

Guía Metodológica

Promoción de la vivienda sustentable mediante esquemas novedosos de financiamiento, a través de la emisión de bonos sociales, verdes y sostenibles y con generación de empleo verde.





Guía Metodológica **Promoción de la vivienda sustentable** **mediante esquemas novedosos de** **financiamiento, a través de la** **emisión de bonos sociales,** **verdes y sostenibles y con** **generación de empleo verde.**

Las opiniones, designaciones y recomendaciones que se presentan en este documento no reflejan necesariamente la posición oficial del PNUD.



Índice de contenidos

Prefacio	7
Presentación	9
1. Experiencias internacionales	11
2. Modelo urbano	21
2.1. Tipologías de viviendas	21
2.2. Líneas de asistencia técnica para los stakeholders	21
2.3. Arreglos institucionales y/o legales para la seguridad jurídica	27
2.4. Estrategias e instrumentos ambientales para la construcción de viviendas sostenibles	67
3. Modelo financiero económico	77
3.1. Instrumentos financieros	77
3.2. Herramientas innovadoras	95
3.3. Modelo de financiamiento	105
4. Modelo socio-comunitario	107

Prefacio

El presente trabajo se enmarca en el Laboratorio CNV- PNUD, iniciativa creada entre el Programa de Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD) y la Comisión Nacional de Valores (CNV) con el propósito de posicionar al mercado de capitales como una alternativa genuina de financiamiento para actividades relativas a la economía socio-productiva, popular y/o social de impacto a nivel territorial y federal. A través de este laboratorio se crean herramientas, experiencias y relaciones innovadoras entre actores tradicionales del mercado de capitales para encontrar soluciones de financiamiento concretas en el desarrollo económico de los sectores más vulnerables.

El acompañamiento del PNUD, junto al rol articulador de CNV, permite que diferentes actores de la cadena de valor del mercado de capitales puedan encontrarse en mesas de trabajo para estudiar y estructurar el financiamiento de casos concretos.

Por otra parte, este proceso cuenta con el apoyo de la Alianza de Acción para una economía Verde PAGE (por sus siglas en inglés Partnership Action on Green Economy) en Argentina y busca, como principal objetivo, colocar al concepto de sostenibilidad en el centro de las políticas y prácticas económicas para avanzar en la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible y apoyar a las naciones y regiones a reformular las políticas y prácticas económicas en torno a dicho concepto para fomentar el crecimiento económico, crear empleos y mejorar los ingresos, al mismo tiempo que se reduce la pobreza y la desigualdad, y se fortalecen los fundamentos ecológicos de sus sociedades.

PAGE reúne a cinco agencias de la ONU: ONU- Ambiente, OIT, PNUD, ONUDI e UNITAR, cuyos mandatos, experiencia y redes combinadas pueden ofrecer un apoyo integral y holístico a los países en una economía verde inclusiva, asegurando la coherencia y evitando la duplicación de esfuerzos. Desde el Gobierno Nacional, se reúne a los Ministerios de Desarrollo Productivo, Ambiente y Desarrollo Sostenible y de Trabajo, Empleo y Seguridad Social quienes de forma integrada definen los ejes estratégicos y prioritarios para impulsar los ejes de trabajo en el marco de esta iniciativa.

Para alcanzar trayectorias de desarrollo sostenible, la transición hacia una economía verde implica numerosos desafíos y oportunidades, como la incorporación de los cambios tecnológicos, el estímulo a la innovación, la inversión en infraestructura necesaria y el desarrollo de cadenas de valor asociadas con el surgimiento de nuevos sectores.

El sector de construcción/viviendas es un sector altamente generador de empleo y además fue el primer sector específico de la economía que se abordó en la iniciativa Empleos Verdes de la OIT. Dicho sector concentra del 25 al 40% del uso de energía en el mundo, y del 30 al 40% del total de emisiones de gases causantes del efecto invernadero. De allí que, la construcción de viviendas sustentables ofrece la posibilidad de reducir las emisiones de CO₂ y el consumo de energía, así como de fomentar el desarrollo de nuevas competencias profesionales que den lugar a la generación de oportunidades de empleo verde.

En tal sentido, y vista la necesidad de generar políticas de vivienda en el marco de un modelo de desarrollo sustentable, es importante encontrar esquemas financieros que incentiven el crecimiento de viviendas sustentables, para que se reflejen los beneficios ambientales, económicos y sociales del desarrollo sustentable en la construcción.

Por ello, esta iniciativa promueve la construcción de comunidades dignas, donde la vivienda sustentable es uno de los grandes ejes articuladores y busca alcanzar soluciones innovadoras de impacto, que puedan ofrecer alternativas de escala al problema del déficit habitacional. Pretende explorar alternativas de promoción de la vivienda sustentable mediante esquemas novedosos de financiamiento, a través de la emisión de bonos sociales, verdes y sostenibles y con generación de empleo verde, tejiendo articulaciones colaborativas entre organizaciones de la sociedad civil con expertise en construcción comunitaria, vivienda social, finanzas sostenibles, etc; junto a actores estatales, agencias de cooperación para el desarrollo y empresas privadas con una fuerte orientación hacia el ejercicio de un papel transformador en una nueva economía para promover el desarrollo social, ambiental y económico de forma equilibrada, responsable y sostenible.

Esta iniciativa capitaliza la metodología de la estructuración financiera realizada por Asociación Civil Sumatoria para una Nueva Economía (“Sumatoria”) para el desarrollo de prototipo de proyecto de vivienda sostenible e inclusiva, metodología que contó con el aporte del Estudio Beccar Varela de amplia experiencia en desarrollos de nuevas estructuras e instrumentos de finanzas sostenibles.

El PNUD apoya este proceso de promoción de viviendas sustentables, entendiendo a la vivienda como la base del patrimonio familiar y centro de convivencia y desarrollo social. Esta Política de Vivienda Sostenible busca ampliar el acceso de las familias a una vivienda sustentable, sobre todo a las familias de menores recursos, priorizando y ampliando el acceso al financiamiento con la concurrencia del sector público y privado. El prototipo permitiría ser replicado en distintas jurisdicciones, ya que sentaría las bases para el desarrollo de proyectos similares a escala.

Presentación

El derecho a la vivienda adecuada es reconocido como un derecho en los instrumentos internacionales, incluidos la Declaración Universal de los Derechos Humanos (Art. N°25)¹ y el Pacto Internacional de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales (Art. N°11)². Tal como asegura el Informe de fin del mandato del Relator Especial de la Organización de Naciones Unidas la vivienda adecuada se extiende más allá del acceso a cuatro paredes y un techo, tratándose ante todo del derecho humano a vivir en un hogar con seguridad y dignidad³. Para que una vivienda se considere adecuada deben cumplirse los siguientes requisitos: seguridad de la tenencia; disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura; asequibilidad; habitabilidad, accesibilidad, ubicación y adecuación cultural.

Aún contando con amplias declaraciones, adhesiones y normativa internacional, más de mil millones de personas en el planeta residen en viviendas deficientes y asentamientos informales. Particularmente, en América Latina dicho número ronda los 60 millones de personas. En Argentina, 1.168.731 familias residen en 6.053 barrios populares, entendidos como “barrios vulnerables en los que más de la mitad de la población no cuenta con título de propiedad del suelo ni acceso regular a dos, o más, de los servicios básicos (red de agua corriente, red de energía eléctrica con medidor domiciliario y/o red cloacal)”⁴.

Reconociendo la relevancia y urgencia que dichas cifras expresan, un grupo multi actor con foco en la resolución de problemas sociales a gran escala, comenzó a reunirse durante el 2020, para encontrar soluciones innovadoras a un problema estructural de la Argentina y la región.

A partir de esta unión, nació el proyecto de la construcción de comunidades dignas, donde la vivienda sustentable es uno de los grandes ejes articuladores y busca alcanzar soluciones innovadoras de impacto, que puedan ofrecer alternativas de escala al problema del déficit habitacional, saliendo de la lógica dual donde el problema de la vivienda social debe ser resuelto de manera exclusiva o por el Estado o por las ONG’s o grupos sociales organizados. En esta clave, esta alianza pretende explorar alternativas de promoción de la vivienda sustentable mediante esquemas novedosos de financiamiento,

¹ Declaración Universal de los Derechos Humanos. Consultado el 14/08/2022 en <https://www.un.org/es/about-us/universal-declaration-of-human-rights>

² Pacto Internacional de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales. Consultado el 14/08/2022 en <https://www.ohchr.org/en/instruments-mechanisms/instruments/international-covenant-economic-social-and-cultural-rights>

³ Informe de fin del mandato del Relator Especial sobre el derecho a una vivienda adecuada. Consultado el 11/8/22 en ACNUDH | Relator Especial sobre el derecho a una vivienda adecuada (ohchr.org)

⁴ El Registro Nacional de Barrios Populares está a cargo de la Secretaría de Integración Socio Urbana, dependiente del Ministerio de Desarrollo Social de la Nación. Los resultados del último relevamiento del año 2022, están disponibles en: <https://www.argentina.gob.ar/desarrollosocial/renabap/mapa>. Dicho relevamiento contabiliza como barrio popular a “los barrios vulnerables en los que viven al menos 8 familias agrupadas o contiguas, donde más de la mitad de la población no cuenta con título de propiedad del suelo ni acceso regular a dos, o más, de los servicios básicos (red de agua corriente, red de energía eléctrica con medidor domiciliario y/o red cloacal)”.

a través de la emisión de bonos sociales, verdes y sostenibles y con generación de empleo verde, tejiendo articulaciones colaborativas entre organizaciones de la sociedad civil con expertise en construcción comunitaria, vivienda social, finanzas sostenibles, etc; junto a actores estatales, agencias de cooperación para el desarrollo y empresas privadas con fuerte sentido de propósito.

A continuación presentamos una guía metodológica que pretende sistematizar de manera esquemática, el recorrido, las reflexiones y aprendizajes desarrollados a lo largo de este tiempo. Para ello, caracterizamos la trama actuarial e institucional relevante, a la vez que condensamos los principales componentes, instrumentos y variables a considerar.

La guía se estructura en cuatro secciones. La primera sección recoge tres experiencias internacionales consideradas relevantes y pertinentes por sus contextos de aplicación, resultados y posibles puntos de contacto con las realidades locales.

La segunda sección describe los componentes centrales en lo relativo al modelo urbano. Allí se presenta la propuesta relativa a las tipologías de vivienda, tomando en consideración diferentes variables de sustentabilidad, con especial foco en soluciones bioclimáticas, eficiencia energética y uso de energías renovables. A su vez, se desarrolla la estructura institucional y legal correspondiente para otorgar seguridad jurídica a todos los participantes del proyecto. Por último, se incorporan estrategias para contemplar la perspectiva ambiental en el desarrollo de las viviendas.

La tercera sección contiene el modelo financiero económico. Para ello, en primer lugar, se definen los instrumentos financieros a ser incluidos y se proponen los arreglos institucionales y/o legales necesarios para su utilización. En segundo lugar, se describen un conjunto de herramientas relevantes para la sostenibilidad del modelo. Por último, se detalla el modelo de financiamiento.

La cuarta sección refiere al modelo de intervención socio comunitario. Allí se presenta el proceso de conformación de la comunidad, el abordaje territorial y el modelo de adjudicación sobre criterios objetivos que contemplen las realidades socio económicas de los destinatarios.

1.Experiencias internacionales

Del conjunto de experiencias relevadas a lo largo de estos meses, se seleccionaron tres casos considerados relevantes por su estructuración innovadora, los actores públicos - privados intervinientes y los impactos positivos resultantes. A continuación se desarrollan cada uno de ellos haciendo referencia a sus contextos de aplicación y los aspectos más destacados.

Fundación Santo Domingo (Colombia)⁵

En el marco del Plan Nacional de Desarrollo 2006-2010, se agregaron los Macroproyectos Nacionales de Interés Social (MISN) a los programas integrales de la ciudad, bajo el liderazgo del Ministerio de Vivienda, Medio Ambiente y Desarrollo Territorial (Minvivienda). La propuesta consistía en que las MISN se conviertan en pequeñas ciudades donde las personas tengan acceso a todo lo que requieren para una buena calidad de vida.

⁵ Más información en www.fundacionsantodomingo.org

<p>Ciudades de destino</p>	<p>Barranquilla, Cartagena e Isla de Barú.</p>	<p>Financiación</p>	<p>1. La Fundación Santo Domingo realiza la mayoría de las inversiones y las recupera con el desarrollo de viviendas y espacios comerciales en los lotes.</p> <p>2. Los desarrolladores urbanos privados también hacen inversiones y obtienen un retorno a través de la venta de viviendas.</p> <p>Para financiar la compra de suelo, la planificación urbana, la construcción urbana (carreteras, aceras, servicios públicos, etc.), la construcción de instalaciones sociales, viviendas y otras infraestructuras, las MISN traen diferentes tipos de inversiones (tradicionales, públicas y de impacto) que permiten apalancar el modelo de desarrollo.</p>
<p>Propósito</p>	<p>Para Barranquilla y Cartagena, los macroproyectos de vivienda tienen como objetivo brindar acceso a una vivienda digna, garantizar la infraestructura social, empoderar a las organizaciones de base y brindar oportunidades de desarrollo económico</p>	<p>Las agencias públicas realizan inversiones sin retorno monetario en tres categorías principales:</p>	<p>1. Costos de urbanización: Los gobiernos de distrito invierten en obras de planificación urbana que benefician no solo a la población de los macroproyectos, pero también poblaciones vecinas (carreteras principales, canales de agua de lluvia, etc.).</p> <p>2. Instalaciones públicas: El Gobierno Nacional y los gobiernos locales aportan recursos para la construcción de escuelas, Centros de Desarrollo Integral (CDI) y clínicas.</p> <p>3. Subsidios de vivienda: Tanto el Gobierno Nacional como los gobiernos locales aportan recursos para la asignación de subsidios a los beneficiarios finales. Inicialmente, las contribuciones se hicieron directamente a los fideicomisos MISN, de los cuales luego se asignaron. Actualmente, los subsidios se asignan directamente a los compradores de vivienda (el 99% de las familias han recibido algún tipo de subsidio).</p>

<p>Gestión de fondos</p>	<p>A través de una cuenta fiduciaria: Fondo en el que una o varias entidades públicas o privadas depositan bienes y recursos para ser administrados por un gestor, quien ejecutará los fondos de acuerdo con la finalidad establecida.</p> <p>Ejemplo: En el caso de las fiduciarias Villas de San Pablo y Ciudad del Bicentenario, la fundación aportó el terreno, mientras que los gobiernos local y nacional aportó recursos para asignar subsidios de vivienda a los beneficiarios finales.</p>	<p>Las agencias privadas realizan inversiones con un retorno monetario en tres categorías principales:</p>	<p>1. Compra, mantenimiento y regularización de terrenos. Estas áreas están cubiertas por la fundación.</p> <p>2. Adecuación del suelo y cargas urbanísticas: Realizadas directamente por la Dirección del proyecto.</p> <p>3. Desarrollo y construcción de proyectos inmobiliarios: Realizado por: i) empresas constructoras, ii) fondos de inversión inmobiliaria, y en algunos casos iii) por la propia fundación.</p> <p>Otras fuentes de ingresos se derivan de la línea de microfinanzas de FSD, a través de la cual se ofrecen préstamos con tasas y condiciones especiales para el desarrollo de microempresas locales, reforzando el crecimiento sostenible de sus negocios y la creación de ingresos y empleos para los residentes de MISN.</p> <p>Quienes invierten en las partidas 1 y 2 recuperan su inversión junto con el beneficio en la medida en que el suelo urbanizado se vende para las promociones mencionadas en la partida 3.</p> <p>Los inversores que eligen el ítem 3 reciben ganancias a través de la comercialización de los diferentes productos inmobiliarios para clientes finales, por ejemplo, modelos de ajes, arrendamiento o concesión, entre otros.</p> <p>Todas las ganancias obtenidas por la fundación a través de MISN se reinvierten en trabajo social y comunitario para las familias residentes.</p>
---------------------------------	---	--	---

<p>Distribución de roles</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Gobierno Nacional: Sus acciones son lideradas por Minvivienda: Determina las directrices reglamentarias para el uso de la tierra. ● Asigna subsidios de vivienda. Aporta recursos para construir instalaciones sociales de macroproyectos (escuelas, culturales, centros, instalaciones deportivas, entre otros). <p>1. Garantiza el acceso a los servicios públicos básicos.</p> <p>1. La oficina de distrito de los Alcaldes: Está a cargo de:</p> <p>1. Financiación y desarrollo de infraestructura para algunas carreteras e instalaciones.</p> <p>2. Asignación de subsidios distritales a grupos vulnerables, y compra directa de viviendas para ser entregadas a las familias de forma gratuita.</p> <p>3. Facilitar la construcción de viviendas.</p> <p>4. Orientar la creación de juntas de acción comunal.</p> <p>5. Apoyar el desarrollo de determinados proyectos internos, así como su funcionamiento.</p> <p>2. FSD:</p> <p>1. Planifica y diseña el territorio para implementar una visión integral y reúne a actores públicos y privados con el fin de atraer inversiones que aumenten la beneficios y servicios.</p> <p>I. También ha realizado la mayoría de las inversiones en urbanización, que son claves para el desarrollo integral del territorio.</p> <p>1. La fundación actúa como promotora inmobiliaria, ya sea por su cuenta o en asociación con otras promotoras como Constructora Bolívar, Coninsa Ramón H y Prodesa. Dichas alianzas han permitido fortalecer la innovación del modelo a través de la experiencia y el conocimiento que aportan estas organizaciones.</p>	<p>Apoyo no financiero</p>	<p>Planes de Vida: Mediante este ejercicio de mapeo se realiza una caracterización profunda de los residentes. Esto permite a la fundación identificar sus necesidades e intereses para facilitar la construcción de redes e iniciativas dirigidas por residentes.</p> <p>Promoción de políticas públicas locales: El equipo de la comunidad apoya la articulación de residentes y organismos públicos. Bajo este marco, los Planes de Desarrollo Local se desarrollan de manera participativa.</p> <p>Talleres y capacitación: Actividades para fortalecer las habilidades de gestión y liderazgo entre las organizaciones de base, así como para transferir habilidades blandas para el trabajo. También se organizan actividades culturales y recreativas para niños, niñas y adolescentes, así como sesiones de salud y brigadas.</p> <p>Dos programas esenciales para apoyar a las familias:</p> <p>1. El programa de extensión y apoyo que cada familia recibe a su llegada al territorio, particularmente relevante para los grupos más vulnerables. Este programa comienza antes de que lleguen las familias. El objetivo es que sepan dónde se encuentran en el contexto del territorio y que se presenten y se conecten con otras familias. También tiene como objetivo ayudarlos a conocer y ejecutar el Plan de Desarrollo que construyeron y desarrollar capacidades para ser autosostenibles.</p> <p>2. Proyectarse: Proporciona herramientas para la generación de ingresos para individuos y familias a través de la empleabilidad, emprendimiento y fortalecimiento empresarial. Es un programa de voluntariado abierto para todos los residentes del macroproyecto. A partir de 2020, 1931 personas se han inscrito en el programa. 641 personas han sido capacitadas en habilidades sociales y 608 personas han recibido capacitación empresarial personalizada. Además, Proyectarse ha creado más de 890 puestos de trabajo y se han sumado más de 180 empresas.</p>
-------------------------------------	--	----------------------------	--

<p>Distribución de roles</p>	<p>1. Varias empresas también realizan inversiones para el desarrollo de proyectos específicos:</p> <p>1. Para vivienda y negocios, y,</p> <p>I. Servicios e instalaciones sociales en los macroproyectos.</p>		
<p>Implementación</p>	<p>El modelo de desarrollo territorial utilizado en los macroproyectos tiene tres componentes:</p> <p>1. Urbano</p> <p>2. Económico</p> <p>3. Desarrollo comunitario</p> <p>El primero es el principal motor financiero del proyecto en general.</p> <p>1. Componente urbano: Las MISN promueven la construcción y el suministro de instalaciones como escuelas, jardines de infancia, clínicas, deportes instalaciones y bibliotecas para facilitar la creación de tejido social en las comunidades y proporcionar una rica oferta de servicios de la ciudad a los habitantes. Componente de desarrollo económico: La fundación trabaja para crear oportunidades de empleo formal y negocios sociales mediante microcréditos y la aceleración de proyectos sociales y productivos. Se centra principalmente en la industria y la ropa, farmacias, peluquerías, tiendas, ferreterías y restaurantes. También hay oportunidades de empleo en ciertos proyectos de construcción y proyectos productivos para el uso del suelo mientras se habilita su desarrollo urbano.</p>	<p>Resultados</p>	<p>Los macroproyectos han beneficiado a alrededor de 6500 familias (aproximadamente 24.400 personas) a través de soluciones de vivienda digna y condiciones urbanas adecuadas.</p> <p>A principios de 2020, se habían construido 6506 viviendas de las cuales 6311 fueron entregadas y 2682 estaban en desarrollo.</p> <p>Como valor añadido, se garantiza el acceso a servicios básicos superiores a lo que las ciudades proporcionan en promedio, teniendo en cuenta que la vivienda social y la vivienda prioritaria suelen construirse en zonas periféricas remotas donde hay menos conexión con la ciudad y los servicios que presta.</p> <p>En cuanto al componente de desarrollo económico, se mide el número de empleos creados (276) y las unidades de negocio fortalecidas mediante préstamos (55 empresas sociales), entre otros indicadores.</p> <p>En cuanto al componente de desarrollo comunitario, se monitorea el desempeño en educación (niños y jóvenes apoyados en las escuelas), así como la seguridad (seguridad percibida), entre otros.</p>
	<p>Desarrollo comunitario: Consiste en actividades, proyectos y programas para apoyar constantemente a los residentes, con el fin de fortalecer las organizaciones de base y el tejido social en estos desarrollos.</p>		

Proyecto Vivienda y DIN4AMO (Brasil) ⁶

Contexto	Las renovaciones del Programa Vivenda cuestan aproximadamente USD 2200, lo que dificulta que las familias paguen por adelantado. Los pagos fraccionados, que son financiados por el mercado financiero tradicional—suelen ser inviables por sus montos y las altas tasas de interés aplicadas (son básicamente inexistentes debido a la falta de oferta de crédito en el mercado para esas familias). El financiamiento ofrecido por programa Vivenda también constituyó un desafío debido a su difícil acceso al mercado financiero, el tamaño del negocio y el riesgo que implican sus operaciones.	Propuesta	La solución fue la emisión de un bono social que permite a los inversores privados financiar las renovaciones del Programa Vivenda, al tiempo que les permite recibir pagos de intereses.
Ciudades de destino	Las afueras de São Paulo.	Financiación e inversión (tasas, riesgos y fechas)	<p>El instrumento financiero diseñado para el programa fue un vínculo social (un seguro cuyas funciones principales son la intencionalidad y la generación positiva de impacto social). Un brazo de Grupo Gaia, Gaia Cred II, atrajo R\$ 5 millones con un plazo de 10 años, un período de gracia de 5 años y una tasa de interés anual del 7%.</p> <p>La distribución siguió un modelo de financiamiento mixto con dos tipos distintos de inversionistas en diferentes ofertas: inversionistas en la oferta ICVM476 (Instrucción CVM 476) —clientes de Itaú Private Bank— asignaron USD 821.000 a un senior, tramo con más garantías y mayor prioridad de pago; las ofertas privadas aportaron USD 547.000, subordinados y sin ninguna garantía—corriendo un mayor riesgo de pérdida en caso de incumplimiento y, por lo tanto, reduciendo el riesgo del tramo senior.</p> <p>Lo anterior dio a los clientes del Programa Vivenda varias posibilidades de financiación directa, con plazos de hasta 30 meses y tipos de interés de alrededor del 2% mensual. Esto estaba en línea con lo que pretendía proporcionar, con cuotas mensuales de USD 41-68, adecuadas para el ingreso promedio de las familias.</p> <p>Una compañía hipotecaria se encarga de los contratos de financiación y transfiere los créditos a Gaia Securitizadora, que a su vez paga a Vivenda por los servicios prestados y asume el riesgo de crédito.</p>

Propósito	El principal producto del negocio es la planificación y ejecución de renovaciones de baja complejidad para las casas de familias de bajos ingresos. Desde su fundación en 2014, Programa Vivenda ha realizado más de 2000 renovaciones en los alrededores de sur de São beneficiando a 6000 personas. Los tipos renovaciones ofrecidas incluyen acabados (pintura, revestimiento, plomería, tratamientos de moho y humedad, instalación y reemplazo de ventanas y puertas, remodelación de espacios y alteraciones para garantizar la accesibilidad para personas mayores o con discapacidades.	Distribución de roles	<p>1. Din4mo es un constructor de riesgo de B Corp que apoya e invierte en negocios de impacto y ofrece asesoramiento en instrumentos de financiación híbridos y combinados. Además, apoya estrechamente a las organizaciones sin fines de lucro que ofrecen soluciones de vivienda social en los centros urbanos y sus alrededores.</p> <p>1. Grupo Gaia es una B Corp fundada en 2009 que se especializa en la titulación para el mercado brasileño. Entre sus negocios las actividades son la titulación de bienes raíces, la titulación de créditos agroindustriales, la gestión de créditos inmobiliarios y agroindustriales, y la titulación de créditos financieros. También tiene un brazo de inversión de impacto social.</p> <p>2. Tozzini Freire Advogados es un bufete de abogados fundado en 1976, experto en el mercado financiero. Cuenta con un grupo dedicado exclusivamente a la inversión sostenible y de impacto.</p> <p>3. Itaú Private Bank es el brazo de banca privada del Itaú Unibanco. Es el líder del mercado en Brasil, manejando más de USD 127 mil millones.</p> <p>Fundo Zona Sustentável (FZLS) es una asociación que busca estimular negocios sociales innovadores y canalizar recursos de personas físicas y jurídicas hacia iniciativas que puedan crear negocios locales impulsados por la sostenibilidad. FZLS cuenta con la participación de actores locales y de los sectores público y privado en sus órganos de gestión. Fue creado en 2010 por la Fundación Tide Setubal y el Instituto Alana.</p>
Gestión de fondos	<ul style="list-style-type: none"> • Din4mo y Grupo Gaia, en colaboración con el bufete de abogados Tozzini Freire Advogados, planificaron y organizaron la emisión del bono social. • La distribución entre los inversionistas profesionales estuvo a cargo del Banco Privado Itaú. • Los inversionistas finales de este producto son clientes de Itaú Private Bank y Fundo Zona Leste Sustentável. 	Apoyo no financiero	<ul style="list-style-type: none"> • Desarrollar una política de crédito innovadora y estricta basada en la experiencia de Din4mo. • Se desarrolló un algoritmo especial, junto con una política crediticia única adecuada al perfil de los clientes e incluso incluyendo posibilidad proporcionar crédito a personas a las que se les negó en las oficinas tradicionales. • Por último, se implementaron una política y una cultura de seguimiento de la tasa de incumplimiento.

⁶ Más información en <https://www.ecosistema.latimpacto.org/din4mo?lang=en>

<p>Resultados</p>	<p>Dado que es el primer bono social brasileño, este caso introduce varias innovaciones notables:</p> <p>1. Uso exclusivo del capital privado: Esta característica fue recompensada internacionalmente debido al hecho sin precedentes de que se recauda una cantidad significativa para una startup innovadora utilizando solo capital privado, sin ninguna intervención del sector público ni la necesidad de innovación legal para su viabilidad.</p> <p>2. Financiación mixta: El uso de capital filantrópico para asumir parte del riesgo es otro factor relevante. Reduce los riesgos operativos, facilitando la distribución entre inversores privados y multiplicando el potencial de impacto del capital filantrópico.</p> <p>3. Diseño de abajo hacia arriba: Toda la estructura está diseñada para otorgar crédito a Familias es viable dentro de los parámetros preestablecidos de vencimiento, cuota y tasa de interés.</p>	<p>Resultados</p>	<p>1. Asegurar los recursos antes de otorgar crédito: Los recursos capturados mantenidos estructura segregada y protegida para ser utilizados una vez que las familias estén libres para recibir el crédito. De esta manera, no hay riesgo de falta de recursos o de soportar la peor parte de la volatilidad económica, que a menudo limita el acceso al crédito.</p> <p>2. Recursos a largo plazo: El bono social a 10 años de vencimiento permite que los recursos capturados a través del pago de la deuda de una familia se utilicen para otorgar créditos a otras familias.</p> <p>1. Asegurar recursos con las mismas tasas de interés para ambos tramos, mezzanine y senior, incluso si los riesgos son diferenciados y más altos para el tramo mezzanine. Este aspecto es muy relevante ya que significa que el rendimiento de los inversores mezzanine la percepción va mucho más allá de las tasas de interés, incorporando el retorno del impacto generado como elemento de la percepción de valor por riesgo.</p>
--------------------------	--	--------------------------	--

Lab Habitação (Brasil)⁷

Lab Habitação es un programa creado para acelerar los negocios de impacto a través de soluciones que ayudan a que los hogares sean más habitables y decentes. Las soluciones incluyen el acceso al crédito habitacional, vivienda para personas de bajos ingresos, renovaciones, agua y saneamiento, energía, empleabilidad en la construcción civil y regularización de tierras, entre otras líneas. El programa fue concebido por Gerdau, una empresa siderúrgica brasileña con 30.000 colaboradores en más de 200 sitios en 10 países. El acero producido por Gerdau se suministra a las industrias de la construcción, automotriz, energía, infraestructura, construcción naval y petróleo. El 77% del acero producido proviene de chatarra ferrosa, lo que convierte a Gerdau en el mayor reciclador latinoamericano en términos de volumen.

