

Normativa de Sustentabilidad de Adhesión Voluntaria - RESUMEN



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 RESUMEN ES ABIERTO AL PÚBLICO EN GENERAL. SI DESEA ACCEDER A LA NORMA COMPLETA
COMUNIQUESE CON LA ENTIDAD SAPROCEA soc.arg.prof.ambientales@gmail.com . Este documento se
encuentra protegido por Derechos de Autor acorde la 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.

Las NSV son elaboradas principalmente por agentes no gubernamentales, entre ellos: asociaciones empresariales y organizaciones sin fines de lucro. La mayoría de las NSV persiguen objetivos ambientales, sociales y económicos, desde los que se evalúan las prácticas empresariales para garantizar la sostenibilidad a través de la calidad de los productos y/o servicios, las prácticas de gestión y la ética.

En el mundo existen más de 500 NSV vigentes. 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.

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 desvalorización 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.

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. Las Autoridades de Control sólo se limitan a analizar sus estudios de impacto ambiental y habilitaciones si es que tienen leyes que regulen los barrios cerrados. Incluso esas autorizaciones o permisos que pueden tener falencias por falta de información precisa en las EIAs. También es cierto que aún muchas provincias y municipios argentinos no tienen leyes específicas ambientales sobre barrios cerrados. Pero nadie evalúa criteriosamente si hay sustentabilidad integral y auténtica en ellos. 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.

Recordamos que en cada provincia y en cada municipio se debe respetar y priorizar el cumplimiento de la normativa legal vigente en materia de barrios cerrados si los hubiere. Sin embargo, para aquellos vacíos legales y para exigencias más estrictas se recomienda utilizar esta norma para diseñar, construir y velar por el funcionamiento ambientalmente correcto de estos barrios, así como para certificar en forma confiable los barrios cerrados que son sustentables. De esta forma estos barrios certificados como sustentables serán creíbles ante el público, clientes, inversores, financistas y autoridades de control.

La utilización de esta norma permitirá también detectar competencias desleales de Barrios que dicen ser sustentables 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 NSV 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.

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 juicios 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.

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 NSV 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 al igual que otras entidades internacionales 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 Presupuestos Mínimos.

Si bien en Argentina solemos utilizar normas internacionales con su correspondiente traducción necesitamos un resguardo local de nuestro propio desarrollo sustentable comprendido desde una visión federal y profesional ambiental. Las normas argentinas NSV resultan vitales ya que, como todo país, además de las normativas internacionales de adhesión voluntarias es necesario redactar normas propias basadas en nuestros ecosistemas, nuestra cultura, nuestra sociedad, nuestras economías regionales y nuestras particularidades argentinas siempre respetando el federalismo y las realidades de cada sector.

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 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.

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

No es recomendable someter a los Barrios Cerrados a planes de adecuación previos al proceso de certificación como Barrio Sustentable, dado que el mismo proceso de certificación tiene una instancia de evaluación integral que le dirá a su Barrio qué adecuaciones concretas, en caso de ser necesarias, deberá realizar. Los costos de la elaboración del plan de adecuación si fueran necesarios están incluidos dentro de los costos del proceso de certificación. Este plan de adecuación será realizado desde la neutralidad ya que la institución SAPROCEA no tiene intereses en imponer profesionales, consultoras o tecnologías, tampoco tiene interés en someterlo a largos meses/años de adecuaciones y las mejoras son pensadas para ser realizadas en un corto lapso de tiempo al menor costo posible de modo tal que sea altamente viable su aplicación.

Luego con un Plan de Adecuación firmado por Resolución SAPROCEA usted podrá contratar al profesional ambiental que lo desee para llevarlas a cabo. El profesional ambiental que lleve a cabo las adecuaciones necesarias cobrará sus honorarios respectivos a definir entre las partes. Se recomienda contratar profesionales matriculados en SAPROCEA para implementar estas adecuaciones

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:

- a) Tiene un costo accesible y tiempos reducidos para que un Barrio pueda ser rápidamente certificado.
- b) 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.
- c) Es el único proceso de certificación que respeta, conoce y entiende las cuestiones propias argentinas que otras certificaciones internacionales no siempre pueden comprender o adaptarse más aún, específicamente, para urbanizaciones cerradas privadas.

- d) Es un sello que certifica la totalidad de los servicios y actividades de todo el Barrio, no permitiendo certificaciones parciales de sólo sectores o sólo actividades no relevantes ambientalmente que pueden dar una imagen falsa ambiental o de sustentabilidad al potencial cliente, actual habitante, financistas, socios comerciales e inversores.
- e) Es una certificación en la cual intervienen en todo el proceso profesionales ambientales universitarios como auditores capacitados para tal fin y certificadores profesionales expertos en fiscalización ambiental con décadas de experiencia probada que no pueden ser fácilmente engañados con información y hechos ambientales falsos.
- f) Es una certificación con visita integral e intensiva en terreno (no virtual donde los datos pueden ser fácilmente falseados).
- g) 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.
- h) 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.
- i) 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.

Para evitar falsas atribuciones de real sustentabilidad, se recomienda realizar la certificación del Sello Argentino de Sustentabilidad SAPROCEA.

Agradecimientos de Colaboración por Orden Alfabético

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

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

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

Este RESUMEN ES ABIERTO AL PÚBLICO EN GENERAL. SI DESEA ACCEDER A LA NORMA COMPLETA COMUNIQUESE CON LA ENTIDAD SAPROCEA soc.arg.prof.ambientales@gmail.com . Este documento se encuentra protegido por Derechos de Autor acorde la Ley 11723.

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

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

Brizuela Stella Maris, Téc. 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, Téc. 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, Téc. 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.

Otras profesiones: Dra. Brun, Anahí Amaru

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.