









# REPORTE: ESTADO DE FINANZAS SOSTENIBLES EN CONSTRUCCIÓN

ÁREA TÉCNICA Y ESTUDIOS CHILE GREEN BUILDING COUNCIL

**Reporte: Estado de finanzas sostenibles en construcción | Chile | Argentina | Uruguay**

© Noviembre 2026, Chile Green Building Council. Todos los derechos reservados.

**Publicado por:** Chile Green Building Council.

**Cita sugerida: Chile Green Building Council | BID Invest. 2026 - Reporte: Estado de finanzas sostenibles en construcción.**

Prohibida su reproducción parcial o total, sin previa autorización.

**Elaboración y contenidos:**

El contenido y la visión de este documento fueron liderados por el equipo técnico de Chile Green Building Council para BID Invest

**María Fernanda Aguirre** - Directora Ejecutiva
**Gabriela Sabadini** - Directora Técnica
**Paula Hevia** - Jefa de Proyectos Senior
**Yuvixa Alcaíno** - Jefa de Proyectos área técnica
**Andrea Bilbao** - Líder de Desarrollo

**Coordinación Estratégica:** Yuvixa Alcaíno - Jefa de proyectos área técnica

**Diseño y Diagramación:** Yuvixa Alcaíno | yu.alcaino@gmail.com

# ÍNDICE


**Introducción al documento**

Chile Green Building Council ..... 5
Nuestro trabajo en activos sostenibles ..... 5
Carta de equipo Chile GBC ..... 6
Carta de equipo BID Invest ..... 7

**1. Contexto y Marco Regional**

Introducción: financiamiento sostenible para la construcción ..... 9
1.1 Referencias de Iniciativas para Latinoamérica y el Caribe ..... 11
BID Invest
Banco de Desarrollo de América Latina y el Caribe (CAF)
International Finance Corporation (IFC)
1.2 Condiciones habilitantes para cada uno de los países ..... 12
1.2.1 Contexto político e institucional ..... 12
1.2.2 Contexto económico y acceso al crédito ..... 13
1.2.3 Nivel de desarrollo del mercado de construcción sostenible ..... 13
1.2.4 Nivel de conocimiento y adopción de herramientas ..... 14
1.3 Metodología de evaluación de estas condiciones habilitantes ..... 15

**2. Chile | 3. Argentina | 4. Uruguay**

0.1 Contexto: Ecosistema financiero y mercado inmobiliario sostenible ..... 18 - 27 - 34
0.2 Financiamiento a desarrolladores e inmobiliarias ..... 18 - 27 - 34
0.2.1 Financiamiento público
0.2.2 Financiamiento privado
0.2.3 Financiamiento de impacto
0.3 Mercado hipotecario verde para compradores: Contexto y oportunidades para el desarrollador ..... 19 - 28 - 35
0.4 Comparativo de productos financieros disponibles ..... 20 - 29 - 35
¿Cuánto se usan estos productos? ..... 21 - -
0.5 Políticas públicas ..... 21 - 29 - 35
0.6 Taxonomía de finanzas sostenibles: estado actual de la iniciativa ..... 21 - 30 - 36
0.7 Matriz comparativa de instrumentos de sostenibilidad en construcción ..... 23 - 30 - 36
0.8 Matriz comparativa de sistemas de certificación y aporte a instrumentos de sostenibilidad ..... 24 - 31 - 36
0.9 Resiliencia en la construcción sostenible ..... 25 - 32 - 37

**5. Hub "Sostenibilidad y Resiliencia – Sector Inmobiliario": Bootcamps junio–septiembre 2026**

5.1. Síntesis general ..... 39
5.2 El Hub y el cronograma de actividades ..... 39
5.3 Bootcamp 1 | 9 de junio · EBP Chile, Santiago ..... 40
5.4 Bootcamp 2 | 4 de agosto · Empresas Socovesa, Santiago ..... 41
5.5 Bootcamp 3 | 2 de septiembre · BID Invest, Buenos Aires ..... 43
5.6 Bootcamp Virtual | 30 de septiembre · Argentina y Uruguay ..... 44
5.7 Evolución y aprendizajes transversales ..... 45
5.8 Líneas de trabajo propuestas ..... 46

**6. Matriz y Análisis Comparativo de los Tres Países**

6.1 Comparativo de ecosistemas de financiamiento para desarrolladores ..... 48
6.2 Comparativo de mercado hipotecario verde por país ..... 48
6.3 Estado del financiamiento sostenible por país: bancos, mercado de capitales y marcos institucionales ..... 49
Chile ..... 49
Argentina ..... 50
Uruguay ..... 50

# ÍNDICE

6.4 Comparativa: financiamiento inmobiliario sostenible ..... 51
6.5 Bonos temáticos: tipos y comparativa ..... 52
6.6 Comparativo de estado de taxonomías por país ..... 56
6.7 Comparativo de resiliencia por país ..... 57
6.8 Marco regulatorio comparado ..... 57
6.9 Análisis de brechas y oportunidades regionales ..... 57

**7. Modelo ESCO**

7.1 ¿Qué es ESCO? ..... 59
7.2 Tipos de contrato ..... 59
7.3 Panorama regional y lectura transversal ..... 60
7.4 Vinculación del modelo ESCO con el financiamiento de activos sostenibles ..... 60
7.4.1 El contrato de desempeño energético (CDE) como generador de evidencia para la taxonomía
7.4.2 Agregación y cesión de flujos
7.4.3 El producto bancario faltante: hipotecario verde de renovación
7.5 Análisis de brechas técnicas para el crecimiento del modelo ESCO ..... 61
7.6 Comparativo de modelo ESCO por país ..... 61

**8. Hoja de Ruta: Cómo Certificar y Acceder al Financiamiento Verde**

8.1 Pasos para certificar un proyecto inmobiliario en cada país ..... 63
8.2 Cómo la certificación habilita acceso a financiamiento preferencial ..... 64
8.3 ¿Cómo implementar un modelo ESCO?: pasos por país ..... 64
8.4 Argumentos financieros de la sostenibilidad para el desarrollador ..... 65

**9. Conclusiones** ..... 67

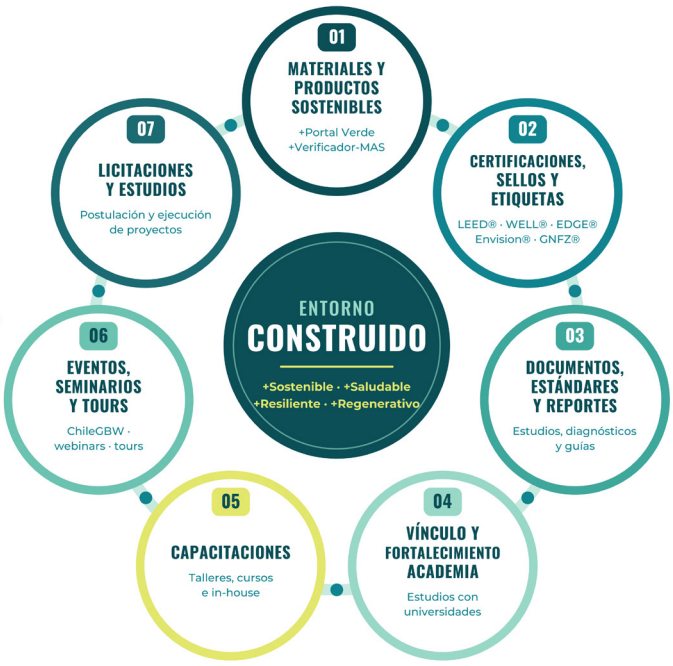
**10. Referencias Bibliográficas** ..... 68

**11. Anexos**
Anexo A: Glosario de términos ..... 72
Anexo B: Listado de instituciones financieras con productos verdes ..... 73
Anexo C: Listado de certificadoras y asesores por país ..... 74
Anexo D: Listado de empresas y actores ESCO por país ..... 74
Anexo E: Listado de asistentes por actividad de los diferentes Bootcamps ..... 75

# CHILE GREEN BUILDING COUNCIL

Chile Green Building Council (Chile GBC) es una organización privada sin fines de lucro, fundada en 2010 y miembro del World Green Building Council (WorldGBC) y de la Global Alliance for Buildings and Construction (GlobalABC) del PNUMA. Colaboramos con empresas, organizaciones y gobiernos para cumplir con el Acuerdo de París y los Objetivos de Desarrollo Sostenible. Para ello impulsamos cambios sistémicos que reduzcan las emisiones de carbono durante todo el ciclo de vida de los edificios y que promuevan espacios resilientes, saludables e inclusivos y una infraestructura regenerativa y eficiente en recursos.

Junto a una red de más de 50 socios en Chile, Argentina, Brasil y Uruguay, promovemos la innovación y el desarrollo de capacidades, contribuimos a las políticas públicas, impulsamos sistemas de certificación y desarrollamos plataformas de información. También ofrecemos capacitación técnica en economía circular, salud y bienestar, certificaciones, gestión del impacto ambiental, ESG y finanzas climáticas.




## NUESTRO TRABAJO EN ACTIVOS SOSTENIBLES

Para que un edificio sostenible acceda a mejores condiciones de financiamiento, sus atributos tienen que poder medirse y verificarse. En ese punto de encuentro entre la construcción y el sistema financiero se concentra nuestro trabajo:

### Certificaciones y formación

Promovemos sistemas como LEED, EDGE, WELL, Passive House, Minergie, CES, CVS y CEV, y dictamos cursos para que los profesionales del sector se acrediten en ellos. Estos sistemas son uno de los principales mecanismos que usan los bancos para verificar la elegibilidad de un proyecto para productos verdes.

### Información de mercado

Desde 2020 publicamos el Green Building Market Report, que reúne año a año los proyectos certificados en Chile y Latinoamérica, la superficie certificada por uso y los profesionales acreditados. Lo hacemos porque la falta de información pública y comparable ha sido una barrera para el crecimiento del mercado. Este reporte ofrece una línea base para medir su evolución y orientar las decisiones de desarrolladores, inversionistas, bancos y autoridades. Al cierre de 2025, registra 392 proyectos con certificación internacional en Chile, 267 en Argentina y 40 en Uruguay. En Chile, la superficie certificada llega a cerca de 2,4 millones de $m^2$, apenas un 3% de la superficie construida. En vivienda, EDGE lidera con más de 504.000 $m^2$ certificados.

### Diálogo con el sector financiero

En la Chile Green Building Week organizamos el Finance Day, junto a BID Invest. En esta jornada, bancos como Itaú, Santander y BancoEstado, desarrolladores inmobiliarios, el Ministerio de Hacienda y organismos internacionales discuten cómo acelerar el financiamiento de activos inmobiliarios sostenibles, la aplicación de taxonomías y el caso de negocio para bancos e inversionistas. En 2026 dimos continuidad a este diálogo con el Hub Sostenibilidad y Resiliencia – Sector Inmobiliario, compuesto por cuatro bootcamps: dos bootcamps presenciales en Santiago, uno en Buenos Aires dedicado a Argentina y Uruguay y una sesión virtual regional.

### Vínculo con este documento

Este documento, desarrollado junto a BID Invest, busca ser una herramienta práctica para entender el ecosistema de las finanzas sostenibles en la construcción en Chile, Argentina y Uruguay. Su foco está en el mercado inmobiliario y en los productos bancarios que exigen atributos de sostenibilidad. Recoge lo levantado en los cuatro bootcamps del Hub, donde contrastamos la revisión de fuentes con la experiencia de bancos, desarrolladores y consultores.

# CARTA EQUIPO CHILE GREEN BUILDING COUNCIL

La Corporación Chilena de la Construcción y Desarrollo Sustentable, Chile Green Building Council, es una organización privada sin fines de lucro fundada en 2010, miembro del World Green Building Council (WorldGBC) y de la Global Alliance for Buildings and Construction (GlobalABC) del PNUMA. Nuestro propósito es promover el desarrollo sustentable en el sector construcción a través de la generación de capacidades, la innovación y transferencia tecnológica, la articulación de políticas públicas y el desarrollo de sistemas de certificación, con el objetivo de reducir los impactos negativos del medioambiente construido y mejorar la calidad de vida, salud y bienestar de las personas y sus comunidades.

El capital para transformar el entorno construido existe, y los mercados de deuda temática de la región lo demuestran. Según datos de BID Invest, en 2025 Chile emitió cerca de USD 6.800 millones en deuda temática, el cuarto mayor volumen de América Latina y el Caribe después de los emisores supranacionales, México y Brasil. BID Invest, por su parte, ha apoyado 71 bonos etiquetados —verdes, sociales, sostenibles y vinculados a la sostenibilidad— por unos USD 5.850 millones, de los cuales el 65% corresponde a capital movilizado de terceros; y en Argentina aprobó más de USD 2.414 millones en los últimos cinco años, USD 533 millones de ellos en financiamiento sostenible. La construcción sostenible es una de las áreas elegibles de los bonos verdes, pero esos recursos todavía no llegan al sector inmobiliario en la escala necesaria.

Cada país del Cono Sur ha avanzado por un camino distinto y ninguno reúne todavía las tres piezas clave: Argentina lidera en volumen de mercado de capitales temático, aunque mayoritariamente hacia energía renovable; Uruguay destaca por su innovación soberana, con un Bono Indexado a Indicadores de Cambio Climático de USD 2.200 millones en circulación, pero sin un producto hipotecario verde masivo; y Chile es el único que cerró el círculo, con productos bancarios como el primer bono verde del país exclusivo para hipotecas verdes (Santander, USD 53 millones, 2023), líneas multilaterales como la de CAF a BancoEstado (USD 250 millones) y, desde mayo de 2025, la Taxonomía de Actividades Medioambientalmente Sostenibles (T-MAS). Aun así, la brecha es evidente. Al cierre de 2025, nuestro Green Building Market Report registraba 392 proyectos con certificación internacional en Chile, 267 en Argentina y 40 en Uruguay, y en Chile la superficie certificada equivale apenas al 3% de la superficie construida. Solo cerca del 2% de los fondos asignados por los bonos verdes soberanos ha llegado a edificaciones. A esto se suma un punto ciego compartido: ningún país del Cono Sur publica cifras de financiamiento inmobiliario sostenible separadas de otras carteras verdes, por lo que hoy es prácticamente imposible saber qué parte de la cartera verde de un banco corresponde a construcción sostenible.

En nuestro trabajo con desarrolladores, inmobiliarias, constructoras, consultoras, bancos y organismos públicos se repite una misma pregunta: ¿qué productos financieros existen para un proyecto sostenible y qué debe demostrar ese proyecto para acceder a ellos? La información está dispersa, los criterios de elegibilidad varían entre instituciones y países, y muchas veces los atributos de sostenibilidad de un proyecto no se traducen en mejores condiciones de financiamiento. Nuestras evaluaciones de proyectos frente a la T-MAS muestran, además, que las brechas que impiden una mayor alineación —declaraciones ambientales de producto, análisis de riesgo climático, gestión de refrigerantes y de residuos de construcción— son principalmente documentales y de gestión, no de inversión, y que las certificaciones son el atajo que ya existe para cerrarlas.

El presente "Reporte: Estado de finanzas sostenibles en construcción", desarrollado junto a BID Invest, busca dar respuesta a esa necesidad. Mapea los productos e instrumentos financieros disponibles en Chile, Argentina y Uruguay —financiamiento público, privado y de impacto para desarrolladores e inmobiliarias, y crédito hipotecario verde para compradores—, junto con las políticas públicas, las taxonomías de finanzas sostenibles y los sistemas de certificación que habilitan su acceso. Analiza además la resiliencia en la construcción sostenible y el modelo ESCO como vía para financiar la renovación del parque construido existente, y propone una hoja de ruta para certificar proyectos y acceder a financiamiento verde, con información vigente a octubre de 2026.

Este Reporte da continuidad al diálogo que Chile GBC ha impulsado con el sector financiero a través del Green Building Market Report, que publicamos desde 2020, y del Finance Day de la Chile Green Building Week, que organizamos junto a BID Invest. Para elaborarlo realizamos, en el marco de nuestro Plan de Trabajo con BID Invest, el Hub de Sostenibilidad y Resiliencia en el Sector Inmobiliario: dos bootcamps presenciales en Santiago, uno en las oficinas de BID Invest en Buenos Aires dedicado a Argentina y Uruguay y una sesión virtual regional, que nos permitieron contrastar la revisión de fuentes con la experiencia de bancos, desarrolladores, consultores y certificadores de los tres países.

Agradecemos especialmente a BID Invest por su apoyo y por compartir esta visión, a EBP Chile y Empresas Socovesa por acoger los bootcamps en Santiago, a Pasiva por su participación, y a las instituciones financieras, desarrolladores, consultores y organismos públicos que participaron en ellos y aportaron su experiencia. Su colaboración refleja la voluntad del sector de avanzar hacia un mercado de financiamiento sostenible más transparente y accesible.

Para desarrolladores e inmobiliarias, la certificación ya no es solo una opción ética sino una decisión financiera: amplía el acceso a financiamiento preferente, reduce el riesgo de obsolescencia de los activos y anticipa un mercado en que la resiliencia climática será un requisito para acceder al financiamiento verde. Los multilaterales, en particular el Grupo BID, cuentan con instrumentos —desde la suscripción de bonos temáticos y garantías hasta líneas para titularizar hipotecas y asistencia técnica— y con un volumen creciente de recursos que pueden orientarse hacia la construcción sostenible. De los bootcamps surgieron cuatro líneas de trabajo que orientan los próximos pasos: verificar datos de alineamiento con la T-MAS, expandir la certificación como condición de acceso a hipotecas en Argentina y Uruguay, avanzar hacia un lineamiento regional de hipoteca verde y resguardar la integridad del mercado distinguiendo la certificación independiente de la autodeclaración. Esperamos que este Reporte contribuya a acelerar esa transición en Chile, Argentina y Uruguay.

# BID INVEST

El sector de la construcción y el desarrollo inmobiliario desempeñan un papel fundamental en el crecimiento económico, la generación de empleo y la calidad de vida de las personas. En América Latina y el Caribe, donde persisten importantes desafíos de acceso a la vivienda y de infraestructura, el sector debe responder a una demanda creciente incorporando estándares que promuevan un uso más eficiente de los recursos, reduzcan los impactos ambientales y prioricen la resiliencia de los activos construidos.

En este contexto, el financiamiento sostenible es una herramienta clave para acelerar la transformación del sector. Productos financieros adecuados, incentivos y marcos de referencia claros permiten movilizar recursos hacia proyectos que incorporan eficiencia de materiales, energía y agua, gestión de riesgos físicos y con ello mejoren la rentabilidad, competitividad y protejan el valor a largo plazo de los activos de construcción.

Para concretar esta oportunidad es necesario fortalecer la articulación entre el sector financiero y la industria de la construcción: establecer nexos claros entre el financiamiento y acceso a capital para la construcción sostenible y resiliente, avanzar en herramientas automatizadas que permitan verificar las mejores prácticas de eficiencia y resiliencia aplicadas en los proyectos de construcción, mejorar la información disponibles y reconocer las particularidades regulatorias, económicas e institucionales de cada mercado.

El presente reporte, elaborado por el Chile Green Building Council con el apoyo de BID Invest, ofrece una mirada comparativa de las finanzas sostenibles en la construcción en Chile, Argentina y Uruguay. Sistematiza avances, brechas y oportunidades en financiamiento a desarrolladores, hipotecarios verdes, políticas públicas, taxonomías, certificaciones y resiliencia, incluidos los riesgos físicos y relacionados con la naturaleza. La diversidad de experiencias entre los tres países es, además, una oportunidad de aprendizaje mutuo.

El reporte también destaca oportunidades para ampliar el alcance del financiamiento sostenible, tanto en obra nueva como en el parque construido existente. Los modelos de Empresas de Servicios Energéticos (ESCO) pueden ayudar a cerrar brechas de financiamiento en eficiencia energética, y las certificaciones permiten verificar el desempeño de los proyectos, facilitar condiciones preferenciales y reducir el riesgo de obsolescencia de los activos.

Desde BID Invest creemos que avanzar en esta línea requiere construir ecosistemas que conecten a entidades financieras, desarrolladores, la política pública relevante y las instituciones a su cargo, inversionistas e instituciones que promueven mejores prácticas como el GBC Chile. La meta de estos ecosistemas de negocios debe situarse en ampliar la escala de las inversiones, la movilización de capital para la construcción e infraestructura más rentable, competitivas en el largo plazo y resiliente en la protección de valor económico y social para apoyar a largo plazo el crecimiento económico de los países a la vez que aumenta el bienestar general de la sociedad.

Esperamos que esta publicación contribuya a reducir las asimetrías de información, profundizar el diálogo público-privado y facilitar nuevas inversiones en estos países y el resto de la región.



**Luis Alejandro Mejia**

**Jefe de Clima y Ambiente para Sector Financiero, BID Invest**

**Miembro de la Junta Directiva del WorldGBC**

# CONTEXTO Y MARCO REGIONAL

# CONTEXTO Y MARCO REGIONAL: FINANCIAMIENTO SOSTENIBLE PARA LA CONSTRUCCIÓN

El sector de la construcción en América Latina y el Caribe enfrenta un doble desafío: responder a una creciente demanda habitacional —impulsada por el crecimiento urbano y el déficit de vivienda— y hacerlo bajo estándares de sostenibilidad que permitan reducir las emisiones de gases de efecto invernadero, el consumo energético y el impacto ambiental de los edificios.

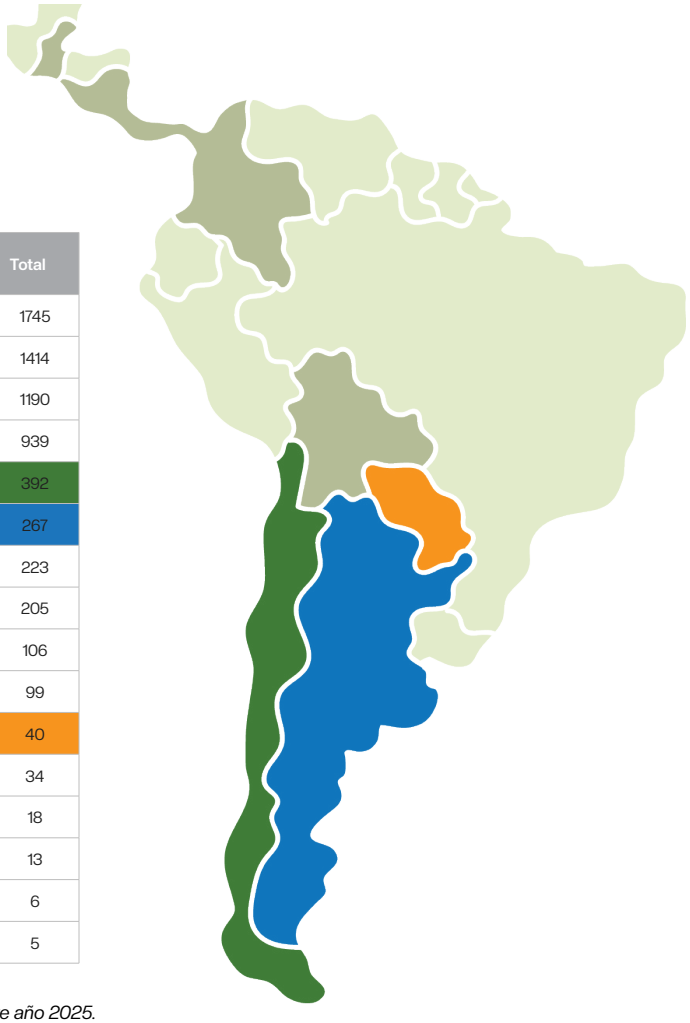
En el Cono Sur, esta tensión es especialmente visible. Chile, Argentina y Uruguay comparten características similares en términos de urbanización y estructura económica, pero presentan ecosistemas financieros y marcos regulatorios muy distintos en materia de construcción sostenible. Mientras Chile ha avanzado significativamente en instrumentos de financiamiento verde y cuenta con una taxonomía de actividades medioambientalmente sostenibles, Argentina y Uruguay se encuentran en fases de desarrollo más incipientes, aunque con iniciativas relevantes de banca pública y privada. Chile lidera además la región en el desarrollo de certificaciones nacionales propias, como la Calificación Energética de Vivienda (CEV), la Certificación de Vivienda Sustentable (CVS) y Certificación de Edificio Sustentable (CES), instrumentos que han permitido estructurar un mercado de crédito y bonos verdes con criterios técnicos locales, adaptados a la realidad climática y constructiva del país.