La ejecución consta de cuatro etapas:

1. Convocatoria de propuestas.

Para cada edición, Artemisa y Gerdau lanzan una convocatoria pública para empresas de vivienda en las siguientes áreas:

- a. Formación de la mano de obra en la construcción civil
- b. Administración de condominios y viviendas de bajos ingresos
- c. Agua y saneamiento
- d. Acceso a vivienda de calidad
- e. Renovaciones de viviendas
- f. Energía
- g. Innovación y eficiencia de la construcción civil
- h. Mejora de infraestructuras urbanas y espacios públicos
- i. Regularización de tierra

2. Selección: 15 empresarios son seleccionados por un Comité compuesto por representantes tanto de la empresa como Artemisa.

⁷ Más información en <https://www.ecosistema.latimpacto.org/labhabita%C3%A7%C3%A3o?lang=en>

3. Aceleración: Luego de la etapa de selección los empresarios pasan por un proceso de aceleración de dos meses, incluyendo tutoría por parte de Artemisia y empresas de apoyo.
4. Evaluación final y financiación inicial: Al final del proceso de aceleración, los negocios son evaluados por una Junta formada por ejecutivos de apoyo de las empresas (gerencia y nivel C). Los tres negocios con el mejor desempeño durante el proceso reciben financiamiento inicial de BRL 10.000 (USD 2535) y reciben tutoría y seguimiento específico durante tres meses por parte del equipo de Artemisia y mentores de la compañía.

2. Modelo urbano

A continuación se desarrollan los principales componentes relativos al modelo urbano. En primer lugar, se abordan las definiciones de las tipologías de viviendas a ser incorporadas en el piloto. En segundo lugar, se presentan los actores relevantes involucrados en la implementación del modelo y las etapas a considerar. En tercer lugar, se describen una serie de recomendaciones en materia de arreglos institucionales y jurídicos. Por último, se introducen estrategias e instrumentos ambientales para la construcción de viviendas sostenibles.

2.1. Tipologías de viviendas

La base de la propuesta es desarrollar urbanizaciones sustentables (calles pavimentadas, luz, agua potable y cloacas), con viviendas de alta calidad y bajo costo, orientados a familias de recursos limitados, que quieran incorporarse a un nuevo barrio, lo más cercana posible a donde actualmente viven. Con ese fin se reservarán espacios comunes y públicos para el ejercicio de actividades educativas, de formación para el trabajo y orientadas al cuidado de la salud. A su vez, se contemplan actividades culturales, sociales y deportivas. Al generar un objetivo común se busca favorecer los lazos sociales y una mejora concreta en la calidad de vida. La iniciativa es fundamentalmente privada, impulsada por organizaciones sin fines de lucro, pero trabajando coordinadamente con el municipio correspondiente y los organismos públicos involucrados: obras públicas, salud, educación y seguridad.

En principio se pretende desarrollar y construir un prototipo de vivienda que cumpla con criterios de alta calidad y sustentabilidad, con costos eficientes. Conocimiento y experiencia que pone a disposición de los constructores que se interesen en ser proveedores de este tipo de vivienda, de manera que puedan participar y competir con un producto ya experimentado. La modalidad constructiva y los materiales a utilizar permiten que cualquier pyme constructora pueda participar sin necesidad de contar con alta tecnología o gran capacidad económica o financiera.

En el prototipo de urbanización que se está utilizando como modelo, se tiene de referencia la realización de 8 manzanas de 60 m. x 40 m. (2.400 m².) con 12 lotes de 200 m². cada una, o sea:

- 8 x 12 = 96 lotes de 200 m².
- 1 manzana de 60 x 80 m. (4.800 m².) con destino equipamiento y uso común.
- Calle principal de 15 m. – Calles secundarias de 12 m.
- Total de la superficie a afectar: 41.200 m². 79 m. de frente x 521 m² de fondo.

En relación a la infraestructura a desarrollarse, se contemplan:

- Calles pavimentadas.
- Desagües pluviales.
- Alumbrado.
- Red eléctrica (aérea).
- Red de agua potable.
- Red de cloacas con planta de tratamiento (mantenimiento a cargo del municipio).

En relación al sistema constructivo, el mismo deberá ser de rápida ejecución. La idea es que el desarrollador se haga cargo de la construcción una vez que las viviendas ya han sido adjudicadas (créditos adjudicados) y las vaya cobrando en entregas parciales a medida que se certifique su terminación habiendo recibido un anticipo (a definirse). En un mismo barrio se busca que participen varios constructores que ofrezcan su producto, al precio que cada uno establezca, habiendo previamente calificado por calidad y tipología, y sea el usuario final quien elija el proveedor de su preferencia. Para ello se invitará a participar a constructores/desarrolladores inmobiliarios interesados en construir este tipo de casas (o similares en calidad y costo), que estén dispuestos a participar en un esquema donde se prioriza el impacto social de manera sustentable y sostenible.

Se espera que las viviendas cuenten con sellos o certificaciones de viviendas sustentables asegurando una vivienda de calidad, durable y que genere ahorro económico en el hogar; contribuyendo a su vez al cuidado del medio ambiente y a mitigar el cambio climático.

Las casas están siendo diseñadas buscando el uso eficiente de la mayor cantidad posible de materiales renovables. El método constructivo y materiales propuestos según un preanálisis de calificación EDGE (con un ahorro del 77.95% en el gasto energético incorporado en materiales). Asimismo, se planea con certificación EDGE en consumo de agua (ahorro del 31.79%) y Energía (45.38%).

El mismo preanálisis señaló que el Índice de prestaciones energéticas es 353 kwh/m² año.

Se desprendería que independientemente de la ubicación geográfica del modelo, considerando las condiciones climáticas, al comparar el modelo este modelo de casa social sustentable con el modelo tradicional de construcción en el país, se reflejan mejoras energéticas en el orden del 23% al 166% respecto a la demanda energética de las mismas, haciendo de este modelo, una excelente alternativa constructiva energética y ambiental.

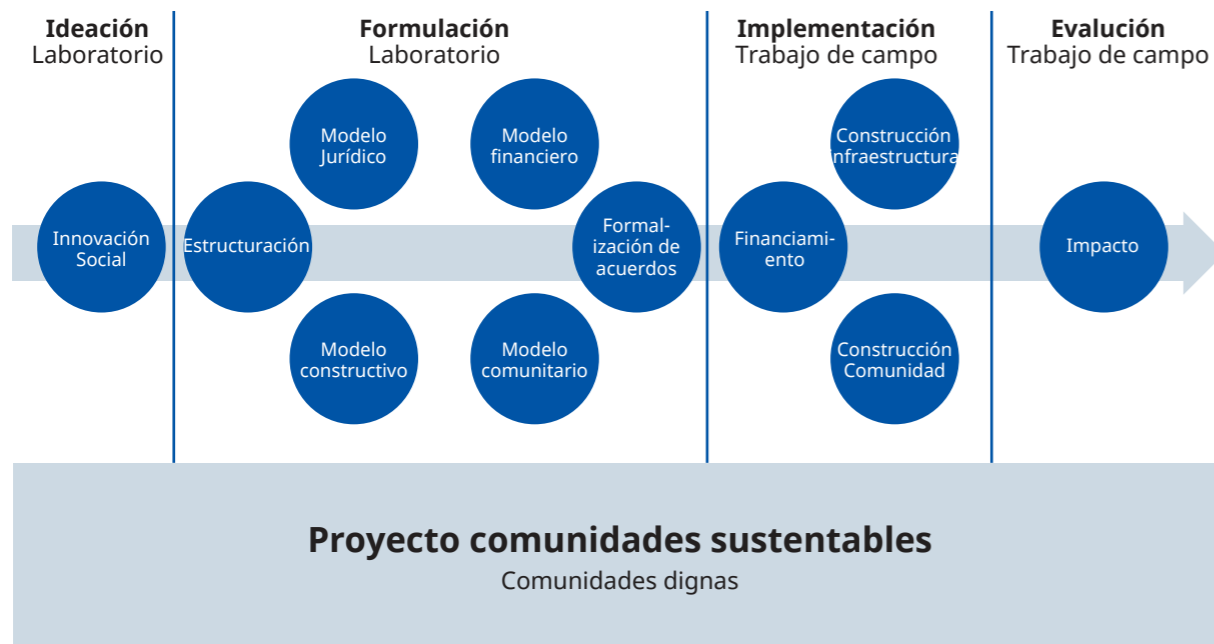
2.2. Líneas de asistencia técnica para los stakeholders

A continuación, se mencionan los principales actores que podrían participar en sus diferentes etapas.

Stakeholders:

- Estructuradores
- Actores sociales relevantes en la preservación del ambiente y la agenda de sostenibilidad
- La comunidad de personas que van a vivir en el barrio a desarrollar
- Comunidades aledañas al nuevo barrio
- Gobierno local, Ministerios y unidades de gestión sectoriales (Economía, Hábitat, Educación, etc.)
- Proveedores de bienes y servicios para el desarrollo del barrio y de la comunidad que lo habitará
- Inversores del desarrollo inmobiliario
- Actores del mercado de Capitales
- Desarrolladores inmobiliarios
- Desarrolladores de la comunidad
- Integrantes del fondo de Compensación:
- Estado
- Tercer Sector
- Organismos multilaterales
- Organismos internacionales
- Entidades religiosas

De todos y cada uno de estos stakeholders se irá hablando a lo largo de la Guía, ya que desarrollan roles particulares en las distintas etapas, y según las características singulares de cada iniciativa. El siguiente gráfico identifica las etapas y de ellos se podrían deducir los actores intervinientes:



Etapa	Actividad	Actor/es clave	Características
Ideación	Propuesta de Innovación Social	Grupo promotor pueden ser ONG's, gobiernos locales, provinciales o nacionales, empresas con propósito o tradicionales, cooperación internacional, organismos internacionales vinculados al desarrollo	Es conveniente que el grupo promotor sea multiactor para poder contemplar la mayor cantidad posible de variables desde el momento inicial, pudiendo brindar diferentes perspectivas y aportando sus know hows específicos.

Etapa	Actividad	Actor/es clave	Características
	Estructuración	Grupo promotor, estudio jurídico del proyecto, organización a cargo de la financiación	Estos actores velarán por los objetivos y el sentido último del proyecto, por lo que deben confluír en una mirada de propósito, relegando cuestiones instrumentales a un segundo plano.
	Modelo Jurídico	Estudio jurídico	Idealmente el estudio jurídico debería ser uno solo que represente al proyecto y todos sus actores, otorgándole transparencia y buen gobierno al proceso. Se gana celeridad, imparcialidad y se ahorran costos.
Formulación	Modelo financiero (*)	Organización a cargo de la solución de financiamiento (aguas arriba y aguas abajo) en diálogo permanente con el grupo promotor	Es recomendable que sea una organización con experiencia en finanzas de impacto o sostenibles, que pueda articular por un lado la oferta de financiamiento (aguas arriba) para alimentar el proyecto y por otro, la demanda de financiamiento de las familias destinatarias (aguas abajo) contemplando sus realidades y creando vehículos idóneos para ellas.
	Modelo comunitario (**)	Grupo promotor + ONG's, grupos locales, vecinos organizados, referentes comunitarios, comunidades vecinas, etc.	En el modelo propuesto, esto es uno de los aspectos determinantes porque excede a la mera construcción de las viviendas. Este proceso se desarrolla en paralelo a la ejecución de todo el proyecto.

Etapa	Actividad	Actor/es clave	Características
Formulación	Modelo constructivo	Desarrolladores urbanos, empresas de construcción, empresas proveedoras de insumos para la construcción, especialistas en eco-construcción, eficiencia energética, etc.	Debería ser llevado a cabo por un grupo multiactor, preferentemente orientados al impacto social, desarrollo local y cuidado del ambiente, buscando soluciones a escala que den respuestas a ambas problemáticas.
Implementación	Construcción comunitaria	Grupo promotor + ONG's, grupos locales, vecinos organizados, referentes comunitarios, etc.	Ídem modelo comunitario (**)
	Financiamiento	Organización a cargo de la estructuración del financiamiento + mercado de capitales, reguladores, bancos, sociedades de garantías, organismos internacionales, etc	Ídem modelo financiero (*)
	Construcción infraestructura	Grupo promotor + Gobiernos locales y/o provinciales, empresas constructoras locales, proveedores de insumos, etc.	En la construcción se espera que participen varios proveedores de soluciones a fin de generar el mayor desarrollo local posible y dejando instalada capacidades.
	Gestión y medición del impacto	Grupo promotor + especialistas en medición de impacto	Dado que tiene varias dimensiones claves, debería contemplarse desde el inicio.

2.3. Arreglos institucionales y/o legales para la seguridad jurídica

A continuación, se desarrollan los distintos mecanismos y recomendaciones consideradas relevantes a fin de garantizar seguridad jurídica a todos los participantes de proyectos vinculados al desarrollo de viviendas sustentables para familias sin acceso a ellas.

Este objetivo se relaciona con una política pública que se está procurando iniciar a nivel nacional, esto es, la integración socio urbana de los barrios populares. El Registro Nacional de Barrios Populares (RENABAP) fue creado por el Decreto 358/17. Todos los barrios que han sido censados se encuentran disponibles en su página web⁸.

En el marco de la Ley 27.453, se entiende que por "integración socio urbana", al conjunto de acciones orientadas a la mejora del equipamiento social y de la infraestructura, el acceso a los servicios, el tratamiento de los espacios libres y públicos, la eliminación de barreras urbanas, la mejora en la accesibilidad y conectividad, el saneamiento y mitigación ambiental, el fortalecimiento de las actividades económicas familiares, el redimensionamiento parcelario, la adquisición de tierras para la producción de nuevo suelo urbano, la seguridad en la tenencia y la regularización dominial.

A través de dicha Ley, se autoriza al Poder Ejecutivo a la creación de un fideicomiso con el objeto de financiar las actividades que resulten necesarias para llevar adelante el objeto de la ley. (Art. 13). El fideicomiso podrá ser integrado por: (i) aportes del tesoro nacional; (ii) fondos provistos por organismos internacionales; (iii) ingresos por legados y donaciones; (iv) Ingresos por cualquier cargo o aporte; (v) Aportes de diversas jurisdicciones; (vi) Operaciones de crédito público; (vii) Bienes inmuebles que le transfiera el Estado Nacional. (art. 14). Si bien, hasta el momento, no se ha avanzado con la implementación de esta política pública, no se descarta que pueda hacerse en el mediano plazo.

Por su parte, dado que se trata de una guía, existen distintas variantes que podrán ser implementadas para el desarrollo de un proyecto con estas características. Usualmente, será necesaria algún tipo de intervención del Estado para colaborar o impulsar su avance, y podría ser efectuado en el marco de la ley 27.453.

En tal sentido, dependiendo del nivel de compromiso del Estado para avanzar con un proyecto de estas características, será necesario ejecutar diversos contratos, ya sea para la construcción de viviendas, provisión de servicios públicos, etc. En este apartado, se describirán algunos instrumentos jurídicos con los que se puede vincular el sector privado y el público.

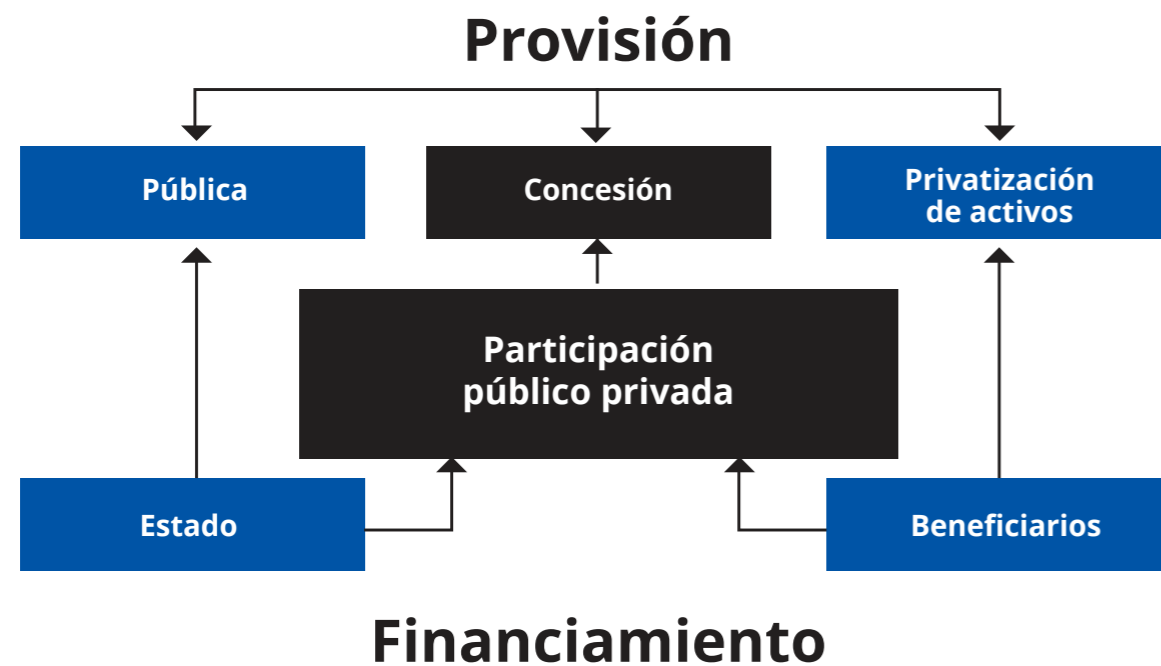
⁸ <https://www.argentina.gob.ar/desarrollosocial/renabap/mapa>

A lo largo de la historia, existieron diversos momentos en la participación del sector privado en la financiación de proyectos de infraestructura⁹. Durante el siglo XIX y los comienzos del siglo XX, dicha intervención fue importante pues gran parte de los servicios públicos y sus instalaciones (ferrocarriles, gas, electricidad, telefonía) fueron construidos y operados por inversores privados, generalmente en virtud de concesiones otorgadas por el Estado, y financiados mediante la emisión de bonos.

En cambio, en el segundo tercio del siglo XX, la nacionalización de los servicios públicos llevó a concentrar en el Estado la implementación de las obras de infraestructura, recurriendo a recursos públicos o a préstamos.

Esas distintas políticas obedecieron a concepciones ideológicas y a distintos contextos nacionales e internacionales. A lo largo del tiempo surgieron alternativas para el financiamiento y la ejecución de la infraestructura. En este apartado, se describirán conceptualmente los contratos de obra pública, concesión de obra pública, asociación público-privada, privatización de activos y su sistema de asignación de riesgos.

A modo de introducción, en el siguiente cuadro observamos los distintos modos de distribución de provisión de infraestructura y de su financiamiento.



Fuente: elaboración propia

⁹ Mairal, Héctor (2005) La asignación de riesgos en la financiación privada de proyectos públicos. Revista Administración Pública, XXVII, Buenos Aires. Pág. 1.

Así, en el contrato de obra pública, en general el Estado se hace cargo de los costos de las obras, mientras que, en la privatización de activos, las empresas privadas asumen el financiamiento y el repago se efectúa con el aporte de los beneficiarios a través de las tarifas.

En el medio se encuentra el contrato de participación público-privada, una de cuyas especies es el contrato de concesión. Según se acerque al modelo de provisión pública o privatización será la asignación de riesgos y costos. Únicamente nos concentraremos en analizar

Obra Pública: en este tipo de contrato el Estado paga el costo de la obra con sus recursos generales, provenientes de impuestos o del crédito público. Los pagos se efectúan a medida que se construye la obra, por lo tanto, el contratista no financia al Estado más que cada etapa de la obra¹⁰.

Así, al cumplirse cada etapa se certifican los acopios de materiales realizados y la parte de la obra construida, el monto resultante es pagado por el Estado con la deducción establecida por el fondo de reparos que actúa como garantía de la buena construcción de la obra y se libera a la recepción de esta.

Es decir, la principal característica de este contrato es la relación entre la Administración que financia la obra y el contratista que la ejecuta. Así, este contrato tiene como objeto la entrega por parte del contratista de un opus a la administración y el pago por parte de esta última de un precio al primero¹¹.

Asimismo, existen distintos riesgos en el contrato los que se distribuyen entre la Administración y el contratista. Al respecto, este último debe soportar los riesgos originados en su propia conducta, sus dependientes y de vigilancia de la obra, tanto que causen algún daño a la Administración o a terceros. Existe un caso en el cual el propio contratista tiene que soportar un daño de la Administración, cuando ésta modifica el proyecto o ítems que por encontrarse por debajo de los porcentajes legales deben ser soportadas por el mismo contratista. Mientras que el riesgo por parte de la Administración se encuentra en diversos casos. Puede ser por revocación por actos de ilegitimidad o culpa del contratista.

Contrato de concesión de obra pública: a través de este contrato, se pueden otorgar concesiones de obra pública por un término fijo, a sociedades privadas o mixtas o a entes públicos para la construcción, conservación o explotación de obras públicas mediante el cobro de tarifas o peaje. (Artículo 1º del Decreto-Ley 17.520).

¹⁰ Mairal, Héctor (2005) La asignación de riesgos en la financiación privada de proyectos públicos. Revista Administración Pública, XXVII, Buenos Aires. Pág. 6.

¹¹ Bonina Nicolás (2010); Apuntes sobre la administración del contrato de obra pública; Sup. Adm.2008 (julio), 10 – LA LEY2008-D, 1105, Buenos Aires. Pág. 2 y ss.

En tal sentido, la concesión podrá ser: a) A título oneroso, imponiendo al concesionario una contribución determinada en dinero o una participación sobre sus beneficios a favor del Estado; b) Gratuita; c) Subvencionada por el Estado, con una entrega inicial durante la construcción o con entregas en el período de la explotación reintegrables o no al Estado.

Es decir, a través de este contrato se procura realizar aquellas obras que sean rentables y que puedan ser solventadas con fondos de particulares. A través de la forma pura, el concesionario asumiría todos los riesgos técnicos y económicos en la fase de construcción de la obra, en la ejecución del contrato, así como respecto a la viabilidad comercial del proyecto¹².

El problema es que, -como expresa el fundamento del Decreto-Ley 17.520-, existen pocos proyectos que en nuestro país pueden ser financiados únicamente por sus beneficiarios. Por tal motivo, surgen distintas alternativas que se implementan a fin de morigerar los riesgos de este contrato. Una de ellas puede ser el requerimiento a los potenciales usuarios de la obra de un pago anticipado.

En virtud de lo expuesto, según la modalidad de la concesión establecida en el artículo 2º de la Ley, es que se realiza el reparto de riesgos el cual puede ser íntegramente asumido por el contratista o el Estado puede garantizar ciertos ingresos.

Está claro que el contratista no asume todos los riesgos del contrato pues está protegido por el mantenimiento de la ecuación económica financiera, así como los daños ocasionados por la propia Administración. Por último, Mairal¹³ afirma que las interpretaciones que la doctrina administrativa ha dado a este contrato lo han alejado de la financiación privada de proyectos públicos. Como ejemplo, cita la obra de Barra¹⁴ quien sostiene que el concesionario actúa como delegado de la Administración la que constituiría el “verdadero deudor” de la financiación que se tome.

Privatización de activos: la Ley de Reforma del Estado N° 23.696 declaró en estado de emergencia la prestación de los servicios públicos, la ejecución de los contratos a cargo del sector público y la situación económica financiera de la Administración Pública (Art. 1º).

Asimismo, dispuso en su artículo 8º que las empresas y sociedades que pertenecieran al Estado Nacional podrían ser privatizadas de manera parcial o total. En el anexo se especificaba cuáles eran las empresas que podrían ser privatizadas. Así, se ha denominado genéricamente como privatización a la transferencia de responsabilidad del Estado en la financiación y gestión de infraestructuras. El rol del Estado quedó restringido a las

¹² Guiridlián Larosa, J. (2004) Contratación Pública y Desarrollo de Infraestructuras, 1º Ed. Ed. Lexis Nexis. Buenos Aires pág. 32.

¹³ Mairal, Héctor (2005) La asignación de riesgos en la financiación privada de proyectos públicos. Revista Administración Pública, XXVII Pág. 3.

¹⁴ Barra, Rodolfo (1984) Contrato de Obra Pública, Tomo I, páginas 306-387 citado por: Mairal, Héctor (2005) La asignación de riesgos en la financiación privada de proyectos públicos. Revista Administración Pública, XXVII Pág. 3.

funciones de diseño de los marcos regulatorios y los contratos, es decir, regulación y control¹⁵.

En este caso, los riesgos eran asumidos plenamente por las empresas privadas que continuaban a las empresas del Estado. Por supuesto que, para asumir los riesgos, solicitaban garantías que las principales eran el mantenimiento de la ecuación económica financiera, tarifas en dólares, la prórroga de jurisdicción y los Tratados Bilaterales de Inversión.

Asociación público privada: la Ley N° 27.328 regula los contratos de participación público privada (PPP) que son definidos como aquellos celebrados entre los órganos y entes que integran el sector público nacional con el alcance previsto en el artículo 8º de la ley 24.156 y a sujetos privados o públicos en los términos que se establece en la presente ley (en carácter de contratistas) con el objeto de desarrollar proyectos en los campos de infraestructura, vivienda, actividades y servicios, inversión productiva, investigación aplicada y/o innovación tecnológica.

Así, en el Libro Verde¹⁶ de la Comisión Europea sobre PPP dispone una serie de características que debe cumplir un proyecto (i) la relación entre el sector público y el sector privado debe tener una larga duración; (ii) el sector privado debe participar de algún modo en la financiación; (iii) el sector privado debe tener un papel fundamental en el mantenimiento y explotación de la infraestructura; y (iv) la relación debe establecer una adecuada distribución de riesgos entre el sector público y el sector privado.

Las asociaciones Público-Privadas (APP) se han propagado en el mundo debido a cuatro problemas principales que enfrentan los Gobiernos al desafío de proporcionar servicios de infraestructura¹⁷. Ellos son:

- A.** Deben disponer de una metodología para planificar y seleccionar proyectos. Ello se da en pocos países, lo que incrementa el riesgo de la construcción de “elefantes blancos”, proyectos muy caros que no tienen utilidad social.
- B.** Deben verificar que los proyectos cumplan con los estándares de servicios. Por ello, existen pocos incentivos para invertir en la reparación de infraestructura.
- C.** Se debe asegurar que ni el Gobierno ni el público paguen en exceso.
- D.** Financiar los proyectos con recursos propios o cobros a los usuarios.

¹⁵ Aguilar Valdéz, Oscar (2006) Contratación Administrativa y Financiamiento en Cassagne, Juan Carlos y Rivero Ysern (Directores) Tomo I, Ed. Hammurabi, Buenos Aires. Pág. 568.

¹⁶ Libro Verde sobre la colaboración público-privada y el Derecho comunitario en materia de contratación pública y concesiones (2004). Disponible en: <http://eur-lex.europa.eu/legal-content/ES/TXT/?uri=uriserv:l22012>

¹⁷ Engel, Eduardo, Ronald Fischer, Galetovic, Alexander (2008) Economía de las asociaciones público-privadas. 1º Ed. Fondo Cultura Económica. Pág. 23 y ss.

El mecanismo de reparto de riesgos se fundamenta en el principio que el sector privado debe gestionar aquellos riesgos que el mercado puede asumir o diversificar, mientras que el sector público asume lo que no sea controlable.

Muchas veces sucede que existen proyectos que no son muy rentables financieramente, por ello ante los elevados riesgos financieros, técnicos medioambientales y políticos que presentan, el sector público a través de garantías o subvenciones puede disminuir alguno de esos riesgos¹⁸ y bajar el costo de financiamiento. En nuestro país, se procuró implementar este sistema para la red de autopistas y rutas seguras¹⁹ pero, por cuestiones macroeconómicas, no se pudo financiar los proyectos y los contratos fueron rescindidos. Sin embargo, ello no significa que este sistema no pueda ser utilizado en el futuro.

