustentabilidad para inversiones certeras, tanto de entidades financieras, inversionistas privados como de compradores de propiedades. De esta forma se bajan los riesgos de vincularse comercialmente con ellos.

Aplicar esta normativa de adhesión voluntaria de sustentabilidad NVS permitirá tener una guía rectora para que las diferentes agrupaciones urbanas privadas puedan demostrar la sustentabilidad ante sus grupos de interés y que tengan herramientas para mejorar la gestión interna con costos eficientes y ahorros reales a lo largo del tiempo.

La Sociedad Argentina de Profesionales Ambientales como entidad no gubernamental al igual que sus pares internacionales puede contribuir positivamente al Desarrollo Sustentable de nuestro país a través de creación de NVS argentinas.

Las Normas SAPROCEA - NS de adhesión voluntaria son creadas por todos los profesionales y expertos ambientales de Argentina en el marco de la Sociedad Argentina de Profesionales, Consultores y Expertos Ambientales SAPROCEA. Emanan originalmente de la Comisión Directiva y del Comité Técnico de la entidad siendo luego sometidas a un proceso de revisión técnica por nuestros matriculados ubicados en toda la Argentina dándoles a estas normativas un alcance y comprensión federal respetando las particularidades de cada provincia o región de nuestro país. Se crean mediante un proceso transparente participativo y se destacan por ser elaboradas exclusivamente por profesionales de grado y posgrado ambiental.

SAPROCEA es una entidad que tiene varios objetivos claves como promover el Desarrollo Sustentable Argentino. Nuestra entidad establecerá procedimientos rectores de adhesión voluntaria para agrupaciones urbanas privadas dispuestas a realizar cambios serios en pos de la sustentabilidad.

Nuestros procedimientos de adhesión voluntaria están basados en otras normas rectoras internacionales como los ODS, el Pacto Global, Acuerdos Internacionales Ambientales, NIS, Diligencia Debida, ASG, el Mandato Internacional de ONU-Hábitat: Promover urbanización sostenible y vivienda adecuada para todos (UN-Habitat. 2011), entre otras, así como el cumplimiento de los principios rectores de las Leyes Argentinas de Presupuesto Mínimos.

## **2. Alcance**

Este procedimiento NVS es de adhesión voluntaria en todo el territorio argentino a fin de demostrar su compromiso de sustentabilidad en las agrupaciones urbanas privadas como: barrios cerrados, countries, clubes de campo, clubes náuticos y otras urbanizaciones privadas varias.

Para el caso de Ciudades Privadas (conjunto de Barrios Cerrados) cada Barrio deberá gestionar en forma independiente este procedimiento de validación de su sustentabilidad.

## **3. Adhesión**

Este procedimiento NVS es para todas aquellas urbanizaciones privadas que deseen convertirse en barrios sustentables.

Esta norma es una guía de adhesión voluntaria para el diseño de nuevos barrios, así como de adecuación de los existentes.

## **4. Objetivos de la normativa**

El principal objetivo de esta norma es brindar herramientas para el diseño y construcción de nuevos barrios sustentables, así como para incentivar a realizar adecuaciones a las urbanizaciones cerradas urbanas ya construidas para que se adapten a las exigencias internacionales y locales en materia de sustentabilidad y reducción de riesgos.

Sus objetivos particulares son:

- Generar un procedimiento para que una urbanización privada se convierta en un Barrio Sustentable
- Incorporar en los proyectos, nuevas obras internas o en adecuaciones de las existentes las variables vinculadas con la sustentabilidad.
- Reducir riesgos naturales, económicos y sociales por la realización de prácticas inadecuadas.
- Establecer una buena convivencia con el entorno y los recursos naturales.
- Diseñar procedimientos para informar a los grupos de interés que la urbanización es sustentable mediante autodeclaraciones y si lo desea mediante una certificación de sustentabilidad seria y confiable.

Procedimiento de Validación de Barrios Privados Sustentables en Argentina:

Conjunto de acciones estandarizadas para evaluar la sustentabilidad integral de las urbanizaciones privadas.

El procedimiento de validación de barrios sustentables tiene dos ejes claves: a) La Auto Declaración de Barrio Privado Sustentable y b) Certificación como Barrio Privado Sustentable.

## **5. PARTES DE LA NORMA NSS 1112-2026 – PROCEDIMIENTO DE VALIDACIÓN DE BARRIOS PRIVADO SUSTENTABLES EN ARGENTINA**

La Norma NSS 1112-2026 se divide en dos partes claras:

PARTE A – PROCEDIMIENTO DE AUTO DECLARACIÓN DE BARRIO PRIVADO SUSTENTABLE

PARTE B- PROCEDIMIENTO DE CERTIFICACIÓN COMO BARRIO PRIVADO SUSTENTABLE

El procedimiento de autoevaluación de barrio sustentable consiste en un informe que puede realizar voluntariamente cada barrio que quiera declarar a sus grupos de interés como clientes potenciales, inversionistas, bancos, financistas y autoridades de control, que esta agrupación de urbanización privada se auto considera responsable con su entorno.