El financiamiento es uno de los principales habilitadores de la transición hacia una construcción más eficiente. Sin acceso a crédito verde, hipotecas con tasas preferenciales o fondos públicos orientados a la sostenibilidad, los actores del mercado —tanto compradores como desarrolladores inmobiliarios— carecen de los incentivos económicos necesarios para incorporar criterios ambientales en sus decisiones de inversión.

Esta guía tiene como propósito mapear los principales productos e instrumentos financieros disponibles en Chile, Argentina y Uruguay para la construcción sostenible. Cubre tanto el financiamiento dirigido a personas naturales (créditos hipotecarios verdes) como a empresas e inmobiliarias (líneas de crédito corporativo verde), el rol del financiamiento público y privado, y el marco de políticas públicas que sustenta o condiciona estos instrumentos en cada país.

Los tres países analizados presentan tendencias comunes:

- Creciente interés del sistema bancario privado en productos financieros vinculados a estándares de eficiencia energética y certificaciones internacionales (LEED, EDGE, Passivhaus y WELL).
- Rol activo de la banca pública en el acceso a crédito hipotecario, con líneas que comienzan a incorporar componentes verdes.
- Marcos normativos en desarrollo, con Chile a la vanguardia en la región con instrumentos como la Taxonomía de Actividades Económicas Medioambientalmente Sostenibles de Chile (T-MAS), la Calificación Energética de Vivienda (CEV), la Certificación de Edificio Sustentable (CES) y la Certificación de Vivienda Sustentable (CVS).
- Persistentes barreras de acceso: altos requisitos de certificación, falta de información de los consumidores y costos adicionales de la construcción sostenible.



| País | Proyectos LEED® | Proyectos WELL® | Proyectos EDGE | Proyectos Minergie | Proyectos Passivhaus | Total |
|---|---|---|---|---|---|---|
| México | 924 | 18 | 799 | 1 | 3 | 1745 |
| Brasil | 1191 | 45 | 177 | - | 1 | 1414 |
| Colombia | 332 | 6 | 851 | 1 | - | 1190 |
| Perú | 186 | 1 | 752 | - | - | 939 |
| Chile | 309 | 7 | 65 | 7 | 4 | 392 |
| Argentina | 197 | 12 | 55 | - | 3 | 267 |
| Costa Rica | 181 | 3 | 39 | - | - | 223 |
| Ecuador | 44 | 2 | 159 | - | - | 205 |
| Guatemala | 45 | - | 61 | - | - | 106 |
| Panamá | 68 | 4 | 27 | - | - | 99 |
| Uruguay | 21 | 2 | 16 | - | 1 | 40 |
| El Salvador | 18 | - | 16 | - | - | 34 |
| Paraguay | 11 | - | 7 | - | - | 18 |
| Bolivia | 2 | - | 11 | - | - | 13 |
| Honduras | 4 | - | 2 | - | - | 6 |
| Venezuela | 3 | 1 | 1 | - | - | 5 |

*Fuente: Elaboración propia en base a reporte de construcción sostenible Chile GBC Cierre año 2025.*

Este documento reúne los antecedentes sobre el financiamiento bancario a proyectos inmobiliarios sostenibles en Chile, Argentina y Uruguay, con información vigente a octubre de 2026. Se estructura por país: cada uno de los tres capítulos centrales desarrolla las mismas nueve dimensiones de análisis —desde el contexto del ecosistema financiero hasta la resiliencia climática—, lo que permite leer de forma completa la situación de un país sin necesidad de recorrer el resto del documento.

Para quienes deseen contrastar los tres mercados en conjunto, el documento incluye un capítulo de matrices y análisis comparativo regional, seguido de capítulos dedicados al modelo ESCO y a una hoja de ruta para certificar proyectos y acceder a financiamiento verde, además de las conclusiones generales. Los gráficos de esta sección resumen las principales diferencias cuantitativas entre los tres países.

El financiamiento verde inmobiliario es uno de los ejes centrales de la transición hacia economías bajas en carbono en América Latina. La disponibilidad de datos desagregados por sector —inmobiliario sostenible vs. energía vs. transporte— sigue siendo uno de los principales vacíos de información en la región, lo que refuerza la relevancia de un documento comparativo como este.

Los tres mercados analizados comparten similitudes en urbanización y estructura económica, pero presentan ecosistemas financieros, regulatorios y de certificación muy distintos. Chile exhibe el ecosistema más maduro; Uruguay combina innovación soberana con un mercado privado incipiente; y Argentina cuenta con un marco regulatorio formalmente elaborado cuya ejecución está limitada por la inestabilidad macroeconómica.

Antes de entrar al detalle por país, esta sección presenta cuatro visualizaciones que resumen las principales diferencias cuantitativas entre Chile, Argentina y Uruguay en materia de financiamiento inmobiliario sostenible.

### Instituciones financieras con crédito hipotecario | Corporativo verde inmobiliario

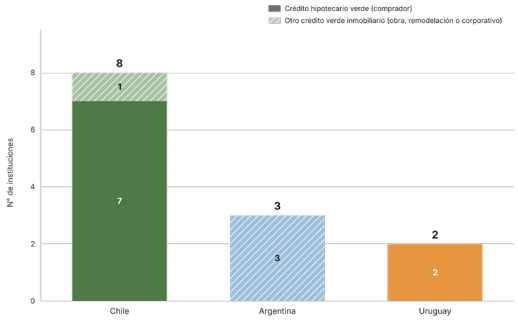



*Gráfico 1. Número de instituciones financieras con crédito hipotecario o corporativo verde inmobiliario (2024–2026).*

### Bonos verdes y sostenibles con destino inmobiliario

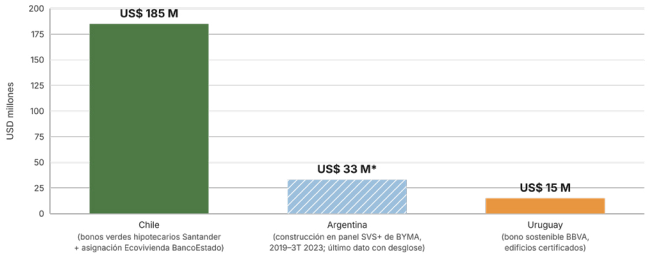



*Gráfico 2. Monto de bonos verdes y sostenibles con destino inmobiliario declarado, en USD millones. Chile incluye los bonos verdes para hipotecas verdes (2023 y 2026) y la porción del bono verde 2024 asignada a créditos Ecovivienda (Santander y BancoEstado). Argentina: dos emisiones del sector construcción en el panel SVS+ de BYMA (2019–3T 2023): el fondo inmobiliario social Pellegrini I (2021) y el bono verde de la Municipalidad de Córdoba (2022). Uruguay corresponde al bono sostenible para edificios y viviendas certificados (BBVA).* No hay cifra posterior desagregada por sector, Mercado total de bonos temáticos a dic. 2025. USD 2.917 M acumulados (BCBA, 2025)*

### Cumplimiento de las 3 condiciones habilitantes de la hipoteca verde privada

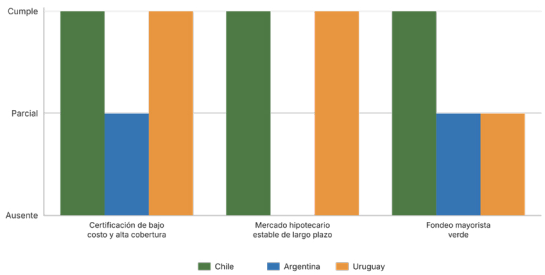



*Gráfico 3: Cumplimiento de las tres condiciones que —según el análisis comparado— habilitan una banca privada verde inmobiliaria robusta: estándar de certificación de bajo costo y alta cobertura, mercado hipotecario estable de largo plazo, y fondeo mayorista verde.*

### Hitos de marcos soberanos y taxonomías verdes




*Fuente: Elaboración propia en base a los hitos de cada uno de los países analizados.*

# REFERENCIAS DE INICIATIVAS PARA LATINOAMÉRICA Y EL CARIBE

Los organismos multilaterales de desarrollo han desempeñado un papel fundamental en la promoción del financiamiento verde para la construcción sostenible en América Latina y el Caribe. Su rol va más allá del financiamiento directo: actúan como catalizadores del cambio sistémico, estableciendo estándares técnicos, movilizando capital privado y fortaleciendo las capacidades institucionales de los países de la región. En un contexto donde el déficit habitacional coexiste con la urgencia climática, estas instituciones han posicionado la construcción sostenible como una prioridad estratégica dentro de sus agendas de desarrollo.

En el Cono Sur, su influencia es especialmente relevante, en el caso de Chile, Argentina y Uruguay han sido beneficiarios activos de líneas de financiamiento, asistencia técnica y marcos normativos impulsados por estas organizaciones, que han contribuido a estructurar los ecosistemas financieros verdes que hoy operan en cada país. A continuación se presentan los tres principales actores multilaterales presentes en la región y sus iniciativas más significativas en materia de construcción y financiamiento sostenible.

## BID Invest

BID Invest, el brazo de inversión en el sector privado del Grupo Banco Interamericano de Desarrollo (Grupo BID), tiene como objetivo impulsar el crecimiento económico y la inclusión social en América Latina y el Caribe mediante el financiamiento y la movilización de capital privado hacia proyectos con impacto en el desarrollo sostenible. A través de soluciones financieras a medida y servicios de asesoramiento especializado, apoya iniciativas en diversos sectores, entre ellos energía, agricultura, transporte e instituciones financieras, contribuyendo a ampliar el acceso al financiamiento y promover inversiones sostenibles. En estrecha articulación con el BID, aprovecha las sinergias del Grupo para generar mejores condiciones para la inversión privada y potenciar los resultados de desarrollo en la región. Algunos ejemplos en Argentina, Chile y Uruguay.

- **Bonos temáticos:** suscribió el bono sostenible de BBVA Uruguay (USD 15 M, 2021), el primero del mercado local, que financia edificios y viviendas certificados.
- **Financiamiento a bancos**: otorgó a Banco Galicia un préstamo A/B de hasta USD 300 M (diciembre de 2025) para MiPyMEs y proyectos sostenibles, además de otras entidades financieras como Banco Macro, Banco Comafi, Banco Supervielle y Banco CMF.
- **Desarrollo del ecosistema:** apoyó la creación del Protocolo de Finanzas Sostenibles de Argentina (2019), que hoy reúne a 33 entidades con el 93% de los préstamos del sistema.

## Banco de Desarrollo de América Latina y el Caribe (CAF)

- CAF ha consolidado una agenda de financiamiento climático que incluye explícitamente al sector de la construcción sostenible. Sus principales iniciativas incluyen:
- **Marco de Bonos Sostenibles**: emite bonos verdes y sociales cuyos recursos se canalizan a proyectos de eficiencia energética y construcción sostenible en países miembro.
- **Asistencia técnica en taxonomías:** colabora con gobiernos de la región en el desarrollo de taxonomías de finanzas sostenibles, en línea con los estándares de la UE y el ICMA.
- **Líneas de crédito contingente:** ante eventos climáticos extremos, provee financiamiento de emergencia que incluye reconstrucción bajo estándares resilientes.
- **En los tres países:** en Chile, apoyó técnicamente el desarrollo de la T-MAS y amplió en 2026 su línea a BancoEstado para créditos hipotecarios de vivienda social y sostenible. En Argentina y Uruguay, su apoyo reciente se concentra en el sector energético: un programa para la sostenibilidad del sector eléctrico argentino, que incluye el uso eficiente de la energía (2026), y una línea a Ancap para proyectos ambientales y de eficiencia (2026).

## International Finance Corporation (IFC)

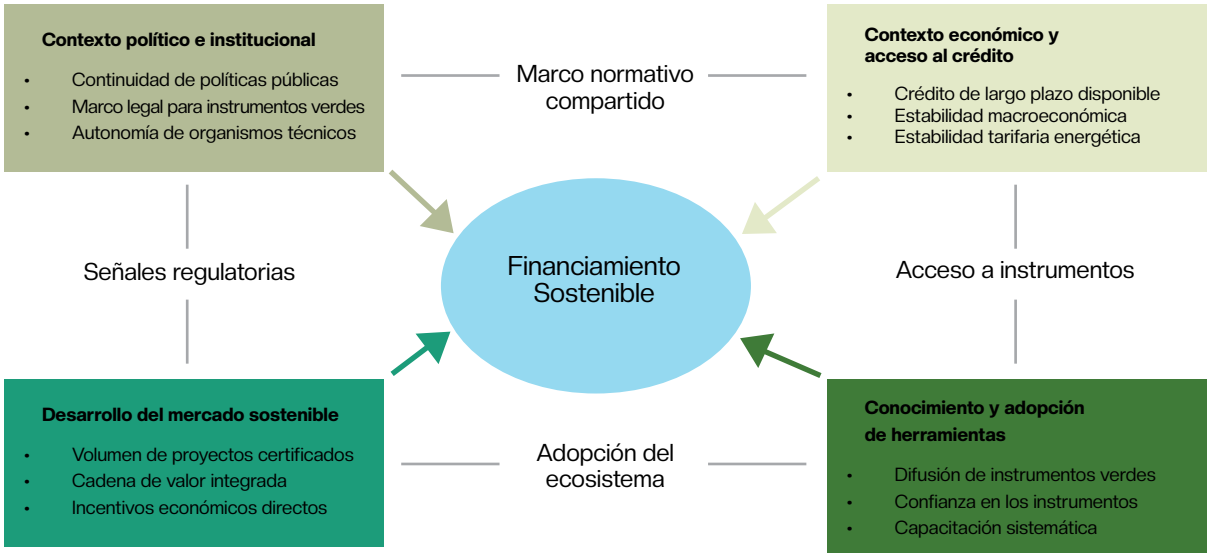
La Corporación Financiera Internacional, brazo del Banco Mundial para el sector privado, es el principal impulsor global del estándar EDGE (Excellence in Design for Greater Efficiencies), una certificación de construcción sostenible diseñada para mercados emergentes. Su apoyo al sector incluye:

- **Garantías parciales de crédito,** que permiten a bancos locales asumir riesgos en nuevos productos financieros verdes.
- **Asistencia técnic**a para el diseño de productos hipotecarios verdes y la capacitación de equipos bancarios.
- **Financiamiento directo a desarrolladores** que adopten EDGE u otras certificaciones reconocidas.
- **En los tres países:** en Chile, otorgó a Santander su primer préstamo para proyectos de edificios verdes certificados EDGE (2025). En Argentina, suscribió el primer bono verde de un banco privado, emitido por Banco Galicia (2018), con la construcción sostenible entre sus destinos. En Uruguay, realizó su primera inversión mundial en hidrógeno verde (2025), fuera del sector construcción.

## 1.2 CONDICIONES HABILITANTES PARA CADA UNO DE LOS PAÍSES

### 1.2.1 CONTEXTO POLÍTICO E INSTITUCIONAL

La estabilidad política y la continuidad de las políticas públicas entre gobiernos son condiciones esenciales para el desarrollo de un ecosistema de financiamiento sostenible. Los instrumentos verdes —taxonomías, certificaciones, registros de ESCOs, fondos de eficiencia energética— requieren años de construcción institucional y son profundamente vulnerables a los cambios de administración cuando no están suficientemente anclados en marcos legales sólidos. Un instrumento que tarda cinco años en diseñarse puede desactivarse en semanas si el siguiente gobierno no lo prioriza o lo considera incompatible con su agenda.




*Fuente: Elaboración propia en base a los 4 pilares analizados de las condiciones habilitantes*

Chile presenta la mayor estabilidad institucional de los tres países en esta materia. La T-MAS, la Ley de Eficiencia Energética y la Reglamentación Térmica son resultado de políticas de Estado sostenidas en el tiempo, que han sobrevivido a distintos gobiernos de distinto signo político. Esta continuidad no es casual: responde a una arquitectura institucional donde los organismos técnicos —La Comisión para el Mercado Financiero (CMF), Banco Central, Agencia de Sostenibilidad Energética (AgenciaSE) — tienen autonomía suficiente para mantener el rumbo con independencia del ciclo político. Chile publicó en mayo de 2025 la Taxonomía de Actividades Económicas Medioambientalmente Sostenibles (T-MAS), convirtiéndose en el cuarto país latinoamericano y el primero del Cono Sur en contar con una taxonomía verde operativa —después de Colombia (2022), México (2023) y Costa Rica (2024)—, lo que refleja una capacidad institucional acumulada durante años de trabajo coordinado entre el Ministerio de Hacienda, la Comisión para el Mercado Financiero (CMF) y organismos multilaterales como Banco de Desarrollo de América Latina y el Caribe (CAF).

Argentina enfrenta el desafío más profundo en esta dimensión: la reversibilidad sistemática de las políticas públicas. Lo que un gobierno instala como política de Estado, el siguiente lo modifica, suspende o elimina. Este patrón —que abarca desde los subsidios energéticos hasta los marcos de finanzas sostenibles— genera una incertidumbre estructural que desincentiva la inversión de largo plazo en instrumentos sostenibles. El caso más reciente y emblemático es la disolución del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible mediante decreto ejecutivo a fines de 2023, que desarticuló la contraparte técnica del gobierno en materia de política ambiental. Para el desarrollo de una taxonomía de finanzas sostenibles —que en Chile y en Uruguay contó con participación activa de organismos ambientales— esta discontinuidad institucional no es menor. Sin un interlocutor ambiental estable, el proceso de taxonomía queda en manos exclusivamente de los reguladores financieros, lo que limita la profundidad técnica y la legitimidad del instrumento.

Uruguay combina estabilidad política con un diseño institucional robusto que trasciende los cambios de gobierno. La Ley 18.597 y los Certificados de Eficiencia Energética (CEE), llevan más de una década funcionando de forma ininterrumpida, atravesando distintas administraciones sin discontinuidades. El Ministerio de Industria, Energía y Minería (MIEM) ha actuado como ancla institucional del modelo ESCO, y el presupuesto para los CEE se duplicó en 2025 respecto al año anterior, lo que refleja que la política de eficiencia energética goza de consenso transversal. Esta estabilidad es especialmente valiosa en un mercado pequeño como el uruguayo, donde la certeza jurídica puede compensar en parte la limitación de escala.

## 1.2.2 CONTEXTO ECONÓMICO Y ACCESO AL CRÉDITO

Las condiciones macroeconómicas determinan de forma directa si el financiamiento de largo plazo es posible en un país. Esta es quizás la condición habilitante más crítica de todas, porque sin acceso a crédito de largo plazo ningún instrumento de financiamiento sostenible puede funcionar correctamente. Las hipotecas verdes, los bonos verdes, los contratos de desempeño energético: todos dependen de que existan instrumentos financieros capaces de moverse en horizontes de tiempo de diez, veinte o treinta años. Donde eso no es posible, el instrumento verde tampoco puede serlo.

Chile opera con el sistema financiero más estable y profundo de los tres países. Los créditos hipotecarios se otorgan a plazos de hasta 30 años indexados en Unidades de Fomento (UF), una unidad de cuenta que ajusta por inflación y protege a ambas partes del contrato del efecto de la variación de precios. Las tasas son predecibles, el mercado de capitales es activo con emisión regular de bonos soberanos y corporativos —incluyendo bonos verdes—, y la regulación de la CMF da certeza jurídica a los contratos de largo plazo. Esta arquitectura financiera es la que permite que siete instituciones financieras puedan ofrecer hipotecas verdes con tasas preferenciales y plazos de hasta 30 años: sin ella, el instrumento simplemente no existiría.

Argentina representa el caso más extremo de restricción económica en la región. Tras la crisis de 2001-2002 y años de inflación crónica, la banca quedó fondeada con depósitos de muy corto plazo, lo que impide calzar préstamos a 20 o 30 años: el crédito privado equivale a cerca del 12% del PBI, frente al 31% en Uruguay y al 103% en Chile[1]. Desde 2024 se reactivó el crédito hipotecario en UVA a plazos de hasta 30 años, y en agosto de 2026 el Gobierno anunció un programa de hasta $2 billones del FGS de la ANSES para fondear hipotecas de primera vivienda (tasa máxima UVA + 7,5%, plazo mínimo de 15 años). Aun así, el acceso sigue siendo acotado y el crédito hipotecario verde no es una prioridad: el mercado hipotecario recién comienza a reconstituirse.

Sin embargo, la corrección tarifaria iniciada a partir de 2024 —la eliminación progresiva de los subsidios a la energía para industria y comercio— está comenzando a cambiar parte de esta ecuación para un instrumento específico: el modelo ESCO. Por primera vez en años, los ahorros energéticos son suficientes para pagar una inversión en eficiencia energética, lo que reactiva la viabilidad del modelo aunque persistan las restricciones generales de crédito. Esta ventana de oportunidad es estrecha y condicionada, pero real.

Uruguay tiene un sistema más pequeño pero igualmente ordenado. El acceso a crédito hipotecario existe en Unidades Indexadas (UI) y en dólares, lo que permite estructurar contratos de largo plazo con cierta protección frente a la inflación. La inflación uruguaya, aunque presente y sostenida, no alcanza los niveles que destruyen los incentivos de inversión, y el sistema financiero cuenta con regulación sólida del Banco Central del Uruguay (BCU). Una característica relevante es que Uruguay opera con una matriz energética casi totalmente renovable, lo que da estabilidad a las tarifas eléctricas y hace que los ahorros proyectados en un contrato ESCO sean más predecibles que en países con mayor dependencia de combustibles fósiles volátiles.

## 1.2.3 NIVEL DE DESARROLLO DEL MERCADO DE CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE

El nivel de madurez del mercado de construcción sostenible en cada país determina cuántos proyectos certificados existen, cuántos profesionales están capacitados para ejecutarlos, qué tan integrada está la cadena de valor —desde el arquitecto hasta el tasador y el banco—, y si la demanda —tanto de compradores como de desarrolladores— es suficiente para justificar la inversión en certificación. Un mercado inmaduro puede tener instrumentos disponibles que nadie usa, simplemente porque la oferta de proyectos certificados es insuficiente para que el banco considere rentable desarrollar un producto hipotecario verde específico.