A modo de conclusión de este apartado, considerando que esta guía presenta alternativas para el desarrollo de viviendas, con sus respectivos servicios, la idea fue describir algunos instrumentos que podrían ser usados por el Estado para la cesión de la tierra, construcción y financiamiento de los servicios público y/o, en definitiva, opciones para el desarrollo del proyecto. Así, el objetivo consiste en demostrar que no existen instrumentos mágicos. Cada uno de estos institutos puede ser útil en determinadas circunstancias económicas y políticas.

Está claro que determinados tipos de contratos se utilizan en mayor proporción en proyectos de rentabilidad económica baja (obra pública, por ejemplo) y otros en proyectos de rentabilidad más alta (urbanizaciones privadas). Por tanto, dependiendo de las características del proyecto, de la inversión del estado, será necesario implementar un tipo u otro de contrato.

Mecanismos e instrumentos de cesión de las tierras y provisión de los servicios públicos indispensables.

En el siguiente apartado se analizarán los principales aspectos relacionados con el derecho público para la creación de un nuevo barrio en un Municipio de la República Argentina. A tal efecto, se distinguirá entre la creación de un nuevo barrio con su provisión de los servicios públicos, de la urbanización de un barrio popular que implica mantener la ubicación del barrio.

Los principales aspectos que deberán ser analizados son los siguientes:

• Códigos de Zonificación:

También conocido como Código de Planeamiento urbano (por ejemplo, en CABA) es la norma que regula los aspectos relativos a la organización del tejido urbano y distribución

¹⁸ Vasallo Magro, José Manuel (2015) Asociación Público Privada en América Latina. Aprendiendo de la experiencia. Corporación Andina de Fomento. Pág. 40.

¹⁹ <https://www.argentina.gob.ar/sites/default/files/contrato-ppp-rars.pdf>

de uso del suelo, entre otros aspectos, y determina que los terrenos sean aptos para vivienda. (Por ejemplo, en el Municipio de Tigre, Provincia de Buenos Aires

- Ordenanza 1894/96).

A fin de desarrollar un proyecto inmobiliario, es necesario delimitar el territorio, según sea área urbana o rural, denominar la zona de acuerdo al destino otorgado, establecer el uso del suelo, de las infraestructuras y los servicios. Usualmente, esto requiere de un pedido de prefactibilidad.

El pedido de prefactibilidad atravesará los siguientes requisitos: aprobación municipal previa, certificado de aptitud del predio, certificado de aprobación de la fijación y forestación del suelo, certificado de prefactibilidad de provisión de agua, plano de anteproyecto urbanístico, memoria técnica.

La instalación y el normal funcionamiento de los servicios esenciales (aguas, cloaca, energía) también son requeridos para aprobar las áreas o zonas originadas de la creación. El patrocinador del proyecto debe asumir la responsabilidad de realizar las obras de infraestructura de los servicios esenciales y de asegurar la prestación de los mismos, de efectuar el tratamiento de las vías de la circulación y accesos, de parquear y arbolar el área en toda su extensión y de materializar las obras correspondientes al equipamiento deportivo, social y cultural.

• Convenio para el desarrollo del proyecto:

Puede ocurrir que el terreno donde se pretenda asentar un nuevo barrio sea propiedad del Estado, en cuyo caso, será necesaria la cesión a una estructura jurídica (ya sea sociedad, fideicomiso, etc.). En dichos supuestos, usualmente, se requiere la aprobación del Poder Legislativo, para la cesión de las tierras.

Existen algunas cuestiones que deben ser considerados en el convenio a fin de transferir la propiedad, que dependiendo de la estructura jurídica que se adopte podrán variar.

Aspectos específicos del Convenio:

I. Derecho y obligaciones de las partes:

- Quién provee los servicios de agua; energía eléctrica y gas natural.

II. Contratista: Plazos para ejecutar proyecto.

III. Contrato de fideicomiso.

IV.Figura de fiduciario.

V.Financiamiento.

VI.Aspectos impositivos.

VII. Anexo I: Mecanismo de contrataciones.

VIII.Anexo II: Modo de selección de beneficiarios.

En caso de que se trate de un terreno privado, habrá que analizar la posibilidad de subdivisión de lotes. Para ello se debe:

1. Establecer la dimensión mínima de los lotes previstas en los marcos normativos;
2. Trazar loteos adyacentes de rutas, canales, arroyos, lagunas, etc.;
3. En caso de ser necesario, ceder terreno para la continuidad o adaptación de calles existentes y/o apertura de nuevas;
4. Obtener aprobación de las subdivisiones.

● **Marco normativo de servicios públicos:**

La infraestructura urbana que implica la creación de un nuevo núcleo urbano es muy amplia y comprende: las vías comunales, el alumbrado público, la red de agua potable, red cloacal, redes de energía eléctrica y gas natural, así como aquellas redes de telecomunicaciones no operadas por empresas comerciales.

Existen dos alternativas principales de financiamiento de infraestructura, el Estado o los beneficiarios de la obra. A su vez, los beneficiarios se pueden subdividir entre todos los usuarios de la red, solamente aquellos nuevos usuarios o los propietarios de los terrenos. Analizaremos cada uno de los siguientes supuestos.

A. Estado: en cualquiera de sus niveles, Nacional, Provincial o Municipal determina políticamente que resulta necesario una obra de infraestructura y decide financiar su construcción o su mantenimiento. Es sabido que el Estado recibe sus fondos a través del cobro de tributos principalmente.

A nivel municipal, la mayoría de las obras de infraestructura se realizan por transferencia de otros niveles de gobierno, lo que demuestra una serie de continuación de políticas públicas en la materia con independencia del gobierno, con tipo de cambio fijo en un caso y controlado en el otro.

B. Todos los usuarios: de determinada obra de infraestructura solventan su construcción y la operación y mantenimiento. Independientemente de la modalidad que haya sido utilizada, el sistema de cargos tarifarios supone que todos los usuarios, o parte de ellos, paguen por la infraestructura de una determinada obra.

C. Usuarios individuales: pueden solventar el financiamiento de infraestructura de la red. Un caso que podría ser asimilable es el cargo por conexión previsto en los marcos normativos de servicios públicos. En ese caso, el cargo por conexión financia el costo de la conexión del usuario individual hasta la red. El costo que pagan no es el de toda la infraestructura de la red sino el necesario para habilitar su servicio.

D. Propietarios de los terrenos: a través de la contribución por mejoras. Los propietarios de los terrenos pueden ser distintos al que lo utilice, por ejemplo, en el caso de un contrato de locación. En definitiva, los propios beneficiados de la obra de infraestructura solventan todo o parte del costo de la misma.

Usualmente, a nivel municipal, todas las obras de infraestructura que se realicen elevan el valor de los inmuebles. En efecto, en caso de que se pavimente, cloacas, aguas, energía eléctrica o gas natural posibilitan mejoras en las condiciones de vida, razón por la cual esos propietarios ven aumentado su patrimonio.

Frecuentemente, por razones sociales, los mismos no pueden hacer frente a los costos que implican las obras, aún financiados. Sin embargo, en otros casos, se puede estipular que los mismos beneficiarios solventen parte o el total del costo de las obras.

● **Financiamiento de infraestructura urbana**

Los servicios de infraestructura son de larga duración, cuyo costo es considerable. La provisión de los mismos requiere de una cuidadosa atención durante los procesos de planificación y coordinación. Una vez construidas las redes se requiere la creación de entidades a cargo de la operación y mantenimiento para la adecuada gestión de su operación.

La inversión en infraestructura urbana tiene la ventaja de poder identificar a los beneficiarios en forma adecuada y simple. Generalmente el valor agregado de la inversión se refleja en el valor de la parcela. Por ello, quienes deberían asumir el costo son los propietarios de las parcelas beneficiadas con las excepciones por razones de política social que se definan.

La infraestructura construida se integra al bien público y podría ser concesionada en el mismo momento a la entidad que presta el servicio, con la condición del buen mantenimiento de todas las instalaciones transferidas. El costo de la concesión (que puede ser simbólico) y las condiciones detalladas se fijan en la negociación entre el gobierno y la entidad concesionaria (pública, privada o mixta) permaneciendo pública su propiedad.

Mecanismos e instrumentos asociativos entre los diferentes stakeholders

A continuación se analizan los diferentes mecanismos e instrumentos asociativos entre los diferentes stakeholders.

A tal fin, identificamos los siguientes stakeholders que pueden intervenir a lo largo del proyecto y para el caso que correspondiera, entendemos que resultara también de relevancia analizar los mecanismos de vinculación entre ellos.

Posibilidad de que el proyecto sea llevado a cabo por una única entidad civil.

En primer lugar, cabe mencionar que si bien a priori por la magnitud y las características del presente proyecto la lógica indicaría que sería llevado a cabo por varios actores, nada obsta a que pueda ser impulsado por una única entidad civil, pudiendo ser esta una Asociación Civil, una Fundación, una Simple Asociación, una Cooperativa, una Mutual, o cualquier otro tipo que adopte la entidad.

De todas formas, para que esto suceda, aquella entidad civil deberá tener plena capacidad jurídica para poder llevarlo a cabo. Si bien todas las entidades civiles en términos generales buscan responsablemente mediante el desarrollo de actividades de interés general lograr un aumento de los niveles de calidad de la vida de la población a través de un progreso social solidario –el cuál puede ser articulado en cooperación con otras instancias públicas o privadas-, la realización del proyecto no deberá ser ajena o contrariar la misión que tiene esa entidad y no podrá implicar un desvío de los fondos que se tengan contemplados para él cumplimiento de dicha misión.

Por lo tanto, para poder realizar el proyecto, deberá estar contemplado en su objeto social incorporado al estatuto de la entidad la voluntad de dar solución a problemas de habitacionales en comunidades vulnerables y la posibilidad de construir viviendas sustentables.

Por otro lado, la entidad deberá contar con los recursos necesarios para poder concretar el proyecto. A su vez, la participación en el mismo y el destino de los recursos para su materialización deberán ser aprobados por el órgano competente para este tipo de decisiones que establezca su estatuto y con las mayorías que también allí se estipulen.

En definitiva, nada impediría que una entidad civil por su cuenta realice el proyecto, pero probablemente deberá contar con una estructura importante que la dote de la capacidad requerida y tener los recursos necesarios, además de tener en cuenta lo mencionado anteriormente respecto del objeto y la aprobación del proyecto. Es por eso que sería más probable que para poder llevarlo a cabo, se realice mediante el vínculo de distintos actores que aporten al proyecto desde la misión que ellos tengan.

Posible participación de Sociedades Comerciales.

Otra cuestión a tener en cuenta es si una Sociedad Comercial o que tenga como fin principal el lucro podría participar del proyecto. En principio una también Sociedad Comercial podría hacerlo, aunque no sería lo más habitual ya que difícilmente tengan contemplado en su objeto la construcción de viviendas sustentables o tenga en miras el desarrollo y el mejoramiento de la calidad de vida de comunidades vulnerables.

De todas formas, nada imposibilitaría su participación en el proyecto de tener la intención hacerlo. Podría actuar como inversor del mismo, realizar alianzas con distintas ONG o bien vincularse a través de algún contrato asociativo con las mismas –estos vínculos y contratos son desarrollados más adelante-

Modelos Híbridos. Empresas de Triple impacto.

Distinto será el caso de las denominadas Empresas de Triple Impacto, es decir aquellas que no tienen como única finalidad el lucro o el beneficio económico, sino que también tiene como pilares fundacionales de su estructura una mirada social y el cuidado del medioambiente, en aras de la responsabilidad social empresarial.

Cabe mencionar que si bien las empresas de triple impacto aún no cuentan con un marco jurídico o legislación específica en la República Argentina, ya se han presentado proyectos de ley en este sentido y es un modelo de negocios en franco crecimiento en nuestro país debido al cambio de paradigma en el propósito que tienen las empresas, el cuál va más allá del beneficio económico.

Teniendo en cuenta esa mirada más global de su actividad, en estos casos será mucho más factible su participación en un proyecto de estas características. Por ejemplo, aquellas empresas de triple impacto que se dediquen a la fabricación de materiales o a la construcción de viviendas sustentables posiblemente podrán participar del programa.

Vínculo asociativo entre los distintos actores promotores del programa.

La instrumentación legal del proyecto requiere indefectiblemente que en el caso de que participen varios actores, aquellas entidades civiles y/o empresas -comerciales o de triple impacto- que deseen promover el programa tengan algún tipo de vínculo asociativo.

Previo al análisis de las diferentes alternativas que permiten vincular a las mismas, es necesario resaltar algunos requisitos adicionales que las entidades civiles como tales deben reunir para funcionar y poder, en consecuencia, vincularse con las demás entidades que deseen participar en el proyecto.

Las entidades civiles, comprendidas entre ellas las asociaciones civiles y fundaciones, deben obtener la personería jurídica. Es decir, no basta simplemente con la constitución, sino que requieren solicitar al Estado la autorización para funcionar²⁰ y, asimismo, estar debidamente registradas ante la autoridad competente.

En este sentido, el procedimiento para solicitar dicha autorización, así como también su registración varía según la persona jurídica a constituir y la jurisdicción en la cual se emplace, por lo que no es posible realizar una enumeración de las formalidades que cada jurisdicción solicite.

Sin perjuicio de ello, el Código Civil y Comercial de la Nación (“CCyC”) enuncia requisitos mínimos que el contrato constitutivo de las asociaciones y fundaciones debe reunir, por lo que es de suma relevancia la adecuación a los requisitos que exige la normativa nacional como cada jurisdicción.

Por otro lado y como se mencionó anteriormente, en adición a la obtención de la personería jurídica, las entidades civiles deben tener por objeto actividades que guarden relación con el desarrollo de un proyecto como es “comunidades dignas” y así también cada entidad mediante el órgano facultado por su estatuto deberá aprobar la realización del proyecto, el mecanismo de vinculación con el mismo y realizar la designación de uno o varios representantes para llevar adelante el mismo.

Similares serán los requisitos exigidos para la participación de Sociedades en el programa. Deberán adecuarse a las formalidades exigidas en el CCyC, como así también a las que imponga la Ley General de Sociedades (Ley N° 19.550; “LGS”) según el tipo societario adoptado o en su defecto lo establecido por la ley 27.349 de Apoyo al Capital Emprendedor de tratarse de una Sociedad por Acciones Simplificada (“S.A.S.”), además de encontrarse debidamente inscriptas en el correspondiente Registro Público de Comercio. De misma forma deberán aprobar la decisión de participar en el proyecto mediante el órgano competente según lo establecido por su estatuto o contrato social, con las mayorías allí exigidas, como así también la designación de un representante para el proyecto.

Dicho esto, existen diferentes alternativas de vínculos asociativos, mediante la celebración de contratos de colaboración o de asociación, cuya regulación puede encontrarse en el CCyC.

A continuación, detallamos diferentes vínculos asociativos que las entidades civiles podrían celebrar y su viabilidad para el desarrollo del proyecto, teniendo en cuenta que cada caso en particular deberá ser analizado en el contexto en el que se desarrolle y en función del impacto que pueda llegar a tener en materia tributaria:

²⁰ Ver artículo 174 para Asociaciones Civiles y artículo 193 para Fundaciones. Ambos del Código Civil y Comercial de la Nación (Ley 26.994).

Uniones Transitorias (“UT”)

Las Uniones Transitorias (UT) son contratos asociativos que se celebran entre dos o más partes cuyo fin es la celebración de proyecto común, que puede ser el desarrollo o ejecución de obras, servicios o suministros concretos, dentro o fuera de la República por un plazo determinado y sin constituir un sujeto de derecho²¹.

Pueden desarrollar o ejecutar las obras y servicios complementarios y accesorios al objeto principal. Es decir, el objeto de este contrato asociativo es el desarrollo o ejecución de un proyecto común entre las partes, como puede ser comunidades dignas que consiste en desarrollar urbanizaciones sustentables.

Actualmente las UT están reguladas en el CCyC, donde se determinan los requisitos que este contrato debe reunir y así también, que debe celebrarse por instrumento público, o privado con firma certificada notarialmente. Uno de los elementos tipificantes es su carácter transitorio, por lo que, el proyecto común debe evidenciar su transitoriedad y no carácter de permanencia en el tiempo, es decir, la duración debe ser igual a la obra, servicio o suministro que constituye el objeto.

Otra de las características recae en que tanto el contrato como el representante designado deben inscribirse ante el Registro Público competente (art. 1466 CCyC), la falta de registración es inoponible a terceros. Por otro lado, en lo que respecta a la toma de decisiones el CCyC prevé unanimidad salvo que las partes pacten lo contrario.

Respecto a la responsabilidad de los participantes, no existe solidaridad de los miembros por los actos y operaciones que realicen en la UT, ni por las obligaciones contraídas frente a los terceros.

Asimismo, un elemento a tomar en consideración es que las UT deben conformar un fondo común operativo y el contrato prever el método para determinar la participación de las partes en la distribución de los ingresos y la asunción de los gastos de la unión o, en su caso, de los resultados.

En consecuencia, las UT persiguen un fin de lucro, por ende, no todas las personas jurídicas puedan celebrar este tipo de contrato, como es el caso de las Fundaciones que tienen finalidad de bien común, sin propósito de lucro²².

Entendemos que este tipo de contrato asociativo puede presentarse como una posibilidad a la hora de pensar mecanismos de vinculación entre entidades civiles siempre tomando en consideración la aclaración hecha precedentemente con relación a las fundaciones.

²¹ Código Civil y Comercial: tratado exegético - 3a ed - Tomo VII. Autor: Alterini, Jorge Horacio. Editorial: La Ley. Título IV - Contratos en particular (cont.). Capítulo 16 - Contratos asociativos. Sección 4a - Uniones Transitorias.

²² Ibidem

Consortios de Cooperación

El consorcio de cooperación es un contrato asociativo donde las partes establecen una organización común para facilitar, desarrollar, incrementar o concretar operaciones relacionadas con la actividad económica de sus miembros a fin de mejorar o acrecentar sus resultados. A diferencia de las UT, las partes establecen una organización común que no es estrictamente de carácter transitorio, así tampoco, el CCyC exige un plazo de duración máximo.

Al igual que las UT, debe inscribirse el contrato constitutivo junto con el o los representantes del consorcio de cooperación y los elementos del contrato están tipificados en el CCyC.

El CCyC exige que los consorcios de cooperación contengan en su contrato las reglas relativas a la confección y aprobación de los estados de situación patrimonial, atribución de resultados y rendición de cuentas, que reflejen adecuadamente todas las operaciones llevadas a cabo en el ejercicio mediante el empleo de técnicas contables adecuadas. Los movimientos deben consignarse en libros contables llevados con las formalidades establecidas en las leyes. Se debe llevar un libro de actas en el cual se deben labrar las correspondientes a todas las reuniones que se realizan y a las resoluciones que se adoptan²³.

Respecto a la responsabilidad de los participantes, las partes pueden establecer la proporción en que cada miembro responde en nombre del consorcio, en caso de silencio, son solidariamente responsables.

En lo que hace a las características intrínsecas de este contrato asociativo, las partes deben determinar:

- Formas y ámbitos de toma de decisiones para el cumplimiento de su objeto;
- Participación de cada contratante en la inversión del o de los proyectos del consorcio, si existen, y la proporción en que cada uno participa de los resultados;
- Determinación de los participantes en el consorcio;
- Fondo operativo, el cual debe permanecer indiviso por todo el plazo de duración del consorcio.
- Mayorías necesarias para modificar el contrato;
- Fecha anual para el tratamiento del estado de situación patrimonial

Entendemos que este tipo de contrato asociativo puede presentarse como una posibilidad a la hora de pensar mecanismos de vinculación entre entidades civiles, al igual que las UT, con las particularidades propias del contrato como es la confección

de los estados contables y su registración como la del representante ante el Registro Público.

Contrato de Colaboración

Finalmente, a los fines del presente proyecto, un mecanismo recomendable que permitiría la vinculación entre las entidades civiles participantes sería mediante la celebración de un contrato de colaboración.

Esta recomendación se sustenta en la libertad de formas que concede a las entidades mayor flexibilidad a la hora de vincularse con las demás para celebrar el contrato que regirá la relación jurídica entre ellas.

Asimismo, les posibilitaría poder alcanzar el cumplimiento de los objetivos comunes mediante la colaboración conjunta, también tomando en consideración el propósito del proyecto y las consideraciones particulares de cada una de ellas.

En este sentido, el contrato de colaboración tendrá como finalidad desarrollar el proyecto de comunidades dignas, con el objetivo de promover una acción conjunta Público-Privada, con especial protagonismo de las familias a quien se dirige la propuesta, destinada a favorecer el nacimiento de comunidades sustentables, replicables en todo el territorio nacional, que permita crear oportunidades para alcanzar una vivienda digna, poniendo énfasis en la educación, la salud, el deporte, la formación para el trabajo y el desarrollo de una comunidad solidaria.

A diferencia de los enunciados anteriormente, este contrato de colaboración regido por la libertad de formas no requerirá su inscripción ante el Registro Público. El mismo contrato determinará los objetivos del proyecto, así como también, contendrá cláusulas relativas a las obligaciones y deberes de quienes han sido designados como representantes.

Por otro lado, la libertad de las partes al momento de confeccionar el contrato posibilitará determinar los mecanismos de financiamiento conforme a las necesidades del proyecto. Así también, podrán prever la estructuración de la dirección y administración y las mayorías para la adopción de decisiones.

Forma Asociativa Marco (Fideicomiso).

Por cuestiones de brevedad y para evitar repeticiones, remitimos el desarrollo del acuerdo marco del proyecto explicado en el apartado relativo a los tres principales vehículos mediante los cuales se podría instrumentar el proyecto, siendo estos el Fideicomiso Financiero, el Fondo Común de Inversión o las Obligaciones Negociables Privadas y todas las características distintivas que tienen, las cuales deberán ser tenidas en cuenta a la hora de vincularse los distintos actores del proyecto.

²³ Ver art. 1475 del Código Civil y Comercial de la Nación (Ley 26.994).

Recomendaciones vinculadas al cumplimiento de la normativa ambiental aplicable.

A continuación, se analizarán los principales aspectos relacionados con el derecho ambiental y climático para la creación de un nuevo barrio en un Municipio de la República Argentina.

- Ordenamiento Ambiental Territorial

Sin perjuicio de lo referido en el capítulo correspondiente al derecho público en cuanto a los códigos de zonificación, a fin de desarrollar el proyecto es importante que el terreno en el cual se desarrolle sea ambientalmente sea apto para la implantación de un nuevo barrio.

Esto implica que no debe haber impedimento legal respecto a los impactos ambientales del proyecto con las restricciones o condiciones de manejo de bosques nativos, humedales, áreas de protección ambiental, glaciares o periglaciares, recursos hídricos y disponibilidad de agua, características de cada bioma y la vocación de cada región en función de sus recursos y servicios ecosistémicos que presta, entre otros.

En efecto, existen diversas normas ambientales que establecen niveles de protección y gestión de ciertos recursos naturales o servicios ecosistémicos que pueden limitar o, hasta incluso, obstruir el desarrollo de actividades antrópicas o proyectos de infraestructura tales como la implantación de nuevos barrios.

Algunas de ellas son:

- **Bosques nativos**

Ley N° 26.331 - Presupuestos Mínimos de Protección Ambiental de los Bosques Nativos (2007).

Establece los presupuestos mínimos de protección ambiental para el enriquecimiento, la restauración, conservación, aprovechamiento y manejo sostenible de los bosques nativos, y de los servicios ambientales que éstos brindan a la sociedad. Asimismo, establece un régimen de fomento y criterios para la distribución de fondos por los servicios ambientales que brindan los bosques nativos. Establece la obligación a cada jurisdicción, de realizar el Ordenamiento de los Bosques Nativos existentes en su territorio de acuerdo a criterios de sustentabilidad establecidos en la ley, estableciendo las diferentes categorías de conservación en función del valor ambiental de las distintas unidades de bosque nativo y de los servicios ambientales que éstos presten.

Establece que todo desmonte o manejo sostenible de bosques nativos requerirá autorización por parte de la Autoridad de Aplicación de la jurisdicción correspondiente y

que no podrán autorizarse desmontes de bosques nativos clasificados en las Categorías I (rojo) y II (amarillo).

- **Humedales**

Ley N° 23.919 - Convenio relativo a los Humedales de Importancia Internacional (Hábitat de Aves Acuáticas) (1991)

Aprueba la Convención Ramsar de 1971 relativa a los Humedales de Importancia Internacional, Especialmente como Hábitat de Aves Acuáticas. La Ley 25.335 aprueba las enmiendas y el texto ordenado de la Convención Ramsar, constituyendo la primera línea de trabajo sobre los humedales, base y punto de partida para la gestión orientada a estos ecosistemas.

Entre otras disposiciones, el Convenio establece que las Partes Contratantes deberán elaborar y aplicar su planificación de forma que favorezca la conservación de los humedales incluidos en la Lista y, en la medida de lo posible, el uso racional de los humedales de su territorio.

Argentina cuenta a la fecha con 23 humedales incluidos en la Lista (sitios Ramsar), que abarcan una superficie total de 5.687.651 hectáreas.

Resolución N° 80/2021 – Creación del Programa de Humedales

Crea el Programa de Humedales que tiene como objetivo general impulsar la conservación y el uso sostenible de los humedales, así como el mantenimiento de los servicios ecosistémicos que brindan, en el marco del desarrollo sostenible.

- **Áreas de protección ambiental**

Ley 22.351 – Parques Nacionales, Monumentos Naturales y Reservas Nacionales (1980)

Establece que podrán declararse Parque Nacional, Monumento Natural o Reserva Nacional, las áreas del territorio de la República que por sus extraordinarias bellezas o riquezas en flora y fauna autóctona o en razón de un interés científico determinado, deban ser protegidas y conservadas para investigaciones científicas, educación y goce de las presentes y futuras generaciones, con ajuste a los requisitos de Seguridad Nacional. En cada caso la declaración será hecha por ley. En ellos está prohibida toda explotación económica con excepción de la vinculada al turismo, según las reglamentaciones que dicte la Autoridad de Aplicación. Entre otras prohibiciones específicas, se encuentra la de construir edificios o instalaciones, salvo los destinados a la Autoridad de Aplicación, de vigilancia o seguridad de la Nación y a vivienda propia que específicamente se establecen en la norma.

Acuerdo Marco entre MAyDS, CoFeMA y APN (2003)

El acuerdo firmado entre ellos, tiene por objeto crear el Sistema Federal de Áreas Protegidas tendiente a integrar las zonas de ecosistemas continentales (terrestres o acuáticos) o costeros/marinos, con límites definidos y bajo algún tipo de protección legal, nacional o provincial, respecto de la conservación del ecosistema.

- **Glaciares**

Ley N° 26.639 - Régimen de Presupuestos Mínimos para la Preservación de los Glaciares y del Ambiente Periglacial (2010)

Establece los presupuestos mínimos para la protección de los glaciares y del ambiente periglacial con el objeto de preservarlos como reservas estratégicas de recursos hídricos para el consumo humano; para la agricultura y como proveedores de agua para la recarga de cuencas hidrográficas; para la protección de la biodiversidad; como fuente de información científica y como atractivo turístico. Los glaciares constituyen bienes de carácter público.

Establece la prohibición de que en los glaciares se realicen actividades que puedan afectar su condición natural o las funciones señaladas, las que impliquen su destrucción o traslado o interfieran en su avance. En particular, prohíbe la construcción de obras de arquitectura o infraestructura con excepción de aquellas necesarias para la investigación científica y las prevenciones de riesgos.

- **Recursos hídricos y disponibilidad de agua**

Ley N° 25.688 - Régimen de Gestión Ambiental de Aguas (2002)

Establece los presupuestos mínimos ambientales, para la preservación de las aguas, su aprovechamiento y uso racional. Dispone que para utilizar las aguas se deberá contar con el permiso de la autoridad competente.

Declaración de Impacto Ambiental del proyecto

La Ley 25.675 (Ley de Política Ambiental Nacional, conocida como la “Ley General del Ambiente”) establece que toda obra o actividad que sea susceptible de degradar el ambiente, alguno de sus componentes, o afectar la calidad de vida de la población, en forma significativa, estará sujeta a un procedimiento de evaluación de impacto ambiental (EIA), previo a su ejecución para lo que deberá obtener una Declaración de Impacto Ambiental (DIA)²⁴

Para ello, las personas dueñas de los proyectos darán inicio al EIA con la presentación de un Estudio de Impacto Ambiental (EsIA) que tiene carácter de declaración jurada, en la

²⁴ Conf. artículo 11 de la Ley 25.675.

que se manifieste y analiza las consecuencias sobre el ambiente y las acciones destinadas a mitigar los efectos negativos. Las autoridades ambientales provinciales determinan los requisitos para su presentación²⁵ así como también existen orientadores generales para la elaboración de los EsIA emitidos por el Ministerio de Ambiente de la Nación²⁶.