Este procedimiento debe ser estricto pero sencillo a fin de garantizar la agilidad del proceso y que todo Barrio pueda autoevaluarse.

Así mismo este proceso de autoevaluación puede ser solicitado por sus grupos de interés a los fines de analizar compra de propiedades, inversiones, financiamiento y establecer relaciones comerciales.

Este documento otorgará seriedad ante la publicidad de barrios verdes, ecológicos y sustentables que dicen serlo.

Se recomienda que todo comprador de viviendas dentro de estos barrios cerrados, así como inversionistas, bancos y financistas soliciten este protocolo de autoevaluación para bajar los riesgos de vincularse con urbanizaciones cerradas privadas. No hacerlo puede implicar riesgos comerciales, ambientales y sociales que generarán pérdidas económicas en las inversiones realizadas. Al vincularse sin saber con barrios que contaminan, producen impactos graves, ponen en riesgo su personal, se puede correr el riesgo de atravesar serios juicos comerciales/ambientales, no

siempre estará garantizada la continuidad del bien o el servicio brindado, ni el retorno de lo invertido.

Se recomienda instruir a las áreas de bancos, financistas e inversionistas respecto de los peligros de vincularse comercialmente con Barrios Cerrados de riesgo.

El procedimiento de autoevaluación del Barrio debe realizarse cada 4 años con un costo bajo en relación a los acuerdos comerciales y ventas de propiedades que están en juego. El costo de la autoevaluación no significará ningún costo relevante adicional que pueda perjudicar a las urbanizaciones cerradas privadas, de no hacerlo existirá el riesgo de perder acuerdos comerciales y nuevas ventas.

Los costos de la autoevaluación que le deberá cobrar el profesional responsable se establecerán a nivel nacional por la Sociedad Argentina de Profesionales Ambientales. Estos valores se actualizan cada año y estarán disponibles en la web [www.saprocea.com.ar](http://www.saprocea.com.ar) para todo interesado.

Este procedimiento debe cumplirse para efectuar una auto declaración pública que pueden realizar las urbanizaciones privadas cerradas argentinas para informar su auténtico compromiso con la sustentabilidad.

Esta declaración puede comunicarse a terceros, a sus grupos de interés como clientes, socios comerciales, ante bancos y entidades de crédito, ante financistas varios o ante actuales o futuros inversores.

La autoevaluación es importante ya que la empresa demuestra el compromiso social y ambiental, refuerza la idea que es consciente de sus impactos ambientales y toma acciones para minimizarlos, resalta en dicho informe los beneficios económicos que genera para la población que lo rodea y convive con el Barrio, entre otros elementos clave. Todo ello lleva a crear solidez y confianza con sus grupos de interés. Eso se debe a que los Barrios sobre todo los de alto riesgo, no se animarán a realizar esta Autodeclaración pues dejaría demasiado expuesta su pésima gestión ambiental. Hacer esta autoevaluación le permitirá demostrar un claro compromiso y transparencia.

Sin embargo, el mayor grado de credibilidad de la sustentabilidad autentica sólo se logra mediante la certificación de sustentabilidad.

El único procedimiento de certificación válido como Barrio Privado Sustentable será la certificación del Sello Argentino de Sustentabilidad SAPROCEA.

La decisión se basa en que tiene un costo accesible y tiempos reducidos para que un Barrio pueda ser rápidamente certificado; es un proceso sencillo donde la carga de trabajo está puesta en los auditores y certificadores y no en el Barrio Cerrado que desea certificar; es una certificación con visita integral e intensiva en terreno (no virtual donde los datos pueden ser fácilmente falseados); las preparaciones previas

a certificar las realizan mediante un informe confidencial de sustentabilidad desde la entidad certificante SAPROCEA sin mediar intereses comerciales o empresariales con recomendaciones de inversiones certeras, económicas y rápidas. Ello soluciona los extensos tiempos de preparación que pueden demorar otras certificaciones. Con este proceso Barrios que antes no eran sustentables pueden serlo en poco tiempo; SAPROCEA como entidad certificante no tiene interés de ganancias en venta de tecnologías ambientales, ni obtiene ganancia alguna entre la continuidad de contratos comerciales entre empresas e instituciones, no impone consultoras ambientales y no realiza premiaciones entre pares como ocurre con premios o certificaciones patrocinadas entre cámaras y grupos empresariales lo cual otorga neutralidad a todo el proceso; esta certificación es acompañada por una resolución pública que permite confianza a compradores, inversionistas, bancos y otros grupos de interés respecto del alcance de la misma con el listado completo de actividades y bienes/servicios certificados, así como su duración de la certificación.