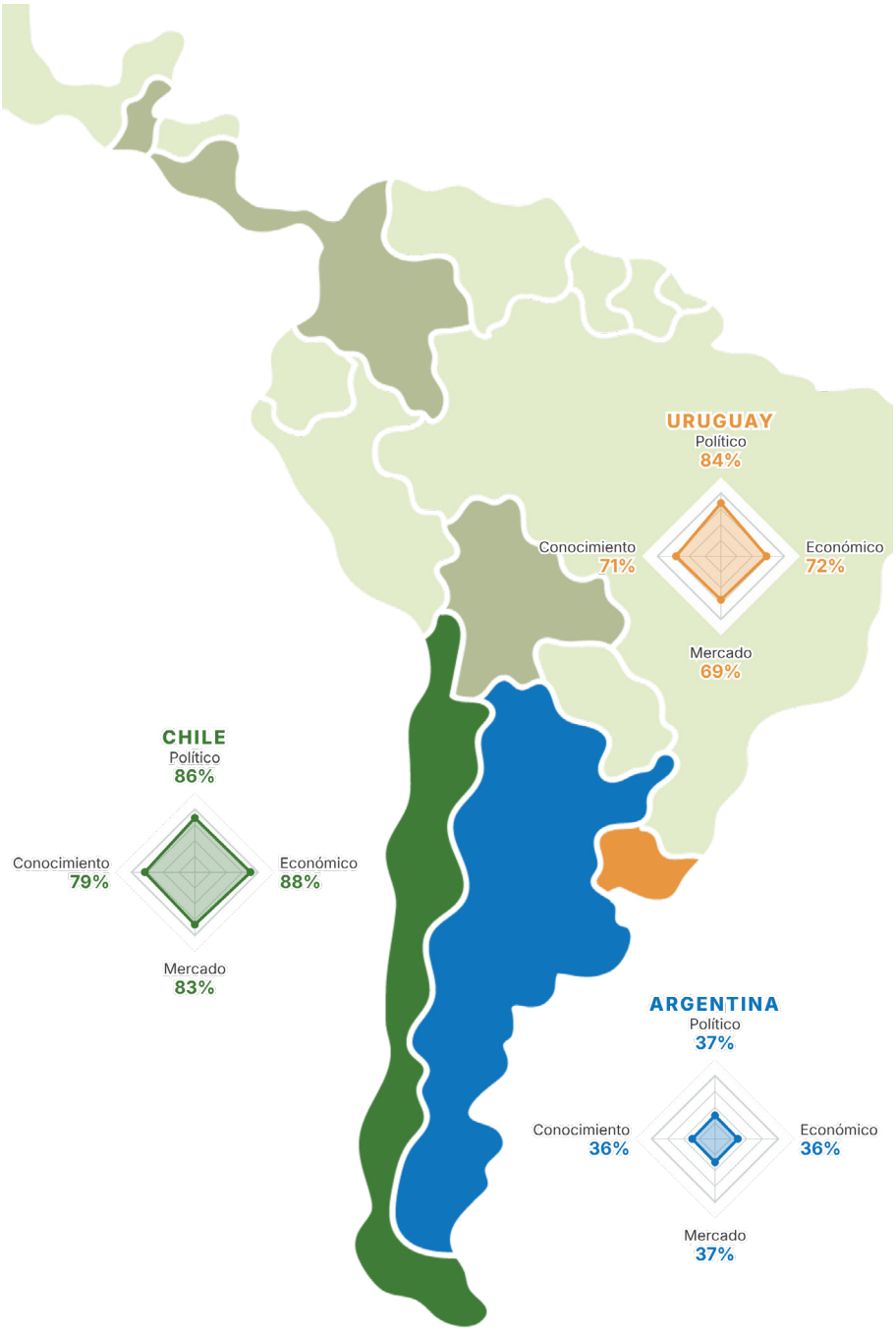
Chile tiene el mercado más maduro y está creando un círculo virtuoso que se retroalimenta. La Calificación Energética de Vivienda (CEV) está extendida y las siete instituciones financieras que ofrecen hipotecas verdes (cinco bancos, una cooperativa y una administradora de mutuos) la aceptan como requisito para acceder a tasas preferenciales, lo que genera un incentivo directo para que los desarrolladores certifiquen sus proyectos. Existen múltiples empresas consultoras que prestan asesoría en certificaciones activas, hay arquitectos y constructores capacitados, y los compradores comienzan a incorporar la eficiencia energética como criterio de decisión —no solo por convicción ambiental, sino porque un edificio calificado CEV A o B reduce las cuentas de servicios y facilita el acceso a financiamiento preferencial. La T-MAS refuerza este ecosistema al establecer criterios técnicos claros para que un proyecto inmobiliario sea clasificado como actividad medioambientalmente sostenible, lo que abre el acceso a bonos verdes y crédito corporativo verde para los desarrolladores.

Argentina tiene el mercado menos desarrollado de los tres, pero no por falta de voluntad de los actores sino por la acumulación de barreras estructurales. Las certificaciones internacionales —EDGE, LEED, BREEAM— existen y hay profesionales locales capacitados para ejecutarlas, pero son poco conocidas por los compradores finales y su adopción es marginal en términos de volumen. La inestabilidad económica ha postergado sistemáticamente la inversión en estándares de sostenibilidad por parte de los desarrolladores, que en un entorno de alta inflación y volatilidad priorizan la velocidad de venta y el margen por encima de cualquier otro criterio. El resultado es un mercado con capacidad técnica latente pero sin masa crítica suficiente para generar el círculo virtuoso que sí existe en Chile. La corrección tarifaria y la paulatina estabilización macroeconómica podrían cambiar esta dinámica en el mediano plazo, especialmente si se consolida un instrumento de certificación accesible para el mercado local.

Uruguay tiene un mercado más pequeño pero con señales claras de maduración. Las certificaciones EDGE y LEED tienen presencia activa, y la certificación MAS —la primera certificación nacional uruguaya reconocida por el sistema financiero— representa un hito relevante porque fue diseñada específicamente para el contexto local, con criterios adaptados a la realidad climática y constructiva del país. La Ley 16.906 actúa como catalizador del mercado: al ofrecer exoneraciones tributarias a proyectos que cumplan criterios de eficiencia energética, crea un incentivo económico directo para que los desarrolladores inviertan en certificación, independientemente de la madurez del mercado hipotecario verde.

## 1.2.4 NIVEL DE CONOCIMIENTO Y ADOPCIÓN DE HERRAMIENTAS

Quizás la condición habilitante más subestimada —y la más difícil de medir— es el nivel de conocimiento que tienen los actores del mercado sobre las herramientas disponibles: certificaciones, marcos de finanzas sostenibles, créditos verdes y modelos ESCO. Un instrumento puede existir técnicamente, estar disponible en el mercado y tener condiciones atractivas, y aun así no ser utilizado porque los actores que deberían beneficiarse de él sencillamente no saben que existe, no entienden cómo funciona o no confían en él.




*Fuente: Elaboración propia de las condiciones habilitantes en porcentaje por país, más detalles en las siguientes páginas.*

En los tres países existe una brecha de información significativa, pero de distinta naturaleza y profundidad. Entender esa diferencia es fundamental para diseñar estrategias de adopción efectivas.

En Chile, los instrumentos existen, son conocidos por los actores más grandes y organizados del sector, y están comenzando a generar tracción en el mercado. Sin embargo, la difusión en segmentos de menor escala —pymes constructoras, desarrolladores de vivienda social, compradores de segmentos medios— sigue siendo limitada. Muchos desarrolladores pequeños y medianos desconocen los beneficios concretos de certificar sus proyectos, o consideran que el costo de la certificación no se justifica en sus márgenes. La T-MAS, lanzada en mayo de 2025, enfrenta un desafío similar: su adopción entre bancos y desarrolladores requiere un proceso activo de capacitación y difusión que Chile GBC ha comenzado a liderar con iniciativas como el taller técnico del 26 de junio de 2025, el proyecto +VERIFICADOR-MAS y la Pocket Guide de instrumentos regulatorios.

En Argentina, la brecha de información es la más amplia y la más estructural de los tres países. Una parte significativa de los instrumentos disponibles —el Protocolo de Finanzas Sostenibles, los bonos Sociales, Verdes y Sustentables (SVS) en Bolsas y Mercados Argentinos (BYMA), las líneas de BICE y Galicia para eficiencia energética, los préstamos sostenibles de BBVA— son desconocidos incluso por actores del sector inmobiliario que serían sus usuarios naturales. Esta brecha no es solo de comunicación: refleja también las condiciones de los instrumentos financieros en general con tasas extremadamente altas por la inflación de los últimos años. En ese contexto, conocer que existe una línea de crédito no es suficiente: el actor necesita confiar en que el instrumento va a seguir existiendo el tiempo suficiente para que valga la pena adoptarlo.

En Uruguay, el diseño institucional es sólido y los actores más grandes conocen bien las herramientas disponibles. El MIEM ha invertido en capacitación y comunicación de los Certificados de Eficiencia Energética durante más de una década, lo que ha generado una base de conocimiento en los sectores más organizados —agroindustria, retail, hotelería—. Sin embargo, la penetración fuera de esos sectores es baja, y en el mercado inmobiliario residencial la certificación MAS es aún poco conocida por los compradores finales. La escala del mercado limita también el efecto de red: con menos actores, la difusión orgánica del conocimiento es más lenta.

Esta realidad refuerza la relevancia de iniciativas como los Bootcamps de Financiamiento Sostenible; iniciativa que se explicará en el capítulo correspondiente a la elaboración de estas actividades; desarrollados en el marco de este documento, cuyo objetivo central es precisamente cerrar esa brecha de información entre los instrumentos disponibles y los actores que podrían beneficiarse de ellos, generando espacios de diálogo directo entre desarrolladores, bancos, certificadoras y organismos públicos en cada uno de los tres países.

## 1.3 METODOLOGÍA DE EVALUACIÓN DE ESTAS CONDICIONES HABILITANTES

Para evaluar el nivel de desarrollo de cada condición habilitante en los tres países, se construyó un índice comparativo basado en cinco criterios por dimensión, cada uno valorado en una escala de 0 a 20 puntos, lo que permite obtener un resultado expresado en porcentaje (0% a 100%) para cada país en cada condición.

Los criterios fueron definidos en función de los factores que la literatura especializada y el análisis de campo identifican como determinantes para que cada condición efectivamente habilite el desarrollo de instrumentos de financiamiento sostenible. La valoración de cada criterio fue realizada por el equipo técnico de Chile Green Building Council en base a la información levantada durante el proceso de elaboración de este documento, incluyendo revisión de fuentes primarias, entrevistas con actores del sector financiero e inmobiliario, y los hallazgos de los Bootcamps de Financiamiento Sostenible realizados en Chile y Argentina.

### DIMENSIÓN 1.2.1 — CONTEXTO POLÍTICO E INSTITUCIONAL

Esta dimensión evalúa la capacidad del entorno político e institucional de cada país para sostener instrumentos de financiamiento sostenible en el tiempo, independientemente de los ciclos electorales. Se compone de cinco criterios:

| | |
|---|---|
| **Estabilidad política y continuidad de políticas** | Capacidad del sistema político de mantener instrumentos verdes entre gobiernos de distinto signo. |
| **Marco legal específico para instrumentos verdes** | Existencia de leyes que anclan taxonómicamente los instrumentos (taxonomías, certificaciones, ESCO). |
| **Autonomía de organismos técnicos** | Independencia de los reguladores financieros y energéticos respecto al ciclo político. |
| **Resistencia a cambios de gobierno** | Historial concreto de continuidad de instrumentos ante cambios de administración. |
| **Articulación interinstitucional** | Coordinación efectiva entre ministerios, reguladores y organismos multilaterales. |

| Criterio | Chile | Argentina | Uruguay |
|---|---|---|---|
| Estabilidad política y continuidad de políticas | 18 | 8 | 17 |
| Marco legal específico para instrumentos verdes | 17 | 6 | 18 |
| Autonomía de organismos técnicos | 18 | 10 | 16 |
| Resistencia a cambios de gobierno | 16 | 5 | 18 |
| Articulación interinstitucional | 17 | 8 | 15 |
| **Total** | **86%** | **37%** | **84%** |

### DIMENSIÓN 1.2.2 — CONTEXTO ECONÓMICO Y ACCESO AL CRÉDITO

Esta dimensión evalúa si las condiciones macroeconómicas de cada país permiten estructurar instrumentos financieros de largo plazo, condición sine qua non para que cualquier producto de financiamiento sostenible pueda funcionar. Se compone de cinco criterios:

| | |
|---|---|
| **Acceso a crédito de largo plazo** | Disponibilidad de hipotecas y contratos financieros a 10, 20 o 30 años en moneda local. |
| **Estabilidad macroeconómica** | Nivel de inflación, restricciones cambiarias y previsibilidad del entorno económico. |
| **Profundidad del mercado de capitales** | Capacidad de emitir bonos verdes y movilizar capital institucional hacia activos sostenibles. |
| **Estabilidad tarifaria energética** | Previsibilidad de las tarifas de energía, determinante para la viabilidad del modelo ESCO. |
| **Mecanismos de indexación / cobertura** | Disponibilidad de unidades de cuenta (UF, UI, UVA) o instrumentos de cobertura cambiaria. |

| Criterio | Chile | Argentina | Uruguay |
|---|---|---|---|
| Acceso a crédito de largo plazo | 19 | 6 | 14 |
| Estabilidad macroeconómica | 18 | 5 | 15 |
| Profundidad del mercado de capitales | 18 | 8 | 10 |
| Estabilidad tarifaria energética | 16 | 7 | 19 |

| Criterio | Chile | Argentina | Uruguay |
|---|---|---|---|
| Mecanismos de indexación / cobertura | 17 | 10 | 14 |
| **Total** | **88%** | **36%** | **72%** |

## DIMENSIÓN 1.2.3 — NIVEL DE DESARROLLO DEL MERCADO DE CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE

Esta dimensión evalúa la madurez del ecosistema de construcción sostenible en cada país, considerando tanto la oferta de proyectos certificados como la demanda de compradores y desarrolladores dispuestos a invertir en sostenibilidad. Se compone de cinco criterios:

| | |
|---|---|
| Volumen de proyectos certificados | Número de proyectos con certificación verde activos o completados en el país |
| Oferta de profesionales capacitados | Disponibilidad de asesores, certificadores y constructores con formación en estándares verdes |
| Demanda informada de compradores | Nivel de valoración de la sostenibilidad por parte de los compradores finales |
| Integración de la cadena de valor | Articulación entre arquitectos, constructores, certificadores, tasadores y bancos |
| Incentivos económicos directos | Existencia de exoneraciones tributarias, subsidios o tasas preferenciales que estimulen la certificación |

| Criterio | Chile | Argentina | Uruguay |
|---|---|---|---|
| Volumen de proyectos certificados | 18 | 7 | 12 |
| Oferta de profesionales capacitados | 17 | 11 | 13 |
| Demanda informada de compradores | 16 | 6 | 12 |
| Integración de la cadena de valor | 17 | 7 | 13 |
| Incentivos económicos directos | 15 | 6 | 19 |
| **Total** | **83%** | **37%** | **69%** |

## DIMENSIÓN 1.2.4 — NIVEL DE CONOCIMIENTO Y ADOPCIÓN DE HERRAMIENTAS

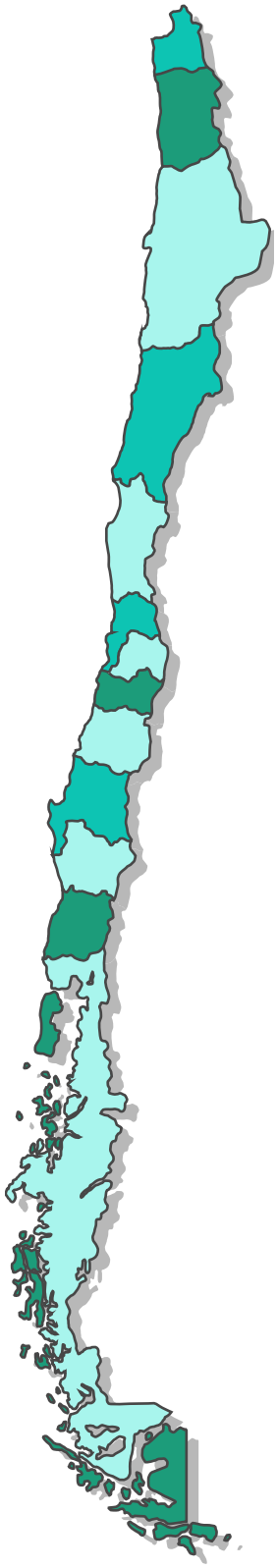
Esta dimensión evalúa el grado en que los actores clave del mercado —desarrolladores, bancos, organismos públicos y compradores— conocen, comprenden y confían en las herramientas disponibles: certificaciones, marcos de finanzas sostenibles, créditos verdes y modelos ESCO. Se compone de cinco criterios:

| | |
|---|---|
| Conocimiento en actores grandes | Nivel de información sobre instrumentos verdes en bancos, inmobiliarias y desarrolladores de mayor escala |
| Difusión en segmentos de menor escala | Alcance de los instrumentos hacia pymes constructoras, compradores de segmentos medios y vivienda social |
| Confianza en los instrumentos | Percepción de estabilidad y continuidad de los instrumentos por parte de los actores del mercado |
| Capacitación sistemática e institucionalizada | Existencia de programas de formación activos y sostenidos en el tiempo |
| Adopción efectiva (no solo conocimiento) | Traducción del conocimiento en uso real de los instrumentos disponibles |

| Criterio | Chile | Argentina | Uruguay |
|---|---|---|---|
| Conocimiento en actores grandes | 17 | 11 | 16 |
| Difusión en segmentos de menor escala | 12 | 6 | 11 |
| Confianza en los instrumentos | 17 | 5 | 16 |
| Capacitación sistemática e institucionalizada | 18 | 7 | 14 |
| Adopción efectiva (no solo conocimiento) | 15 | 7 | 14 |
| **Total** | **79%** | **36%** | **71%** |

# CHILE

## 2.1 CONTEXTO: ECOSISTEMA FINANCIERO Y MERCADO INMOBILIARIO SOSTENIBLE



Chile es el primer país del continente americano en emitir bonos verdes soberanos (2019), estructurados bajo el Marco para Bonos Verdes del Ministerio de Hacienda, elaborado con apoyo del BID y alineado con los Green Bond Principles de ICMA. El Marco fue actualizado en 2026 para incluir nuevas categorías de proyectos elegibles, evaluado por S&P mediante Segunda Opinión (SPO). Chile ha recibido múltiples reconocimientos internacionales por esta trayectoria, incluyendo el Green Bond of the Year de Environmental Finance y el Sovereign Issuer of the Year de LatinFinance.

El hito más reciente y significativo es el lanzamiento oficial en mayo de 2025 de la Taxonomía de Actividades Económicas Medioambientalmente Sostenibles (T-MAS). Con este instrumento, Chile se suma a una tendencia regional creciente en la que varios países de América Latina han desarrollado sus propios marcos de clasificación de actividades sostenibles: Colombia fue el primero de la región en publicar una taxonomía verde (2022), seguido por México (2023) y Costa Rica (2024), y Chile (2025) se posiciona como el cuarto país latinoamericano y el primero del Cono Sur en contar con una taxonomía verde operativa. La T-MAS se estructura de la siguiente manera:

- **Seis Objetivos Medioambientales,** sin priorización entre ellos, con desarrollo gradual según disponibilidad de información.
- **Nueve sectores económicos,** ordenados bajo la CIIU— que incluyen explícitamente construcción e inmobiliario, seleccionados por su contribución potencial a los objetivos y relevancia en el PIB.
- **Tres Reglas Mínimas:** (i) contribución sustancial a al menos un objetivo ambiental; (ii) no hacer daño significativo a los demás objetivos (DNSH); y (iii) cumplir con Salvaguardas Mínimas Sociales.
- **Gobernanza de tres niveles:** Directivo, Coordinador y Técnico, con participación de actores públicos, privados, multilaterales, académicos y sociedad civil.
- **Marco de implementación** que legitima el uso de la herramienta por las entidades que lo requieran.

La T-MAS no es regulación obligatoria en sí misma, sino una herramienta de criterios técnicos para guiar al sector financiero y productivo en la identificación de inversiones genuinamente sostenibles, reduciendo el riesgo de greenwashing. Durante el último año el Ministerio de Hacienda dictó talleres de implementación dirigidos a distintos sectores incluyendo el sector construcción e inmobiliario; y otros enfocados en la aceleración de proyectos de inversión.

Chile Green Building Council (Chile GBC) ha desempeñado un rol activo en la difusión e implementación de la T-MAS dentro del sector inmobiliario y de la construcción, posicionándose como articulador sectorial de esta herramienta. Entre sus principales iniciativas destacan la organización de un evento de presentación multisectorial de la T-MAS para el sector construcción y actividades inmobiliarias —con representantes del mundo financiero, inmobiliario, académico y público—, y una serie de talleres técnicos orientados a su aplicación concreta en proyectos.

## 2.2 FINANCIAMIENTO A DESARROLLADORES E INMOBILIARIAS

### 2.2.1 FINANCIAMIENTO PÚBLICO

El financiamiento público para desarrolladores en Chile se canaliza principalmente a través de:

- **Corporación de Fomento de la Producción (CORFO):** *"Crédito Verde"* financiamiento de segundo piso, a través de bancos y cooperativas, para proyectos de ERNC, eficiencia energética y economía circular de empresas con ventas de hasta UF 600.000, a plazos de hasta 15 años. No es una línea específica para el sector inmobiliario.
- **Servicio de Vivienda y Urbanización (SERVIU) – Adelanto de Estados de Pago**: mecanismo que permite a constructoras adelantar el cobro de estados de pago de proyectos habitacionales con subsidio estatal, mejorando el flujo de caja durante la ejecución de obras.
- **Subsidios Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU) con componente de eficiencia energética:** los programas DS49 y DS1 contemplan el Subsidio de Acondicionamiento Térmico (SAT), que puede ser aprovechado por desarrolladores para mejorar el estándar de sus proyectos y acceder a un segmento de compradores con subsidio.
- **BancoEstado – Financiamiento EcoVivienda:** como banco del Estado de Chile, BancoEstado es el principal actor de financiamiento público habitacional del país y el de mayor alcance en el segmento hipotecario verde. Su producto EcoVivienda, respaldado por un préstamo del Banco Europeo de Inversiones (BEI) de 200 millones de euros —el primero de su tipo fuera de la UE—, financia viviendas con Calificación Energética CEV D o superior a tasas fijas preferenciales, con hasta 90% de financiamiento y plazos de hasta 30 años.

### 2.2.2 FINANCIAMIENTO PRIVADO

El mercado privado chileno ofrece instrumentos crecientes para el financiamiento de proyectos inmobiliarios sostenibles:

- **Banco Itaú Chile – Marco de Financiamiento Sostenible:** lanzado en julio de 2025 y calificado como "Strong" por S&P Global, bajo los principios de ICMA y LMA/APLMA. Incluye edificios verdes con certificación LEED® Gold o equivalente. Ha otorgado más de Ch$113 mil millones en créditos sostenibles en múltiples industrias y está alineado con la T-MAS chilena.
- **Bonos verdes corporativos:** varias inmobiliarias chilenas han emitido o están en proceso de emitir bonos verdes en el mercado local de capitales, respaldados por la T-MAS y los estándares del ICMA.
- **Banco BCI – Leasing Verde:** orientado a financiar activos que generan impacto positivo, incluyendo maquinaria de construcción de bajas emisiones y equipamiento eficiente para proyectos inmobiliarios.