Una vez realizada la evaluación del EsIA y de haber cumplido con todos los requerimientos, la autoridad deberá emitir una Declaración de Impacto Ambiental en la que se manifieste la aprobación o rechazo de los estudios presentados.

- **Declaración de Impacto Ambiental de los servicios accesorios**

En caso que para realizar el proyecto se requiera ampliar o modificar alguna de las instalaciones de los servicios esenciales (electroductos, gasoductos, cloacas, colectores pluviales, etc.) los mismos deberán contar con una Declaración de Impacto Ambiental previa en los términos referidos en el ítem anterior.

- **Participación Ciudadana**

Durante el proceso de la EIA y antes de emitir la DIA, la autoridad ambiental local deberá proporcionar una instancia de participación pública que genere un espacio de opinión de la comunidad y de los vecinos. Debe notarse que la opinión u objeción de los participantes no será vinculante para las autoridades convocantes pero la omisión del cumplimiento de este requisito puede ser utilizada por los interesados para reclamar la nulidad de la eventual DIA que se otorgue en favor del proyecto²⁷²⁸.

- **Seguro Ambiental**

Toda persona que realice actividades riesgosas para el ambiente, los ecosistemas y sus elementos constitutivos deberá contratar un seguro de cobertura con entidad suficiente para garantizar el financiamiento de la recomposición del daño que en su tipo pudiere producir (“Seguro Ambiental Obligatorio” o “SAO”)²⁹.

El Decreto 447/19 establece el marco normativo aplicable el SAO y la Resolución 177/07 (modificada por la Resolución 1639/07) establece el listado de actividades riesgosas para el ambiente en los términos del artículo 22 de la Ley 25.675 que, cumpliendo ciertos requisitos, deberían contratar el SAO. Entre ellas se encuentra la actividad de “construcción de grandes obras de infraestructura”.

²⁵ Conf. artículos 12 y 13 de la Ley 25.675.

²⁶ Conf. Resolución 337/2019.

²⁷ Conf. Artículos 19, 20 y 21 de la Ley 25.675.

²⁸ Conf. Ley 27.566.

²⁹ Conf. artículo 22 de la Ley 25.675.

- **Cambio climático**

En materia de cambio climático, por medio de la Resolución 447/19 se aprobó el Plan Nacional de Adaptación y Mitigación al Cambio Climático. En el Anexo VII se establecen las medidas de mitigación correspondiente al sector de infraestructura y territorio.

Sin perjuicio, de otros requerimientos que pudiera establecer la autoridad ambiental local sobre esta materia en particular, se deberá observar los ejes referidos en el Anexo VII anteriormente mencionado.

Algunos de ellos son:

- Incorporar consideraciones de cambio climático en los proyectos de infraestructura.
- Promover el análisis de los riesgos climáticos (amenazas, exposición y vulnerabilidad) de los proyectos de infraestructura y tomar medidas para promover la resiliencia climática.
- Implementar sistemas de alerta temprana.
- Construcción de nuevas viviendas cumpliendo con los Estándares Mínimos de Calidad para Vivienda de Interés Social³⁰ (v.gr. eficiencia energética, incorporación de energías renovables, etc.).
- Acceso a gas natural en viviendas.
- Creación de un Plan de Monitoreo y Respuesta al sobrecalentamiento de viviendas en zonas de riesgos climático.
- Construcción de tanques de almacenamiento (reservorios) para amortiguamientos de eventos extremos de lluvia en las urbanizaciones inventariadas.
- Desarrollo de un plan de forestación en urbanizaciones e incremento de la superficie permeable.
- Promover el desarrollo de infraestructura verde y otras soluciones basadas en la naturaleza para la adaptación al cambio climático.

- **Construcción y urbanismo sustentable**

Tal como se refirió en el ítem anterior, la Resolución 59/2019 establece los Estándares Mínimos de Calidad para Viviendas de Interés Social. En lo que respecta los aspectos ambientales y climáticos, se establecen lineamientos relacionados al diseño bioclimático, eficiencia energética, energías renovables y componentes de sustentabilidad como el tratamiento de aguas grises o recuperación del agua de lluvia, techos verdes, entre otras.

Asimismo, la Resolución 75/2019 aprueba el “Sello de Vivienda Sustentable” como metodología de evaluación, diagnóstico y certificación de viviendas que tiene por objetivo mejorar el impacto ambiental del sector residencial a partir de una visión integral que considere la vivienda, sus habitantes y su entorno.

Puede ocurrir que las autoridades locales cuenten con normativas similares.

Por otro lado, la Autoridad de Cuenca Matanza Riachuelo (ACUMAR) dentro de su Programa Integral de Saneamiento Ambiental, cuenta con un Plan de Proyecto de soluciones habitacionales en el marco del Programa de Hábitat, que tiene como objetivo a largo plazo garantizar el acceso al hábitat saludable a la población de la Cuenca Matanza Riachuelo en situación de riesgo ambiental con el fin de aumentar su calidad de vida.

- **Movimiento de suelos, relleno, apertura de calles y dragado**

Para las tareas de movimiento de suelos y relleno deviene importante asegurar que la calidad del suelo es apta y que el origen de los mismos proviene de cantera habilitada.

En caso de requerirse apertura de calles u obras de dragado, será importante contar con el permiso ambiental correspondiente (v.gr. Declaración de Impacto Ambiental).

- **Emisiones gaseosas**

Si el proyecto demanda la producción in situ de asfalto, las provincias suelen exigir la obtención previa de un permiso de descarga de emisiones gaseosas (por ejemplo, en Provincia de Buenos Aires se encuentra vigente el Decreto 1074/2018 y en la Ciudad de Buenos Aires se encuentra vigente la Ley 1356).

- **Pasivos ambientales y sitios contaminados**

Algunas jurisdicciones cuentan con normas específicas para la gestión de pasivos ambientales y sitios contaminados (por ejemplo, en la Provincia de Buenos Aires se encuentra vigente la Ley 14.343). En caso de constatarse o generarse durante la obra una afectación ambiental, en general, la normativa exige su pronta denuncia a la autoridad y la presentación de un plan de recomposición o remediación.

Asimismo, algunas provincias han creado Registros de Pasivos Ambientales y/o mecanismo para inscribir el pasivo en las partidas del Registro de la Propiedad Inmueble.

Recomendaciones de compras y contrataciones sostenibles

Por su uso de energía, las viviendas a nivel global contribuyen en un 38% a las emisiones de CO₂ por el correspondiente desarrollo de nuevas construcciones, la producción de cemento y el uso de energía.

³⁰ Conf. Resolución 59/2019.

Al mismo tiempo ayudan a mejorar las condiciones de vida de poblaciones vulnerables y mitigar efectos del cambio climático, en cuanto las viviendas se encuentren en un clima neutral.

Consecuentemente, las compras y contrataciones relacionados a proyectos de viviendas deben seguir los estándares más difundidos a nivel global para lograr negocios responsables e íntegros.

Estándares a nivel global

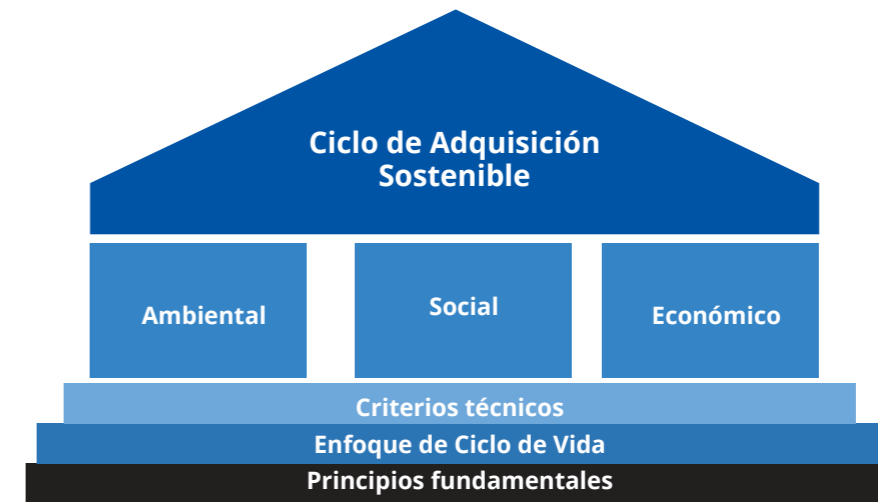
Las pautas para los negocios responsables, incluyendo las compras y contrataciones orientadas a generar un impacto ambiental, social y económico, se basan en estándares y leyes internacionales. Cómo estándares mínimos vigentes en Argentina se pueden nombrar los siguientes:

- Estándares del desarrollo sostenible: 17 Objetivos de las Naciones Unidas para el Desarrollo sostenible (“ODS”).
- Estándares laborales: Declaración Tripartita de Principios de la OIT sobre las Empresas Multinacionales y Política Social.
- Estándares laborales, ambientales y anticorrupción: Principios del Pacto Global de las Naciones Unidas + ODS.
- Estándares en Derechos Humanos: Principios Rectores sobre las Empresas y los Derechos Humanos de las Naciones Unidas
- Estándares para Cadena de valor: Líneas Directrices de la OCDE para Empresas Multinacionales
- Estándares anticorrupción: Convención sobre La Lucha Contra el Cohecho de funcionarios públicos extranjeros en las Transacciones Comerciales Internacionales (OCDE) / Convención de Las Naciones Unidas Contra la Corrupción / Convención Interamericana contra la Corrupción.

Principios generales y sus dimensiones ambiental, social y económico

Se entiende como compra sostenible una compra que tenga el mayor impacto positivo ambiental, social y económico posible durante todo el ciclo de adquisición y vida y que busca minimizar o mitigar los impactos negativos en estas tres dimensiones³¹. Su incorporación puede variar según el tamaño, la naturaleza y la complejidad de la adquisición de bienes o servicios. Sin embargo, es necesario considerarlas en todos los procedimientos del ciclo de adquisición porque permiten decidir de manera debidamente informada y equilibrada. Esto, a su vez, implica contar con un enfoque de un Ciclo de Vida basado en principios fundamentales.

³¹ Para lograr ese triple impacto también se puede orientar en los ODS, vea por ejemplo: “SDG Compass - La guía para la acción empresarial en los ODS”.



Reglas principales de las compras sostenibles y responsables

El cumplimiento de ciertos principios fundamentales es la base de todo proceso de compras sostenibles. A modo de ejemplos, se pueden nombrar los siguientes principios:



Valor por Dinero (VpD): Uso efectivo, eficiente y económico de los recursos. Requiere una evaluación de los costos y beneficios relevantes, de los riesgos y atributos, así como del Ciclo de Vida (no tiene relación con el precio). Incluye el uso o la operación, el mantenimiento y la gestión de la vida útil, según corresponda. Esto implica maximizar los beneficios recibidos a cambio del dinero pagado (“Valor por Dinero”).

Adecuado al Propósito: Determinar el enfoque más adecuado para cumplir con los objetivos y resultados de la compra en todo su desarrollo, considerando el contexto y el riesgo, valor, naturaleza y complejidad de la adquisición.

Integración: Asegurar que la sostenibilidad, en sus tres dimensiones (ambiental, social y económico), se encuentre integrada en todas las prácticas de compras existentes para maximizar los resultados sostenibles.

Transparencia: Todas las etapas de la Compra Sostenible que tengan impacto ambiental, social y económico, incluyendo las decisiones de compra, deberán desarrollarse en un contexto de transparencia, publicidad y difusión. Se debe alentar a los Proveedores en el mismo sentido mediante el diálogo y la colaboración.

Integridad: Los procesos de adquisición deberán llevarse a cabo de forma ética acorde a los fines previstos y las prácticas de buena gestión y de acuerdo con la definición de los Principios de Integridad definido en los siguientes puntos.

Libre competencia: Los Ofertantes, interesados y Proveedores deberán contar con la libertad de presentar ofertas y ser tratados en un pie de igualdad. La equidad garantiza la igualdad de trato.

Eficiencia: Obtener el resultado esperado, sobre la base de considerar el precio, la calidad y la idoneidad de las Ofertas, a la luz de las necesidades y del contexto, el tamaño, la naturaleza y la complejidad de la compra.

Soluciones innovadoras: Promover prácticas de compras innovadoras para promover resultados más sostenibles a lo largo de la cadena de suministro.

Mejora continua: Fomentar la mejora y el desarrollo continuo de los procesos, las prácticas y los resultados de sostenibilidad. Alentar en este sentido a Ofertantes, Proveedores e interesados, así como sus cadenas de suministro.

Criterios de sostenibilidad ambiental, social y económico en general y en proyectos de viviendas.

En las compras y contrataciones se deben evaluar los impactos ambientales, sociales y económicos a través de toda la cadena de valor. Estos tres factores deben ser en lo posible

medibles en todo el ciclo de vida de un proyecto de vivienda social. A continuación, se muestran los criterios más relevantes a nivel general y a nivel vivienda.

Los aspectos se deben evaluar para todas las etapas de un proyecto desde la planificación, producción y hasta la deposición final de los materiales al final del ciclo de vida. En este sentido, las compras y contrataciones deben ajustarse a los estándares de triple impacto.

En el cuadro se muestran los bienes protegidos y los objetivos de sostenibilidad generales y especiales en el área de la construcción / viviendas más relevantes:

		Ambiental	Social	Económico
Bienes protegidos	Sostenibilidad en general	<ul style="list-style-type: none"> Recursos naturales Medio ambiente natural 	<ul style="list-style-type: none"> Salud Valores socio culturales 	<ul style="list-style-type: none"> Capitales Valores de capital Eficiencia económica
	Sostenibilidad en la vivienda	<ul style="list-style-type: none"> Recursos naturales Medio ambiente natural a nivel local y global 	<ul style="list-style-type: none"> Salud Satisfacción del usuario Funcionalidad Valor cultural 	<ul style="list-style-type: none"> Capital Valores capital

Fuente: Instituto alemán de la investigación en construcción, ciudades y espacio en general. (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung) en guía de directivas para la construcción sustentable del ministerio alemán para el interior y construcción (Leitfaden für nachhaltiges Bauen)

		Ambiental	Social	Económico
Objetivos de protección	Sostenibilidad en general	<ul style="list-style-type: none"> • Protección de los recursos naturales • Manejo cuidadoso y de manera económica de recursos naturales • Mayor eficiencia la solidaridad • Reducción de la contaminación/ impacto ambiental • Protección de la atmósfera terrestre, del suelo, del agua subterránea y las aguas en general. • Fomento de la producción compatible con el medio ambiente • Preservación de los valores culturales • Igualdad de oportunidades • Garantizar la empleabilidad y los puestos de trabajo • Reducción de la pobreza • Educación/ formación 	<ul style="list-style-type: none"> • Protección y promoción de la salud humana • Fortalecimiento de la cohesión social y de la solidaridad • Preservación de los valores culturales • Igualdad de oportunidades • Garantizar la empleabilidad y los puestos de trabajo • Reducción de la pobreza • Educación/ formación • Igualdad de género y diversidad • Integración • Seguridad y ambiente amigable. 	<ul style="list-style-type: none"> • Reducción de costos del ciclo de vida • Reducción de gastos de subvención • Reducción de deuda • Incentivos y promoción de los emprendimientos responsables • Creación de hábitos de consumo sostenibles. • Fomento de condiciones económicas dinámicas y de cooperación.
	Sostenibilidad en la vivienda	<ul style="list-style-type: none"> • Protección de los recursos naturales • Protección de los sistemas ecológicos 	<ul style="list-style-type: none"> • Conservación de la salud, seguridad y comodidad. • Garantía de funcionalidad. • Protección de la creatividad y calidad urbana. 	<ul style="list-style-type: none"> • Reducción de costos del ciclo de vida • Aumento de la eficiencia económica. • Preservación del valor económico.

Puesta en práctica

Para alcanzar los objetivos de las tres dimensiones señaladas en los procesos de compras y contrataciones, el enfoque debe estar puesto en la calidad técnica y en los procesos. Es decir, la calidad ambiental, social y económica se debe tener en cuenta desde la planificación hasta el final del ciclo de vida de un proyecto de viviendas.

En este sentido se deben establecer indicadores que se puedan medir y transparentar mediante la comunicación en todas las fases de un proyecto. Estos procesos deben ser reflejados en los contratos de compras tanto de bienes y servicios y/o en códigos y requerimientos de sostenibilidad para proveedores.

Criterios generales ambientales y sociales de diversos productos y servicios

Hay una variedad de certificaciones y labels que ayudan a cumplir con las metas descritas y facilitan la medición del grado de cumplimiento con los estándares ambientales, sociales y económicos.

- Acreditar el accionar de la empresa a favor del triple impacto mediante certificaciones (Global Reporting Initiative - www.globalreporting.org,
- Empresa B – www.sistemab.org,
- Carbon Disclosure Project - www.cdp.net, IRIS, Global Impact Investing Network www.iris.thegiin.org,
- Comercio Justo – www.comerciojusto.org,
- Economía del Bien Común – www.economia-del-bien-comun.org,
- Climate Disclosure Standards Board - www.cdsb.net,
- Sustainability Accounting Standards Board - www.sasb.or,
- Greenhouse Gas Protocol - www.ghgprotocol.org) de un modelo de negocios que incluya criterios sociales y medioambientales.

Criterios específicos del sector de construcción





DGNB (Deutsches Netzwerk für Nachhaltiges Bauen = Sistema Alemán de Certificación de Construcción Sustentable)

LEED (Leadership in Energy and Environmental Design). ISO 14001

Recomendaciones para la debida diligencia a lo largo de toda la cadena de valor.

Alcanzar los objetivos de triple impacto solamente es posible involucrando a toda la cadena de valor. Idealmente todos los proveedores deberían cumplir con los estándares ambientales, sociales y económicos, alineándose a los ODS o directamente a los 10 principios del Pacto Global, que incluyen a su vez los ODS más relevantes para los negocios responsables:

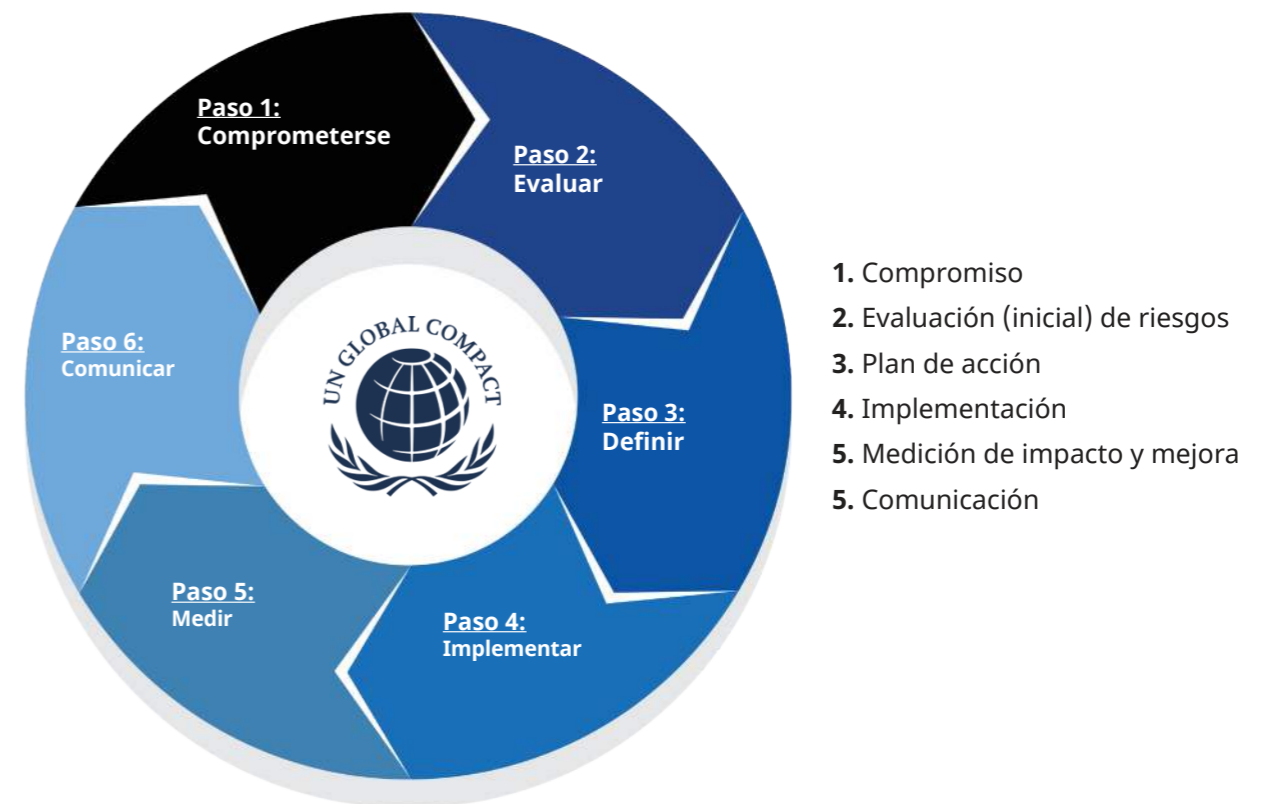
BLOQUES DE LOS DIEZ PRINCIPIOS DEL PACTO MUNDIAL Y CADENA DE SUMINISTRO

 <p>DERECHOS HUMANOS Derechos humanos (Principios 1 y 2 del Pacto Mundial): Los derechos humanos deben ser el principal eje sobre el que vertebra la gestión responsable de la cadena de suministro. Evaluar el impacto de los proveedores en este ámbito resulta crucial para que la empresa se asegure de no ser cómplice de vulneraciones de derechos humanos.</p>	 <p>MEDIOAMBIENTE Medioambiente (Principios 7, 8 y 9 del Pacto Mundial): El respeto al medioambiente, la lucha contra el cambio climático e impulsar sistemas de economía circular debe ser transversal a toda la empresa, incluida la cadena de suministro. En este sentido, la sensibilización a proveedores en estos ámbitos y su evaluación en aspectos medioambientales son clave.</p>
 <p>NORMAS LABORALES Normas laborales (Principios 4, 5 y 6 del Pacto Mundial): Garantizar el cumplimiento de las normas laborales es especialmente relevante entre proveedores que se encuentran en países con una legislación débil. Sin embargo, las empresas deben ir más allá, impulsando tanto en estos países como en los más garantistas aspectos como la igualdad de género, la no discriminación laboral y la reducción de las desigualdades.</p>	 <p>ANTICORRUPCIÓN Lucha contra la corrupción (Principio 10 del Pacto Mundial): Las empresas deben asegurar que sus proveedores disponen de sistemas de gobernanza robustos que les permitan garantizar el cumplimiento normativo y evitar conductas corruptas o poco éticas. Además, estos mecanismos deben ser evaluados periódicamente.</p>

Fuente: Gestión responsable de la cadena de suministro, trasladando el compromiso por la sostenibilidad a los proveedores. Whitepaper N 3, Pacto Global España.

La gestión de la cadena de valor

Tanto los estándares internacionales de las Naciones Unidas o de OCDE, como algunas leyes nacionales con efecto extrajudicial, por ejemplo, la ley alemana de debida diligencia en cadenas de suministro prevén modelos de gestión de los riesgos en la cadena de valor para poder prevenir, detectar y remediar posibles impactos negativos y reconocer oportunidades de impactos positivos en las áreas que abarcan los principios mencionados.



Fuente: Naciones Unidas. Red del Pacto Global. Deloitte. Modelo de gestión del Pacto Mundial de las Naciones Unidas. Marco para su implementación. Derechos Humanos. Estándares Laborales Medioambiente Anticorrupción.

En resumen, tanto el trabajo para lograr los objetivos internos en una empresa como el trabajo con la cadena de valor debe ser bajo un sistema de gestión de mejora continua. Se divide principalmente en los seis siguientes pasos (reflejados en la imagen). A continuación, se detallan las actividades y procesos más relevantes dentro de cada paso del sistema de gestión:

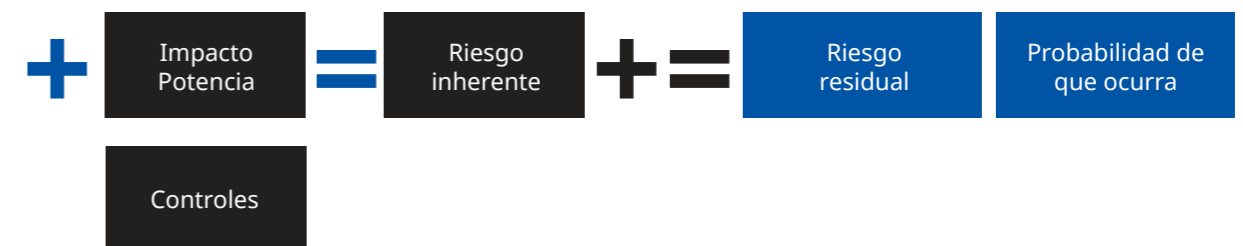
Etapas	Ejemplos de actividades
Compromiso	<ul style="list-style-type: none"> Identificar y clasificar los proveedores según riesgos e importancia para el proyecto de la vivienda Definir una visión y objetivos para la cadena de valor Establecer expectativas para la cadena de valor
Evaluar impactos	<ul style="list-style-type: none"> Evaluar impactos Impactos negativos: Evaluar y medir los riesgos considerando factores de riesgos externos e internos de los proveedores, calculando los riesgos residuales. Impactos positivos: Evaluar los posibles impactos positivos que se pueden generar gracias a la cadena de valor, incluyendo proveedores que generen esos impactos sociales, ambientales y/o en algunos ODSs específicos.
Definir y comprometer	<ul style="list-style-type: none"> Mapeo y clasificación de proveedores según riesgos Debida diligencia de los proveedores, cuya profundidad se define según los potenciales riesgos y/o oportunidades. Comunicación de las expectativas hacia la cadena de valor e implementarlas para mejorar su rendimiento. Establecer líneas de denuncias / comunicación
Implementar	<ul style="list-style-type: none"> Alinear las expectativas internas y externas Poner en práctica políticas y procedimientos y su seguimiento para la cadena de valor Entrenamientos para cadena de valor Implementación de líneas de denuncias / comunicaciones internas y para terceros.
Medir	<ul style="list-style-type: none"> Establecer indicadores de actividades e impactos / cambios a lograr Monitorear Medir regularmente y revisar el mapa de riesgos y las acciones de remediación. Formar alianzas y acciones colectivas con la cadena de valor
Comunicar	<ul style="list-style-type: none"> Transparentar los procesos. Comunicar progresos de manera interna y externa Elaborar reportes.

Aspectos más relevantes:

Paso "Evaluar": Como se evalúan los riesgos?

La evaluación de debe hacer en los campos predeterminados, por ejemplo, los 10 Principios del Pacto Global, incluyendo los ODS, pero mínimamente los temas de Derechos Humanos, Medio Ambiente y Anticorrupción.

Método de evaluación de riesgos para crear mapa de calor:



Paso "definir y comprometer": Debida diligencia de proveedores, que se debe tener en cuenta?

La debida diligencia de la cadena de valor gana cada vez más importancia, tanto por los estándares de sostenibilidad que deberían cumplir las empresas que quieren hacer sus negocios de manera responsable, como las leyes locales y algunas extranjeras que lo requieren y/o imponen la responsabilidad a la empresa que generó un impacto negativo a través de un tercero que actuó en nombre y representación de la empresa. La ley de responsabilidad penal empresarial prevé incluso la responsabilidad penal de la empresa cuyo socio comercial comete un delito de corrupción en la empresa (Ley 27.401).

En el caso de las viviendas hay múltiples proveedores de bienes y servicios que implican riesgos mayores y menores. Una vez clasificados por riesgos, en los procesos de debida diligencia se debe tener en cuenta:

Conocer bien al tercero, incluyendo su reputación comercial y legal mediante el relevamiento de la siguiente información³² (entre otros):

- Estructura y funcionamiento.
- Composición del negocio del tercero.
- Reputación.

³² Según recomendación de los Lineamientos para la implementación de Programas de Integridad Ley 27.401. Responsabilidad Penal de Personas Jurídicas

- Vínculos y relaciones.
- Posibles conflictos de intereses.
- Solvencia financiera.
- Idoneidad técnica/profesional.
- Trayectoria.
- Existencia de un Programa o políticas anticorrupción

El relevamiento se puede hacer mediante un cuestionario, una entrevista y/o una búsqueda a través de base de datos. Se debe documentar tanto el proceso de debida diligencia como la aprobación de la contratación.

Paso "Definir y comprometer": Porque es relevante tener canales de denuncias / comunicación?

No es posible conocer el grado de cumplimiento de los estándares de un proyecto responsable, sino se posibilita el dialogo con todos las partes relevantes incluyendo los proveedores y partes interesados de un proyecto de vivienda social. Es un requerimiento central para la puesta en práctica del cumplimiento legal y de los estándares del desarrollo sostenible³³.