### **Agradecimientos de Colaboración por Orden Alfabético**

Angio D´antiochia Carolina, Lic. en Gestión Ambiental, Buenos Aires. Universidad Blas Pascal.

Artaza Elizabeth del Valle, Tec. Sup. en Ambiente y Desarrollo Sostenible, Córdoba. Instituto Superior Politécnico Córdoba.

Asinari Iván Eduardo, Ing. Ambiental, Córdoba. Universidad Nacional De Córdoba.

Avalo Estefanía Marisol, Lic. en Tecnologías Ambientales, Buenos Aires. Universidad Nacional del Centro de la Provincia de Buenos Aires.

Benigni Diego Adolfo Rafael, Tec. en Salud Ambiental, Entre Ríos. Universidad Nacional de Entre Ríos.

Brizuela Stella Maris, Tec. Univ. en Información y Gestión Ambiental, Chubut. Universidad Nacional de la Patagonia San Juan Bosco.

Coronel Juan Pablo, Lic. en Gestión Ambiental, Santiago del Estero. Universidad Empresarial Siglo XXI.

Domínguez Romina Paola, Tec. Univ. en Gestión y Auditorías Ambientales, Río Negro. Universidad Empresarial Siglo XXI.

Dupin Mario Eduardo, Lic. en Salud Ambiental, Entre Ríos. Universidad Nacional de Entre Ríos.

Fernández Rey Laura, Mg. en Estudios Ambientales, CABA. Universidad de Ciencias Empresariales y Sociales.

Garro Mariela Celeste, Lic. en Gestión Ambiental, Mendoza. Universidad de Congreso.

Garzón Silvana Vanesa, Lic. en Ciencias Ambientales, Buenos Aires. Universidad Nacional de Avellaneda.

Grandón Soporsky Djemila, Lic. en Ciencias Ambientales, Buenos Aires. Universidad Nacional del Sur.

Lindner Sofía, Lic. en Diagnóstico y Gestión Ambiental, Buenos Aires. Universidad Nacional del Centro de la Provincia de Buenos Aires.

Lucarino Lorena Silvia, Lic. en Ciencias Ambientales, Buenos Aires. Universidad del Salvador.

Machado Damaris Eliana, Lic. en Conservación y Desarrollo Ecorregional, Misiones. Universidad Nacional de Misiones.

Maidana Ain, Lic. en Saneamiento y Protección Ambiental, Neuquén. Universidad Nacional del Comahue.

Molina Natalia Noemí, Lic. en Gestión Ambiental, Mendoza. Universidad de Congreso.

Niczyporuk Priscila Liliana, Tec. Univ. en Gestión Ambiental, Chaco. Universidad Nacional del Chaco Austral.

Olexen, Karen Vanesa. Lic. en Información Ambiental. Esp. en Ingeniería Ambiental. Buenos Aires. Universidad Nacional de Luján. Universidad Tecnológica Nacional.

Piñero Florencia, Lic. en Ciencias del Ambiente, Buenos Aires. Universidad Nacional de Buenos Aires.

Roballos Silvina, Lic. en Ciencias del Ambiente, Buenos Aires. Universidad del Salvador.

Rodríguez Analía, Lic. en Información Ambiental, Buenos Aires. Universidad Nacional de Luján.

Romero Nancy Lilian, Lic. en Gestión Ambiental, Corrientes. Universidad Empresarial Siglo XXI.

Sudol Stella Maris, Lic. en Gestión Ambiental, Buenos Aires. Universidad Nacional de Moreno.

Tesei Marcelo Walter, Lic. en Ciencias del Ambiente, CABA. Universidad Católica de Salta.

Tumbarino Natalia Daniela, Lic. en Saneamiento y Protección Ambiental, Río Negro. Universidad Nacional del Comahue.

Vázquez Paula Florencia, Lic. en Gestión Ambiental Urbana, Buenos Aires. Universidad Nacional de Lanús.

Videla Alexis Emmanuel, Ing. en Recursos Naturales y Medio Ambiente, Buenos Aires. Universidad Nacional de la Pampa.

Agradecemos también a todos los colaboradores de la entidad y matriculados que aportaron su visión desde otras profesiones y desde sus tareas diarias para la creación de esta norma de adhesión voluntaria de sustentabilidad:

Brun, Anahí Amaru; Chamorro, Estefanía; Garófalo, Fabián.