### 2.2.3 FINANCIAMIENTO DE IMPACTO

El ecosistema de financiamiento de impacto en Chile ha crecido significativamente en los últimos años, ofreciendo alternativas a las constructoras e inmobiliarias que no acceden fácilmente al crédito bancario tradicional:

• **BELAT (antes Banca Ética Latinoamericana):** grupo financiero de impacto presente en Chile, Argentina, Uruguay y Brasil. Financia exclusivamente empresas con propósito social y ambiental explícito. Para el sector construcción ofrece créditos de inversión estratégica a largo plazo con cuotas diferenciadas según el flujo proyectado, adelanto de estados de pago SERVIU, y líneas de crédito flexibles. Ha financiado proyectos de vivienda industrializada sostenible y opera como partner financiero de largo plazo. Ha movilizado más de USD 191 millones a septiembre de 2026. No cobra bonificaciones comerciales a sus ejecutivos, alineando incentivos con el impacto.

• **Plataformas de crowdlending:** BELAT opera también una plataforma de financiamiento colectivo, en proceso de registro y autorización bajo la Ley Fintech N° 21.521, que permite a proyectos de impacto acceder a capital de una red de más de 9.600 inversionistas con propósito

## 2.3 MERCADO HIPOTECARIO VERDE PARA COMPRADORES: CONTEXTO Y OPORTUNIDAD PARA EL DESARROLLADOR

La existencia de créditos hipotecarios verdes en Chile representa una ventaja competitiva directa para los desarrolladores cuyos proyectos estén certificados. Un comprador que adquiere una vivienda en un proyecto con CEV A o B puede acceder a tasas preferenciales en siete instituciones financieras, lo que reduce su dividendo mensual y amplía el universo de compradores potenciales para el proyecto. Los principales productos disponibles son:

| Institución Financiera | Requisitos Principales | Diferenciador para el Comprador |
|---|---|---|
| **BancoEstado - EcoVivienda** | Calificación CEV D o superior (C, B, A). Proyecto en zona urbana residencial. No requerir Evaluación de Impacto Ambiental (EIA). | Tasa preferencial; hasta 90% de financiamiento; plazos de 8 a 30 años. Respaldado por un préstamo del BEI (200 M EUR). |
| **Banco BICE - BICE más Verde** | Calificación CEV C o superior (A o B). | Bonificación en tasación y estudios legales |
| **Banco BCI Crédito Hipotecario Verde** | Calificación CEV A o B. Proyecto aprobado por la Gerencia de Sostenibilidad BCI. | Tasa con descuento para propiedades sostenibles (desde 3,72%, agosto 2025) y descuento en gastos operacionales. |
| **Coopeuch Crédito Hipotecario Verde** | Vivienda en proyectos sustentables en convenio con Coopeuch. | Tasa preferencial; hasta 90% de financiamiento; hasta 30 años. |
| **Banco Santander Crédito Hipotecario Verde** | CVS, CEV A+, A o B, LEED® Silver o superior, EDGE® o Passivhaus. | Tasa fija preferencial; hasta 30 años; 6 meses de no pago; tasación y estudio de títulos sin costo.** |
| **Hipotecaria Security Crédito Hipotecario Verde** | Calificación CEV B o superior. | Tasa preferencial.* Vigencia por confirmar: desde enero de 2026 su cartera es administrada por BICE Hipotecaria. |
| **Banco Itaú - Financiamiento con Impacto Positivo** | Sin requisito de certificación verde para el crédito hipotecario residencial. | Gestiona la sostenibilidad a nivel de portafolio mediante evaluación de riesgo socioambiental y climático (TCFD). Su Marco de Financiamiento Sostenible está calificado como "Strong" por S&P (jul. 2025), alineado con T-MAS |

| Institución Financiera | Requisitos Principales | Diferenciador para el Comprador |
|---|---|---|
| **Scotiabank — Crédito hipotecario Proyectos Sustentables** | Vivienda nueva con CEV., en proyectos seleccionados por el banco | Hasta 89% del valor; tasa preferencial; hasta 6 meses de gracia. |

*Nota: Banco Itaú Chile no tiene un crédito hipotecario verde. Gestiona la sostenibilidad a nivel de cartera mediante su Marco de Financiamiento Sostenible (julio 2025, calificado "Strong" por S&P), que incluye edificios verdes con certificación LEED® Gold o equivalente. Su relevancia para el desarrollador está en el financiamiento corporativo verde.*
*** Santander: Condiciones de lanzamiento (junio 2022)*
*Fuentes: sitios web de Bci, Coopeuch y Scotiabank (consultados en noviembre de 2026); MINVU (2020) para BancoEstado; prensa (Chócale 2022 y 2023; El Mostrador 2025) para Santander y Bci.*

## 2.4 COMPARATIVO DE PRODUCTOS FINANCIEROS DISPONIBLES

| Institución | Producto | Público / Privado | Destinatario | Plazo | Monto / Tasa | Foco Sostenibilidad |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **BancoEstado** | Financiamiento EcoVivienda | Público | Personas naturales | 8 a 30 años | Hasta 90% de financiamiento | CEV D o superior |
| **Banco BICE** | Crédito BICE más Verde | Privado | Personas naturales | Hasta 30 años | Tasa preferencial | CEV C o superior |
| **Banco BCI** | Crédito Hipotecario Verde | Privado | Personas naturales | No informado | Tasa con descuento (desde 3,72%, ago. 2025). Descuento en gastos operacionales | CEV A o B |
| **Coopeuch** | Crédito Hipotecario Verde | Cooperativa | Personas naturales | Hasta 30 años | Tasa preferencial. Hasta 90% financiamiento | Proyectos sustentables en convenio |
| **Santander** | Crédito Hipotecario Verde | Privado | Personas naturales | Hasta 30 años | Tasa preferencial | CVS / CEV A+ a B / LEED® Silver o superior / EDGE® / Passivhaus® |
| **Hipotecaria Security*** | Crédito Hipotecario Verde | Privado | Personas naturales | Hasta 30 años | Tasa preferencial | CEV B o superior |
| **Scotiabank** | Crédito hipotecario Proyectos Sustentables | Privado | Personas naturales | Hasta 30 años | Tasa preferencial. Hasta 89% de financiamiento | Viviendas nuevas con CEV, en proyectos seleccionados |
| **BELAT** | Créditos de inversión estratégica / Adelanto Estados de pago SERVIU | Privado - Fintech de impacto | Empresas constructoras e inmobiliarias | Largo plazo, cuotas diferenciadas según flujo proyectado | A medida según evaluación. Sin comisiones de apertura | Financia empresas con propósito social y ambiental. y proyectos SERVIU |
| **Banco Itaú** | Créditos verdes corporativos (Marco de Financiamiento Sostenible) | Privado | Empresas e inmobiliarias | A medida | A medida | Incluye edificios verdes (LEED® Gold o equivalente). SPO "Strong" de S&P (jul. 2025) |
| **CORFO** | Crédito Verde (segundo piso, a través de bancos y cooperativas) | Público | Empresas con ventas de hasta UF 600.000 | Hasta 15 años | Rebaja de tasa a la institución financiera intermediaria | ERNC, eficiencia energética y economía circular (no es exclusivo del sector inmobiliario) |

*[1]*Desde enero de 2026 la cartera de Hipotecaria Security es administrada por BICE Hipotecaria; algunos productos cambiaron. Verificar en su sitio web.*
*CORFO: condiciones según MCH (noviembre 2023); verificar vigencia en corfo.gob.cl.*

### ¿CUÁNTO SE USAN ESTOS PRODUCTOS?

Pocas instituciones publican los volúmenes de sus productos verdes, pero los datos disponibles muestran que el mercado ya opera a una escala relevante. En 2025, **BancoEstado otorgó $365.200 millones en créditos a través de su producto Ecovivienda**, y el financiamiento verde representó el 9% de las ventas totales del banco y el 13% de las del segmento Personas. Ese mismo año, **Coopeuch otorgó 260 créditos hipotecarios verdes por UF 441.960**, mientras que **Bci informó más de $80.000 millones en créditos hipotecarios verdes** durante 2024. Con excepción de Santander, que informa una cartera hipotecaria verde cercana a $219.000 millones, el resto de las instituciones de la tabla no publica los montos otorgados por producto, lo que impide dimensionar el mercado hipotecario verde en su conjunto **(ver sección 6.3).**

## 2.5 POLÍTICAS PÚBLICAS

Chile ha desarrollado un marco regulatorio y de política pública robusto para la construcción sostenible, que actúa como habilitador del ecosistema financiero verde:

- **Reglamentación Térmica (RT):** actualizada mediante la modificación del artículo 4.1.10 de la OGUC (publicada en 2024 y vigente desde noviembre de 2025), eleva los estándares mínimos de eficiencia energética de las viviendas nuevas, con una nueva zonificación térmica de 9 zonas y exigencias adicionales de hermeticidad, ventilación y control de condensación. Complementa la Calificación Energética de Vivienda (CEV), obligatoria desde octubre de 2025 en virtud de la Ley 21.305

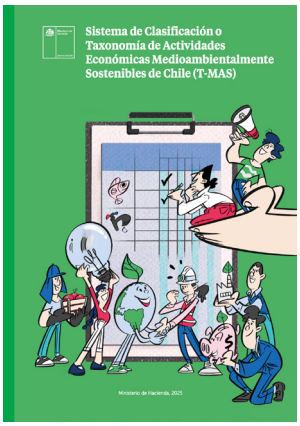
- **Programa de Eficiencia Energética en Edificación (MINVU – AChEE):** Programa de Eficiencia Energética e Hídrica para la vivienda (MINVU). Es un subsidio del Programa de Mejoramiento de Viviendas y Barrios. Busca mejorar la envolvente de la vivienda para reducir la fuga térmica y hacer un uso más eficiente de los recursos. Está dirigido a viviendas sociales existentes, no a proyectos nuevos, y no cubre vivienda privada.

- **Estrategia Financiera para el Cambio Climático (EFCC):** Marco del Ministerio de Hacienda, publicado en 2019 y actualizado en 2022, que busca alinear los flujos financieros con los compromisos climáticos del país y promover el desarrollo de finanzas verdes, incluyendo herramientas como la taxonomía de actividades económicas sostenibles (T-MAS)

- **Certificación de Vivienda Sustentable (CVS):** sistema nacional de certificación que evalúa sostenibilidad más allá de la energía, incluyendo agua, residuos y confort. Es reconocida por Santander como requisito para su hipotecario verde.

- **Préstamo BEI - BancoEstado (200M EUR):** Primer préstamo hipotecario residencial del Banco Europeo de Inversiones fuera de la Unión Europea, para financiar 2.600 viviendas con mejores estándares de eficiencia energética a través de programa EcoVivienda.

## 2.6 TAXONOMÍA DE ACTIVIDADES MEDIOAMBIENTALMENTE SOSTENIBLES (T-MAS)




La T-MAS, publicada en 2025 por el Ministerio de Hacienda con el apoyo técnico de organismos multilaterales (BID, PNUD, CAF y GIZ) y el respaldo de un consejo consultivo integrado por la CMF, el Banco Central y otras instituciones, sitúa a Chile entre las más de 50 jurisdicciones que han desarrollado taxonomías de actividades sostenibles a nivel global. Para el sector inmobiliario y de la construcción, representa un cambio de paradigma: por primera vez existe en Chile un lenguaje común y técnicamente respaldado que permite clasificar qué actividades constructivas son medioambientalmente sostenibles. La T-MAS estructura el sector en nueve Actividades Económicas Elegibles (AEE), organizadas en tres ámbitos —edificación, infraestructura y actividades complementarias— a los que se suma, de forma pionera en la región, un sector de Actividades Inmobiliarias (CIIU 6810 y 6820) que hereda los criterios de sostenibilidad del inmueble subyacente.

En materia de certificaciones, la T-MAS establece niveles mínimos diferenciados según el tipo de actividad: para obra nueva residencial (AEE 1), exige CEV B o superior, o alternativamente LEED® Silver, EDGE Advanced o CVS Certificado; para edificaciones de uso público y comercial (AEE 2), certificaciones como LEED® Silver, EDGE Advanced o CES Nivel Destacado con al menos 10% de ahorro; y para reforma o renovación residencial (AEE 3), umbrales más accesibles como CEV D o EDGE® Certified con 20% de ahorro. La lógica es clara: mayor exigencia en obra nueva, donde el margen de acción del desarrollador es máximo, y umbrales más accesibles en renovación.

Para los desarrolladores inmobiliarios, la T-MAS opera en dos dimensiones estratégicas: como habilitador de financiamiento —un proyecto alineado puede acceder a bonos verdes, créditos bancarios verdes y financiamiento multilateral— y como marco de reporte ESG, permitiendo demostrar a inversores y contrapartes internacionales que sus activos cumplen estándares ambientales rigurosos, reduciendo el riesgo de greenwashing y fortaleciendo su posicionamiento en un mercado de capitales cada vez más exigente.

## T-MAS: EDIFICACIÓN, INFRAESTRUCTURA Y ACTIVIDADES INMOBILIARIAS

| Ámbito | Actividades Económicas Elegibles (AEE) | Tipo de actividad | Enfoque de los CTS en mitigación |
|---|---|---|---|
| **Edificación** | AEE 1: Construcción de nuevas edificaciones para uso residencial<br>AEE 2: Nuevas edificaciones para uso público, comercial y de servicios<br>AEE 3: Reforma o renovación de edificaciones residenciales · AEE 4: Reforma o renovación de edificaciones no residenciales | Contribución directa | Etapa de diseño: etiquetado o certificación con nivel mínimo (ver hoja 'Certificaciones CS Mitigación') + declaración de emisiones operacionales anuales (etapa B6 del ciclo de vida, norma EN 15978). Etapa de construcción: maquinaria de baja o nula emisión (D.S. N°39/MMA) o Declaraciones Ambientales de Producto (DAP) de materiales estructurales y no estructurales. |
| **Infraestructura** | AEE 5: Infraestructura para el transporte (peatonal/micromovilidad, vial, ferroviaria, portuaria, aeroportuaria)<br>AEE 6: Infraestructura de servicio público (agua potable, alcantarillado, estaciones de bombeo, riego, embalses)<br>AEE 7: Infraestructura industrial y de prevención (instalaciones industriales, obras portuarias y fluviales, drenaje de aguas lluvia, encauzamiento de riberas, control aluvional) | AEE 5: contribución directa<br>AEE 6 y 7: habilitantes | Sin certificaciones: criterios basados en medidas y tecnologías por tipo de infraestructura (electrificación ferroviaria, puntos de recarga eléctrica, estaciones de hidrógeno verde, suministro de biocombustibles sostenibles). |
| **Actividades complementarias** | AEE 8: Demolición y preparación de terrenos<br>AEE 9: Instalaciones eléctricas, de sistemas y equipos de eficiencia energética | AEE 9: habilitante | AEE 9 remite a requerimientos específicos de la certificación CVS (ACS 2.3.1.a; calefacción 2.3.1.b; enfriamiento 2.3.2.a; iluminación 2.3.3.a y 2.3.3.b), instalación de estaciones de recarga para VE, sistemas de gestión energética (medidores inteligentes, BMS) y energías renovables. |
| **Actividades Inmobiliarias (sector aparte, único entre las taxonomías de la región)** | AEE 1: Gestión y desarrollo de proyectos inmobiliarios; compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados (códigos CIIU 6810, 6820) | Habilitante | Sin criterios propios de mitigación: el inmueble debe cumplir los CTS del sector Construcción según su tipo y condición (residencial/no residencial, nuevo/existente). Vía alternativa en adaptación: cuantificación de emisiones GEI alcances 1 y 2 según ISO 14064 (con verificación de tercero para medianas/grandes empresas, ej. HuellaChile). NHDS también remite a los CTS de construcción; en adaptación exige cumplir el Instrumento de Planificación Territorial y no emplazarse en zonas de riesgo. |

## CERTIFICACIONES Y ETIQUETADOS EXIGIDOS EN CONTRIBUCIÓN SUSTANCIAL — MITIGACIÓN (SECTOR CONSTRUCCIÓN)

| Actividad (AEE) | Etiquetado energético nacional | Certificaciones nacionales e internacionales (nivel exigido) |
|---|---|---|
| AEE 1 — Construcción de nuevas edificaciones residenciales | CEV: etiquetado letra B o mejor (ahorro entre 55 y 70%) por unidad de vivienda | LEED hasta versión v4.1, nivel Silver (al menos 1% de reducción del presupuesto anual de consumo de energía), por proyecto · EDGE Advanced (40% de ahorro de energía), por proyecto · Minergie (equivalente a letra C de CEV, 40% o más de ahorro en demanda), por unidad de vivienda · CVS certificado, por proyecto (cumplir tabla de requerimiento 2.1.1.a Reducción de la demanda térmica en viviendas) |
| AEE 2 — Construcción de nuevas edificaciones para uso público, comercial y de servicios | — | LEED hasta versión v4.1, nivel Silver (edificios comerciales, 5% de ahorro) · EDGE Advanced (40% de ahorro) · Precertificación Minergie (educación y salud): cumplir los requerimientos prescriptivos de energía · Precertificación CES nivel Destacado con 10% de ahorro en demanda |
| AEE 3 — Reforma o renovación de edificaciones residenciales | CEV: etiquetado letra D o mejor (desde 20% de ahorro) por unidad de vivienda | LEED hasta versión v4.1, nivel Certified (cumplir ENERGY STAR for Homes o ASHRAE 90.1-2016 según el sistema de clasificación del proyecto) · EDGE Certified (20% de ahorro de energía) · Minergie (letra C de CEV, 40% o más de ahorro en demanda), por proyecto |

| | | |
|---|---|---|
| AEE 4 — Reforma o renovación de edificaciones no residenciales | — | Al menos 10% de ahorro o mejora respecto al edificio antes de ser renovado, demostrado mediante etiquetado en etapa de diseño o precertificación: CES, LEED, EDGE o Minergie (sin nivel específico) |
| AEE 5-7 — Infraestructura (transporte, servicio público, industrial y de prevención) | — | No aplica: criterios por medidas tecnológicas, sin certificaciones |
| AEE 9 — Instalaciones y equipos de eficiencia energética | — | Remite a requerimientos técnicos de la CVS (2.3.1.a, 2.3.1.b, 2.3.2.a, 2.3.3.a, 2.3.3.b) |
| Sector Actividades Inmobiliarias — AEE 1 | Hereda el del inmueble subyacente (CEV si es residencial) | Hereda los CTS de construcción según tipo de inmueble; alternativa: huella de carbono corporativa alcances 1 y 2 (ISO 14064, HuellaChile) |

** Niveles mínimos por actividad según las fichas oficiales de la T-MAS. En todos los casos se exige además declarar emisiones operacionales (EN 15978, etapa B6) y cumplir criterios de etapa de construcción.*

## 2.7 MATRIZ COMPARATIVA DE INSTRUMENTOS DE SOSTENIBILIDAD EN CONSTRUCCIÓN

| Instrumento | Tipo | Administra | Cobertura | Vínculo con Finanzas |
|---|---|---|---|---|
| **CEV** | Sello energético | MINVU | Nacional – edificación residencial. | Requisito de créditos hipotecarios verdes. Y reconocido por la T-MAS |
| **CVS** | Certificación sostenibilidad integral | MINVU | Nacional – edificación residencial. | Reconocida por Santander y por la T-Mas |
| **Reglamentación Térmica** | Norma obligatoria | MINVU / OGUC Art. 4.1.10 | Nacional – vivienda, salud y educación. 9 zonas climáticas. Vigente desde noviembre 2025. | Eleva la línea base del mercado: proyectos que cumplan RT son más fáciles de certificar CEV y acceder a hipoteca verde. |
| **Ley N° 21.305 de Eficiencia Energética** | Ley | Ministerio de Energía / AgenciaSE | Nacional – grandes consumidores y sector público. | Genera demanda cautiva para el modelo ESCO. Habilita acceso a líneas de financiamiento de eficiencia energética. |
| **CES Inmobiliario** | Certificación sostenibilidad integral | Instituto de la Construcción | Nacional - Edificios habitacionales y mixtos en altura. | Referencia para proyectos inmobiliarios de vivienda en altura. |
| **EDGE®** | Certificación sostenibilidad parcial | IFC / GBCI | Internacional. | Reconocida por banco Santander y la T-MAS |
| **LEED®** | Certificación sostenibilidad integral | USGBC / GBCI | Internacional. | Reconocida por banco Santander y la T-MAS |
| **Minergie®** | Estándar constructivo | EBP Chile | Nacional / Internacional. | Reconocida por T-MAS. |
| **Passivhaus®** | Estándar constructivo | Passivhaus Institut (PHI) | Internacional | Reconocida por Santander |

*Fuente: Sistema de Clasificación T-MAS, Ministerio de Hacienda de Chile, mayo 2025 — secciones 4.1.6 (pp. 240-265) y 4.1.9 (pp. 366-371)*

## 2.8 MATRIZ COMPARATIVA DE SISTEMAS DE CERTIFICACIÓN Y APORTE A INSTRUMENTOS DE SOSTENIBILIDAD

| Instrumento | Criterios de Evaluación | | | | | Reconocimiento T-MAS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Energía | Agua | Materiales | Bienestar | Residuos | |
| CEV | Planillas de Balance Térmico Dinámico (PBTD) | – | – | – | – | ✓ |
| CVS | Simulación CEV o cálculo prescriptivo (requerimiento 2.1.1 a reducción demanda térmica) | Consumo de agua potable, reutilización aguas lluvias y grises, gestión durante construcción y operación | Materiales con atributos sustentables, minimización de residuos desde diseño, gestión RCD | Calidad del ambiente interior, confort térmico, lumínico y acústico, bienestar espacial y en operación | Infraestructura para gestión de residuos domiciliarios y de construcción | ✓ |
| CES Inmobiliario | Requerimiento obligatorio de demanda de energía (ARQ.Energía 5R, opción prestacional): mediante simulación dinámica especializada (Apéndice 9), el edificio debe demostrar una reducción mínima de 2% en la demanda de calefacción y enfriamiento respecto de un edificio de referencia con la envolvente definida en el manual. | Eficiencia de artefactos, gestión de agua lluvia, aguas grises y consumo durante construcción | Economía Circular, Materiales y Residuos (EC/M&R): atributos sustentables de materiales y análisis de ciclo de vida | Calidad del Ambiente Interior (CAI): confort térmico, acústico, lumínico, calidad del aire y confort en espacios intermedios | Gestión de residuos de construcción y demolición, infraestructura para reciclaje domiciliario | ✓ |
| EDGE® | Herramienta de cálculo EDGE App: EDGE Certified exige un ahorro proyectado mínimo de 20% en energía respecto de un edificio local de referencia; EDGE Advanced requiere además al menos 40% de ahorro en energía. | Eficiencia de artefactos sanitarios, riego, recolección agua lluvia y reciclaje de aguas grises (mínimo 20% ahorro vs. caso base local) | Carbono incorporado en materiales de construcción (mínimo 20% reducción vs. caso base local) | – | – | ✓ |
| LEED® | Simulación energética conforme al Apéndice G de ASHRAE 90.1 (Performance Rating Method), que compara el edificio proyectado con uno de referencia. Es exigida como prerrequisito de desempeño mínimo y otorga puntos por el crédito de optimización energética según el porcentaje de mejora. | Reducción uso de agua interior y exterior, medición de consumo (prerrequisito y créditos WE) | Ciclo de vida de materiales, declaraciones ambientales de producto (EPD), reducción de sustancias tóxicas (créditos MR) | Calidad del aire interior, materiales de baja emisión, confort acústico, térmico y lumínico (categoría EQ) | Gestión de residuos de construcción y demolición, almacenamiento y recolección de reciclables (prerrequisito MR) | ✓ |
| Passivhaus® | Cálculo PHPP (Passive House Planning Package) – demanda de calefacción y hermeticidad (blower door test) | - No es criterio del estándar base | Parcial – considera energía incorporada en materiales como criterio complementario (no obligatorio en estándar base) | Calidad de aire interior garantizada por ventilación mecánica con recuperación de calor y filtración; confort térmico por envolvente | – | Parcial |
| Minergie® | Ficha Minergie (cálculo transmitancia térmica NCh 853 / simulación CEV para etiqueta B o superior) – 40%+ ahorro en demanda | Uso eficiente de agua (req. E3): eficiencia de artefactos, riego automatizado, recolección agua lluvia y aguas grises | Materiales sostenibles, reducción huella de carbono incorporado, preferencia por madera certificada (req. E1) | Espacios interiores sanos: sin COV, plomo, formaldehído, fibras minerales respirables ni biocidas (req. E4) | – | Parcial |

## 2.9 RESILIENCIA EN LA CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE

Chile enfrenta riesgos climáticos significativos que impactan directamente al sector inmobiliario: sismos, incendios forestales, sequías prolongadas y eventos meteorológicos extremos. La resiliencia en la construcción sostenible no es un componente opcional sino una condición creciente para el financiamiento y la asegurabilidad de los proyectos. En este contexto, la industria de la construcción se enfrenta a un doble imperativo: por un lado, reducir su huella de carbono y contribuir a la mitigación del cambio climático; por otro, adaptar sus proyectos a un entorno físico que ya está cambiando, con eventos extremos más frecuentes e intensos que afectan la vida útil, el valor y la asegurabilidad de los activos inmobiliarios.