Tanto para la credibilidad como para conocer grado de cumplimiento de los estándares de un proyecto de viviendas es importante establecer canales de comunicación y denuncias seguros y anónimas. Ante denuncias por infracciones, se debe reaccionar y tomar las medidas adecuadas de remediación. Las comunicaciones o propuestas de mejoras se deben evaluar y tomar medidas cuando sea necesario.

El funcionamiento de las líneas de comunicación se debe asegurar estableciendo (entre otros):

- Políticas de tratamiento e investigación de denuncias
- Responsables según tipo de denuncia
- Protección de los denunciantes
- Políticas efectivas de no represalias.

³³ En la Unión Europea ya es obligatorio tener líneas de denuncias y mecanismos de protección de denunciante: Directiva (UE) 2019/1937.

Paso "Implementar": ¿Que debería contener un código para proveedores?

Un Código o políticas con ciertas pautas puede ser útil para implementar un entendimiento compartido y expectativas claras. Un código debería contener los siguientes estándares en las áreas de Derechos Humanos, Derechos laborales, Ambiente y Anticorrupción:

Ejemplos de áreas de políticas que se alinean con los diez principios del pacto mundial de las naciones unidas		Fuentes potenciales para hacer referencia
Derechos Humanos y Laborales	Ambiente	
5. Trabajo forzoso	24. Toxicidad de materiales y productos químicos	<ul style="list-style-type: none"> • Pacto Global de las Naciones Unidas • Declaración Universal de los Derechos del Niño • Guía de Principios en Empresas y Derechos Humanos de las Naciones Unidas • Declaración de principios fundamentales y derechos laborales de la OIT • Declaración tripartita de principios y derechos en el trabajo de la OIT • Declaración tripartita de principios sobre las empresas multinacionales y la política social de la OIT
6. Trabajo infantil	25. Uso de materias primas	
7. Horas de trabajo	26. Reciclabilidad y fin de vida de los productos	
8. Salarios y beneficios	27. Emisiones de gases de efecto invernadero	
9. Trato humano	28. Uso de energía	
10. No discriminación e igualdad	29. Uso del agua y tratamiento de aguas residuales	
11. Libertad sindical y negociación profesional	30. Polución de aire	
12. Salud y seguridad en el trabajo	31. Contaminación atmosférica	
13. Preparación para la emergencia	32. Biodiversidad	
14. Lesiones y enfermedades profesionales		

Ejemplos de áreas de políticas que se alinean con los diez principios del pacto mundial de las naciones unidas		Fuentes potenciales para hacer referencia
Derechos Humanos y Laborales	Ambiente	
15. Seguridad contra incendios	33. deforestación	<ul style="list-style-type: none"> • Normas Internacionales del Trabajo y Seguridad y Salud en el Trabajo de la OIT • Principios de Empoderamiento de la Mujer • Directrices de la ECD para empresas multinacionales • La Declaración de Río sobre Ambiente y el Desarrollo • Convención de las Naciones Unidas contra la Corrupción • ISO 14001 • ISO 26000 • SA8000 • OHSAS 18001
16. Estructura e integridad del edificio	Anti corrupción	
17. Higiene industrial	29. Conflicto de intereses	
18. Derechos de licencia	30. Regalos, comidas y entretenimiento	
19. Libertad de expresión	31. Soborno y sobornos	
20. Tráfico humano	32. Contabilidad y registros comerciales	
21. Privacidad	33. Protección de la información	
22. Derechos de las minorías	34. Competencia leal	
23. Derechos de grupos específicos de partes interesadas; pueblos indígenas, mujeres, niños, trabajadores mayores con capacidades, trabajadores migrantes	35. Denuncia de faltas de conducta	

Fuente: Global Compact: Supply Chain Sustainability. A Practical Guide for Continuous Improvement.

Temas y referencias a considerar para escribir y adoptar un Código de conducta para proveedores

Paso "Medir": ¿Cómo puedo calcular / evaluar mi impacto?

Para el proyecto de vivienda social se deben establecer los objetivos e indicadores de impacto positivo y negativos en lo posible a lo largo de todo el ciclo de vida. Ciertos objetivos y pautas también deben ser cumplidos en la cadena de valor. Para ello se debe definir:

- Qué datos se recolectan
- Cuándo y cómo se miden
- Cuándo y cómo se reportan
- Cuándo se deben auditar ciertos proveedores claves

Recomendaciones para la obtención de la licencia social para operar.

La Licencia Social para Operar o LSO se basa en el grado en que una organización y/o proyecto y sus actividades cumplen con las expectativas de las comunidades locales, la sociedad en su conjunto y los diversos grupos que la componen³⁴. La misma encuadra dos direcciones: por un lado, las comunidades pueden valorar de qué manera puede beneficiarles o perjudicarlas una obra y pueden participar en cómo se desarrolla; y, por el otro, los proyectos o emprendimientos tienen la posibilidad de asegurar el desarrollo de sus planes con el menos descontento social posible.

Debido a que la licencia social para operar está arraigada en las creencias, percepciones e ideologías de la población local y los grupos de interés vinculados al proyecto, en últimas es "otorgada" por la comunidad. En ese sentido, la comunidad o las poblaciones involucradas otorgan la licencia social es con base en la credibilidad de los actores intervinientes y el tipo de relación que esta crea con ellas. Por esto, la licencia social debe ser ganada y luego mantenida, es decir, necesita de la renovación y aprobación continua por parte de la comunidad dado su carácter dinámico, por lo que no debe verse como un trámite a realizar solo al comienzo del proyecto.

Finalmente, es importante entender que, aunque la licencia la otorga la comunidad, en la mayoría de los casos es más preciso describir a la entidad otorgante como una "red de partes interesadas", en lugar de una comunidad. Al llamarla red, se destaca la participación de grupos u organizaciones que podrían no formar parte de una comunidad

³⁴ La Licencia Social para Operar es una medida que nació gracias a una iniciativa de Naciones Unidas en 2004. En ella instaba a las empresas, principalmente de los sectores extractivos, a hacer partícipes de sus proyectos a los pueblos indígenas de los territorios en los que operaban y a contar con su consentimiento antes de ponerlos en marcha. La aprobación debía ser libre, previa e informada.

geográfica. Asimismo, llamarlas partes interesadas significa que la red incluye grupos y organizaciones que se ven afectadas por la operación o que pueden afectar la operación (o proyecto).

¿Cuáles son sus requisitos?

Si bien no existe una fórmula única para que los proyectos obtengan y conserven la licencia social para operar, se debe tener en cuenta que son necesarios algunos principios, como el establecimiento de buenas relaciones, la cual tiene como eje fundamental:

- El respeto mutuo
- La comunicación abierta
- La inclusión de todos los involucrados
- La honestidad
- La divulgación total de información
- La transparencia de los procesos

En ese orden de ideas, la licencia social para operar requiere como base que se hayan establecido buenas relaciones. Por lo tanto, se recomienda involucrar a la comunidad en todas las discusiones sobre los riesgos, costos y beneficios de la obra o proyecto, para así reconocer las necesidades de esta y poder identificar las oportunidades, al mismo tiempo que se discuten los compromisos.

¿Por qué es importante?

Actualmente, en el marco de los procesos de globalización y de expansión de los compromisos de sostenibilidad por parte de las empresas con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) de la ONU, no es posible concebir que se pueda plantear el emprendimiento de una obra industrial o urbanística sin una Licencia Social para Operar que la legitime. Gracias a la difusión de la LSO, las empresas y/o proyectos ahora deben realizar mayores esfuerzos a la hora de evaluar e informar el impacto ambiental, la generación de residuos y la generación de empleo local o empleo verde que presupone una obra o proyecto, así como los materiales, las metodologías y fundamentos sostenibles en las capacitaciones de los empleados.

No obstante, la licencia social para operar es difícil de definir y casi imposible de medir, y sigue siendo más una medida de Soft-Law a pesar de su expansión. Por ello, en ocasiones los gobiernos y las empresas o distintas iniciativas encargadas de ejecutar los proyectos se topan con la LSO cuando es demasiado tarde porque en alguna de las fases de diseño faltó la integración de factores ambientales, sociales y de buen gobierno corporativo (Criterios ASG), que de repente cobran una enorme importancia.

¿Para qué sirve?

Los estándares de exigencia de compromiso ambiental, social y de buen gobierno corporativo que subyacen a este concepto han hecho que exista mayor transparencia en los emprendimientos o proyectos a la hora de autoevaluarse y, a su vez, más conocimiento por parte de la población de los derechos que les protegen.

¿Cuáles son sus premisas?

Entre distintos sectores de la población civil y en alianza con organizaciones que promueven la LSO, se han desarrollado las premisas que la componen, a saber:

- La legitimidad, que se basa en que se sigan las “reglas del juego” sociales, legales y culturales de la comunidad a la que se va a beneficiar o afectar. En últimas, la licencia social tiene mucho que ver con el diálogo con las comunidades, con el saber escuchar.
- La credibilidad que es capaz de ofrecer la entidad pública, privada o mixta, mediante la transparencia y la veracidad de la información que presenta y, sobre todo, cumpliendo los compromisos acordados.
- La confianza entre la organización y los habitantes, la cual exige un diálogo de calidad y duradero en el tiempo y generación de valor compartido.

Metodología de la LSO

Debe quedar claro que el mayor problema a la hora de obtener una Licencia Social para Operar es que los proyectos muchas veces consideran que esta se logra mediante la realización de una serie de pasos o tareas, como si fuera una mera transacción, mientras que la comunidad otorga la licencia basándose en la calidad de la relación. De esta forma, se evidencia un grave desajuste cultural que conlleva el riesgo de que la operación pueda fracasar.

Por lo anterior, la metodología que se recomienda en este caso se basa en una coexistencia efectiva y duradera entre las entidades que desarrollan la construcción de infraestructuras y los habitantes dentro de una comunidad, metodología que requiere el desarrollo de relaciones ricas basadas en el respeto y la comprensión mutuos.

De este modo, la metodología propuesta para obtener una LSO es:

Tener claro que aprobación, que es tener una opinión favorable, estar de acuerdo o satisfecho con algo, no es lo mismo que aceptación, que es la disposición a tolerar, estar de acuerdo, o consentir. La iniciativa debe apuntar a proveer no solo datos e información objetiva que muestren el proyecto como sostenible o beneficioso, sino a establecer y desarrollar relaciones más humanas que técnicas, lo cual exige cuidar la forma en la que se interactúa y se comunica. La base inicial para la licencia social proviene de:

El suministro de información sobre: (a) el proyecto, sus fases, impacto y recursos, (b) quién es y qué hace el grupo responsable del proyecto, y (c) lo que puede suceder en el futuro (riesgos y proyecciones).

La disposición del grupo a cargo del proyecto para responder a todas y cada una de las preguntas de manera completa y asertiva.

Saber diferenciar que cooperación no es lo mismo que confianza, y que credibilidad técnica no es lo mismo que credibilidad social. La licencia social tiene diferentes niveles y la legitimidad técnica es necesaria pero no suficiente. Los estudios de impacto ambiental aprobados, el cumplimiento de todas las normativas, la aplicación de estándares globales son una condición necesaria pero no suficiente para la otorgación de la licencia social. La legitimidad técnica tiene que acompañarse de la legitimidad social que es necesaria construir, a través de:

Entendimiento de las reglas de juego de la comunidad. Se basa en (a) una amplia comunicación y divulgación de información; (b) la mutua educación entre el proyecto y la comunidad; (c) la coherencia entre lo dicho y lo hecho; y (d) el reconocimiento de los errores y su corrección.

La aceptación o tolerancia es parte de este proceso, pero puede estar atravesada por amenazas recurrentes, temas no resueltos, dudas persistentes, activismos, monitoreos desconfiados. Las compañías deben proponerse lograr el tipo de aprobación y apoyo que se materializan en el reconocimiento de la compañía como un buen vecino y en el orgullo de contar con ella en la comunidad. La verdadera confianza proviene de las experiencias compartidas.

Tomarse el tiempo suficiente para construir relaciones. Esto implica que el grupo a cargo del proyecto no puede asumir que va a lograr una relación de calidad con la comunidad de manera fácil, puesto que, en la gestión de la licencia social para operar, a diferencia de los permisos legales, los factores emocionales deben ser abordados con mayor atención que los racionales y son tanto o más importantes que los datos.

Cumplir los tiempos comprometidos para rendición de cuentas ante la entidad otorgante, sobre el avance, impacto, novedades y cualquier aspecto relacionado con el desarrollo del proyecto.

Proporcionar en todas las instancias información confiable y verídica.

¿Qué beneficios tiene para este tipo de proyectos fomentar la LSO?

Mantener unas buenas relaciones comunitarias ayudará al proyecto a:

34. Reducir riesgos de conflictos sociales.
35. Mejorar su imagen y reputación.
36. Asegurar el cumplimiento de su plan de trabajo.
37. Generar ambiente de seguridad y estabilidad para sus colaboradores y cadena de valor.
38. Incrementar el valor social, económico y ambiental del proyecto
39. Asegurar el respaldo financiero de entidades bancarias nacionales e internacionales.
40. Mantener canales de diálogo abiertos con actores clave de la comunidad.
41. Ganar el favor y buena fe de aliados estratégicos de la comunidad.

En el caso que no se tome en cuenta la gestión de una LSO, se pueden generar costos o impactos negativos en la operación, particularmente cuando las comunidades y actores clave se sienten agraviados o desatendidos.

¿Cómo medir el éxito de la Licencia Social para Operar?

El éxito de la LSO se mide en 4 niveles:

42. Rechazo.
43. Aceptación.
44. Aprobación.
45. Copropiedad.



2.4. Estrategias e instrumentos ambientales para la construcción de viviendas sostenibles

A continuación se presentan un conjunto de instrumentos tendientes a promover la aplicación de la perspectiva ambiental y de

acciones que sienten las bases para abordar los diversos escenarios que plantea el cambio climático, incluyendo instrumentos tales como tecnologías de eficiencia energética, promoción de normas de construcción sostenible y resiliente, zonificación y uso del suelo y el involucramiento de todos los actores, tanto públicos como privados, entre otros.

Ley N° 27.520 de presupuestos mínimos de adaptación y mitigación al cambio climático global

A raíz de la sanción de la Ley 27.520, sancionada el 19 de diciembre de 2019 y reglamentada por el Decreto 1030/20, se establecieron los presupuestos mínimos de protección ambiental para garantizar acciones, instrumentos y estrategias adecuadas de Adaptación y Mitigación al Cambio Climático en todo el territorio nacional, en los términos del artículo 41 de la Constitución Nacional.

Entre los objetivos planteados en la Ley se encuentra el establecimiento de estrategias, medidas, políticas e instrumentos relativos al estudio de impacto, la vulnerabilidad y las actividades de adaptación al Cambio Climático que puedan garantizar el desarrollo humano y los ecosistemas.

En tal sentido, a partir de las posibles estrategias a implementar se destaca el compromiso atribuido a la nación, a través del Gabinete Nacional de Cambio Climático, de implementar el Plan Nacional de Adaptación y Mitigación al Cambio Climático, y de todas las políticas públicas relacionadas con la aplicación de las disposiciones establecidas en la ley y normas complementarias.

Para llevar adelante el Plan Nacional de Adaptación y Mitigación al Cambio Climático la ley crea el Sistema Nacional de Información sobre Cambio Climático, como instrumento para el diagnóstico y desarrollo de Planes de Respuesta al cambio climático en las diferentes jurisdicciones provinciales y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

En esta misma línea, se establece que los Planes de Respuesta de las provincias deberán ser desarrollados a partir de un proceso participativo en cada jurisdicción, e incluir los siguientes contenidos:

- La línea de base y el patrón de emisiones de gases de efecto invernadero;
- El diagnóstico y análisis de impactos, vulnerabilidad y capacidad de adaptación considerando los escenarios actuales y futuros del cambio climático;
- Una meta cuantitativa de emisiones de gases de efecto invernadero vinculada con los esfuerzos necesarios en materia de mitigación y una meta cualitativa y/o cuantitativa vinculada a los esfuerzos necesarios en materia de adaptación;
- Las medidas de mitigación y adaptación necesarias para lograr el cumplimiento de las metas de mitigación y adaptación, incluyendo para cada medida una hoja de ruta en la cual se analice información disponible sobre barreras y necesidades, avances en el diseño de instrumentos para la implementación, financiamiento e indicadores de progreso y monitoreo;
- El proceso o esquema de actualización regular del Plan de Respuesta al Cambio Climático y su sistema de monitoreo e indicadores; y
- Un esquema de gobernanza y participación de los diversos sectores en la definición e implementación de las medidas de mitigación y adaptación al cambio climático.

Tanto el Plan Nacional de Adaptación y Mitigación al Cambio Climático, así como los Planes de Respuesta provinciales deberán propender a la adaptación a la variabilidad climática, específicamente a la modificación del régimen de lluvias, a los eventos naturales extremos y al aumento del nivel de las aguas para reducir la vulnerabilidad humana y de los ecosistemas al Cambio Climático.

Asimismo, se deberán crear medidas de mitigación en cada Plan de Respuesta de cada jurisdicción y en el Plan Nacional de Adaptación y Mitigación al Cambio Climático que contribuyan a la reducción de las emisiones de gases de efecto invernadero y que conserven o aumenten los sumideros de carbono en los sectores estratégicos.

Se destaca que dentro del Plan de Respuesta que cada provincia deberá llevar adelante, se deberá contemplar tanto la planificación de un ordenamiento territorial que contemple el uso de suelo de manera ambientalmente sostenible, así como la revisión del marco relativo a las normas básicas de planeamiento urbano, construcción y edificación con el objeto de maximizar la eficiencia y ahorro energético y reducir la emisión de gases de efecto invernadero y de otros contaminantes y la implementación de normas de construcción sustentable.

El plazo otorgado para el desarrollo de los Planes de Respuesta es de 3 años a partir de la sanción del Decreto 1030/20, cuyo vencimiento opera el 18 de diciembre del 2023. Actualmente las provincias no han confeccionado aún sus Planes de Respuesta pero se espera su progresiva implementación en las distintas jurisdicciones en el corto plazo. A partir del avance en la ejecución de los mismos, diversas medidas y recomendaciones relevantes podrán ser extraídas en materia de infraestructura, construcción sostenible y uso de suelo que aporten a la ejecución de las distintas aristas del proyecto.

Plan nacional de adaptación y mitigación al cambio climático (2022)

Con respecto a la normativa aplicable de cambio climático, se han mencionado en la primera etapa los ejes establecidos a través de la Resolución 447/19, en particular aquellos referidos a las medidas de mitigación correspondientes al sector de infraestructura y territorio. En esta oportunidad, se incluyen aquellos incluidos en el nuevo Plan Nacional de Adaptación y Mitigación al Cambio Climático.

Las líneas estratégicas del PNAyMCC están orientadas a impulsar un desarrollo bajo en emisiones y resiliente a los efectos del cambio climático y representan los ejes centrales para alcanzar los compromisos nacionales. Las 6 líneas estratégicas del PNAyMCC contienen una serie de lineamientos de acción bajo los cuales se agrupan las medidas diseñadas en este plan. Una de ellas es “territorios sostenibles y resilientes”. Bajo esta línea, se busca el fortalecimiento de la infraestructura y el desarrollo de los territorios para favorecer la adaptación y minimizar la exposición a riesgos climáticos actuales y futuros. Para ello se requieren políticas que incorporen criterios de cambio climático en la planificación y ejecución de las obras públicas; contribuyan a la consolidación de ciudades inclusivas, compactas, resilientes y biodiversas; promuevan el acceso al agua y a servicios de saneamiento, tanto para las poblaciones como para los sistemas productivos, y promuevan acciones e instrumentos de ordenamiento territorial y ambiental, contemplando la mejora de la habitabilidad, la eficiencia energética y los posibles impactos vinculados al cambio climático en el desarrollo de las ciudades.

También, una de las líneas de acción dentro de la línea estratégica del PNAyMCC “Conservación de la biodiversidad y bienes comunes” es el Ordenamiento Ambiental del Territorio. Es un instrumento de política y gestión ambiental previsto en la Ley General del Ambiente que permite integrar los diferentes usos de la tierra y la conservación de la diversidad biogeográfica del territorio nacional.

A su vez, dentro de la línea estratégica de “territorios sostenibles y resilientes” se encuentra la línea de acción de viviendas sostenibles. La misma se refiere a acciones vinculadas al desarrollo de construcciones sostenibles, a través de la implementación de criterios climáticos en todos los programas de acceso al hábitat y en los procesos de renovación y densificación urbana, así como la utilización de materiales sostenibles, susceptibles de ser recuperados y reciclados, para la construcción de viviendas con fondos públicos y privados. Algunas de las medidas concretas bajo esta cuestión son:

- Promover el uso de materiales y sistemas constructivos con baja huella de carbono;
- Incrementar la eficiencia energética e incorporar energías renovables en proyectos públicos de viviendas, y
- Promover el uso de madera en edificaciones.

Tecnologías de eficiencia energética

La legislación argentina posee incentivos fiscales para la aplicación de tecnologías de eficiencia energética.

La Ley 26.190 (modificada por la Ley 27.191) instituye el Régimen de Fomento Nacional para el Uso de Fuentes Renovables y declara de interés nacional la generación de energía eléctrica a partir del uso de fuentes de energía renovable con destino a la prestación de servicio público.

El Régimen de Inversiones resulta de aplicación para la construcción de obras nuevas destinadas a la producción de energía eléctrica generada a partir de fuentes renovables de energía, del cual son beneficiarias las personas físicas y/o jurídicas que sean titulares de inversiones y concesionarios cuya producción esté destinada al Mercado Eléctrico Mayorista (MEM) o la prestación de servicios públicos.

A continuación se enumeran los beneficios promocionales aplicables:

1. Devolución del Impuesto al Valor Agregado (IVA) e Impuesto a las Ganancias.
2. Compensación de quebrantos con ganancias.
3. Exención del Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta.
4. Deducción de la carga financiera del pasivo financiero.
5. Exención del impuesto sobre la distribución de dividendos o utilidades.
6. Posibilidad de acceder a certificados fiscales para el pago de impuestos nacionales (en concepto de Impuesto a las Ganancias, Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta, Impuesto al Valor Agregado, Impuestos Internos, en carácter de saldo de declaración jurada y anticipos).

Con la sanción de la Ley 27.191 se introducen modificaciones al referido Régimen de Fomento Nacional para el Uso de Fuentes Renovables y se amplían los incentivos fiscales, incluyendo la devolución anticipada del IVA, la amortización acelerada de los bienes a efectos del Impuesto a las Ganancias, la extensión a diez años del período para la compensación de quebrantos con ganancias, créditos fiscales y exención del Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta y del Impuesto sobre la distribución de dividendos o utilidades.

Se recomienda para la implementación del proyecto el aprovechamiento de los beneficios creados por la normativa.

Asimismo, resultaría provechoso realizar un acuerdo de intervención con el Instituto Nacional de Tecnología Industrial (INTI) en el marco de su recientemente aprobado Código de Ética mediante Resolución INTI 68/2022. El mentado Código establece como uno de los principios institucionales de la institución el de “Productividad, sociedad y ambiente” mediante el cual el INTI se compromete a brindar todas las herramientas necesarias para el desarrollo de la Industria Nacional, apoyando iniciativas de cambio climático y economía circular. Para ello, operará dentro de un esquema de triple impacto que involucre la mejora de las capacidades productivas nacionales, la disminución de las inquietudes sociales y la lucha contra la contaminación y el cambio climático. En esta misma línea, el INTI toma como guía fundamental para el desarrollo de políticas y programas institucionales a los Objetivos para el Desarrollo Sostenible de las Naciones Unidas (ODS).

Implementación de las normas de construcción sostenible y resiliente en los proyectos que sumatoria realice

Además de lo mencionado anteriormente, se sugiere verificar la posibilidad de implementar las normas IRAM que se refieren a las siguientes temáticas:

- Norma IRAM 11930 – Construcción sostenible. Principios generales.
- Norma IRAM 11931 – Construcción sostenible. Sostenibilidad en edificios y obras de ingeniería civil. Guía de aplicación de los principios generales de la IRAM 11930.
- Norma IRAM 37120 – Ciudades y comunidades sostenibles.
- Norma IRAM 21930 – Sustentabilidad en edificios y obras de ingeniería civil.
- Norma IRAM 21929-1 – Construcción sostenible. Indicadores de sostenibilidad. Parte 1. Marco para el desarrollo de indicadores y de un conjunto fundamental de indicadores para edificios.
- Norma IRAM 11549 – Aislamiento térmico de edificios. Vocabulario.
- Norma IRAM 11601 - Aislamiento térmico de edificios. Propiedades térmicas de los materiales para la construcción. Método de cálculo de la resistencia térmica total.
- Norma IRAM 11603 - Aislamiento térmico de edificios. Clasificación bioambiental de la República Argentina.
- Norma IRAM 11604 - Aislamiento térmico de edificios. Ahorro de energía en calefacción. Coeficiente volumétrico G de pérdidas de calor.
- Norma IRAM 11605 - Aislamiento térmico de edificios. Condiciones de habitabilidad en viviendas. Valores máximos admisibles de Transmitancia Térmica “K” (como máximo los valores correspondientes a Nivel B).
- Norma IRAM 11625 - Aislamiento térmico de edificios. Verificación del riesgo de condensación del vapor de agua superficial e intersticial en paños centrales.

- Norma IRAM 11630 - Aislamiento térmico de edificios. Verificación de sus condiciones higrotérmicas. Verificación del riesgo de condensación de vapor de agua superficial e intersticial en puntos singulares de muros exteriores, pisos y techos de edificios en general.
- Norma IRAM 11659-1 - Aislamiento térmico de edificios. Verificación de sus condiciones higrotérmicas. Ahorro de energía en refrigeración. Parte 1: Vocabulario, definiciones, tablas y datos para determinar la carga térmica de refrigeración.
- Norma IRAM 11659-2 - Acondicionamiento térmico de edificios. Verificación de sus condiciones higrotérmicas. Ahorro de energía en refrigeración. Parte 2: Edificios para viviendas.
- Norma IRAM 1739 - Materiales aislantes térmicos. Espesores de uso.
- Vocabulario y criterios de aplicación.
- Norma IRAM 62404 - Etiquetado de eficiencia energética de lámparas eléctricas para iluminación general.
- Norma IRAM 62406 - Etiquetado de eficiencia energética para acondicionadores de aire.
- Norma IRAM 210001-1 - Colectores solares. Definiciones.

Corresponde señalar que el IRAM es el Instituto Argentino de Normalización y Certificación, asociación civil sin fines de lucro fundada en 1935 por representantes de sectores de economía del gobierno e instituciones científico técnicas. Actualmente, IRAM es representante argentino de la ISO y de la OAA.

A través del Decreto 1474/94 IRAM fue reconocido como Organismo Nacional de Normalización en el marco del Sistema Nacional de Normas, Calidad y Certificación (denominación sustituida por el Decreto 1066/18 a "Sistema Nacional de Calidad"), destinado a brindar instrumentos confiables a nivel local e internacional para las empresas que voluntariamente deseen certificar sus sistemas de calidad, productos, servicio y procesos a través de un mecanismo que cuente con los organismos de normalización, acreditación y certificación, integrados de conformidad con las normas internacionales vigentes.

Mediante Resolución 90/95 la ex Secretaría de Industria de la Nación (posteriormente modificada por su similar Resolución de la Secretaría de Industria, Comercio y Minería 330/99) reglamentó el Decreto 1474/94 y estableció que el Organismo de Normalización del sistema será una institución sin fines de lucro, con probadas capacidades en la temática y reconocimiento a nivel internacional que será investida como tal a partir de la firma de un convenio.

Consecuentemente, en ese mismo año, la ex Secretaría de Industria de la Nación suscribió un convenio con el Instituto Argentino de Normalización y Certificación (IRAM)

por el cual se lo designó como el Organismo Nacional de Normalización, a los fines de la aplicación del Decreto 1474/94.

A su vez, mediante el Decreto 1066/18, se estableció que el Sistema Nacional de Calidad estará integrado por el Consejo Nacional de Calidad, por el INTI, organismo descentralizado en el ámbito del Ministerio de Producción y Trabajo, el Organismo Argentino de Normalización y Certificación (IRAM), la Comisión de Reglamentadores Técnicos (CRT), y el Organismo Argentino de Acreditación (OAA).

Participación ciudadana

Para llevar adelante la implementación del proyecto, deberán garantizarse instancias de participación ciudadana que otorguen la oportunidad de consulta y opinión a la población en lo referente a la ejecución de las diversas actividades en las distintas etapas del proyecto.

A continuación, se desagrega la normativa más relevante en materia de participación ciudadana e información pública.