Para los desarrolladores, la resiliencia no es solo una consideración técnica sino cada vez más una variable financiera. Los organismos multilaterales de desarrollo —BID Invest, CAF e IFC— han comenzado a incorporar criterios de riesgo climático físico en la evaluación de los proyectos que financian, lo que significa que un proyecto ubicado en una zona de alto riesgo sin medidas de adaptación adecuadas puede ver comprometido su acceso a financiamiento internacional. Del mismo modo, el mercado asegurador está ajustando sus modelos de riesgo para reflejar la creciente exposición climática del sector inmobiliario chileno, con implicancias directas en las primas y en la cobertura disponible para proyectos en zonas vulnerables.

Los principales instrumentos y marcos de resiliencia en Chile son:

- **T-MAS – Objetivo de Adaptación al Cambio Climático:** la taxonomía chilena incluye criterios de adaptación que los proyectos inmobiliarios deben demostrar para ser clasificados como actividades sostenibles, referenciando el marco Level(s) de la UE para indicadores de riesgo climático. A través del principio "no hacer daño significativo" (DNSH), la T-MAS exige que los proyectos no comprometan la adaptación climática, lo que en la práctica implica evaluar la exposición del proyecto a riesgos físicos actuales y proyectados, y demostrar que se han adoptado medidas de adaptación proporcionales.

- **CES Inmobiliario – Requerimientos de Resiliencia (Cap. 9):** la certificación evalúa medidas de resiliencia ante eventos climáticos extremos, incluyendo diseño sísmico avanzado, gestión de aguas lluvias y estrategias de confort pasivo ante cortes de energía. Es el instrumento de certificación más completo disponible en Chile para edificios habitacionales en altura en materia de resiliencia, al integrar criterios de adaptación climática dentro de una evaluación integral de sostenibilidad.

- **Norma NCh433 – Diseño sísmico de edificios:** norma técnica obligatoria que establece los requisitos mínimos de diseño estructural frente a terremotos, complementada por el DS 61 de 2011. Su versión actualizada (NCh433:2026) fue oficializada en agosto de 2026 y entrará en vigencia seis meses después de su publicación. Constituye la base legal de resiliencia sísmica de los proyectos inmobiliarios y un supuesto de todo proyecto financiable, aunque la cobertura de seguro por sismo en créditos hipotecarios es opcional y adicional al seguro de incendio.

- **ARClim (Atlas de Riesgos Climáticos):** herramienta del Ministerio del Medio Ambiente que permite identificar riesgos climáticos por territorio, referenciada en la T-MAS como fuente de datos para la evaluación de adaptación. ARCLIM integra información sobre amenazas de inundación, sequía, olas de calor, incendios y remoción en masa, permitiendo a los desarrolladores realizar una evaluación georeferenciada del riesgo climático de sus proyectos antes de la etapa de diseño.

- **Plan Nacional de Adaptación al Cambio Climático (PANCC):** instrumento de política pública, hoy contemplado en la Ley Marco de Cambio Climático (Ley 21.455), que entrega el marco conceptual y los lineamientos de adaptación del país y articula los planes sectoriales, entre ellos los de infraestructura (MOP) y ciudades (MINVU). La T-MAS no lo utiliza como base de sus criterios en construcción, pero exige que las soluciones de adaptación sean coherentes con los planes de adaptación locales, sectoriales, regionales o nacionales.

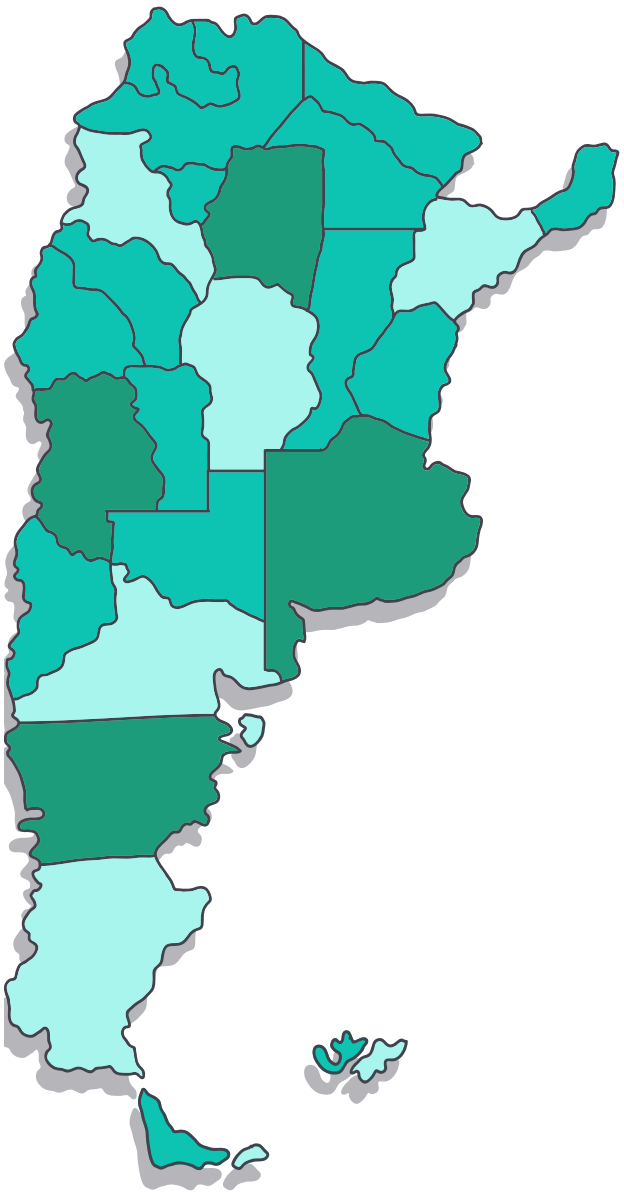
- **Ley Marco de Cambio Climático (Ley 21.455):** promulgada en mayo de 2022 y publicada en junio de ese año, establece la meta de neutralidad de emisiones de gases de efecto invernadero y resiliencia a más tardar en 2050, y crea sistemas de información como el Sistema Nacional de Inventarios de Gases de Efecto Invernadero. Para el sector inmobiliario, sus efectos se canalizan a través de los planes sectoriales de mitigación y adaptación (MINVU y MOP), la incorporación de la variable climática en la evaluación ambiental de proyectos y la Estrategia Financiera de Hacienda, en cuyo marco se desarrolla la T-MAS. Las exigencias de reporte y gestión de riesgo climático para el mercado financiero provienen de normativa de la CMF y de la Superintendencia de Pensiones.

La convergencia de estos instrumentos apunta a la consolidación de un nuevo estándar de mercado en Chile, en el que la resiliencia climática podría evaluarse junto a la eficiencia energética como criterio de acceso al financiamiento verde. Para los desarrolladores que anticipen esta tendencia e incorporen criterios de resiliencia desde las etapas tempranas del diseño, el respaldo mediante certificaciones de sostenibilidad y la alineación con marcos de clasificación reconocidos como la misma T-MAS, puede representar una ventaja competitiva frente a proyectos que se limiten al estándar mínimo regulatorio.

# ARGENTINA

# 3.1 CONTEXTO: ECOSISTEMA FINANCIERO Y MERCADO INMOBILIARIO SOSTENIBLE

El mercado financiero argentino ha exhibido una de las trayectorias más volátiles de la región, con episodios de alta inflación, restricciones cambiarias e inestabilidad macroeconómica que han limitado el crédito de largo plazo. Las unidades de valor ajustables por inflación (UVA), introducidas en 2016, permitieron reactivar el crédito hipotecario, aunque su volumen ha seguido los ciclos macroeconómicos y se proyecta una contracción en 2026. Las restricciones cambiarias se levantaron para las personas en 2025, pero se mantienen, con flexibilizaciones parciales, para las empresas. En este contexto, el financiamiento de proyectos inmobiliarios sostenibles tiende a apoyarse en esquemas mixtos que combinan recursos públicos, crédito privado, instrumentos del mercado de capitales y financiamiento internacional.



# 3.2 FINANCIAMIENTO A DESARROLLADORES E INMOBILIARIAS

## 3.2.1 FINANCIAMIENTO PÚBLICO

El financiamiento público nacional en Argentina se ha reconfigurado en los últimos años: se redujo en vivienda y, en la construcción no residencial, se canaliza principalmente a través de un banco público y de esquemas de inversión privada. En vivienda, el fondo fiduciario del programa PROCREAR fue disuelto en 2024 y la Secretaría de Vivienda fue eliminada en 2025, trasladando la responsabilidad a provincias, municipios y sector privado; el Fondo Nacional de la Vivienda (FONAVI) opera a través de los institutos provinciales, con foco en vivienda social. En construcción no residencial, el BICE ofrece créditos de inversión productiva de largo plazo, leasing inmobiliario y descuento de certificados de obra, y estructura financiamiento fiduciario para los concesionarios de la Red Federal de Concesiones, donde la infraestructura vial pasa a financiarse con inversión privada y sin subsidios del Estado. En eficiencia energética, la Secretaría de Energía impulsa el Programa Nacional de Etiquetado de Viviendas (PRONEV), que promueve criterios de eficiencia en la construcción, pero no constituye una línea de financiamiento.

## 3.2.2 FINANCIAMIENTO PRIVADO

El ecosistema de financiamiento privado sostenible en Argentina opera bajo el paraguas del Protocolo de Finanzas Sostenibles de Argentina (PFS), creado en 2019 con apoyo de BID Invest y Fundación Vida Silvestre Argentina, y renovado en 2024 por otros cinco años. Es un acuerdo voluntario que agrupa a 33 entidades financieras que concentran el 93% de los préstamos del sistema, entre ellas BBVA y el BICE, que están entre sus socios fundadores. Su objetivo es ayudar a las entidades financieras a incorporar mejores prácticas de sostenibilidad: desarrollar políticas de sostenibilidad, crear productos financieros con impacto ambiental y social positivo, incorporar el análisis de riesgo climático y promover una cultura interna de sostenibilidad. El buscador de productos financieros sostenibles disponible en protocolofinanzassostenibles.com.ar es la referencia más completa y actualizada de instrumentos disponibles en el mercado argentino para proyectos con criterios ambientales.

## 3.2.3 FINANCIAMIENTO DE IMPACTO

BELAT opera también en Argentina y Uruguay a través de su oficina Río de la Plata, con sede en Buenos Aires, ofreciendo financiamiento estructurado a empresas y organizaciones con impacto social o ambiental positivo, entre ellas constructoras y desarrolladores con propósito. Su operación en Argentina es aún acotada frente a la de Chile, que concentra la mayor parte de la actividad del grupo. Es un caso dentro de un ecosistema de fintech de impacto todavía incipiente: según el primer informe sectorial de la Cámara Argentina Fintech y el Instituto Tecnológico de Buenos Aires - ITBA (2026), el crédito otorgado por fintechs representa apenas 3,3% del volumen total de crédito del país, aunque se duplicó en dos años. La incorporación de criterios ESG en las decisiones de crédito avanza de forma gradual, en parte porque el sistema financiero argentino es mayormente transaccional y de corto plazo, lo que limita su exposición a proyectos de mayor magnitud, como los del sector construcción.

Más allá del crédito de impacto, el mercado de capitales argentino abrió un canal para organizaciones de la sociedad civil. TECHO emitió en 2021 la primera obligación negociable social de una asociación civil en el país, con la que financió una fábrica de paneles para vivienda de emergencia (ver sección 6.5). Sumatoria, por su parte, emite desde 2021 obligaciones negociables con etiqueta SVS en BYMA, orientadas a la economía social, la inclusión financiera y la infraestructura sociourbana, aunque sin un destino específico en construcción.

## 3.3 MERCADO HIPOTECARIO VERDE PARA COMPRADORES: CONTEXTO Y OPORTUNIDAD PARA EL DESARROLLADOR

En Argentina, el mercado hipotecario verde para personas naturales es prácticamente inexistente. El principal instrumento con componente sostenible es el préstamo personal de BBVA Argentina para fines sostenibles, que exige certificación de un tercero (EDGE®, LEED®, BREEAM®, HQE®,DGNB®, Passivhaus o WELL®, entre otras) y financia, entre otros destinos, la construcción de edificios energéticamente eficientes; está dirigido al desarrollador o propietario que ejecuta la obra, no a la compra de una unidad terminada. Para los desarrolladores, esto representa una oportunidad de financiamiento propio en mejores condiciones al certificar sus proyectos, aunque no se traduce, por ahora, en beneficios crediticios directos para sus compradores, ya que los créditos hipotecarios disponibles en el mercado no muestran condiciones diferenciadas por la certificación del inmueble. La excepción en el segmento minorista es el Préstamo de Remodelación de Viviendas del Banco Ciudad, que cobra UVA + 8,5% si la obra genera eficiencia energética frente a UVA + 9,5% sin ella; es el único producto argentino identificado con una tasa verde diferenciada, aunque no exige certificación y se acredita con una declaración del profesional. En la Ciudad de Buenos Aires se evalúan incentivos fiscales, como reducciones del ABL, para edificios certificados, aunque su estado normativo no está confirmado.

Los principales instrumentos financieros con componente sostenible disponibles para desarrolladores y personas naturales en Argentina incluyen:

| Institución | Producto | Destinatario | Requisito | Beneficio |
|---|---|---|---|---|
| **Banco BBVA** | Préstamos para Fines Sostenibles | Personas | Exclusivo para bienes sostenibles. CertificaciónEDGE®, LEED®, BREEAM®, HQE®, DGNB®, Passivhaus®o WELL®. | Monto máximo: $70.000.000 ARS. Tasa fija. Hasta 60 meses. |
| **Banco Galicia** | Líneas de Financiamiento Sostenible / ONs Sociales, Verdes y Sostenibles (SVS | Empresas e inmobiliarias | Proyectos con impacto ambiental o social positivo documentado. Eficiencia energética y edificios sustentables elegibles. | ~$100.000 millones colocados en 2025. Participación en ONs SVS por USD 155 millones. Préstamo A/B de BID Invest de hasta USD 300 millones (dic. 2025) para MiPyMEs y proyectos sostenibles. |
| **BICE Banco de Inversión y Comercio Exterior** | Líneas de eficiencia energética y créditos de inversión productiva | PYMES y grandes empresas | Proyectos de Modernización de procesos productivos, renovación tecnológica, construcción y ampliación de plantas, parques industriales, Energía Renovables, Eficiencia Energética | Hasta 7 años (grandes empresas) / 10 años (MiPyMEs) Financiación de hasta el 80% del bien. |
| **Banco Ciudad** | Préstamo Personal Remodelación de Viviendas | Personas | Obra de remodelación, ampliación o finalización. Tasa menor si la obra genera eficiencia energética (aislamiento, DVH, control solar, climatización o agua caliente eficiente), acreditada con declaración jurada del profesional o presupuesto. No exige certificación. | Hasta $100.000.000 ARS en UVA, hasta 120 meses. Tasa UVA + 8,5% con eficiencia energética vs. UVA + 9,5% sin ella. |

*Nota: Los productos listados fueron levantados desde los sitios web oficiales de cada institución. Debido a la crisis económica argentina, la mayoría de los instrumentos identificados no incorporan parámetros de sostenibilidad como condición de acceso; por ello, se consideran parcialmente sostenibles.*

## 3.4 COMPARATIVO DE PRODUCTOS FINANCIEROS DISPONIBLES

| Institución | Producto | Destinatario | Público/ Privado | Plazo | Monto/Tasa | Foco Sostenibilidad |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Banco BBVA** | Préstamos Sostenibles | Personas | Privado | De 6 hasta 60 meses | Máx. $70M ARS. Tasa fija. | Certificación verde obligatoria (EDGE®, LEED®, BREEAM®, HQE®, DGNB®, Passivhaus® o WELL®) |
| **Banco Galicia** | Líneas de Financiamiento Sostenible / ONs Sociales, Verdes y Sostenibles (SVS) | Empresas e inmobiliarias | Privado | Largo plazo | ~$100.000M colocados 2025 / ONs USD 155M | EE, energías renovables, edificios sustentables. Miembro PFS. |
| **BICE - Banco de Inversión y Comercio Exterior** | Inversión productiva | PYMES y grandes empresas | Público | Hasta 7 años grandes empresas y hasta 10 años (MiPymes) / 2 gracia. | Tasas competitivas | Eficiencia energética y sostenibilidad productiva. Premio CAMBRAS. Miembro PFS. |
| **Banco Ciudad** | Préstamo Remodelación de Viviendas (UVA) | Personas | Público | Hasta 120 meses | Hasta $100M ARS. UVA + 8,5% (con EE) / UVA + 9,5% | Tasa diferenciada por eficiencia energética (sin certificación) |
| **BELAT** | Créditos de Impacto / Líneas a medida | Constructoras de impacto | Privado – Fintech | Largo plazo | A medida | Empresas con propósito ambiental/social. Oficina Río de la Plata. |

*Nota: Los productos listados fueron levantados desde los sitios web oficiales de cada institución. Debido a la crisis económica argentina, la mayoría de los instrumentos identificados no incorporan parámetros de sostenibilidad como condición de acceso; por ello, se consideran parcialmente sostenibles.*
** Financia obras y mejoras, no la compra de un activo terminado.*
*** Plazo de hasta 7 años con 2 de gracia para grandes empresas. En la línea de Inversión Productiva para MiPyMEs, el plazo llega a 10 años, con hasta 24 meses de gracia.*

## 3.5 POLÍTICAS PÚBLICAS

- **Agenda estratégica cimentada en el fortalecimiento del mercado de capitales doméstico (CNV):** La Comisión Nacional de Valores (CNV) de Argentina trabaja en la gestión de esta agenda estratégica
- **Ley de Presupuestos Mínimos de Eficiencia Energética en Edificios (en elaboración):** busca dar rango legal al sistema de etiquetado de viviendas (PRONEV), hoy vigente por resolución administrativa, y crear el Registro Nacional de Etiquetas de Viviendas (ReNadEV) en la Secretaría de Energía.
- **PRONEV (Programa Nacional de Etiquetado de Viviendas), dentro del PRONUREE de la Secretaría de Energía:** sistema de clasificación energética de viviendas (de A a G), de adhesión provincial y municipal voluntaria; no otorga subsidios.
- **Sello Nacional de Vivienda Sustentable:** lanzado en 2019 por la Secretaría de Vivienda del entonces Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda, como sistema de evaluación y certificación de viviendas. Tras la disolución de la Secretaría de Desarrollo Territorial, Hábitat y Vivienda (Decreto 70/2025), no se identifica un organismo a cargo ni evidencia de su aplicación actual.
- **Préstamos recientes de desarrollo urbano con componente habitacional,** como el de un financiamiento de USD 150 millones del BID para desarrollo urbano sostenible en la Provincia de Neuquén, aprobado a fines de 2025, y otro similar por US$150 millones para mejorar viviendas en asentamientos del país.
- **El "Acuerdo Estratégico entre Argentina y el Grupo BID –** Estrategia de País 2025-2028" (de junio de 2025), que es el marco general de cooperación BID-Argentina, pero cubre múltiples sectores (no específicamente uno de "vivienda sostenible").

## 3.6 TAXONOMÍA DE FINANZAS SOSTENIBLES: ESTADO ACTUAL DE LA INICIATIVA

Argentina se encuentra en una etapa de construcción institucional de sus finanzas sostenibles, con avances técnicos relevantes pero sin una taxonomía formal vigente. El contexto político desde finales de 2023 ha generado incertidumbre sobre el ritmo del proceso, aunque el impulso del mercado privado —a través del Protocolo de Finanzas Sostenibles y los lineamientos de la CNV— mantiene activa la agenda de instrumentos sostenibles en el sistema financiero.

| | |
|---|---|
| **EN PAUSA / SIN FECHA DE REACTIVACIÓN** | Argentina cuenta con los elementos institucionales de base —la Mesa Técnica de Finanzas Sostenibles (MTFS, desde 2020) y la Estrategia Nacional de Finanzas Sostenibles (ENFS, Resolución 696/2023)— pero no existe una taxonomía nacional aprobada y vigente. Los sectores priorizados son agricultura, energía y minería; la construcción no está incluida en la fase inicial.<br><br>Desde diciembre de 2023, la disolución del Ministerio de Ambiente y la agenda de desregulación del gobierno generan incertidumbre sobre el avance del proceso. El mercado opera mientras tanto a través del Protocolo de Finanzas Sostenibles (33 entidades) y los lineamientos de la CNV para bonos verdes bajo principios ICMA. |

## 3.7 MATRIZ COMPARATIVA DE INSTRUMENTOS DE SOSTENIBILIDAD EN CONSTRUCCIÓN

| Instrumento | Tipo | Administra | Cobertura | Vínculo con Finanzas |
|---|---|---|---|---|
| **Normas IRAM 11604 / 11659-2** | Norma técnica | IRAM | Voluntaria a nivel nacional. Obligatoria en Provincia de Buenos Aires (Ley 13059/03), CABA (Ley 4458) y Rosario (Ordenanza 8757) | Marco técnico de referencia para certificación energética de edificios. |
| **IRAM 11900** | Etiqueta energética | IRAM | Nacional – edificios residenciales. Escala A a G | Equivalente funcional a la CEV chilena pero sin reconocimiento bancario formal aún. Referencia para futura taxonomía |
| **EDGE®** | Certificación Internacional | IFC / GBCI | Internacional | Reconocida por BBVA para préstamos sostenibles |
| **LEED®** | Certificación Internacional | USGBC | Internacional | Reconocida por BBVA para préstamos sostenibles |
| **BREEAM®** | Certificación Internacional | BRE Global | Internacional | Reconocida por BBVA para préstamos sostenibles |
| **WELL®** | Certificación Internacional | IWBI | Internacional | Reconocida por BBVA para préstamos sostenibles |
| **Passivhaus®** | Certificación Internacional | PHI | Internacional | Reconocida por BBVA para préstamos sostenibles |
| **HQE®** | Certificación Internacional | Alliance HQE-GBC | Internacional | Reconocida por BBVA para préstamos sostenibles |
| **DGNB®** | Certificación Internacional | German Sustainable Building Council | Internacional | Reconocida por BBVA para préstamos sostenibles |
| **Bonos Verdes CNV** | Marco de emisión | CNV | Nacional - mercado de capitales | Habilita financiamiento vía mercado de capitales local |

## 3.8 MATRIZ COMPARATIVA DE SISTEMAS DE CERTIFICACIÓN Y APORTE A INSTRUMENTOS DE SOSTENIBILIDAD

En Argentina no existe aún una certificación nacional equivalente a la CVS o CES chilena. Las certificaciones internacionales son las referencias disponibles para el mercado, con EDGE® como la más accesible para proyectos de vivienda y LEED® como la más reconocida para edificios comerciales y de oficinas.

| Instrumento | Tipo Evaluación | | | | | Reconocimiento Local |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Energía | Agua | Materiales | Bienestar | Residuos | |
| **EDGE®** | EDGE App (20% ahorro mínimo / 40% EDGE Advanced vs. caso base local) | Reducción consumo de artefactos sanitarios, riego y reciclaje aguas grises (mín. 20% ahorro) | Energía incorporada en materiales de construcción (mín. 20% reducción vs. caso base) | – No evaluado | – No evaluado | BBVA Préstamos Sostenibles |
| **LEED®** | Simulación energética ASHRAE 90.1 | Reducción uso agua interior/ exterior y medición de consumo (prerrequisito y créditos WE | Ciclo de vida, declaraciones ambientales de producto (EPD), reducción de sustancias tóxicas (créditos MR) | Calidad del aire interior, materiales baja emisión, confort acústico, térmico y lumínico (categoría EQ) | Gestión de residuos de construcción y demolición, reciclables (prerrequisito MR) | BBVA Préstamos Sostenibles |
| **BREEAM®** | Evaluación integral de desempeño energético del edificio | Consumo, eficiencia de artefactos, gestión de aguas lluvias y grises | Análisis de ciclo de vida, materiales de bajo impacto, contenido reciclado | Calidad del ambiente interior, confort acústico, lumínico y térmico | Gestión de residuos de construcción, plan de gestión de residuos en operación | BBVA Préstamos Sostenibles |
| **Passivhaus®** | PHPP + blower door test (demanda calefacción y hermeticidad) | – No es criterio del estándar base | Parcial – energía incorporada en materiales como criterio complementario no obligatorio | Calidad del aire interior por ventilación mecánica con recuperación de calor y filtración; confort térmico por envolvente | – No evaluado | BBVA Préstamos Sostenibles |
| **WELL®** | Evaluación integral de bienestar con componente de eficiencia energética (concepto Energy) | Calidad y acceso al agua potable, filtración, contaminantes (concepto Water) | Materiales de baja toxicidad, sustancias restringidas, gestión de compuestos orgánicos volátiles (concepto Materials) | Principal – salud física y mental, aire, luz, movimiento, confort térmico, acústico, alimentación y comunidad (10 conceptos WELL) | Reducción de residuos y gestión de materiales peligrosos (concepto Materials) | BBVA Préstamos Sostenibles |
| **HQE®** | Reducción de la demanda y del consumo de energía frente a un caso de referencia (tema Energía) | Ahorro de agua potable, gestión de aguas lluvia y calidad sanitaria del agua | Elección integrada de productos, sistemas y procesos constructivos, con datos ambientales y sanitarios de los productos | Confort higrotérmico, acústico, visual y olfativo; calidad del aire y del agua (temas Confort y Salud) | Obra de bajo impacto (residuos de construcción) y gestión de residuos en operación | BBVA Préstamos Sostenibles |
| **DGNB®** | Balance de energía y emisiones en todo el ciclo de vida (ACV del edificio: operación y energía incorporada) | Demanda de agua potable y volumen de aguas residuales; manejo de aguas lluvia | ACV, restricción de sustancias nocivas, abastecimiento responsable y diseño para desmontaje y reciclaje (circularidad) | Confort térmico, acústico y visual, calidad del aire interior y accesibilidad (categoría sociocultural y funcional) | Obra de bajo impacto (residuos, ruido y polvo) y facilidad de recuperación y reciclaje de componentes | BBVA Préstamos Sostenibles |

## 3.9 RESILIENCIA EN LA CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE

Argentina enfrenta una diversidad de riesgos climáticos que varían significativamente según el territorio: inundaciones recurrentes en la región pampeana y el litoral, sequías prolongadas en Cuyo y la Patagonia, olas de calor extremo en el NOA y el litoral fluvial, y eventos de granizo y vientos severos en la región central. Para el sector inmobiliario, esta heterogeneidad de riesgos implica que la resiliencia no puede abordarse como un estándar único nacional, sino que debe integrarse desde el diseño con una lectura territorial específica de cada proyecto.

A diferencia de Chile, donde la resiliencia climática ya está comenzando a articularse con instrumentos financieros concretos como la T-MAS y el CES Inmobiliario, en Argentina la relación entre resiliencia y financiamiento verde es aún incipiente. Sin embargo, los organismos multilaterales de desarrollo —BID Invest y CAF— están incorporando progresivamente criterios de riesgo climático físico en la evaluación de los proyectos que financian en el país, anticipando que esta tendencia se consolidará en el mediano plazo. A nivel doméstico, esta tendencia también empieza a reflejarse en la regulación financiera local: en agosto de 2023 el BCRA, mediante la Comunicación "B" 12618, lanzó un relevamiento pionero para evaluar la exposición del sistema financiero argentino a riesgos climáticos físicos y de transición, solicitando a las principales entidades bancarias información sobre la geolocalización de sus deudores respecto a zonas de inundación, sequía y olas de calor. Del mismo modo, el mercado asegurador argentino está comenzando a ajustar sus modelos de riesgo para zonas de alta exposición climática, con implicancias crecientes sobre la asegurabilidad de proyectos en áreas vulnerables.

Los principales instrumentos y marcos de resiliencia disponibles en Argentina son:

- **NDC 3.0 argentina (Contribuciones Determinadas a Nivel Nacional):** los compromisos climáticos de Argentina en el marco del Acuerdo de París, presentados el 6 de noviembre de 2026, incluyen metas de reducción de emisiones en el sector edificación y adaptación ante riesgos climáticos crecientes. Aunque no se traducen aún en exigencias financieras directas para los desarrolladores, anticipan un marco regulatorio más exigente que impactará el sector inmobiliario en el mediano plazo.

- **BBVA Argentina – Préstamos para Fines Sostenibles:** entre las certificaciones elegibles se encuentran LEED y BREEAM, ambas con criterios de adaptación climática y resiliencia dentro de sus marcos de evaluación, lo que introduce indirectamente criterios de resiliencia en el acceso al financiamiento verde.

- **Protocolo de Finanzas Sostenibles de Argentina (PFS):** mantiene entre sus cuatro ejes estratégicos —vigentes desde su lanzamiento en 2019 y reafirmados en la renovación 2024— la optimización de los sistemas de análisis de riesgo con foco ambiental y social, lo que constituye una vía indirecta de integración de criterios de riesgo climático físico en el análisis crediticio. A octubre de 2024, el Protocolo cuenta con 33 entidades financieras adheridas, que en conjunto representan cerca del 93% del market share en préstamos del sistema financiero argentino.

- **Programa Nacional de Reducción del Riesgo de Desastres (PNRRD):** marco de política pública que establece lineamientos para la construcción resiliente, incluyendo criterios de localización, diseño y materiales para reducir la vulnerabilidad ante eventos extremos. Aún sin articulación directa con instrumentos de financiamiento verde, representa el antecedente normativo más relevante en materia de resiliencia para el sector construcción.

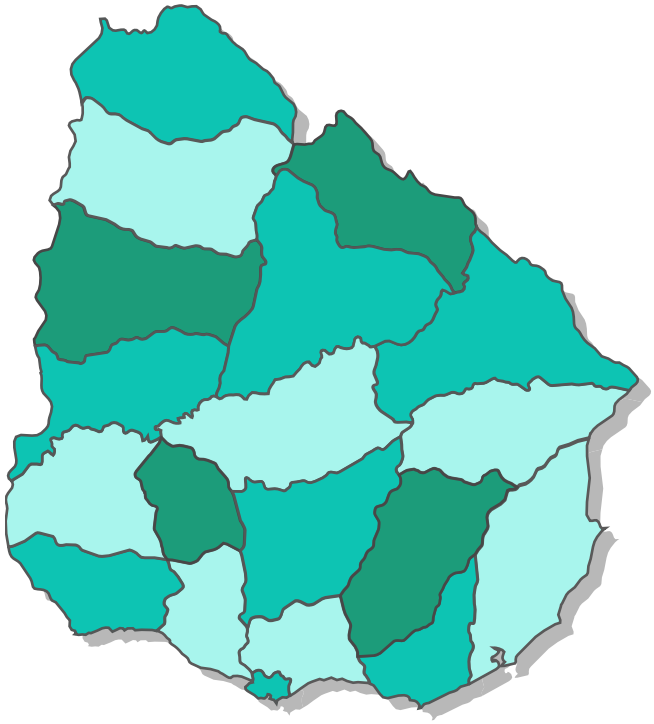
- **SEGEMAR – Mapa de Peligrosidad Geológica:** herramienta técnica que permite identificar zonas de riesgo sísmico, volcánico y de remoción en masa, utilizada como referencia en la evaluación de proyectos por parte de algunos organismos de financiamiento internacional activos en Argentina.

La convergencia entre la agenda de finanzas sostenibles —impulsada por el Protocolo de finanzas sostenibles Argentina (PFS) y los bancos multilaterales— y los marcos de riesgo climático físico es la principal oportunidad de articulación pendiente en Argentina. Para los desarrolladores que anticipen esta tendencia e incorporen criterios de resiliencia desde el diseño, la certificación bajo estándares internacionales como LEED® o BREEAM® —que ya incluyen componentes de adaptación— representará una ventaja competitiva creciente en el acceso a financiamiento verde local e internacional.

# URUGUAY

## 4.1 CONTEXTO: ECOSISTEMA FINANCIERO Y MERCADO INMOBILIARIO SOSTENIBLE

Uruguay presenta un mercado financiero pequeño pero ordenado, con un sistema bancario estable regulado por el Banco Central del Uruguay (BCU). El país ha desarrollado un marco pionero en la región con la Ley de Promoción de Inversiones (Ley 16.906), que ofrece exoneraciones tributarias a proyectos que cumplan criterios de eficiencia energética y sostenibilidad ambiental. Esta política ha creado un ecosistema favorable para la construcción sostenible, potenciando la demanda de proyectos con certificación EDGE o LEED entre los desarrolladores que buscan optimizar su carga tributaria.



## 4.2 FINANCIAMIENTO A DESARROLLADORES E INMOBILIARIAS

### 4.2.1 FINANCIAMIENTO PÚBLICO

El Banco Hipotecario del Uruguay (BHU) es la principal entidad pública de crédito hipotecario. La Agencia Nacional de Vivienda (ANV) trabaja en la incorporación de criterios de eficiencia energética en los proyectos de vivienda social que cofinancia. El Ministerio de Industria, Energía y Minería (MIEM), a través de la Dirección Nacional de Energía (DNE), administra el Fideicomiso Uruguayo de Ahorro y Eficiencia Energética (FUDAEE), creado en el marco de la Ley N.º 18.597 de Uso Eficiente de la Energía. El FUDAEE financia asistencia técnica y proyectos de inversión en eficiencia energética —incluyendo reconversión energética de edificios— con condiciones blandas de crédito, tanto para el sector privado como para organismos públicos.

### 4.2.2 FINANCIAMIENTO PRIVADO

| Institución | Producto | Destinatario | Requisitos | Beneficios |
|---|---|---|---|---|
| **Banco BBVA Uruguay** | Préstamo Hipotecario Vivienda Eficiente | Personas naturales | Certificación EDGE, LEED (mínimo Silver) o MAS. Ingreso mínimo $30.000. Asesores: GEA Consultores, PASIVA, UYGBC. | Tasa 4% e.a. con sueldo domiciliado (5% sin domiciliar). Hasta 25 años. Tasación gratuita con tope $10.000. Seguro de hogar gratis primer año. Financiamiento hasta 90% con Fondo de Garantía (FGCH). |
| **Banco Santander** | Préstamo Hipotecario Sustentable | Personas naturales | Certificación EDGE o LEED Gold o superior. Ingresos mínimos UI 10.000 líquidos. Residencia uruguaya. Libre de antecedentes. | Hasta 90% del valor comercial. Hasta 30 años en UI (clientes nómina, Select y colectivos especiales). Primera cuota a los 90 días. Incluye seguro de vida, seguro de incendio, gastos de otorgamiento y tasación. |

*BTG Pactual Uruguay (ex HSBC) opera con foco en banca corporativa e inversiones institucionales, sin productos hipotecarios verdes para personas naturales; no se ha informado si retomará el producto.*

### 4.2.3 FINANCIAMIENTO DE IMPACTO

BELAT extiende su operación a Uruguay a través de su oficina regional "Río de la Plata", que atiende conjuntamente a Argentina y Uruguay desde Buenos Aires. Si bien sus verticales principales son educación/cultura, desarrollo social y medioambiente —sin un foco explícito en construcción o desarrollo inmobiliario—, su línea de Desarrollo Social ha destinado fondos puntuales al impulso de hábitats inclusivos y sostenibles, aunque en montos aún acotados (del orden de USD 50.000 en su ejercicio más reciente). El ecosistema uruguayo de fintech e inversión de impacto es efectivamente incipiente: el BCU regula el sector desde 2018, y recién en enero de 2024 se autorizó la primera plataforma de crowdfunding del país (Crowder), lo que confirma un marco regulatorio activo pero un mercado todavía en construcción.

## 4.3 MERCADO HIPOTECARIO VERDE PARA COMPRADORES: CONTEXTO Y OPORTUNIDAD PARA EL DESARROLLADOR

Uruguay muestra señales claras de maduración en el mercado hipotecario verde, con dos bancos internacionales (BBVA y Santander) ofreciendo productos diferenciados. Para los desarrolladores, obtener certificación EDGE®, LEED® (Silver para BBVA, Gold en Santander) o MAS en sus proyectos habilita el acceso de sus compradores a estos productos, ampliando el universo de financiamiento disponible y diferenciando el proyecto en el mercado.

## 4.4 COMPARATIVO DE PRODUCTOS FINANCIEROS DISPONIBLES

| Institución | Producto | Destinatario | Público / Privado | Plazo | Monto / Tasa | Foco Sostenibilidad |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **BBVA Uruguay** | Préstamo Hipotecario Vivienda Eficiente | Personas naturales | Privado | Hasta 25 años | Tasa 4% e.a. | EDGE® \| LEED® \| Certificación MAS |
| **Banco Santander** | Préstamo Hipotecario Sustentable | Personas naturales | Privado | Estándar | USD 30K – USD 750K | EDGE® o LEED® Gold o superior |
| **BELAT** | Créditos de impacto / líneas a medida | Empresas y organizaciones | Privado – Fintech | Largo plazo | A medida | Propósito ambiental/ social. Oficina Río de la Plata. |
| **MIEM / Fondo FUDAEE** | Financiamiento eficiencia energética | Empresas / edificios | Público | Largo plazo | Condiciones blandas | Reconversión energética en edificios |

## 4.5 POLÍTICAS PÚBLICAS

- **Ley de Promoción de Inversiones (Ley 16.906):** exoneración de IRAE, IVA e IP a proyectos que cumplan criterios de eficiencia energética. Herramienta clave para desarrolladores con certificación EDGE®, Certificación BREEAM® y el Sello de Eficiencia Energética.
- **Ley N.º 18.795 (Vivienda de Interés Social / "Vivienda Promovida")**: Aprobada en 2011, otorga exoneraciones de IRAE, IVA, Impuesto al Patrimonio e ITP a proyectos privados de construcción, refacción o reciclaje de vivienda de interés social. Entre sus criterios de elegibilidad incluye explícitamente el fomento de la "innovación tecnológica en materia de construcción edilicia". Es el instrumento fiscal de mayor escala y trayectoria específicamente dirigido a vivienda (a diferencia de la Ley 16.906, que es de alcance multisectorial).
- **Sistemas Constructivos No Tradicionales (MVOT):**el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial otorga un Documento de Aptitud Técnica (DAT) a tecnologías constructivas alternativas a la mampostería tradicional, lo que las habilita para usarse en los programas de vivienda que financia. La evaluación considera la seguridad estructural y frente al fuego, el desempeño higrotérmico y acústico, la estanquidad y la durabilidad, pero no incluye criterios de eficiencia energética ni de impacto ambiental. Su aporte a la sostenibilidad es, por tanto, indirecto: facilita la incorporación de sistemas industrializados y más eficientes en plazos y costos.
- **Plan Quinquenal de Vivienda (MVOT):** instrumento de planificación que define los programas habitacionales de cada período de gobierno y ordena la aplicación de los incentivos a la vivienda, como los de la Ley 18.795. No constituye en sí mismo un régimen de beneficios ni incorpora requisitos de eficiencia energética. Esos criterios se abordan por otras vías, como el Sello de Eficiencia Energética de Viviendas del MIEM, de carácter voluntario.
- **Plan Nacional de Eficiencia Energética 2025-2035 (MIEM):** aprobado por Decreto N.° 78/026 (abril 2026), fija lineamientos estratégicos y metas de energía evitada para los sectores residencial, industrial, comercial, servicios, movilidad y primario — dando continuidad a la metodología del primer PNEE (2015-2024), que había establecido una meta de 5% de reducción de consumo respecto al escenario tendencial. El sector residencial/edificación está explícitamente incluido entre los sectores con metas propias.

## 4.6 TAXONOMÍA DE FINANZAS SOSTENIBLES: ESTADO ACTUAL DE LA INICIATIVA

Uruguay se encuentra en proceso de desarrollo de un marco de finanzas sostenibles, con el Banco Central del Uruguay (BCU) como uno de los actores centrales, junto al Ministerio de Economía y Finanzas (MEF), en los esfuerzos de articulación con estándares internacionales.

| | |
|---|---|
| EN PROCESO | El BCU ha iniciado conversaciones con organismos multilaterales para desarrollar una taxonomía de finanzas sostenibles adaptada a la realidad uruguaya. El sector de la construcción no forma parte de esta fase inicial. Se espera que el proceso continúe ampliándose en los próximos años, tomando como referencia regional experiencias como la de Chile (T-MAS) y estándares internacionales como los de la UE, aunque no hay al momento un marco consolidado que incorpore formalmente esas referencias. |

## 4.7 MATRIZ COMPARATIVA DE INSTRUMENTOS DE SOSTENIBILIDAD EN CONSTRUCCIÓN

| Instrumento | Tipo | Administra | Cobertura | Vínculo con Finanzas |
|---|---|---|---|---|
| **Sello de Eficiencia Energética de Vivienda** | Sello Energético | MIEM | Nacional | BBVA ha señalado que trabaja para incorporar nuevas certificaciones locales y oficiales a corto plazo, a medida que el mercado y las normativas evolucionan |
| **MAS** | Certificación Nacional | LSQA (asociación entre LATU y Quality Austria) | Nacional | Reconocida por BBVA |
| **Ley 16.906** | Incentivo fiscal | COMAP / MIEM | Nacional – todos los sectores | Exoneración tributaria directa para proyectos eficientes certificados |
| **EDGE®** | Certificación Internacional | IFC / GBCI | Internacional | Reconocida por BBVA y Santander |
| **LEED®** | Certificación Internacional | USGBC / UYGBC | Internacional | Reconocida por BBVA y Santander |

## 4.8 MATRIZ COMPARATIVA DE SISTEMAS DE CERTIFICACIÓN Y APORTE A INSTRUMENTOS DE SOSTENIBILIDAD

| Instrumento | Tipo Evaluación | | | | | Reconocimiento Local |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Energía | Agua | Materiales | Bienestar | Residuos | |
| **EDGE®** | EDGE App (20% ahorro mínimo / 40% EDGE Advanced vs. caso base local) | Reducción consumo de artefactos sanitarios, riego y reciclaje aguas (mín. 20% ahorro) | Energía incorporada en materiales de construcción (mín. 20% reducción vs. caso base) | – No evaluado | – No evaluado | BBVA / Santander / Ley 16.906 |
| **LEED®** | Simulación energética ASHRAE 90.1 | Reducción uso agua interior/ exterior y medición de consumo (prerrequisito y créditos WE | Ciclo de vida, declaraciones ambientales de producto (EPD), reducción de sustancias tóxicas (créditos MR) | Calidad del aire interior, materiales baja emisión, confort acústico, térmico y lumínico (categoría EQ) | Gestión de residuos de construcción y demolición, reciclables (prerrequisito MR) | BBVA / Santander / Ley 16.906 |
| **MAS** | Evaluación holística: diseño pasivo + eficiencia de sistemas activos. 2 req. oblig.+ 3 créditos voluntarios | Artefactos sanitarios y griferías de bajo consumo, sistemas de riego optimizados (1 req. obligatorio + 3 créditos voluntarios | Parcial – materiales de baja emisión de contaminantes evaluados dentro de la categoría Bienestar | Baja emisión de contaminantes, alta ventilación, control de iluminación y calefacción, luz natural | Parcial – gestión de obra e innovación incluye criterios de residuos de construcción | BBVA |

## 4.9 RESILIENCIA EN LA CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE

Uruguay, pese a su pequeño territorio y su baja densidad de población, enfrenta riesgos climáticos crecientes y con impacto directo sobre el sector inmobiliario: inundaciones costeras e interiores, sequías prolongadas que han afectado el abastecimiento de agua potable en Montevideo, tormentas intensas con vientos severos y olas de calor progresivamente más frecuentes. El país tiene además una alta exposición costera, con una franja litoral densamente urbanizada que lo hace especialmente vulnerable al ascenso del nivel del mar y a la erosión costera en el mediano y largo plazo.