I. Ley General del Ambiente 25.675.

En lo referente a la participación ciudadana, la Ley General del Ambiente 25.675 establece en su artículo 19 y ss. que toda persona tiene derecho a ser consultada y a opinar en procedimientos administrativos que se relacionen con la preservación y protección del ambiente, que sean de incidencia general o particular, y de alcance general.

En virtud de lo anteriormente establecido, el Estado argentino tiene la obligación de garantizar en el procedimiento de evaluación de impacto ambiental así como en los planes y programas de ordenamiento ambiental del territorio, instancias de consultas o audiencias públicas como instancia obligatoria y previa a la autorización de actividades o proyectos que puedan impactar negativa y significativamente al ambiente.

Se destaca que las opiniones u objeciones de los participantes no serán vinculantes; sin embargo, en caso de que las autoridades avancen en forma contraria a las mismas se deberá fundamentar públicamente la argumentación.

II. Acuerdo de Escazú. Ley 24.566.

A través de la Ley 27.566, en el año 2020, la Nación aprobó el Acuerdo Regional sobre el Acceso a la Información, la Participación Pública y el Acceso a la Justicia en Asuntos Ambientales en América Latina y el Caribe (conocido como "Acuerdo de Escazú" por su lugar de celebración).

En el marco del referido Acuerdo, se consagra el derecho de participación pública en los procesos de toma de decisiones ambientales y la nación se obliga a garantizar mecanismos apropiados de participación ciudadana en los procesos de toma de decisiones, revisiones, reexaminaciones o actualizaciones relativos a proyectos y actividades, así como en otros procesos de autorizaciones ambientales que tengan o puedan tener un impacto significativo sobre el medio ambiente, incluyendo cuando puedan afectar a la salud.

Algunos de los procedimientos específicamente mencionados por el Acuerdo que requieren participación ciudadana son la elaboración de políticas, estrategias, planes, programas, normas y reglamentos, que tengan o puedan tener un significativo impacto al ambiente, así como el ordenamiento del territorio y asuntos ambientales de interés público.

Para garantizar la efectiva participación, el Estado deberá proporcionar, a través de medios efectivos, información clara, oportuna, comprensible y necesaria para hacer efectivo el derecho a participar en el proceso de toma de decisiones. A su vez, los plazos contemplados deberán ser razonables para informar al público y asegurar su participación.

El público podrá presentar observaciones que las autoridades competentes deberán tomar en cuenta efectivamente e informar los fundamentos que sustentan las decisiones adoptadas que serán de público conocimiento y fácil acceso.

Específicamente, el Acuerdo establece que las autoridades deberán identificar al público directamente afectado por los proyectos o actividades a fin de facilitar su participación.

III. Régimen de Libre Acceso a la Información Pública Ambiental. Ley 25.831.

Intrínsecamente relacionado al derecho de participación pública está el derecho de información pública ambiental, garantizado por la Ley 25.831 que establece los presupuestos mínimos de protección ambiental para garantizar el derecho de acceso a la información ambiental que se encuentre en poder del Estado, en todos sus ámbitos, así como en entes autárquicos y empresas prestadoras de servicios públicos, sean públicas, privadas o mixtas.

A partir de la sanción de la ley, el acceso a la información ambiental se consagra libre y gratuito para toda persona física o jurídica. La norma establece que no será necesario acreditar razones ni interés determinado para acceder a la misma.

A los efectos de la implementación del proyecto, se destaca que en el marco de los procedimientos públicos de obtención de los diversos permisos ambientales, los mismos

y la información y documentación presentada en dichos procedimientos podrán ser objeto de consulta de información pública ambiental.

Infraestructura verde y resiliente

Además del Plan Nacional de Adaptación y Mitigación al Cambio Climático y los Planes de Respuesta al Cambio Climático, se sugiere tener en cuenta que, en diversas jurisdicciones municipales, los municipios ya han sancionado normativa específica referida al cambio climático. En particular, se destacan los siguientes:

- Municipio de San Carlos, Mendoza – Decreto 1874/20 de emergencia climática.
- Municipio de Trevelin, Chubut – Ordenanza 1.539/17 de emergencia climática.
- Municipio de Rafaela, Santa Fe – Ordenanza 4859/17 de emergencia climática.
- Municipio de Rosario, Santa Fe – Ordenanza 9429 de reducción de Gases de Efecto Invernadero y adaptación.
- Municipio de Hurlingham, Buenos Aires – Ordenanza 8900 de reducción de Gases de Efecto Invernadero y adaptación.
- Municipio de Bariloche, Río Negro – Ordenanza 2616 de reducción de Gases de Efecto Invernadero y adaptación.
- Municipio de Gualeguaychú, Entre Ríos – Ordenanza 12467 de reducción de Gases de Efecto Invernadero y adaptación.
- Municipio de General Pueyrredón, Buenos Aires – Ordenanza 24953 de reducción de Gases de Efecto Invernadero, vulnerabilidad de los sistemas urbanos, rurales y naturales y aumento del nivel de resiliencia local frente al cambio climático.
- Municipio de Godoy Cruz, Mendoza - Ordenanza 7054 mediante la cual se beneficia a las edificaciones que se realicen bajo la modalidad sustentable.

Aún más, diversos municipios integran la Red Argentina de Municipios frente al Cambio Climático (RAMCC), coalición de municipios y comunas de Argentina que coordina e impulsa planes estratégicos para hacer frente al cambio climático.

Para la implementación de acciones y medidas que propendan al objetivo del RAMCC, se ha constituido un Fideicomiso que tiene como finalidad la de gestionar, apoyar y ejecutar proyectos vinculados a la adaptación y mitigación del cambio climático, a partir de la movilización de recursos locales, nacionales e internacionales.

El Fideicomiso actualmente está siendo aplicado en dos grandes ejes en el ámbito municipal: arbolado público y saneamiento de basurales.

La RAMCC posee un Programa de "Forestación RAMCC 2022", mediante el cual se articulan los fondos del Fideicomiso para llevar adelante acciones de arbolado urbano,

promoción de espacios verdes y reforestación; eso mismo lo consagra como la institución con competencia adecuada para instrumentar el Programa de Forestación aquí convenido.

A su vez, se está llevando adelante la “Campaña de Residuos Recuperados 2022” cuyo objetivo consiste en acciones de gestión y recuperación de residuos municipales, a fin de aumentar el porcentaje de su recuperación, así como mitigar los efectos negativos de la inadecuada gestión de los mismos.

Se sugiere que en la implementación del proyecto se tome en consideración la creación de espacios verdes, así como la ejecución de acciones que tiendan a la gestión adecuada de las distintas corrientes de residuos generadas en el ámbito del proyecto, propendiendo a su adecuada separación en origen que fortalezca el posterior tratamiento de las fracciones de residuos, algunas de las cuales podrán posteriormente ser utilizadas como fuente de generación de energía.

Finalmente, se subraya el notable avance de la legislación municipal en materia de cambio climático, especialmente sobre construcción e infraestructura verde y resiliente, normativa que eventualmente podrá constituir el marco regulatorio aplicable para el aprovechamiento de incentivos fiscales o mecanismos de financiación para el desarrollo del proyecto, todo ello en virtud del considerable avance en materia de financiación climática.

3. Modelo financiero económico

En la presente sección se desarrollan una serie de componentes vinculados al modelo financiero económico a ser considerados en el desarrollo del piloto. Para ello se definen los instrumentos financieros a ser incluidos y se proponen los arreglos institucionales y/o legales necesarios para su utilización. A su vez, se presentan un conjunto de herramientas innovadoras para la sostenibilidad del modelo. Por último, se explican las principales características del modelo de financiamiento.

3.1. Instrumentos financieros

En primer lugar, es importante destacar que los proyectos pueden ser financiados tanto de manera privada como pública, o mediante una combinación de ambas.

La financiación privada puede resultar atractiva en especial para las primeras etapas de los proyectos, principalmente cuando ya se cuenta preliminarmente con ciertos inversores interesados, lo cual permite alinear las necesidades del proyecto al vehículo financiero.

De esta manera, el financiamiento privado será muy valioso para las etapas de “Ideación” (identificación del problema social y ambiental y el desarrollo de una solución innovadora) como así también la de “Formulación” (identificación de actores claves y formulación de la estructuración), que consideraremos etapas previas o de preparación al proyecto en sí, pero no por ello menos valiosas.

Por su parte, la financiación pública puede cubrir una o varias etapas de un proyecto, como así también la totalidad del mismo. Este tipo de financiaciones resulta especialmente atractivo por su capacidad expansiva. Al ser productos dirigidos al público inversor en general, los proyectos que pueden ser financiados pueden ser más ambiciosos, pueden cubrirse montos mayores y a mejores tasas que las que pueden obtenerse privadamente, producto de la puja de precios propia del mercado. De manera adicional, al contar con la autorización de organismos públicos y la revisión de los mercados, se refuerza la transparencia y calidad de dichos productos, lo que se traduce, asimismo, en una mejora reputacional de quien busca el financiamiento.

Es importante considerar que los instrumentos que se ofrecen al público inversor general cuentan con ciertos beneficios impositivos.

De manera adicional, si el proyecto tiene las características necesarias para calificar como verde, social o sustentable (“SVS”), conforme los lineamientos de la Comisión

Nacional de Valores³⁵, goza no solo de ciertas exenciones en cuanto a los aranceles a abonar ante los organismos y mercados, sino que, en muchos casos, ello influirá favorablemente no sólo desde un punto de vista reputacional, sino también en lo que respecta a las condiciones comerciales a las cuales se obtendrá el financiamiento (tasa, plazos), debido al carácter SVS del proyecto y su posibilidad de impacto, que en general resultan atractivos para los inversores.

A continuación, brindaremos un detalle de los tres principales vehículos mediante los cuales podrían instrumentarse los proyectos. A saber: 1) Fideicomiso Financiero; 2) Fondo Común de Inversión; 3) Obligaciones Negociables Privadas o bonos privados.

³⁵ A los fines de la emisión de Bonos SVS, se siguen principalmente los criterios internacionales, tales como los Green Bond Principles (“GBP”), creados en 2014 por la Asociación Internacional del Mercado de Capitales (“International Capital Market Association” o “ICMA”), los Principios de los Bonos Sociales (“Social Bond Principles” o “SBP”) creados en 2017 por ICMA y la Guía de los Bonos Sostenibles (“Sustainability Bond Guidelines” o “SBG”), los cuales son recogidos por las Normas de la Comisión Nacional de Valores (“CNV”) a través de la Resolución General N°788/19 (los “Lineamientos para la emisión de valores negociables sociales, verdes y sustentables en Argentina”).

^A su vez, podrá seguirse el estándar internacional para los bonos climáticos (“International Climate Bonds Standard” o “CBS”), administrado por la Iniciativa de Bonos Climáticos (“Climate Bonds Initiative” o “CBI”) y/o cualquier otro estándar nacional o internacional que permita la normativa vigente.

^{Los} proyectos SVS tendrán las siguientes características, conforme lo determinan los Lineamientos (con las modificaciones que a futuro puedan ser introducidas):

^{i.} Verdes, “donde los recursos serán exclusivamente destinados para financiar, o refinanciar, ya sea en parte o totalmente, proyectos nuevos o existentes que sean elegibles como ‘proyectos verdes’”. Los fondos de la emisión se destinarán exclusivamente a financiar actividades con beneficios ambientales, pudiendo incluir activos intangibles. Estos instrumentos contemplan beneficios ambientales como la mitigación y/o adaptación al cambio climático, la conservación de la biodiversidad, la conservación de recursos nacionales, o el control de la contaminación del aire, del agua y del suelo.

^{ii.} Sociales, “cuyos recursos serán exclusivamente utilizados para financiar o refinanciar, en parte o en su totalidad, proyectos sociales elegibles, ya sea nuevos o existentes y que estén alineados con los cuatro componentes principales de los SBP. Los proyectos sociales tienen como objeto abordar o mitigar un determinado problema social y/o conseguir resultados sociales positivos especiales, pero no exclusivamente, para un determinado grupo de la población.” Los fondos de la emisión se destinarán a proyectos con beneficios sociales, incluyendo, sin limitarse, a: acceso a la infraestructura, seguridad alimentaria y vivienda asequible. Asimismo, el destino de los fondos también puede afectarse parcialmente a financiar gastos relacionados con el proyecto, como ser por ejemplo actividades de investigación, desarrollo, capacitación y difusión.

^{iii.} Sustentables, los cuales financian una combinación de proyectos ambientales y sociales.

^{Asimismo,} podrán financiarse proyectos conforme otros lineamientos, parámetros o calificaciones dispuestos por organismos nacionales o internacionales, públicos o privados, que asignen calificaciones conforme el grado de cumplimiento con ciertos parámetros—incluyendo, sin limitación, a los Principios de los Bonos Vinculados a la Sostenibilidad (Sustainability-Linked Bond Principles) de ICMA (International Capital Market Association)—.

1) Fideicomiso Financiero

En el caso de los fideicomisos financieros alguien (el Fiduciante) cederá activos con un valor económico (el Patrimonio Fideicomitado) con cuyo producido se repagará el aporte de los inversores y que serán administrados por un tercero (el Fiduciario). Los inversores, por su parte, podrán adquirir un título que representa esa deuda -senior- (Valor Representativo de Deuda) o un Certificado de Participación -subordinado- (cuyas probabilidades de cobro son marcadamente inferiores). En todos los casos, sin embargo, sus expectativas de cobro estarán garantizadas únicamente con el Patrimonio Fideicomitado.

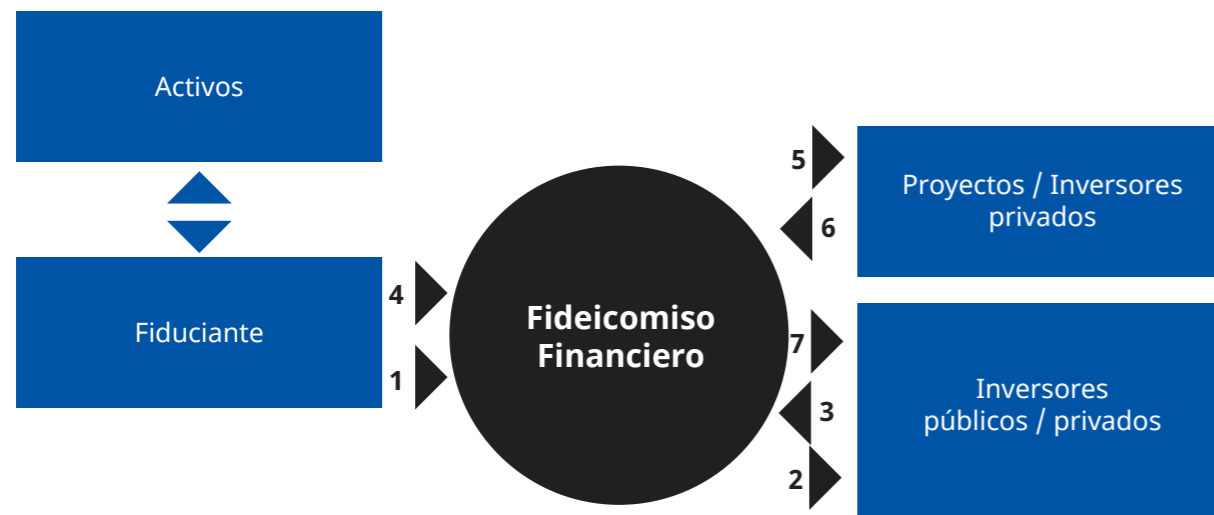
Este instrumento puede ser utilizado para financiar un proyecto en todas sus etapas. Asimismo, por las características del mismo, sería recomendable su estructuración con oferta pública (al menos en una instancia posterior al inicio), es decir, que la invitación a participar en el mismo se haga al público inversor en general, previa autorización por parte de la Comisión Nacional de Valores, en especial por las posibilidades de lograr mayor escala en cuanto al monto a financiarse y de llegar a mayor número de inversores

Es importante destacar, que aun cuando se trate de un fideicomiso con oferta pública, es posible estructurar una etapa previa y privada que permita financiar, por ejemplo, las etapas de “Ideación” y “Formulación”, para poder luego lanzar las etapas posteriores del proyecto. En estos casos, se deben respetar ciertos plazos para no perder los beneficios impositivos que gozará el vehículo por su posterior conversión en público.

En la etapa privada de un fideicomiso financiero, al igual que lo que sucede con las ONs Privadas, los inversores podrían ser organismos internacionales o multilaterales, fondos públicos, entre otros, quienes luego podrían ser repagados con los fondos que ingresen de los inversores en la etapa pública.

Es importante considerar que, por las características del proyecto y a fin de lograr el financiamiento a los destinatarios de las viviendas (los Beneficiarios Finales), será necesario considerar, no sólo los ingresos por los créditos que se otorguen a los Beneficiarios Finales, sino también la constitución de un fondo compensador que asegure por un lado una mejora de tasas y plazos para dichos Beneficiarios y por el otro, el repago a los Inversores Públicos. Este fondo puede estructurarse dentro del mismo Fideicomiso a través de una inversión en los Certificados de Participación. En este caso, los tenedores de los Certificados de Participación asumen el mayor riesgo ya que se encuentran subordinados en el pago a los tenedores de los títulos con mayor jerarquía.

A continuación brindamos un sintético esquema gráfico aplicable tanto a un fideicomiso en su etapa privada como pública, ya que las mismas replican estructuras similares:



1. Transferencia fiduciaria de los activos (Patrimonio Fideicomitado).
2. Emisión de los Valores Fiduciarios (Valores Representativos de Deuda y Certificados de Participación).
3. Pago del precio de los Valores Fiduciarios por parte de los inversores (públicos o privados, según la etapa correspondiente)
4. Ingreso de fondos a la Cuenta Fiduciaria por la acreditación de pagos bajo los activos.
5. Financiación de los Proyectos/Repago a los Inversores privados, según la etapa correspondiente.
6. Pago de los créditos de los Beneficiarios Finales/Fondo compensador
7. Pago de Servicios de los Valores Fiduciarios.

2) Fondo Común de Inversión

Un fondo común de inversión ("FCI") también es un producto de inversión colectivo pero su particularidad es que representa un patrimonio indiviso, formado por aportes de inversores (Cuotapartistas) que tienen similares objetivos de rentabilidad y riesgo y delegan a un equipo de profesionales su administración y el desarrollo del proyecto. Cabe destacar que los FCI no disponen de personería jurídica, sino que se asimilan a un condominio indivisible.

La administración y control del FCI recae sobre dos órganos: la Sociedad Gerente y la Sociedad Depositaria, quienes deben estar registrados ante la Comisión Nacional de

Valores (y están sujetos a su contralor). Esto, sin perjuicio de los asesores específicos con los que deba contarse para llevar a cabo el proyecto (ej. desarrollista o constructora).

Los inversores reciben por su inversión Cuotapartes que representan sus derechos de participación proporcionales sobre el patrimonio neto del FCI, a los que tendrán derecho una vez liquidado el mismo por haberse alcanzado su objeto. De manera adicional, mientras el proyecto se encuentre en desarrollo, podrán tener derecho a las utilidades que pueda arrojar el activo, de corresponder.

Si bien los FCI constituyen un vehículo viable para financiar los proyectos, deben atenderse especialmente los mayores costos que podrían conllevar por los distintos sujetos que necesariamente deben participar en el mismo, como así también por mayores exigencias para su autorización por parte del organismo regulador.

Asimismo, es importante considerar que carece de la flexibilidad de poder contar con una etapa privada que permita sentar las bases financieras para la etapa dirigida a los inversores en general, con lo cual sería imprescindible estructurar préstamos o fideicomisos financieros privados para cubrir dicho tramo.

Por último, y al igual que con los Fideicomisos, es importante considerar que, por las características del proyecto y a fin de lograr el financiamiento a los destinatarios de las viviendas (los Beneficiarios Finales), será necesario considerar, no sólo los ingresos por los créditos que se otorguen a los Beneficiarios Finales, sino también la constitución de un fondo compensador que asegure por un lado una mejora de tasas y plazos para dichos Beneficiarios y por el otro, el repago a los Inversores Públicos. Este fondo puede estructurarse a través de una clase de Cuotapartes subordinadas, que tendrían características similares a las explicadas anteriormente para el Fideicomiso Financiero.

3) Obligaciones Negociables Privadas o bonos privados

Las Obligaciones Negociables Privadas o bonos privados (las "ONs Privadas") son instrumentos de deuda emitidos por una sociedad a título personal, y al igual que un préstamo, asumiendo directamente y con su patrimonio la obligación de repago de esta.

Por las características de este instrumento, podría ser una buena alternativa para financiar las etapas de "Ideación" y "Formulación" del proyecto, y que podría ser financiada por inversores puntuales que ya hayan manifestado interés de participar en el proyecto, tales como organismos internacionales, fondos públicos, inversores filantrópicos, entre otros.

Esta ON Privada puede ser emitida por una sociedad u ONG y haría las veces de enlace o puente con el financiamiento público o masivo (el Fideicomiso Financiero o el FCI).

Recomendaciones en relación a la elección del vehículo financiero a utilizarse.

Como primera medida, se debe elegir el método de financiación más eficiente. Como ya se mencionó, es importante destacar que los proyectos pueden ser financiados tanto de manera privada como pública, o mediante una combinación de ambas.

La elección del mecanismo de financiación debiera realizarse de acuerdo con las recomendaciones realizadas por expertos (i.e., instituciones financieras, auditores, abogados) y de acuerdo con las necesidades propia de cada etapa en la que se encuentre el proyecto.

Como primera gran división podemos trazar un tipo de financiación para la etapa previa (i.e. mediante un aporte a ser efectuado por un organismo multilateral o mediante la constitución de un vehículo privado como un fideicomiso privado bajo el cual se adquiere un título o participación que luego pueda ser integrado en un fideicomiso con oferta pública a constituirse) (la “Financiación de la Etapa Previa”) y otro tipo de financiación en una etapa posterior del proyecto (i.e. [*] destinada a la etapa pública, es decir, la financiación a través del mercado de capitales por medio de captación del ahorro del público inversor y que, como veremos, requiere autorización previa por parte de la Comisión Nacional de Valores (la “CNV”).

A continuación, se brindará una guía de implementación, desde el punto de vista legal y normativo de los métodos de financiamiento en el mercado de capitales, es decir, métodos de financiamiento que tienen como principal característica su ofrecimiento al público inversor (tanto inversores institucionales como pequeños inversores).

Financiación de la Etapa Previa

Como se señaló anteriormente podría ser necesaria la obtención de Financiación de la Etapa Previa, en esa instancia y siempre de acuerdo con la opinión que podrían tener al respecto los actores involucrados en el proyecto, podría explorarse opciones como (i) la emisión de una Obligación Negociable privada, en el marco de lo previsto por la Ley N°23.576 (con sus modificaciones, la “Ley de Obligaciones Negociables”); o (ii) la constitución de un fideicomiso privado de administración o financiero (previendo posibilidad de que sea público posteriormente); o (iv) la financiación a través de un medio tradicional, como lo es la obtención de una línea de crédito con alguna entidad financiera que esté involucrada en el proyecto o que apoye el mismo.

Respecto de la opción (ii), constitución de un fideicomiso privado de administración (con posibilidad de luego convertirse en un fideicomiso financiero autorizado en la oferta pública, el “Fideicomiso”) que, de acuerdo con las características del proyecto parecería ser una de las estructuras posibles, deberán tenerse en cuenta los siguientes aspectos:

Como ya se señaló en el marco de la constitución del Fideicomiso el fiduciante cede activos al Fideicomiso, esos activos constituyen el patrimonio del Fideicomiso y el único patrimonio oponible a los futuros inversores.

Ahora bien, a continuación, se exponen algunos lineamientos generales a los efectos de aplicar la estructura del Fideicomiso en general al proyecto en particular.

Lineamientos para la constitución de un fideicomiso financiero

En esta etapa se deberá tener definida a la(s) persona(s) que se constituirá(n) como Fiduciante(s) y el Fiduciario (según las características que se detallan en [*]). Asimismo, en este primer momento de “vida” del Fideicomiso, el mismo podría tener el carácter de privado, como ya se describió, comenzar con un Fideicomiso privado simplificaría sustancialmente la estructuración principal del proyecto en una etapa primaria y permitiría financiar la etapa inicial del mismo, lo cual resulta fundamental para este tipo de proyectos que requieren una inversión inicial.

En la etapa de constitución del Fideicomiso, el Fiduciante deberá realizar (al momento de la constitución del Fideicomiso) o comprometerse a realizar en el futuro un primer aporte. Es por ello, que deberá tenerse claramente definido quién asumirá el costo del primer aporte al Fideicomiso (el “Aporte”).

El Aporte será transmitido al Fideicomiso por el Fiduciante, no obstante, no significa que el Aporte deba salir necesariamente del patrimonio del Fiduciante sino que bien podría el Fiduciante recibir financiación externa privada. Para ello, será fundamental el rol de los participantes en el proyecto para conseguir una primera financiación.

El Fideicomiso tendrá como objeto único, exclusivo e irrevocable (i) administrar el patrimonio fideicomitado con el fin de facilitar el acceso a la vivienda y permitir la constitución de un fideicomiso o instrumento que cuente con oferta pública a los fines de llevar a cabo el proyecto de construcción de viviendas; (ii) la aplicación por parte del Fiduciario del producido de la colocación (una vez que el Fideicomiso se transforme a un fideicomiso público) y de los Aportes a la construcción de las viviendas de conformidad con lo desarrollado en el Fideicomiso; y (iii) el repago de los valores fiduciarios de conformidad con lo previsto en los documentos de la oferta.

* Lineamientos para la constitución de un Fideicomiso Financiero

a. Los Bienes Fideicomitidos.

Como ya se señaló, los bienes fideicomitidos serán todos los activos cuya propiedad fiduciaria adquiera el Fiduciario de acuerdo con los términos y condiciones del Fideicomiso. El Aporte será parte de los bienes fideicomitidos. Asimismo, los bienes fideicomitidos podrán ser, entre otros, (i) los préstamos y micro préstamos a otorgarse a los Beneficiarios (conforme se define más adelante); (ii) el Aporte (incluyendo el producido que originen, frutos y rendimientos); y (iii) otros aportes, contribuciones, subsidios, legados o donaciones específicamente destinados al Fideicomiso por parte del Fiduciante (incluyendo el producido que originen, frutos y rendimientos) (los “Bienes Fideicomitidos”).

b. El Patrimonio Fideicomitado.

El Patrimonio Fideicomitado estará integrado por los Bienes Fideicomitidos, más todos los derechos y obligaciones asumidos por el Fiduciario en nombre del Fideicomiso y en cumplimiento de sus funciones y, podrán incluir, sin limitación: (i) los Bienes Fideicomitidos; (ii) los importes destinados al fondo de gastos y el fondo de reserva que se originará una vez el Fideicomiso emita VDF (conforme se detalla más adelante);

(iii) los fondos líquidos e inversiones y producidos de esos fondos; (iv) los créditos que se originen de conformidad con los préstamos y micro préstamos que integran los Bienes Fideicomitidos; (v) los derechos y acciones emergentes de los seguros sobre créditos y/o cualquier otro contrato que celebre el Fideicomiso en cumplimiento de su objeto y (vi) los fondos compensadores o de cualquier otro tipo que puedan constituirse a los fines de compensar o facilitar la realización del proyecto (los cuales, como ya se explicó anteriormente, podrían estar conformados por donaciones, aportes de organismos multilaterales, entre otras posibilidades).

c. Emisión de Valores Fiduciarios

Certificado de Participación (“CP”): Luego de realizado el Aporte, el Fideicomiso podrá emitir CPs por un monto equivalente a ese Aporte, en favor del Fiduciante, o en caso de que el Aporte sea hecho por una persona distinta del Fiduciante, en favor de ésta última quien podrá constituirse como Fideicomisario del Fideicomiso o Beneficiario (conforme estos se describen más adelante).

Asimismo, durante la vida del Fideicomiso se podrán emitir nuevos CPs en contraprestación a aportes adicionales.

Los CPs que se emitan inicialmente, es decir, con el primer Aporte podrán tener un precio de emisión del 100% del monto del Aporte mientras que para los CPs emitidos con posterioridad, los mismos podrían tener el precio que se pacte oportunamente.

Valores de Deuda Fiduciaria (“VDF”): Una vez autorizada la oferta pública por la CNV de los VDFs y una vez publicado el Prospecto correspondiente, el Fiduciario procederá a la colocación y emisión de los VDFs entre el público inversor.

Los VDFs se emitirán en la época y oportunidad decidida por el Consejo de Administración (conforme se describe más adelante) y se registrarán de acuerdo con los términos y condiciones que oportunamente se describan en los documentos de la emisión.