A diferencia de Argentina, Uruguay ha avanzado en la articulación entre resiliencia climática y política pública sectorial, con instrumentos específicos como el Plan Nacional de Adaptación Costera y la inclusión de criterios de resiliencia en la Norma UNIT 1156. Sin embargo, al igual que en Argentina, la relación entre resiliencia y financiamiento verde sigue siendo incipiente: solo HSBC Uruguay —hoy integrado en BTG Pactual (en una operación aprobada por el BCU en junio y completada el 13 de julio de 2026) explicitaba criterios de resiliencia climática entre los elegibles para su Crédito Verde. El resto del sistema financiero uruguayo evalúa la sostenibilidad principalmente desde la eficiencia energética, sin incorporar aún de forma sistemática el riesgo climático físico en sus decisiones de crédito*.

Para los desarrolladores inmobiliarios que operan en Uruguay, la resiliencia representa tanto un riesgo a gestionar como una oportunidad de diferenciación. Los organismos multilaterales activos en el país — BID Invest, CAF e IFC— están incorporando progresivamente criterios de adaptación en su evaluación de proyectos, anticipando que el acceso a financiamiento internacional estará cada vez más condicionado a demostrar que los activos son resilientes ante los riesgos físicos proyectados para su zona de emplazamiento.

Los principales instrumentos y marcos de resiliencia disponibles en Uruguay son:

- **Sistema Nacional de Respuesta al Cambio Climático y Variabilidad (SNRCC):** creado en 2009, coordinado por la Dirección Nacional de Cambio Climático (DINACC) del Ministerio de Ambiente. Es el marco institucional paraguas que articula toda la política climática del país, incluidos los instrumentos que siguen.

- **Política Nacional de Cambio Climático (Decreto, 2017), junto con la primera NDC de Uruguay**: define los lineamientos estratégicos generales de mitigación y adaptación sobre los que se apoyan los planes sectoriales.

- **Plan Nacional de Adaptación al Cambio Climático en Ciudades e Infraestructuras (NAP Ciudades)**: Liderado por MVOTMA (hoy MVOT) con apoyo del PNUD y financiamiento del Fondo Verde para el Clima (USD 2,7 millones). Es probablemente el instrumento más directamente relevante para el sector inmobiliario y de infraestructura, ya que su objetivo explícito es reducir la vulnerabilidad de infraestructuras y entornos urbanos construidos, mejorando la resiliencia frente a inundaciones y otros eventos climáticos, e integrando estos criterios en los instrumentos de ordenamiento territorial locales.

- **Estrategia Climática de Largo Plazo de Uruguay (2021)**: presentada ante la ONU, fija como objetivo explícito "aumentar la capacidad de adaptación y resiliencia frente a inundaciones, sequías y tormentas", funcionando como el marco de largo plazo (a 2050) que da continuidad y coherencia a los instrumentos anteriores.

- **Plan Nacional de Adaptación Costera (Ministerio de Ambiente, DINACC):** marco de política pública para la gestión del riesgo en zonas costeras, con implicancias directas para proyectos inmobiliarios ubicados en la franja litoral. Define lineamientos de retiro de costa, restricciones de uso del suelo y criterios de diseño resiliente para construcciones en zonas de alta exposición al ascenso del nivel del mar y la erosión.

- **Ley 16.906 – Promoción de Inversiones:** aunque no menciona explícitamente la resiliencia como criterio de exoneración, los proyectos que incorporan sistemas de gestión de aguas lluvias, eficiencia hídrica y materiales de bajo impacto ambiental pueden calificar para las exoneraciones tributarias, creando un incentivo indirecto hacia soluciones constructivas más resilientes.

- **Sistema Nacional de Emergencias (SINAE):** organismo rector de la gestión de riesgos en Uruguay, cuya cartografía de riesgos es utilizada como referencia técnica por organismos de financiamiento internacional para la evaluación de proyectos en zonas vulnerables.

La oportunidad más relevante para el sector inmobiliario uruguayo en materia de resiliencia está en la articulación entre el Plan Nacional de Adaptación Costera y los instrumentos de financiamiento verde. Uruguay tiene la escala y la capacidad institucional para desarrollar un marco de construcción resiliente costero que sea reconocido por el sistema financiero como criterio de elegibilidad para el crédito verde, siguiendo el modelo de la T-MAS chilena pero con foco en la adaptación. Esta articulación representaría una innovación regional con potencial de replicarse en otros países con alta exposición costera de América Latina.

# HUB "SOSTENIBILIDAD Y RESILIENCIA | SECTOR INMOBILIARIO"

## BOOTCAMPS JUNIO–SEPTIEMBRE 2026

# HUB "SOSTENIBILIDAD Y RESILIENCIA – SECTOR INMOBILIARIO": BOOTCAMPS JUNIO–SEPTIEMBRE 2026

**Chile GBC + BID Invest · Santiago, Buenos Aires y formato virtual**

## 5.1 SÍNTESIS GENERAL

Entre junio y septiembre de 2026, Chile GBC realizó cuatro bootcamps del Hub Sostenibilidad y Resiliencia – Sector Inmobiliario, en el marco de su Plan de Trabajo con BID Invest: dos presenciales en Santiago, uno presencial en Buenos Aires y uno virtual para Argentina y Uruguay. Se registraron 50 asistencias externas (44 personas distintas), entre banca, desarrolladores, fondos, consultores, certificadores y organismos multilaterales. Cada encuentro combinó charlas técnicas con una actividad participativa para levantar brechas y oportunidades de acceso a financiamiento sostenible para la edificación.

El recorrido tuvo una progresión clara. El Bootcamp 1 se centró en la taxonomía chilena (T-MAS) y en cómo alinear proyectos reales a ella. El Bootcamp 2 llevó la conversación a la oferta bancaria y a la perspectiva del desarrollador y del cliente. El Bootcamp 3 y el Bootcamp virtual ampliaron el diagnóstico a Argentina y Uruguay, con el aporte de BID Invest sobre deuda temática.

* Los resultados reflejan la percepción de los participantes y no necesariamente las conclusiones de este reporte.

Hallazgos transversales

1. El beneficio del financiamiento verde no se percibe. En los cuatro encuentros apareció la misma idea: existen productos, pero sus condiciones (tasa, monto, plazos) no compensan el costo y el tiempo de certificar, o no se comunican bien.

2. La información y el conocimiento son la palanca inmediata. "Información", "conocimiento", "difusión" y "capacitación" dominaron las priorizaciones y los compromisos a 90 días.

3. La taxonomía es el cuello de botella en Argentina y Uruguay; en Chile, el desafío es aplicarla. Chile ya tiene la T-MAS, pero los participantes señalaron que "cuesta entender la bajada" y que es compleja de implementar.

4. La certificación independiente es la llave de acceso y la defensa frente al greenwashing, y conviene decidirla temprano en el proyecto.

5. Ningún país del Cono Sur publica cifras consolidadas de financiamiento inmobiliario sostenible; solo algunas instituciones informan sus montos, lo que impide dimensionar el mercado.

## 5.2 EL HUB Y EL CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES

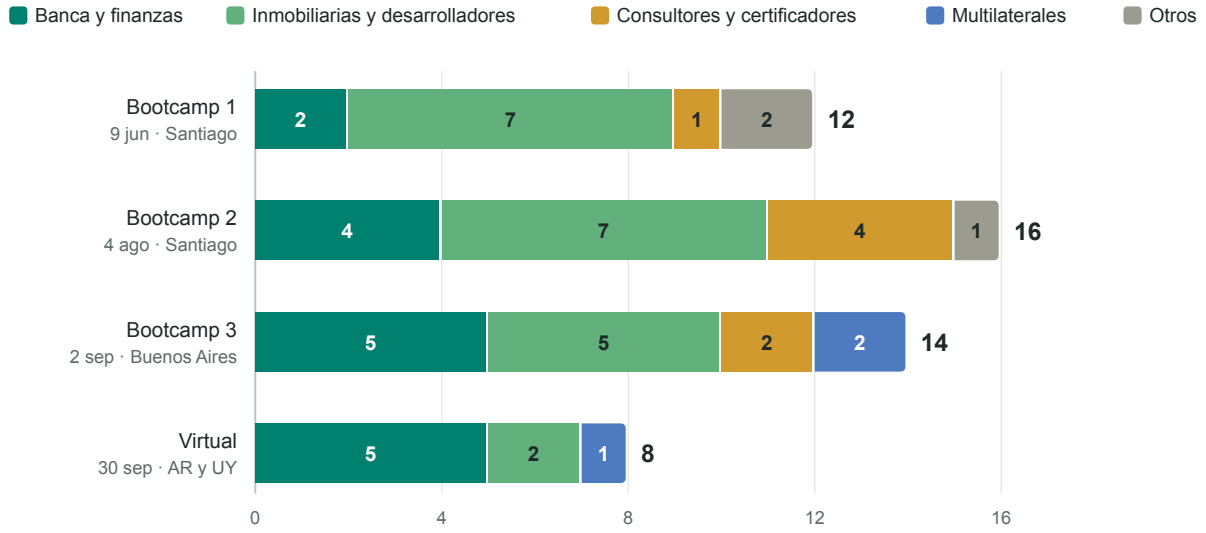
El Hub persigue dos objetivos: generar capacidades técnicas y espacios de networking que permitan levantar brechas y oportunidades, y socializar los avances de este *Reporte: Estado de finanzas sostenibles en construcción Chile, Argentina y Uruguay,* que desarrolla el Área Técnica de Chile GBC.

| Fecha | Actividad | Sede | Charlas (expositores) | Asistentes externos |
|---|---|---|---|---|
| **9 de junio** | Bootcamp Presencial 1 (Chile) | EBP Chile, Santiago | EBP Chile (T-MAS); Chile GBC (alineación y verificación a la T-MAS) | 12 |
| **4 de agosto** | Bootcamp Presencial 2 (Chile) | Empresas Socovesa, Santiago | Empresas Socovesa; Pasiva; Chile GBC (financiamiento bancario Chile, Argentina y Uruguay) | 16 |
| **2 de septiembre** | Bootcamp Presencial 3 (Argentina y Uruguay) | BID Invest, Buenos Aires | BID Invest (taxonomías y deuda temática); Chile GBC (diagnóstico comparado) | 14 |
| **30 de septiembre** | Bootcamp Virtual (Argentina y Uruguay) | Virtual | Pasiva (Uruguay); Green Certification Consultants (Argentina); Chile GBC (diagnóstico actualizado) | 8 |

*Asistentes externos: personas de los listados de asistencia, sin contar al equipo de Chile GBC. Los listados completos están en el Anexo E.*

## ASISTENTES EXTERNOS POR BOOTCAMP Y TIPO DE ORGANIZACIÓN

Personas de los listados de asistencia, sin contar al equipo Chile GBC Total: 50 asistencias




*Clasificación propia según la organización de cada asistente. "Otros" agrupa a Sistema B y Holland House; Grupo Petersen y BELAT se incluyen en banca y finanzas.*

## 5.3 BOOTCAMP 1 · 9 DE JUNIO · EBP CHILE, SANTIAGO

**Foco:** la Taxonomía de Actividades Económicas Medioambientalmente Sostenibles de Chile (T-MAS) y su aplicación a proyectos inmobiliarios reales.

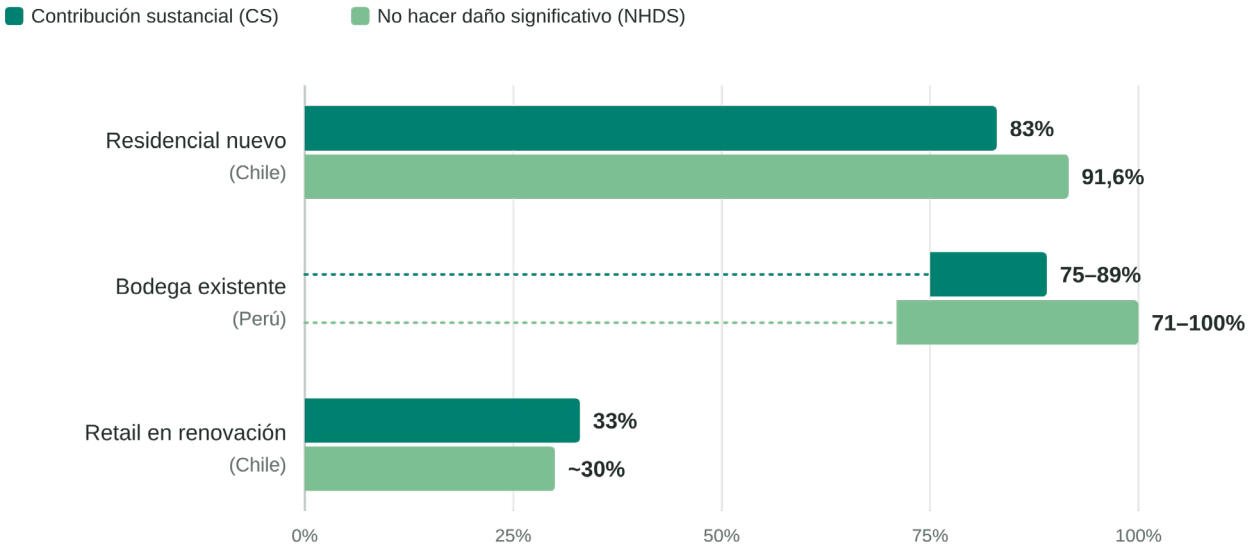
### Charlas

**EBP Chile (Paola Valencia) Taxonomía T-MAS.** Presentó la taxonomía chilena, vigente desde mayo de 2025.

**Chile GBC (Gabriela Sabadini) Alineación y verificación a la T-MAS: experiencias del sector construcción**. Partió del concepto de inversión de impacto (rentabilidad atractiva más un impacto social o ambiental positivo y medible) y de su contracara, el greenwashing. Luego mostró la evaluación de tres proyectos frente a cuatro marcos complementarios: la NDC de Chile 2025–2035, los Objetivos de Desarrollo Sostenible, la Estrategia Nacional de Construcción Sustentable (ENCS 2026–2050) y la T-MAS. Para proyectos en países sin taxonomía se usan las NDC locales y se adapta la T-MAS.

## ASISTENTES BOOTCAMP 1: ALINEACIÓN A LA T-MAS DE TRES PROYECTOS EVALUADOS

Bodega: rango de resultados (evaluada con la NDC de Perú) Alineación total: residencial 87,3%; retail ~ 30%




El proyecto residencial obtuvo EDGE® Certified en mayo de 2026; con EDGE® Advanced podría llegar a cerca de 94% de alineación. Para el retail, LEED® O+M y EDGE® para edificios existentes aparecen como metas para cerrar brechas.

Las brechas que impiden una mayor alineación son transversales y documentales, y ninguna requiere grandes inversiones de capital:

- **Declaraciones Ambientales de Producto (DAP/EPD)** de los materiales instalados, que afectan la mitigación y la economía circular.

- **Análisis de riesgo climático** (ARClim / Level(s) 5.2), cuya ausencia bloquea los criterios de adaptación.
- **Registro de maquinaria de baja emisión** (Stage IV o V o equivalente, según el D.S. N° 39 del MMA) y documentación de refrigerantes y hermeticidad de los sistemas HVAC.
- **Declaración de residuos de construcción y demolición** ante SINADER, que solo tenía el proyecto residencial.

Las certificaciones resultaron ser los pilares de la alineación, pero no son equivalentes entre sí: ninguna cubre por sí sola todos los criterios de la T-MAS. EDGE® aporta en eficiencia de energía, agua y carbono incorporado; la Calificación Energética de Viviendas (CEV) es el único instrumento nacional de eficiencia energética residencial reconocido por la T-MAS; y LEED® v5 destaca porque su evaluación obligatoria de riesgo climático acredita los criterios de adaptación. La conclusión de la charla fue que la T-MAS funciona como un "traductor financiero" que convierte la gestión ambiental en un lenguaje reconocible para bancos e inversionistas.

**Actividad: dinámica de roles "Comité de Financiamiento Sostenible"**

Se planteó un escenario en el que una desarrolladora solicita financiamiento verde para un proyecto de uso mixto en Santiago. Cada participante debía asumir un rol distinto al de su organización real: banco (evaluar la elegibilidad bajo la T-MAS sin sacrificar margen), inmobiliaria (obtener una tasa diferenciada sin comprometer plazos ni rentabilidad) y fondo ESG (coinvertir solo con reporte verificable). El equipo de Chile GBC actuó como árbitro técnico.

En la práctica, la conversación se apartó del juego de roles y derivó hacia una discusión abierta sobre las dificultades para obtener financiamiento que reconozca los atributos de sostenibilidad de un proyecto y sobre si ese esfuerzo vale la pena. También se destacó la importancia de contar con indicadores asociados al bienestar y confort de las personas, y de entender qué factores priorizan los compradores al elegir una propiedad. Estos temas anticiparon el hallazgo central de los bootcamps siguientes: el beneficio económico de lo verde no se percibe con claridad, ni por parte del desarrollador ni del comprador.

## 5.4 BOOTCAMP 2 · 4 DE AGOSTO · EMPRESAS SOCOVESA, SANTIAGO

**Foco:** la perspectiva del cliente y del desarrollador, el valor de certificar y la oferta bancaria en el Cono Sur.

**Charlas**

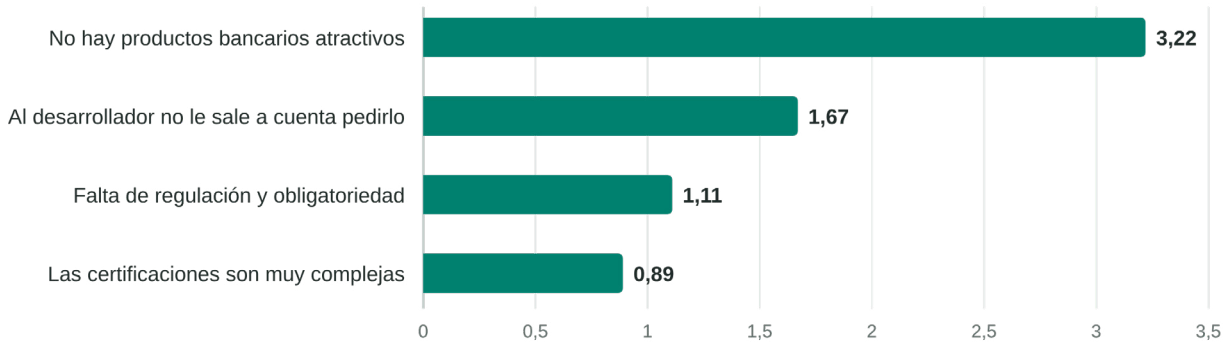
- **Empresas Socovesa (Matias Abogair)** Desarrollo inmobiliario sostenible: perspectiva del cliente.
- **Pasiva (Gonzalo Mut)** El valor de certificar: cómo una decisión temprana transforma el desempeño, el riesgo y el valor de un activo.
- **Chile GBC (Gabriela Sabadini)** Financiamiento bancario a proyectos inmobiliarios sostenibles en Chile, Argentina y Uruguay. Fue la primera versión del diagnóstico comparado (Argentina lidera en volumen de mercado de capitales, Uruguay en innovación soberana y Chile en producto bancario), que se profundizó y actualizó en los bootcamps de septiembre (ver secciones 5.5 y 5.6).

**Taller de cierre: Diagnóstico, Brechas y Oportunidades**

Formato mixto: votación y nube de palabras en Slido, más hojas individuales completadas en conversación con el vecino de

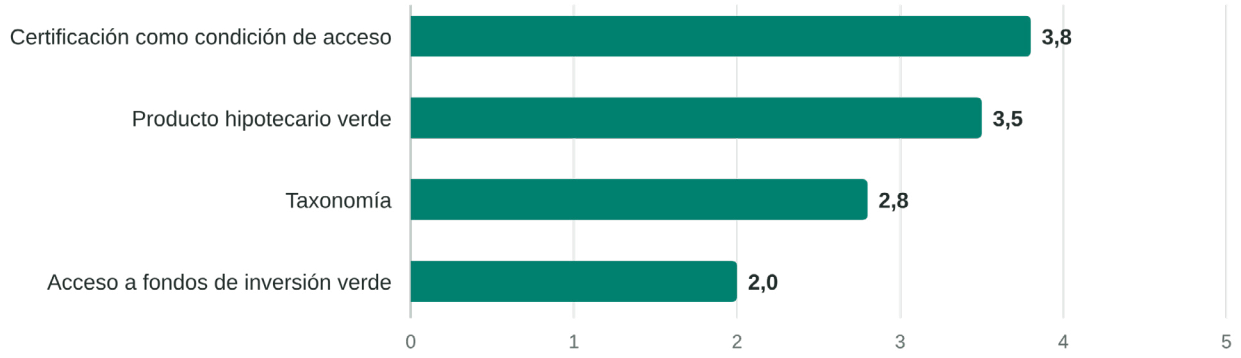
BOOTCAMP 2: ¿DÓNDE ESTÁ EL MAYOR FRENO EN CHILE?

Ranking en Slido, 9 votos. Puntaje mayor = Más veces ubicado entre los primeros lugares



## BOOTCAMP 2: DIAGNÓSTICO DE MADUREZ EN CHILE

Promedio de las hojas individuales, escala 1 (incipiente) a 5 (maduro). 4 hojas; fondos verdes, 3




| Dimensión | Ideas de los participantes |
|---|---|
| **Certificación como condición de acceso** | Relevante para acceder a crédito verde; "al no ser normativo, no se hace el esfuerzo". |
| **Producto hipotecario verde** | Hay oferta disponible, pero falta tangibilizar el beneficio; no todos los bancos ofrecen tasa preferencial. |
| **Taxonomía** | Compleja de implementar por su nivel de exigencia; "falta hacer cultura"; "cuesta entender la bajada". |
| **Acceso a fondos de inversión verde** | Complejo de acceder por las altas exigencias. |

### Paso 3 · Brechas: el freno concreto

- **Banca:** el producto existe (BancoEstado mencionó su línea de construcción sostenible y EcoVivienda), pero el desafío es comunicarlo y difundirlo a empresas y personas. También se señaló que la oferta no financiera debe entenderse como complemento, porque el financiamiento depende sobre todo de los indicadores de salud de la empresa.
- **Desarrolladores**: el costo de certificar. Hoy construir por $m^2$ es más caro y el comprador muchas veces no está dispuesto a cubrir ese mayor costo. Se pidió mejorar el acceso al crédito, la información y las tasas verdes.

### Paso 4 · Priorización (Slido, 15 respuestas)

La nube de palabras reunió conceptos como difusión de productos verdes, creación de productos con mejores tasas, "no se ven beneficios económicos", costos, tiempo, certificaciones, evaluación de clientes y riesgo, vanguardia de mercado y una idea repetida en varias formas: cuándo tomar la decisión de certificar y el problema de entrar tarde a certificar, en línea con lo planteado por Pasiva.

### Paso 5 · Compromisos a 90 días (3 hojas)

- Llevar a la propia institución, de forma clara, las necesidades, expectativas y brechas del sector, para abrir la conversación con los tomadores de decisión, y llevar esa voz a las mesas externas en que se participa.
- Difundir internamente los datos presentados en el taller y analizar los financiamientos verdes disponibles en Chile, para que los equipos internos del banco visualicen la realidad del mercado.
- Innovar en gestión, evaluar la relación costo/beneficio y liderar iniciativas en el mercado.