Los VDFs podrán emitirse en una o más series bajo un Programa de acuerdo con las necesidades de financiación que requiera el proyecto.

d. Administración del Fideicomiso. Cuentas Fiduciarias.

A continuación, se detallan los fondos y cuentas que, de acuerdo con las necesidades del proyecto se puedan prever para el Fideicomiso.

Cuenta Fiduciaria de Integración: será la cuenta abierta en un banco a designar a nombre del Fideicomiso y operada por el Fiduciario en la cual, entre otras cuestiones, se acreditarán (i) el Aporte inicial; (ii) los aportes futuros realizados por el Fiduciante (por cuenta propia o en nombre de cualquier tercero aportante); (iii) todos los derechos accesorios, frutos, incrementos, ventajas presentes y futuras de los Bienes Fideicomitidos; (iv) los ingresos de cualquier préstamo que tome el Fideicomiso a los fines del cumplimiento de su objeto; (v) contribuciones, donaciones, que pueda recibir el Fideicomiso; (vi) el producido de la colocación de los VDFs que se emitan.

Cuenta(s) Recaudadora(s): será la cuenta (o cuentas) abierta(s) en un banco(s) a designar a nombre del Fideicomiso y operada por el Fiduciario en la que se acreditará la recaudación por el cobro de los préstamos y micro préstamos otorgados a los Beneficiarios y que componen los Bienes Fideicomitidos.

Fondo de Compensación / Fondo de Previsión: es el fondo que deberá provisionar el Fiduciario, en nombre del Fideicomiso, de la Cuenta de Integración a los efectos de asegurar los fondos necesarios para el cumplimiento del objetivo del Fideicomiso. Este fondo podría estar compuesto por aportes o donaciones de entidades que apoyen el proyecto.

Algunos aspectos legales para la constitución del Fideicomiso. Lineamientos para la celebración de los actos necesarios para estructurar el Fideicomiso.

a. Participantes

A continuación, se detallan las características que deberían reunir los participantes (necesarios) en la creación y funcionamiento del Fideicomiso.

Fiduciante: Es quien transmite o se compromete a transmitir la propiedad fiduciaria de los bienes fideicomitidos. Es decir, en el caso del proyecto el rol del Fiduciante estaría ocupado por quien detente la condición de prestamista bajo los préstamos a ser otorgados a los beneficiarios y que, conformarán como se detallará más adelante el activo del fideicomiso.

Fiduciario: Por tratarse de un fideicomiso que estará estructurado para que su activo sea titularizado y se emitan valores representativos de deuda y certificados de participación a ser listados en un mercado, el fiduciario debe ser alguna entidad autorizada por la Comisión Nacional de Valores para actuar como tal.

Administrador: Será el encargado de administrar los Aportes realizados al Fideicomiso, el Administrador podrá ser el Fiduciante, en su carácter de prestamista de los microcréditos que formarán parte del activo del Fideicomiso o cualquier tercero designado por el Fideicomiso a estos efectos.

Beneficiarios: Serán los prestatarios de los créditos y/o microcréditos que formarán el Activo Fideicomitado y quienes, una vez el Fideicomiso, cumpla con su objeto serán los beneficiarios de las viviendas a ser otorgadas. No obstante ello, de acuerdo con las características que plantee el proyecto en su etapa de ejecución podrá plantearse diferente participación del Beneficiario bajo el Fideicomiso (i.e. podría ocurrir que el mismo Fiduciante o incluso un inversor no Fiduciante que realice un aporte, se constituyan, a su vez, como Beneficiarios del Fideicomiso).

Fideicomisarios: Podrán ser los Fiduciantes y los aportantes no Fiduciantes que realicen Aportes al Fideicomiso, cada uno de acuerdo con la proporción de sus Aportes al Fideicomiso.

Inversores: Serán los tenedores de los VDFs emitidos una vez el Fideicomiso cuente con autorización para la emisión de Valores Fiduciarios por parte de la CNV y los tenedores de los CPs que podrán ser emitidos en una etapa privada anterior a la salida a la oferta pública del Fideicomiso.

Auditor Contable: Será el auditor del Fideicomiso designado por el Fiduciario.

Asesor Impositivo: Será el asesor impositivo del Fideicomiso que podrá designar el Fiduciario.

Consejo de Administración: A los efectos de facilitar el funcionamiento del Fideicomiso se podrá crear un Consejo de Administración que podrá tener como funciones (a) impartir instrucciones al Fiduciario; (b) instruir al Fiduciario a realizar pagos con fondos del Fideicomiso; (c) aprobar la rendición de cuentas del Fiduciario (de acuerdo a lo establecido en el artículo 1675 del Código Civil y Comercial de la Nación); (d) define las condiciones y época de emisión de los VDFs.

Adicionalmente, una vez que el Fideicomiso solicite el ingreso al régimen de la oferta pública para emitir Valores Fiduciarios, deberá ser necesaria la participación de los siguientes actores:

Agente de Control y Revisión: Será el agente de revisión designado por el Fiduciario y quien tendrá a cargo la revisión de que los Activos Fideicomitados cumplan con los criterios de elegibilidad descriptos en el Fideicomiso.

Colocadores: Son los agentes habilitados por la CNV a actuar como agentes de colocación de valores negociables y quienes colocarán los VDFs entre el público inversor.

Calificadora de Riesgo: Son las agencias calificadoras de riesgo crediticio quienes asignarán una nota a los VDFs de acuerdo con sus términos y condiciones.

Revisor Externo calificación de VDFs como SVS: En el supuesto en que los VDFs quieran encuadrarse como emisión de deuda social, verde o sustentable, el Fideicomiso deberá contar con una revisión realizada por un revisor externo, como se detallará más adelante.

b. Actos jurídicos necesarios para estructurar el Fideicomiso

Documentos societarios: Cada uno de los participantes descriptos en el punto II.a. del presente, deberá instrumentar la decisión de participar en el Fideicomiso de acuerdo con lo requerido por sus estatutos (i.e. podrán requerirse ciertas aprobaciones que por su tenor deban ser resueltas por una asamblea de accionistas o reunión de socios).

Celebración del Contrato de Fideicomiso: Es el documento constitutivo del fideicomiso y por el medio del cual el Fiduciante cede (o se compromete a ceder) activos que constituirán el Aporte del Fideicomiso. En esta instancia se deberá contar con la participación del Fiduciario, Fiduciante, Asesores Impositivos, Administrador y Auditores Contables.

Documentos para el otorgamiento de los créditos o microcréditos: Son los préstamos que otorgará el Fiduciante a las personas humanas (quienes recibirán la vivienda) que se constituirán como Beneficiarios del Fideicomiso (los "Préstamos"). Estos contratos de préstamo deberán contar con una leyenda específica a los efectos de que puedan ser, una vez otorgados cedidos al Fideicomiso.

Documentos accesorios a los Préstamos: Los Préstamos podrán (o no) contar con una garantía que, podrá ser cedida al Fideicomiso y pasar a formar parte del Activo Fideicomitado.

Otros documentos que constituyan Aportes al Fideicomiso: Son los documentos mediante los cuales se instrumenten los otros aportes, contribuciones, subsidios legados o donaciones específicamente destinados al Fideicomiso.

Notificación de la cesión fiduciaria al Fideicomiso: Puede ocurrir que en virtud de la cesión fiduciaria por el tipo de Aportes que se cedan, sea necesaria efectuar una notificación a un deudor cedido, agente de registro, agente de pago u órgano de autorización o control. Esta notificación podrá ser realizada por el Fiduciante o el Fiduciario de acuerdo con lo que se prevea en el Contrato de Fideicomiso.

Cesión y emisión de CPs: Es el instrumento usualmente dirigido al Fiduciario mediante el cual el Fiduciante ofrece la transferencia fiduciaria de los créditos que se comprometió a ceder al Fideicomiso y el Fiduciario acepta, luego de realizar la evaluación de los créditos y confirmar que los mismos cumplen con los criterios fijados en el contrato de Fideicomiso. Así, una vez aceptada la oferta de cesión fiduciaria de los créditos por el Fiduciario, éste emite CPs en favor del Fiduciante.

Por otro lado, una vez las necesidades del proyecto requieran la solicitud de emisión de VDF en la oferta pública, los siguientes documentos deberán ser necesarios:

Contrato Marco: Será el Contrato Marco de Fideicomiso el que, de acuerdo con las necesidades del proyecto replicará los términos y condiciones del Contrato de Fideicomiso. Asimismo, podrá analizarse la posibilidad de utilizar el mismo documento (i.e. el Contrato de Fideicomiso mencionado en II.(b)(ii)).

Prospecto de Programa: El Prospecto de Programa será el documento destinado al público inversor en dónde se detallará en forma global las características del proyecto y las características generales que tendrán los VDF a emitirse bajo ese Prospecto de Programa.

Contrato Suplementario de Fideicomiso: Es el contrato suplementario del contrato marco destinado a regular la integración del activo que conformará el Fideicomiso Financiero destinado a cada serie de VDF que, de acuerdo con las necesidades del proyecto se requiera.

Suplemento de Prospecto: Es el documento destinado al público inversor en general en el cual se describen los términos y condiciones de cada VDF (incluyendo la descripción de los derechos económicos que otorgará cada VDF a su tenedor). Asimismo, el Suplemento de Prospecto incluye la descripción de los participantes de ese Fideicomiso Financiero en particular (descripción de los Colocadores, Agente de Control y Revisión, etc.).

Contrato de Colocación: Es el documento por el cual los agentes colocadores se comprometen a colocar los VDF entre el público inversor.

Certificados Globales de Depósito: Es el instrumento por el cual se representa el VDF y el mismo debe ser depositado en la Caja de Valores S.A., como sociedad depositaria. Este documento otorga título ejecutivo a los tenedores de los VDFs.

c. Característica de los VDF. Repago. Previsión de flujo de los fondos.

Como ya se describió en la primera parte de este informe, en el Suplemento de Prospecto en dónde se detallan los términos y condiciones aplicables a cada serie de VDF, se deberá prever (i) moneda de denominación de los VDF (se podrá analizar la posibilidad de emitir un VDF denominado en Unidades de Valor Adquisitivo (UVA) actualizables por la aplicación del Coeficiente de Estabilización de Referencia (CER), todo ello conforme la Ley N°25.827 u otro tipo de actualización posible de acuerdo con la normativa; (ii) monto máximo a emitirse; (iii) tasa de interés aplicable (fija o variable); (iv) fijar el período de cobranza de los créditos cedidos al Fideicomiso (que serán parte del Activo Fideicomitado); (v) fecha de vencimiento (amortización) de los VDFs; (vi) calificación de riesgo de los VDFs.

Adicionalmente, en cada Suplemento de Prospecto se debe prever un flujo teórico de fondos en el que se detallarán los fondos que de acuerdo con los Bienes Fideicomitados tendrá el Fideicomiso al momento de cada fecha de pago de los VDFs, junto con un cuadro teórico de pagos de servicios. Como ya se describió los Inversores (tenedores de VDFs) únicamente tendrán como garantía de pago de servicios los bienes cedidos al Fideicomiso Financiero (sin perjuicio de cualquier otra garantía que, de acuerdo con el avance del proyecto, podrían tener los VDFs).

Otros actos necesarios para el desarrollo del proyecto

Deberá tenerse en cuenta que, el desarrollo del proyecto en general y la obtención de financiamiento en particular implicará diversos negocios jurídicos que involucrarán a terceros que podrán ser "ajenos" al proyecto.

Así, el Fideicomiso (actuando a través del Fiduciario y mediante órdenes expresas del Comité de Administración), a los efectos de desarrollar el proyecto deberá contratar diversos asesores externos (por ejemplo, agrimensores, desarrollador inmobiliario, escribanos, etc.), y para ello celebrará diversos contratos de locación de servicios a través de los cuales el Fideicomiso irá cumpliendo las etapas del proyecto.

Por otro lado, al tratarse de un proyecto inmobiliario, se deberá tener presente que se requerirán numerosas autorizaciones municipales, provinciales, inscripciones en el/los registro/s de la propiedad inmueble, registro/s público/s de comercio, etc.

Régimen de notificaciones

Es importante tener en cuenta que, como ya se detalló, a los efectos de desarrollar el proyecto en general y a los efectos de ceder activos al Fideicomiso en particular, se deberán ceder ciertos derechos, los cuales hasta tanto no formen parte del activo del Fideicomiso serán de propiedad del Fiduciante y/o de los terceros no Fiduciantes que realicen aportes al Fideicomiso.

En este sentido, el aporte al Fideicomiso podrá estar compuesto, como se describió anteriormente, de los créditos y microcréditos que el Fiduciante otorgue a los Beneficiarios.

Ahora bien, para que la cesión de ese activo específico al Fideicomiso sea oponible a terceros (i.e., el Fideicomiso y los acreedores de éste) y reclamar el pago al deudor cedido, es decir, al Beneficiario, tal circunstancia debe ser notificada al dicho Beneficiario.

La notificación, en ciertos casos, puede representar un atraso en la perfección de ese negocio, especialmente en los que por el volumen de deudores cedido sea operativamente complejo localizar a los deudores y/o notificarlos fehacientemente.

Así, debe tenerse presente que tratándose de la cesión en el marco del Fideicomiso que hará oferta pública de sus VDFs, puede no ser necesaria la notificación, bastando con la inclusión de una leyenda específica en el contrato original que se pretende ceder (i.e., en el contrato que instrumenta el crédito y/o microcrédito que el Fiduciante otorgue a los Beneficiarios).

No obstante, debe tenerse presente que en caso de cesión de cualquier crédito que haya sido instrumentado por escritura pública y/o que requieran por ley una formalidad específica (como pueden serlo las hipotecas) la propia cesión debe ser hecha, asimismo, mediante escritura pública y podría sostenerse que la notificación debería realizarse del mismo modo.

Breve descripción de los Fondos Comunes de Inversión como método de financiamiento.

Como se describió en la primera parte del presente informe, otro de los vehículos posibles de financiamiento para el proyecto lo constituyen los Fondos Comunes de Inversión que, al igual que un Fideicomiso Financiero es un producto de inversión colectiva (i.e., un vehículo que recibe fondos del público inversor para un fin determinado), pero a diferencia de éstos últimos, un Fondo Común de Inversión (en adelante un “FCI”) no disponen de personería jurídica, sino que es un patrimonio que se forma con los aportes que realizan los inversores suscribiendo cuotas partes y convirtiéndose, en consecuencia, en “cuotapartistas” del FCI en el que se decida invertir.

La CNV es el organismo que tiene a su cargo el registro, control y regulación de los FCI, de las sociedades gerentes y depositarias, en todo el territorio de la Argentina. En este sentido, cada FCI, como cada sociedad gerente y depositaria debe contar con previa autorización de la CNV para poder funcionar como tal.

a. Sociedad Gerente y Sociedad Depositaria.

En el desarrollo y funcionamiento de cada FCI, intervienen dos tipos de entidades independientes llamadas, por un lado, sociedad gerente y, por el otro, sociedad depositaria.

Ahora bien, la sociedad depositaria es la encargada de la guarda y custodia de las cuotas partes del FCI y del rendimiento (el dinero) que ellas generen.

Por otro lado, la sociedad gerente es la encargada de administrar las solicitudes que efectúan los inversores para la suscripción (inversión/compra) de cuotas partes, así como también rescate (venta/retiro de la inversión) de estos.

Es importante advertir que, tanto la sociedad gerente como la sociedad depositaria, deben estar previamente inscriptas y autorizadas a funcionar como tal por la CNV, esto implica que la Comisión será también el órgano de control y fiscalización aplicable a estas sociedades que deben adecuarse completamente a lo dispuesto por sus Normas.

Así, la sociedad depositaria debe estar inscripta en la categoría de Agente de Custodia de Productos de Inversión Colectiva (ACPIC), mientras que la sociedad gerente debe estar inscripta en la categoría de Agentes de Administración de Productos de Inversión Colectiva (AADIC).

b. FCI abierto y FCI cerrado

Los FCI se pueden clasificar, según su forma de constitución, en abiertos o cerrados. Sus principales diferencias están dadas por el objeto de inversión que éstos desarrollan y por los procedimientos inherentes en el tratamiento de las suscripciones y rescates de cuotas partes. La mayoría de los FCI que funcionan actualmente son abiertos.

En los FCI abiertos la cantidad de cuotas partes en circulación puede aumentar o disminuir a lo largo de la vida del FCI, dependiendo de la cantidad de cuotas partes que se emitan para atender las solicitudes de suscripción o de aquellas que se den de baja de acuerdo con las solicitudes de rescate que se reciban por parte del público inversor.

Por otro lado, los FCI cerrados se constituyen con una cantidad fija máxima de cuotas partes que se emiten en la etapa de colocación y cuya cantidad no puede aumentar o disminuir en la medida que no se recibirán nuevas suscripciones ni solicitudes de rescates hasta la disolución del FCI cerrado de que se trate o hasta la finalización del plan de inversiones determinado en el su respectivo reglamento de gestión y/o prospecto de emisión.

FCI Cerrado para desarrollo inmobiliario

En los últimos años y en el marco de la Ley N°27.440 de Financiamiento Productivo, se ha impulsado el desarrollo de los FCI cerrados destinados a proyectos inmobiliarios, que podría asimilarse (a pesar de las diferencias lógicas del caso) al proyecto tratado en este informe.

Así, se otorgaron ciertos incentivos para fomentar el desarrollo de este producto en el mercado local, tales como eximir a los inversores personas humanas de estos FCI cerrados del pago de impuesto a las ganancias y bienes personales.

Por otro lado, y en el caso del proyecto que se trata en el presente informe es importante destacar que el FCI en sus documentos de emisión (que veremos a continuación) se indicará que el FCI tendrá como único objeto el desarrollo inmobiliario, dependiendo de la forma en que se quiera estructurar el FCI, se podrá indicar que la inversión será de naturaleza inmobiliaria a través de (a) Proyectos Inmobiliarios de desarrollo de viviendas sociales y para sectores de ingresos medios y bajos; o (b) créditos hipotecarios.

A tal fin es importante destacar que, a los efectos de que el FCI pueda contar los beneficios impositivos descriptos en la Ley N°27.440 de Financiamiento Productivo, las inversiones estarán siempre limitadas por las pautas determinadas por el Art. 206 de la Ley N°27.440 de Financiamiento Productivo y sus normas reglamentarias. Adicionalmente, a los efectos de que el FCI pueda ser considerado (incluyendo la obtención de tal característica por parte de la calificadora) destinado al desarrollo de la construcción de viviendas para poblaciones de ingresos medios y bajos, es probable que deban aplicarse ciertas normas de la Secretaría de la Vivienda de la Nación.

c. Reglamento de gestión

A los efectos de constituir el FCI (tanto cerrado como abierto), deberá en primer lugar, lograr la participación en el proyecto de una sociedad gerente y de una sociedad depositaria, lo que podría implicar mayores costos para el proyecto. Asimismo, aplican a la constitución del FCI sustancialmente la misma cantidad de actos jurídicos detalladas en "IV.b. Actos jurídicos necesarios para estructurar el Fideicomiso" del presente informe.

No obstante, lo anterior, el FCI requiere la preparación y el desarrollo de un documento clave, el Reglamento de Gestión.

El Reglamento de Gestión es un contrato que establece las normas contractuales que rigen las relaciones entre la Sociedad Gerente, la Sociedad Depositaria y los copropietarios indivisos (cuotapartistas) de un determinado FCI, al que éstos adhieren de pleno derecho al suscribir (comprar) una cuotaparte del FCI.

En este sentido, el reglamento de gestión regula las relaciones contractuales entre las partes y se encuentra constituido, por un lado, por cláusulas particulares y, por el otro, por cláusulas generales, establecidas en las normas de la CNV.

Antecedentes de FCI Cerrado Inmobiliario con impacto social

Existe en el mercado un antecedente de un FCI Cerrado Inmobiliario con impacto social, creado en el marco del artículo 206 de la Ley de Financiamiento Productivo y en el marco de lo dispuesto por la Resolución General 882 de la CNV, impulsado por Pellegrini S.A. (como sociedad gerente) y Banco de Valores S.A. (como sociedad depositaria).

Así, los fondos obtenidos de la colocación de las cuotapartes del FCI fueron destinados a la inversión para el desarrollo de vivienda asequible. Asimismo, se previó que en el supuesto en que por razones de fuerza mayor no se pudiera realizar la inversión destinada al desarrollo de vivienda asequible en las mismas categorías que describen los lineamientos y guías de CNV (y que se detallará a continuación en este informe), la sociedad gerente comprometió sus mejores esfuerzos para realizar inversiones que persigan el mismo beneficio social.

Como plan de inversión este FCI previó la adquisición de manera directa de inmuebles, o mediante la inversión en sociedades u otras estructuras jurídicas en los términos que autoricen las disposiciones legales vigentes y aplicables o mediante el otorgamiento de créditos con destino exclusivo a la terminación del proyecto inmobiliario, con la existencia de garantías reales o personales y siempre que resulten compatibles con lo previsto por la Ley de Financiamiento Productivo.

Como se verá debajo, un proyecto financiado a través de un Fideicomiso como a través de un FCI pueden calificar como emisión de deuda social, verde o sustentable si se reúnen ciertas circunstancias detalladas en el siguiente apartado en lo relativo a la "Calificación del Proyecto como Social, Verde o Sustentable".

3.2. Herramientas innovadoras

A continuación se detallan tres herramientas consideradas relevantes para la sostenibilidad del desarrollo del modelo económico.

1. Fondos Compensadores

Es de extrema relevancia, para lograr el adecuado funcionamiento de la estructura que se proponga dentro de los distintos vehículos financieros antes descritos, contar con mecanismos que permitan o bien una mejora en las condiciones comerciales del endeudamiento o bien una garantía en cuanto a la capacidad de repago del mismo frente a eventos como la mora y/o la incobrabilidad, conforme veremos más adelante.

Así, ya sea por la mejora en condiciones que supone, como por su función de garantía, estos Fondos Compensadores permiten balancear los desajustes que pueden generarse entre los dos extremos de la estructura: (i) los destinatarios de las viviendas (Beneficiarios Finales) y el valor de la cuota del crédito hipotecario que abonarán en función de su capacidad económica; y (ii) los Inversores, y el retorno mínimo que esperarán que debe ser comparable con el de una inversión convencional, lo cual constituye uno de los pilares de la inversión socialmente responsable.

El fondo de garantía, como una subespecie dentro de los fondos compensadores, funciona como un amortiguador en la relación entre la cuota que abonan los Beneficiarios Finales y sus ingresos. Así este tipo de fondo compensador podría gatillarse en caso de que los ingresos de los Beneficiarios presenten diferencias respecto de las proyecciones efectuadas al inicio del proyecto, como así también cuando los mismos no sean ajustados conforme a la inflación del país. Asimismo, podría activarse directamente ante la falta de pago por parte de los Beneficiarios.

El fondo de mejora comercial, como otra subespecie, por su parte, busca cubrir el desfase entre el retorno esperado por los Inversores y el retorno que puede cubrirse con el valor de las cuotas que abonan los Beneficiarios Finales.

Ambos tipos de fondos compensadores son un claro ejemplo de lo que se llama blended finance y que tiene como objetivo mediante la integración de filantropía y fondos públicos disminuir los riesgos y asegurar condiciones comerciales más favorables para todas las partes involucradas, que permitan desarrollar mayores proyectos como el que estamos analizando. Similar metodología se utiliza en el caso de Sumatoria, donde se utilizan fondos filantrópicos, así como también financiamiento obtenido a través de mercado de capitales (mediante la emisión de obligaciones negociables) para lograr una combinación que resulta en tasas más accesibles para quienes reciben los fondos en última instancia.

El nuevo concepto de Blended Finance permitirá captar fondos de diferentes fuentes y mezclarlas de manera eficiente para potenciar el impacto social y económico de las diferentes fuentes de financiación.

De esta manera, el descalce económico (de tasa) y financiero (de plazos) entre los inversores del fideicomiso o FCI, con las necesidades de los desarrolladores del inmueble y las cuotas a pagar y necesidades de los futuros propietarios, será aportado por un fondo de garantía y compensación con aportes estatales, municipales, de organismos multilaterales, privados, otros. de manera de darle sustento al sistema.

Quedará demostrado entonces mediante modelos matemáticos, la potencialidad de la herramienta del fondo y de las blending finance, para escalar el modelo y realizar los aportes a la construcción de viviendas de manera eficiente para cada uno de los actores, comparado con un modelo tradicional de construcción de viviendas sociales.

Es importante destacar que la categorización que hemos realizado tiene propósitos meramente expositivos y, en este sentido, podría establecerse un mecanismo de compensación que tenga tanto fines de garantía como de mejora de términos comerciales. Así, nos parece interesante mencionar dos antecedentes que dan cuenta de la factibilidad de estos fondos compensadores: FOGARIM y DINAMO.

a) FOGARIM

En 2004 el Gobierno de Marruecos constituyó el FOGARIM como fondo de garantía de préstamos hipotecarios, garantizando a los deudores (pertenecientes a un sector de la población de bajos ingresos y cuyos ingresos provenían de la economía informal) frente a los bancos. El fondo se genera con los impuestos a la construcción y, al reducirse la contingencia en caso de incumplimiento de los deudores de cara a los bancos, las condiciones de los préstamos se vuelven más asequibles, traduciéndose en una reducción de la tasa de interés. De esta manera FOGARIM funciona tanto como un fondo compensador de garantía como de mejora de términos comerciales.

b) DINAMO:

Otro antecedente que consideramos especialmente relevante es el de Nova Vivenda (Din4mo) en Brasil, el cual si bien apunta a la reforma de viviendas, establece un esquema que podría ser fácilmente replicable para la construcción de viviendas y que está en línea con ciertas cuestiones que ya mencionamos en la sección “Instrumentos Financieros” del presente informe.

Nova Vivenda (Din4mo) está estructurado esencialmente como un fondo compensador de garantía. Así, se establece una etapa privada de financiamiento que está dirigida enteramente a lo que consideran “inversores sociales” y cuyo repago estará subordinado a los inversores de la segunda etapa pública (a través del mercado de capitales), que

son considerados “inversores comerciales”. De esta manera, si el proyecto no produce lo suficiente para repagar a todos los inversores, sólo se abona a los comerciales, en detrimento de los sociales, que son los subordinados.

Este esquema de fondo compensador de garantía funciona dentro del mismo vehículo financiero. Si bien quizás no genera la mejora de condiciones comerciales, sí tiene la bondad de simplificar la estructura.

Así, retomando los vehículos descritos en Instrumentos Financieros y para esquematizarlo de mejor modo, los inversores sociales (y subordinados) podrían ser los tenedores de:

- Los títulos del fideicomiso privado que anteceden a la estructura con oferta pública (sean títulos de deuda o certificados de participación);
- Los certificados de participación de un fideicomiso financiero público;
- Las cuotapartes subordinadas de un fondo común de inversión cerrado.
- Las obligaciones negociables privadas, que anteceden a una estructura con oferta pública.

2. Garantías:

Como se viene sosteniendo, el repago en tiempo y forma de la totalidad de las amortizaciones e intereses bajo los VDFs (en el caso de que la elección del vehículo financiero a utilizar sea un Fideicomiso) a los Inversores podrá estar garantizado de diversas formas:

Por uno o más terceros ajenos al Fideicomiso que pueda constituirse como fiador/avalista de las deudas del Fideicomiso;

Por cuentas fiduciarias cuyos fondos fueran únicamente destinados a compensar el repago de los VDFs, en caso de insuficiencia de fondos;

Contar con la participación de Sociedades de Garantía Recíproca (“SGR”). Las SGR tienen por objeto exclusivo facilitar el acceso al crédito a las pequeñas y medianas empresas (pymes), a través del otorgamiento de avales. Las SGR no prestan dinero, sino que permiten que las pymes accedan a mejores condiciones crediticias. Existen en el mercado instrumentos de deuda que contaron con participación (directa o indirecta) de SGRs, como el caso de la emisión de la Clase III de Obligaciones Negociables de Sumatoria.

Asimismo, y dependiendo de la instancia en la que se encuentre el desarrollo, podría analizarse la posibilidad de constituir garantía hipotecaria sobre los inmuebles. La

garantía hipotecaria es una garantía sólida, pero su instrumentación dependerá de varios factores, tales como, la subdivisión del inmueble (en caso de que sea aplicable), la consecuente inscripción de las parcelas en el registro de la propiedad inmueble que corresponda a nombre de los Beneficiarios, y en general a la adecuación de las escrituras de propiedad al proyecto, para una vez formalizado, constituir el derecho real de hipoteca sobre esos inmuebles.

3. Calificación del Proyecto como Social, Verde o Sustentable

A continuación, se detallan los lineamientos generales que deberán tener los VDFs (así como cualquier otro instrumento de financiación) para calificar como emisión de deuda social, verde o sustentable (en adelante, "SVS") en el marco de las normas de la CNV.

La calificación de un valor negociable de deuda como SVS puede mejorar las condiciones del financiamiento obtenido, dado que ciertos inversores demandan específicamente este tipo de productos.

En líneas generales, los valores SVS se estructuran de forma similar al resto de los productos tradicionales del mercado, con la diferencia de que los fondos obtenidos deberán ser utilizados para financiar o refinanciar proyectos sociales, verdes o sustentables (según sea el caso). Así, siguiendo los principios de la Asociación Internacional de Mercado de Capitales ("ICMA", por sus siglas en inglés) expuestos en los Principios de los Bonos Verdes (2021) ("GBP", por sus siglas en inglés), los Principios de los Bonos Sociales (2021) ("SBP", por sus siglas en inglés), y la Guía de Bonos Sostenibles de ICMA (2021) ("SBG", por sus siglas en inglés), se deben respetar básicamente cuatro lineamientos, los cuales se describen a continuación.

a. Uso de los Fondos

Los fondos obtenidos de la colocación del valor negociable deben ser utilizados para financiar y/o refinanciar proyectos sociales, verdes o sustentables, y los gastos vinculados con estos. Los beneficios esperados deben ser claramente exhibidos en los documentos de la emisión.

Para mayor información acerca de cuáles son los tipos de proyectos elegibles, se recomienda la lectura de los GBP, SBP y SBG.

b. Proceso de evaluación y selección de proyectos

Al momento de estructurar el valor negociable, los emisores deben informar en los documentos de la emisión, de modo claro y transparente, los criterios para determinar la elegibilidad de los proyectos sociales, verdes o sustentables, indicando:

Los objetivos ambientales, sociales, o sustentables;

Los procesos utilizados para determinar la elegibilidad del proyecto;

Puntualmente, criterios de elegibilidad (incluyendo reglas de exclusión), o cualquier otro proceso utilizado para identificar y gestionar los riesgos asociados con los proyectos.

c. Gestión de los fondos

Se debe asegurar a los inversores la transparencia y trazabilidad en la gestión de los fondos obtenidos de la colocación. En consecuencia, se debe informar en los documentos de emisión cuáles son los mecanismos que se utilizarán a fin de garantizar la transparencia en la asignación de los recursos obtenidos. Además, se permite la inversión transitoria en instrumentos financieros de alta liquidez.

d. Informes

En forma previa a la emisión, se recomienda la utilización de un revisor externo para que este determine si el valor negociable cumplirá con los criterios para ser considerado social, verde o sustentable.

Luego, los emisores de bonos sociales, verdes o sustentables deben ofrecer informes sobre la gestión de los fondos obtenidos, en forma periódica hasta su asignación total. Anualmente se deberá informar los proyectos financiados y el impacto esperado. Se recomienda para estos informes contar con un auditor o revisor externo.

En suma, para que un valor negociable califique como social, verde o sustentable, deberá cumplir con los requisitos en materia de uso de fondos, elegibilidad de proyectos, gestión de los fondos e informes, que hemos resumido conforme surgen de los GBP, SBP y SBG de ICMA. Más allá de estos aspectos, los mercados donde liste el producto pueden tener requisitos y observaciones adicionales a las mencionadas, que los emisores deberán tener en consideración para obtener la autorización de negociación y, en consecuencia, atraer inversores.

Tratamiento impositivo del fideicomiso financiero local y del Fondo Común de Inversión Cerrado con oferta pública autorizada por CNV

La siguiente sección no debe ser entendida como asesoramiento legal impositivo y no debe entenderse como recomendación alguna a invertir. Cada lector del presente informe deberá consultar a su asesor impositivo antes de tomar una decisión de inversión en general y especialmente en los productos que se mencionan en la presente.

Impuesto	F.F. con oferta pública	F.F. sin oferta pública	FCIC
Ganancias	No es sujeto si cumple con requisitos legales ³⁶	Es sujeto (25%, 30% o 35%) ³⁷	No es sujeto si cumple con requisitos legales (ver nota 1).
Impuesto al Valor Agregado	Es sujeto si realiza operaciones gravadas (tasa 21%)	Es sujeto si realiza operaciones gravadas (tasa 21%)	Es sujeto si realiza operaciones gravadas (tasa 21%)
Impuesto sobre los débitos y créditos	Exento ³⁸	Gravado	Exento (ver nota 4)
Impuesto sobre los bienes personales	No es sujeto	No es sujeto	No es sujeto
Impuesto sobre los ingresos brutos (CABA)	Es sujeto si realiza operaciones gravadas	Es sujeto si realiza operaciones gravadas	Es sujeto si realiza operaciones gravadas
Impuesto de sellos (CABA)	Exento. ³⁹	Gravado (1%) si existe contraprestación para el fiduciario ⁴⁰	Exento ⁴¹

³⁶ En la medida que coloquen los certificados de participación y/o títulos de deuda o las cuotas partes que emitieron por oferta pública con autorización de la CNV y realicen inversiones en el país, no tributarán impuesto a las ganancias. De existir tal colocación, dichos fideicomisos y fondos tributarán sólo en la proporción a las inversiones no realizadas en la República Argentina. Bajo el cumplimiento de los requisitos del artículo 205 de la ley 27.440 (ley de financiamiento productivo, en adelante "LFP") estos vehículos son considerados transparentes debiendo sus resultados ser atribuidos a los inversores en forma directa. En el caso particular de FCIC o FF, mencionados en el párrafo anterior, cuyo objeto de inversión sea: a) desarrollos inmobiliarios para viviendas sociales y sectores de ingresos medios y bajos; y/o b) créditos hipotecarios; y/o c) valores hipotecarios -conforme artículo 206 LFP-, las distribuciones originadas en rentas o alquileres o los resultados provenientes de su compraventa quedan alcanzadas por una alícuota del quince por ciento (15%), sujeto a las siguientes condiciones:

a) que los beneficiarios de dichos resultados sean personas humanas, sucesiones indivisas o beneficiarios del exterior comprendidos en el artículo 91 de la ley de impuesto a las ganancias;

b) que el fondo común de inversión cerrado o fideicomiso financiero haya sido colocado por oferta pública con autorización de la Comisión Nacional de Valores con un plazo de vida no inferior a 5 años, y distribuido entre una cantidad de inversores no inferior a 20;

c) que ningún inversor o cuotapartista tenga una participación mayor al 25% del total de la emisión;

La alícuota varía en función de la ganancia neta imponible acumulada en el año fiscal.

d) en el caso de resultados por enajenación, que la misma hubiera sido realizada a través de mercados autorizados por la Comisión Nacional de Valores. Si la emisión hubiera sido realizada en moneda extranjera o en moneda local con cláusulas de actualización, las diferencias de cambio o las actualizaciones según cláusulas de emisión, no formarán parte de la ganancia bruta sujeta a impuesto. Si la emisión se hubiera realizado en moneda nacional sin cláusula de ajuste, el costo de adquisición o suscripción podrá ser actualizado mediante la aplicación del índice mencionado en el segundo párrafo del artículo 89 de la ley de impuesto a las ganancias;

e) en el caso del rescate por liquidación final, que haya transcurrido un mínimo de 5 años. Si este plazo no se hubiera alcanzado, la alícuota aplicable será la general para el sujeto beneficiario. Para la determinación de la ganancia final por rescate o liquidación, las diferencias de cambio o las actualizaciones según cláusulas de emisión, no formarán parte de la ganancia bruta sujeta a impuesto. Si la emisión se hubiera realizado en moneda nacional sin cláusula de ajuste, el costo de adquisición o suscripción podrá ser actualizado mediante la aplicación del índice mencionado en el segundo párrafo del artículo 89 de la ley de impuesto a las ganancias.

La ley de financiamiento productivo dispone que a las distribuciones realizadas por los fondos en una fecha posterior al décimo aniversario de la suscripción asociada con su emisión original se les aplicará una alícuota de 0% para los beneficiarios mencionados en el acápite a), y también para los inversores institucionales conforme la reglamentación que se dicte a este efecto;

f) que el fondo común de inversión o el fideicomiso financiero cumpla desde su emisión y durante toda la vida del mismo con los requisitos exigidos por la Comisión Nacional de Valores para acceder a dicho tratamiento.

³⁸ Conf. Art. 10 inc c) decreto 380/01: "Estarán exentos del impuesto los débitos y/o créditos correspondientes a: (...)

c) Cuentas utilizadas en forma exclusiva en el desarrollo específico de su actividad por: (...) iii) los fondos comunes de inversión comprendidos en el segundo párrafo del artículo 1 de la ley 24083 y sus modificaciones y los fideicomisos financieros constituidos en el país conforme a las disposiciones del Código Civil y Comercial de la Nación, siempre que: 1) las carteras de inversiones o los bienes fideicomitados se constituyan con activos homogéneos que consistan en títulos valores públicos o privados o derechos creditorios provenientes de operaciones de financiación evidenciados en instrumentos públicos o privados, verificados como tales en su tipificación y valor por los organismos de control de acuerdo a lo que exija la pertinente normativa en vigor y 2) la totalidad de las cuotas partes o de los valores fiduciarios cuenten con oferta pública de conformidad con lo exigido por la normativa aplicable en la materia."

³⁹ Los actos, contratos y operaciones de cualquier naturaleza, incluyendo entregas y recepciones de dinero, vinculados y/o necesarios para posibilitar incremento de capital social y/o emisión de títulos valores representativos de deuda de sus emisoras y cualesquiera otros valores negociables destinados a la oferta pública en los términos de la Ley Nacional N° 26.831, por parte de sociedades o fideicomisos financieros debidamente autorizados por la Comisión Nacional de Valores a hacer oferta pública de dichos valores negociables. Esta exención ampara los actos, contratos y operaciones vinculadas con los incrementos de capital social y/o las emisiones mencionadas precedentemente, sean aquellos anteriores, simultáneos, posteriores o renovaciones de estos últimos hechos, con la condición prevista en el presente artículo. Esta exención quedará sin efecto, si en un plazo de noventa (90) días corridos no se solicita la autorización para la oferta pública de dichos valores negociables ante la Comisión Nacional de Valores y/o si la colocación de los mismos no se realiza en un plazo de ciento ochenta (180) días corridos a partir de ser concedida la autorización solicitada.

⁴⁰ En los contratos de fideicomisos, el impuesto se aplica exclusivamente sobre la retribución que percibe el fiduciario durante la vigencia del contrato. Los actos, contratos y operaciones de disposición o administración que realice el fideicomiso quedan sometidos al impuesto en la medida que se configuren los hechos imposables.

⁴¹ Conf. Resolución 141/2009 Y 151/2009 AGIP considera que "Quedan comprendidos en la exención establecida en el artículo 385 apartado 48 del Código Fiscal, los actos y/o instrumentos relacionados con la suscripción, negociación y/o rescate de cuotas partes de fondos comunes de inversión, siempre que su constitución y la oferta pública de las cuotas partes se hubieran efectuado de acuerdo a las normas de la Comisión Nacional de Valores".

Tratamiento impositivo para el inversor del F.F. y del FCIC

Rendimiento del título de deuda o Cuotaparte de renta

Impuesto	Tratamiento Impositivo		
	F.F. Con oferta pública	F.F. Sin oferta pública	FCIC
Ganancias			
	-Exento ⁴²	Gravado (5% al 35%)	-Exento
-Persona humana Local		Gravado	
-Empresa Local	-Gravado		-Gravado
-Beneficiario del Exterior	-Exento ⁴³	Gravado (15,05% o 35% ⁴⁴)	-Exento (ver pie de nota 9)
IVA			
-Persona física local inscripta	Exento	Gravado 21%	Exento ⁴⁶
-Empresa Local	Exento	Gravado 21%	Exento
-Beneficiario del Exterior	Exento	Gravado (10,5% o 21%) ⁴⁵	Exento
II.BB. Ciudad de Buenos Aires	Gravado (habitualista)	Gravado (habitualista)	Gravado (habitualista)
-Persona física local	Gravado	Gravado	Gravado
-Empresa local	Gravado	Gravado	Gravado
-Beneficiario del exterior	No existe régimen de retención	No existe régimen de retención	No existe régimen de retención

⁴³ Conf. último párrafo, inc. u) art. 26 de la LG, mientras no residan en jurisdicciones no cooperantes o los fondos no provengan de esas jurisdicciones.

⁴⁴ Si los títulos se invierten por bancos no domiciliados en jurisdicciones de baja o nula tributación la retención es del 15,05%. Para el resto de los casos la retención es del 35% (salvo que corresponda la aplicación de convenio de doble imposición)

⁴⁵ La alícuota del gravamen será 10,5% o 21% según se trate de acreedores bancarios que cumplan con las normas de Basilea o restantes acreedores siempre que el fideicomiso local sea responsable inscripto en el IVA.

⁴⁶ Art. 25 ley 24083

Resultados del certificado de participación

Impuesto	Tratamiento Impositivo		
	F.F. Con oferta pública	F.F. Sin oferta pública	FCIC
Impuesto a las ganancias			
-Persona física local	-Gravado	-Gravado (se asimila a dividendo)	-Gravado
-Empresa local	-Gravado	-No computable	-Gravado
-Beneficiario del exterior	-Gravado	-Gravado (se asimila a dividendo)	-Gravado

Resultados por venta del título de deuda, certificado de participación o cuotaparte de condominio o de renta.

Impuesto	Tratamiento Impositivo		
	F.F. Con oferta pública	F.F. Sin oferta pública	FCIC
Impuesto a las ganancias			
-Persona física local	Exento	Gravado (15%)	Exento
-Empresa local	Gravado	Gravado (hasta 35%)	Gravado
-Beneficiario del exterior	Exento ⁴⁷	Gravado (15%)	Exento (ver nota 14)
Impuesto al valor agregado			

⁴⁷ mientras no residan en jurisdicciones no cooperantes o los fondos no provengan de esas jurisdicciones;

-Persona física local inscripta	Exento	Exento
-Empresa local	Exento	Exento
-Beneficiario del exterior	Exento	Exento
Ingresos Brutos (CABA)		
-Persona física local	Gravado	Gravado
-Empresa local	Gravado	Gravado
-Beneficiario del exterior	No existe régimen de retención	No existe régimen de retención

Tenencia de Certificados de participación, títulos de deuda y cuotas partes de condominio o de renta.

Impuesto	Tratamiento Impositivo		
	Con oferta pública	Sin oferta pública	FCIC con oferta pública
Bienes Personales			
-Persona física local	Exento ⁴⁸	Gravado	Exento (ver nota 15)
-Persona física del exterior	Exento (ver nota 15)	Gravado	Exento (ver nota 15)

⁴⁸Bajo el cumplimiento de ciertos requisitos, y cuando el activo subyacente principal esté integrado, como mínimo, en un porcentaje a determinar por la reglamentación -75% del total de las inversiones del FCI o FF-, por títulos públicos, depósitos en entidades financieras, Obligaciones Negociables e instrumentos destinados a fomentar la inversión productiva, en estos dos últimos casos, emitidos en moneda nacional.

3.3. Modelo de financiamiento

Para contar con los fondos necesarios para la primera urbanización de 96 lotes, el financiamiento privado será el encargado de las etapas de "Ideación/diagnóstico" (identificación del problema social y ambiental y el desarrollo de una solución innovadora) y de "Formulación/implementación" (identificación de actores claves y formulación de la estructuración), consideradas las etapas previas o de preparación al proyecto en sí.

El financiamiento mixto, incluyendo al proveniente del público inversor en general a través del mercado de capitales, será el encargado de financiar la obra y puesta a punto del proyecto.

Teniendo de referencia la realización de 8 manzanas de 60 m. x 40 m. (2.400 m².) con 12 lotes de 200 m² cada una, o sea 8 x 12 = 96 lotes de 200 m², y un valor promedio de costo de construcción de 100 USD dólares por m², es decir un valor de 20.000 USD por cada lote, se buscará financiamiento para la construcción por un total de 1.920.000 USD, que tomando un valor de referencia de ARS \$300 (pesos argentinos) por cada dólar USD, arroja un total de ARS \$576.000.000.

A su vez, cada familia beneficiaria deberá aportar una cuota inicial con ahorro previo para poder acceder a su vivienda del 15% del total, es decir, 3.000 USD (ARS \$900.000). Tomando como referencia el salario mínimo vital y móvil (SMVM) a Diciembre 2022 en Argentina de ARS \$61.953 (206 USD) y teniendo en cuenta una familia tipo de dos personas trabajando, la relación entre el ahorro previo solicitado, y dos SMVMs es de poco más de 7 veces (meses). De esta manera se podrá recaudar USD USD 288.000.

Por lo tanto, se buscará financiamiento en el mercado de capitales y fondos compensatorios por el 85% restante del costo de construcción total, es decir USD 1.632.000.

El 70% de este valor, es decir 1.142.400 USD, se licitará con oferta pública, a tasas de mercado, a través de alguno de los instrumentos anteriormente mencionados (fideicomiso financiero, fondo común de inversión o emisión de Obligaciones Negociables). Dicha emisión generará una deuda en el mercado que será devuelta en su totalidad luego de 20 años. En aquellos casos donde las emisiones de mercado sean de tiempos más acotados, se irá renovando la deuda o emitiendo nuevas series en condiciones similares, para lograr el plazo deseado.

El 30% restante, es decir 489.600 USD, se buscará fondear con inversores de impacto, organismos públicos, multinacionales o multilaterales, emitiendo deuda al mismo plazo (20 años) pero al 50% del valor de las tasas de mercado.

De ésta manera se lograrán los fondos necesarios para fondear la construcción.

Por otra parte, cada familia beneficiaria deberá pagar el 85% restante del costo de construcción de cada vivienda, es decir 17.000 USD con un crédito hipotecario (que será el patrimonio fideicomitado en el caso de un fideicomiso), que será también a 20 años, pero con una tasa de interés determinada de manera tal que la cuota resultante de dichas condiciones, no sea mayor al 54% de dos SMVM.

Luego, con el Ingreso de fondos a la Cuenta Fiduciaria (en el caso de un fideicomiso) por la acreditación de pagos bajo los activos fideicomitados (es decir, la cobranza de las cuotas de los créditos hipotecarios) se utilizará para devolver las cuotas de capital más los intereses por la deuda emitida en el mercado de capitales.

La diferencia entre las cuotas a cobrar de los créditos hipotecarios y las cuotas a pagar por la deuda contraída en el mercado de capitales, será financiado con capital filantrópico a través de una de las subespecies de los fondos compensatorios anteriormente mencionados.

El valor presente neto del flujo de fondos proveniente de dicha diferencia es de 1.019.047 USD, es decir un 53% del costo total de construcción (1.920.000 USD).

De ésta manera, de los 2.939.047 USD requeridos para el financiamiento total de la obra, el 43% (1.142.400 USD) será captado en el mercado de capitales con tasas de mercado, el 18% (489.600 USD) será captado con inversores de impacto y organismos estatales y multilaterales de crédito, y el 38% restante (1.019.047 USD) con filantropía.

4. Modelo socio-comunitario

Dentro de este modelo se encuentran la estructura de gobernanza del proyecto, la conformación de la comunidad, el abordaje territorial y el modelo de adjudicación sobre criterios objetivos que contemplen las realidades socio económicas de los destinatarios.

A fin de contribuir a fortalecer la dignidad de la familia argentina debilitada por la pobreza y falta de desarrollo, este modelo persigue el objetivo de promover una acción conjunta Público - Privada, con especial protagonismo de las familias a quien se dirige la propuesta, destinada a favorecer el nacimiento de comunidades sustentables, replicables en todo el territorio nacional, que permita crear oportunidades para alcanzar una vivienda digna, poniendo énfasis en la educación, la salud, el deporte, la formación para el trabajo y el desarrollo de una comunidad solidaria.

La base de la propuesta es desarrollar urbanizaciones sustentables (calles pavimentadas, luz, agua potable y cloacas) donde se presenten las mencionadas oportunidades, con viviendas de alta calidad y bajo costo, orientados a familias de recursos limitados, que quieran incorporarse a un nuevo barrio, lo más cercana posible a donde actualmente viven. Con ese fin se reservarán espacios comunes y públicos para el ejercicio de actividades educativas, cuidado de la salud, culturales, formación para el trabajo y actividades sociales y deportivas. Al generar un objetivo común se busca favorecer los lazos sociales y una mejora concreta en la calidad de vida.

Uno de los objetivos centrales del modelo propuesto, es el desarrollo de una comunidad sostenible, no simplemente la construcción de un barrio con viviendas ecoeficientes para aquellos que aún no han tenido acceso a una vivienda propia. El acceso a la casa funciona como un incentivo central a la hora de construir comunidades sostenibles.

El desarrollo comunitario, o la construcción de una comunidad prioriza el desarrollo de capital social, lazos de confianza, respeto, buena vecindad e interés por los bienes públicos, que son componentes esenciales para el desarrollo y el ejercicio de una ciudadanía activa.

El proceso de convocatoria a los interesados y las reuniones de información es el puntapié inicial para el acercamiento y buen conocimiento de los posibles beneficiarios de las viviendas. Se podrá promover su compromiso desde el primer momento y generar así una comunidad colaborativa y participativa interesada en el éxito del emprendimiento. A través de las actividades comunitarias que se deben planificar como parte del proyecto, los beneficiarios percibirán que el valor agregado va más allá de la casa propia y tomarán conciencia de que sólo será posible un buen resultado si todos participan de manera activa, responsable y solidaria. Ese compromiso de participación en el desarrollo de la comunidad es lo que permitirá hacer una adecuada selección de los beneficiarios y ofrecerá una sólida garantía de pago de las obligaciones que contrajeran.

Las acciones para desarrollar una comunidad sostenible se centran en la generación de ámbitos de participación de los ciudadanos para consensuar sus necesidades, su prioridad, y las maneras posibles de resolverlas, lo que significa también la construcción de un modelo eficiente de gobernanza.

Un instrumento muy importante para la conformación de una comunidad es el de contar con un Centro de Desarrollo Comunitario: lugar de encuentro para las personas, que lo sientan como propio y en el cual se puedan desarrollar las distintas actividades:

- comunitarias,
- culturales,
- deportivas,
- de atención y educación en salud,
- educativas: apoyo escolar, oficios,
- recreativas
- familiares.

Se busca fortalecer y no reemplazar a las instituciones que hoy atienden las necesidades de la comunidad, para lo cual es vital contar con el apoyo de entidades de amplio reconocimiento social y con presencia territorial.

Identificación e interacción con las familias destinatarias

Se considera una condición necesaria que, antes de decidir la iniciación de las construcciones, se haya llevado a cabo el trabajo previo para definir quiénes serán los adjudicatarios. Esta tarea se deberá llevar a cabo bajo la responsabilidad y dirección de organizaciones autónomas e independientes del Estado, bajo estrictos criterios objetivos y con el máximo nivel de transparencia y en alianza con organizaciones sociales de reconocida trayectoria que actúen en el territorio.

La forma y modalidad de la convocatoria habrá que determinarla en cada caso particular sobre la base de presentar el proyecto a sus destinatarios, solicitarles su opinión y una vez evaluadas las sugerencias y comentarios, adaptar y ajustar el proyecto a sus reales expectativas y posibilidades.

Para ello se organizarán reuniones donde se explicará el proyecto y su modalidad, interactuando con los interesados para ir formando una comunidad que tenga el mismo interés: disponer de una vivienda digna en un barrio bien organizado, actuando en forma conjunta y solidaria. Se pondrá foco en que la relación del grupo familiar con el proyecto se base en el compromiso asumido por la mujer, pues está demostrado que habitualmente es mejor administradora y cumple mejor los compromisos asumidos. Una de las alternativas es que en esta instancia se conformen los grupos de ahorro previo.

Importancia del modelo de Gobernanza

Según la evidencia tanto local como internacional en proyectos de desarrollo comunitario vinculado con la construcción y administración de bienes públicos, como sistemas de viviendas, la buena gobernanza determina el funcionamiento eficaz de este tipo de iniciativas.

Según el informe “UNITED NATIONS ECONOMIC COMMISSION FOR EUROPE #Housing2030: Effective policies for affordable housing in the UNECE region” sin ella, la disponibilidad de otros factores como la tierra, el capital y la experiencia podría desperdiciarse, o al menos no utilizarse en todo su potencial. La buena gobernanza también incluye una comprensión clara de los roles de las partes interesadas, por ejemplo, el gobierno nacional, regional y local, el sistema judicial, los proveedores de vivienda y los hogares individuales. También define las responsabilidades y los sistemas de monitoreo y rendición de cuentas para la toma de decisiones, el desarrollo de políticas -en caso de ser necesarias- y la implementación.

La buena gobernanza también permite que los proyectos y/o sistemas de vivienda sostenibles, proporcionen viviendas adecuadas, asequibles y accesibles con apoyo público y/o privado a las generaciones futuras.

Es destacable que una buena gobernanza de los proyectos de vivienda apoya el logro del Objetivo de Desarrollo Sostenible (ODS) 11, especialmente la meta 11.1: apoyar sistemas de vivienda más asequibles e inclusivos. Alcanzar el ODS 11 requiere que tanto los responsables de la formulación de políticas, como organizaciones territoriales, empresas con propósito y otros actores del mercado hagan algo más que simplemente abordar las fallas del mercado de la vivienda, las "brechas" y las crisis en la vivienda asequible.

Elementos clave de la buena gobernanza



Fuente: Sigma, Principles of Public Administration en Principles of Public Administration - OECD (sigmaweb.org)

Siguiendo los lineamientos del informe #Housing2030, la gobernanza puede parecer un tema abstracto, al menos cuando se compara con la tierra, las finanzas y la sostenibilidad climática. Por lo tanto, es estratégico contar desde el inicio con una gobernanza clara que aporte certidumbre y transparencia a lo largo de todo el proceso ya que serán iniciativas que deberán sostenerse a lo largo de 10 o 20 años probablemente. Hemos adaptado una serie de herramientas de gobernanza en la siguiente tabla, que pueden servir de ayuda a los formuladores y gerenciadore de este tipo de proyectos para mejorar los resultados esperados.

Herramientas de gobernanza

Herramienta	Definición
Marcos estratégicos	Objetivos acordados y planes de gestión a largo plazo que centren los esfuerzos de las partes interesadas hacia los resultados deseados,
Capacidad institucional	Autoridad y recursos para implementar responsabilidades de vivienda son dados a stakeholders claves, como organismos públicos con clara responsabilidad en temas de vivienda, otras agencias de gobierno (sobre todo, gobiernos locales), organizaciones de la sociedad civil, tenedores de tierras, empresas proveedoras de material o constructoras, agencias financieras o proveedores de vivienda social. Esto puede implicar apoyo político, autoridad legal, recursos financieros y redes industriales
Estructura de gobernanza multinivel y asociación	La gobernanza multinivel se refiere a la coordinación y el reparto de responsabilidades, derechos y obligaciones, así como la autoridad jurisdiccional entre los diferentes actores en la formulación e implementación del proyecto. Esto puede ser vertical, u horizontal y dependerá de las características particulares del emprendimiento.

Reglas claras y permanentes	Las reglas más importantes se relacionan con la calidad, eficiencia energética, sostenibilidad de los materiales empleados y el tipo de construcción involucrada , el espacio por ocupante (en relación con el hacinamiento), la seguridad jurídica y el mantenimiento de las mismas reglas a lo largo de todo el proceso (vinculadas con la tenencia de la vivienda, la posibilidad de transferencia, la posesión del título de propiedad, etc), la asequibilidad a diferentes tipos de beneficiarios, y la integración al tejido urbano y proximidad a recursos clave (transporte, salud, empleo, educación y recreación).
Evidencias y mejores prácticas	El diseño e implementación de este tipo de proyectos, debe basarse en determinadas pruebas objetivas en términos de eficiencia y eficacia de la construcción, eficiencia energética y sostenibilidad; pero también en la mayor evidencia posible y el relevamiento de mejores prácticas para proyectos asociativos de impacto y el trabajo adecuado con los segmentos definidos de población al que se quiere alcanzar.
Supervisión y medición de impacto	La supervisión incorpora una serie de procesos de gobernanza, incluido el desarrollo de sistemas de medición de impacto y rendición de cuentas, la participación de las partes interesadas y las obligaciones de monitoreo y presentación de informes que influyen en los resultados de los proyectos asociativos. También implica medidas cumplimiento.
Proveedores con propósito vivienda social, sostenible accesible	Es importante animarse a la colaboración entre actores provenientes del sector público, privado, organizaciones del tercer sector y territoriales (por ejemplo). Esto implicará grandes desafíos pero también permitirá replicar modelos en escala y resolver colectivamente problemas complejos.
Marcos de participación propietarios-ocupantes	El desarrollo de proyectos multi stakeholders implica también pensar e involucrar oportunamente a los propietarios-ocupantes para que desempeñen un papel activo en la gobernanza de sus viviendas y barrios.