## 5.5 BOOTCAMP 3 · 2 DE SEPTIEMBRE · BID INVEST, BUENOS AIRES

**Foco:** taxonomías y deuda temática en América Latina, y diagnóstico comparado de Argentina y Uruguay frente a Chile.

### Charlas

**BID Invest – (Luis Alejandro Mejía). Taxonomías y finanzas sostenibles en América Latina**. En Argentina, BID Invest reporta más de US$ 2.414 millones financiados en los últimos cinco años, de los cuales US$ 533 millones son financiamiento sostenible. Ha apoyado 71 bonos etiquetados en la región: 28 sociales, 22 sostenibles, 14 verdes y 7 vinculados a la sostenibilidad. Su oferta combina productos financieros (suscripción de bonos, garantías con calificación AAA, líneas de almacenamiento para titularizar hipotecas y préstamos A/B), asistencia técnica y financiamiento mixto con recursos concesionales.

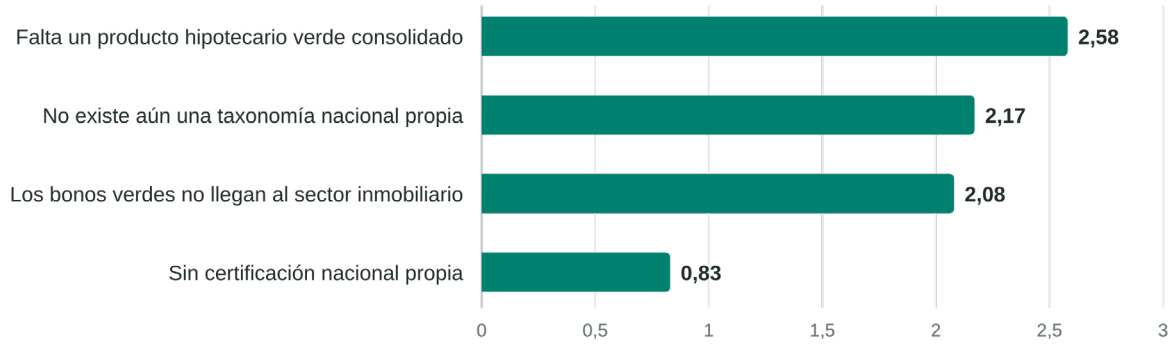
**Chile GBC – (Gabriela Sabadini y Yuvixa Alcaíno) Diagnóstico comparado**. Argentina lidera en volumen de mercado de capitales temático, pero sobre todo hacia energía renovable y sin una taxonomía nacional en desarrollo; sí cuenta con los Lineamientos SVS de la CNV (2019) y sus guías (2021), de carácter orientativo, y con un y con un Protocolo de Finanzas Sostenibles al que adhieren 33 entidades financieras que concentran el 93% de los préstamos del sistema. Uruguay destaca por su innovación soberana (el BIICC, con US$ 2.200 millones en circulación, y un préstamo del Banco Mundial de 2023 con tasa ligada a metas climáticas), pero sin un producto hipotecario verde masivo; su taxonomía, en desarrollo, prioriza ganadería y energía. Chile es el único que cerró el círculo, con siete instituciones financieras que ofrecen hipotecas verdes y la T-MAS vigente desde mayo de 2025.

### Taller de cierre (Slido, entre 7 y 12 participantes por etapa)

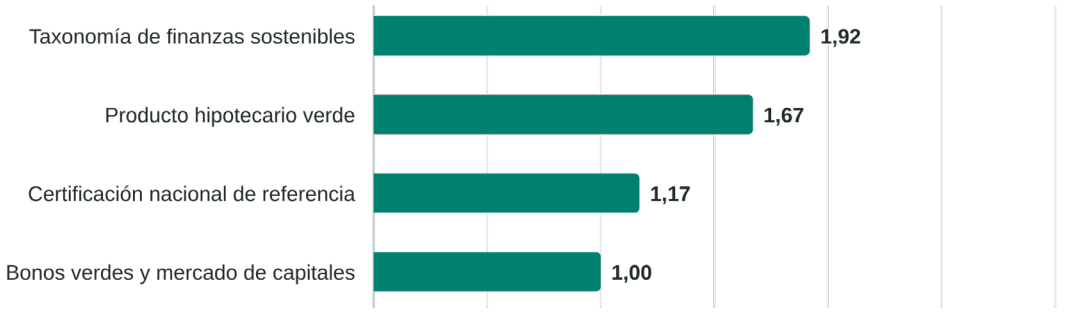
### BOOTCAMP 3: BUENOS AIRES: RESULTADOS DEL TALLER

Ranking en Slido, 12 votos por pregunta. Puntaje mayor = más veces ubicado entre los primeros lugares

**Paso 1 · ¿Dónde está hoy el mayor freno?**




**Paso 2 · ¿Qué dimensión está más atrasada?**




| Etapa | Resultado principal |
|---|---|
| 3. Brechas | Falta de un marco para que la banca evalúe estos proyectos, inestabilidad macroeconómica, falta de fondeo de largo plazo y desconocimiento de los productos y sus beneficios. |
| 4. Priorización | "Crear condiciones de mercado", "estabilidad económica" y "conocimiento". |
| 5. Qué se hace hoy | Capacitación de equipos, sensibilización de clientes, productos diferenciales, alianzas y certificación LEED® y EDGE®. |
| 6. Compromisos a 90 días | Capacitar equipos comerciales, elaborar informes técnicos sobre beneficios, profundizar en taxonomía y coordinar una propuesta común de la cadena de valor. |

## 5.6 BOOTCAMP VIRTUAL · 30 DE SEPTIEMBRE · ARGENTINA Y URUGUAY

**Foco:** el sector inmobiliario de Uruguay y Argentina desde la mirada de consultores locales, y la versión actualizada del diagnóstico regional.

### Charlas

**Pasiva (Gonzalo Mut)** Sector inmobiliario de Uruguay.

**Green Certification Consultants (Andres Schwarz)** Sector inmobiliario de Argentina.

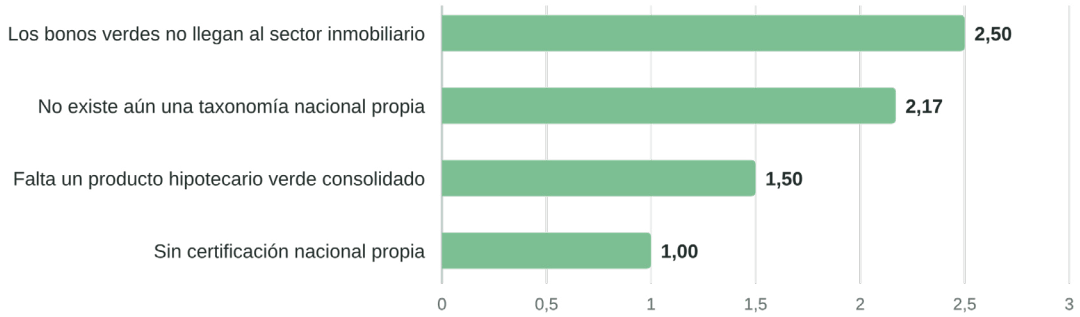
**Chile GBC (Gabriela Sabadini)** Financiamiento bancario a proyectos inmobiliarios sostenibles: experiencias y brechas en Argentina y Uruguay. Incorporó las correcciones posteriores al Bootcamp 3: el detalle del financiamiento público argentino (disolución del fondo fiduciario de PROCREAR, vigencia de FONAVI y alcance de PRONUREE), el préstamo A/B de hasta US$ 300 millones de BID Invest a Banco Galicia (diciembre de 2025), el financiamiento récord previsto por el Grupo BID para Argentina en 2026 (más de US$ 7.200 millones) y la adquisición de HSBC Uruguay por BTG Pactual (julio de 2026).

### Taller regional (Slido, entre 6 y 7 participantes)

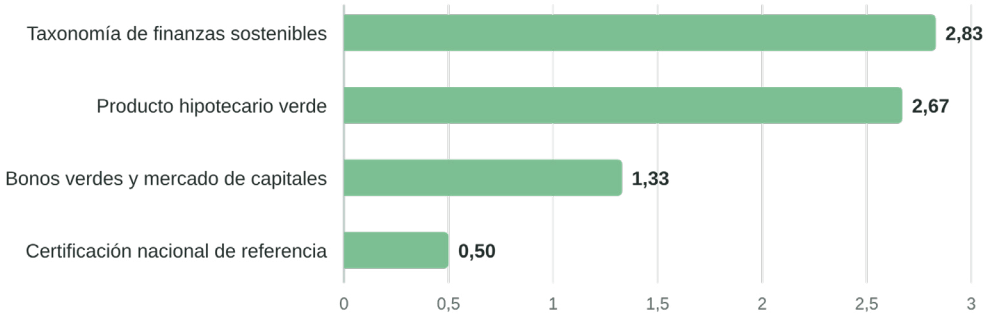
#### BOOTCAMP VIRTUAL: ARGENTINA Y URUGUAY: RESULTADOS DEL TALLER

Ranking en Slido, 6 votos por pregunta. Puntaje mayor = más veces ubicado entre los primeros lugares

**Paso 1 · ¿Dónde está hoy el mayor freno?**




**Paso 2 · ¿Qué dimensión está más atrasada?**




### Paso 3 · Brechas (9 respuestas)

- **Banca:** desarrollar el caso de negocio para el banco y conseguir fondeo a un precio que permita prestar convenientemente.
- **Desarrolladores:** desconocimiento de los procesos de certificación, sus costos y sus posibles beneficios.
- **Mercado:** no hay tasas competitivas y el beneficio no se percibe; falta comunicación de los productos hipotecarios verdes; falta articulación público-privada para diseñar un producto específico para el sector; contexto macroeconómico.
- **Alcance:** integrar la certificación como cualidad del financiamiento no solo en vivienda, sino también en infraestructura resiliente, por ejemplo en zonas costeras.

### Paso 4 · Priorización (13 respuestas)

"Información" fue el concepto dominante, acompañado de datos, consolidación de la información, conocimiento, conciencia, políticas públicas, incentivos impositivos, crédito a largo plazo, acuerdos entre actores clave, compromiso de los sectores y potenciar las fortalezas de lo ya hecho.

### Pasos 5 y 6 · Qué se hace hoy y compromisos a 90 días

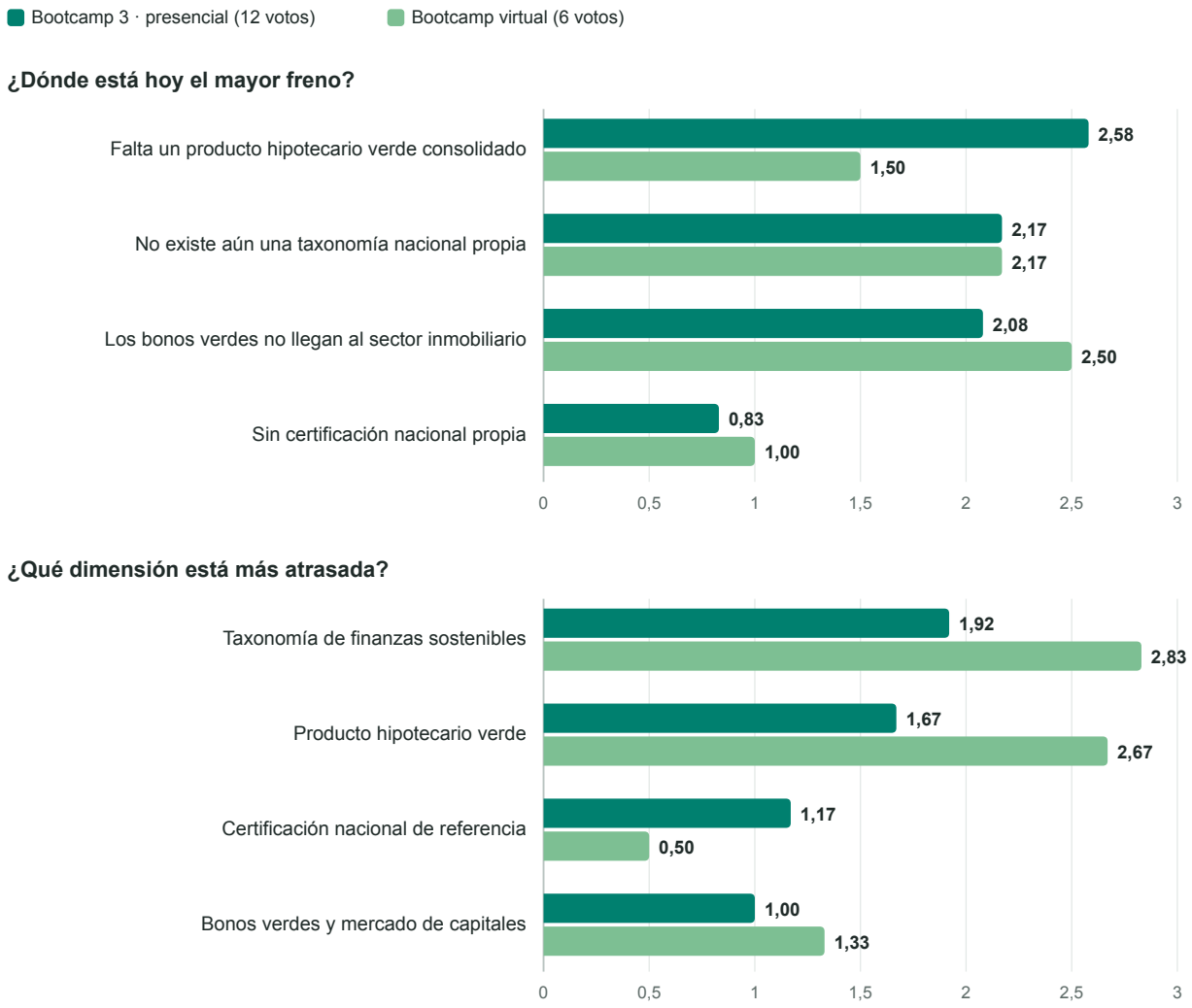
Hoy las organizaciones trabajan en capacitación, evaluación de certificaciones, diálogo y liderazgo entre actores, trabajo con financieras, diseño de productos a la medida del sector y etiquetado de viviendas con beneficio en el impuesto inmobiliario. Como compromisos, los participantes plantearon reunir a los actores y coordinar una próxima reunión para profundizar en oportunidades de articulación, evaluar el pipeline de proyectos para certificar, establecer una política empresarial de green building, acceder a más información e investigar el Buscador de Productos Financieros Sostenibles.

## 5.7 EVOLUCIÓN Y APRENDIZAJES TRANSVERSALES

El Bootcamp 3 y el Bootcamp virtual usaron las mismas preguntas de Slido, lo que permite comparar dos audiencias de Argentina y Uruguay. Ambas coinciden en que la taxonomía es la dimensión más atrasada, pero difieren en el freno principal: en Buenos Aires pesó más la falta de un producto hipotecario verde; en el encuentro virtual, que los bonos verdes no llegan al sector inmobiliario. La muestra virtual es pequeña (6 votos), por lo que estas diferencias son indicativas.

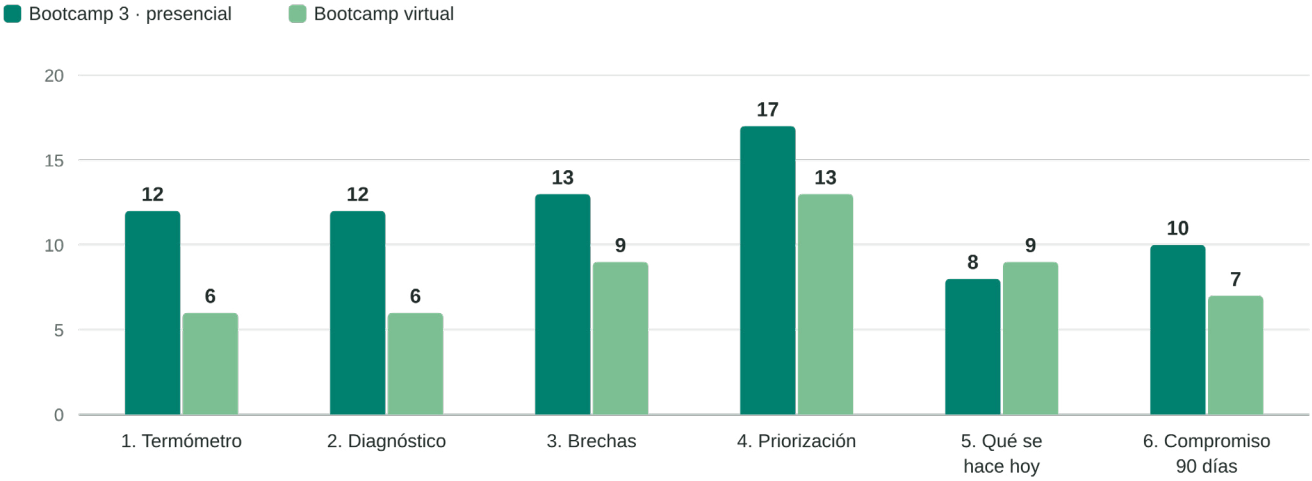
### ARGENTINA Y URUGUAY: MISMAS PREGUNTAS, DOS AUDIENCIAS

Puntaje de ranking en Slido, Puntaje mayor = más veces ubicado entre los primeros lugares



## PARTICIPACIÓN POR ETAPA DEL TALLER (VOTOS O RESPUESTAS EN SLIDO)

Los pasos abiertos admiten más de una respuesta por persona




La tabla siguiente resume cómo evolucionó el diagnóstico a lo largo de los cuatro encuentros.

| Encuentro | Mayor freno percibido | Dimensión más débil | Palanca priorizada |
|---|---|---|---|
| **Bootcamp 1 · Chile** | Dificultad para que el financiamiento reconozca los atributos sostenibles | Brechas documentales para alinear a la T-MAS | Certificación e indicadores de bienestar |
| **Bootcamp 2 · Chile** | No hay productos bancarios atractivos | Acceso a fondos de inversión verde y taxonomía | Difusión, mejores tasas y decidir temprano la certificación |
| **Bootcamp 3 · Buenos Aires** | Falta un producto hipotecario verde consolidado | Taxonomía | Condiciones de mercado, estabilidad y conocimiento |
| **Virtual · Argentina y Uruguay** | Los bonos verdes no llegan al inmobiliario | Taxonomía | Información y datos |

- **Un mismo problema de fondo, con matices por país.** En Chile existen productos y taxonomía, pero el beneficio no se percibe y la taxonomía cuesta aplicarla. En Argentina y Uruguay faltan la taxonomía y el producto hipotecario, y el contexto macroeconómico y el fondeo de largo plazo pesan como restricciones estructurales.
- **La información es la palanca más mencionada**. Difusión de productos, datos de mercado, capacitación y casos de negocio aparecen en las cuatro actividades, en los diagnósticos y en los compromisos.
- **La certificación es la llave, y su momento importa.** Los participantes de Chile identificaron como problema "entrar tarde a certificar"; los de Argentina y Uruguay, el desconocimiento de costos y beneficios de los procesos de certificación.
- **Hay disposición a coordinarse.** Varios compromisos apuntan a llevar la voz del sector a las instituciones, reunir a los actores y construir propuestas comunes.

## 5.8 LÍNEAS DE TRABAJO PROPUESTAS

La hoja de ruta presentada por Chile GBC en los bootcamps 2, 3 y virtual propone cuatro líneas de trabajo:

- **Verificación de datos:** Chile GBC como líder a través del +VERIFICADOR-MAS.
- **Certificaciones y financiamiento:** expandir las certificaciones como condición de acceso a hipotecas en Argentina y Uruguay.
- **Lineamiento regional de hipoteca verde:** desarrollar estándares adaptados a la realidad de la región.
- **Integridad de mercado:** distinguir la certificación independiente de los esquemas de autodeclaración frente al riesgo de greenwashing.

# ANÁLISIS COMPARATIVO

# 6. MATRIZ Y ANÁLISIS COMPARATIVO DE LOS TRES PAÍSES

A continuación se presenta una síntesis comparativa de los ecosistemas de financiamiento para la construcción sostenible en Chile, Argentina y Uruguay, con el objetivo de identificar brechas, fortalezas y oportunidades de colaboración regional.

## 6.1 COMPARATIVO DE ECOSISTEMAS DE FINANCIAMIENTO PARA DESARROLLADORES

| Dimensión | Chile | Argentina | Uruguay |
|---|---|---|---|
| Madurez del ecosistema financiero verde | Alta | Baja – Media | Media |
| Instrumentos para desarrolladores / inmobiliarias | Múltiples (Itaú – Marco de Financiamiento Sostenible, CORFO, BELAT, bonos verdes). | Limitados (BBVA, Galicia, BICE, BELAT) | Moderados (BBVA, Santander, Ley 16.906, BELAT, MIEM) |
| Financiamiento de impacto disponible | BELAT – consolidado | BELAT – en desarrollo | BELAT – en desarrollo |
| Certificación nacional de referencia | CEV / CVS / CES Inmobiliario | En desarrollo | MAS (LSQA) / Sello de Eficiencia Energética de Vivienda (MIEM) |
| Taxonomía de finanzas sostenibles | T-MAS (2025) – consolidada | En pausa sin fecha de reactivación (CNV/BCRA) | En proceso (BCU) |
| Marco regulatorio eficiencia energética | Ley 21.305 (2021) + Reglamentación Térmica | Incipiente | Plan EE 2025-2035 |
| Incentivo fiscal a construcción sostenible | Parciales (CORFO) | Limitados | Ley 16.906 – relevante |
| Bonos verdes sector construcción | Sí – mercado activo | Incipiente | Incipiente |
| Apoyo multilateral activo | BID Invest, CAF, IFC y BEI | BID Invest, CAF e IFC | BID Invest, CAF e IFC |

## 6.2 COMPARATIVO DE MERCADO HIPOTECARIO VERDE POR PAÍS

| Dimensión | Chile | Argentina | Uruguay |
|---|---|---|---|
| N° productos hipotecarios verdes identificados | 7 | 1 producto con destino edificios certificados (BBVA) | 2 |
| Certificación o sello local habilitante | CEV (escala A+ a G) CVS y CES | No hay certificación local exigida por la banca (existe la etiqueta IRAM 11900, sin uso en crédito). | Certificación MAS (LSQA) |
| Tasa diferencial verde disponible | Sí – múltiples bancos | No para hipotecario. Sí en remodelación: Banco Ciudad (UVA + 8,5% con eficiencia energética vs. UVA + 9,5%) | Sí – BBVA (4% e.a.) |
| Financiamiento máximo disponible | Hasta 90% (BancoEstado) | Hasta 80% (Hipotecario) | Banco Santander: hasta 90% valor comercial o 100% valor de remate |
| Valor agregado para el desarrollador | Alto: amplía mercado comprador con financiamiento preferencial | Bajo: mercado hipotecario verde muy incipiente | Medio: 2 bancos con producto diferenciado |

## 6.3 ESTADO DEL FINANCIAMIENTO SOSTENIBLE POR PAÍS; BANCOS, MERCADO DE CAPITALES Y MARCOS INSTITUCIONALES

El financiamiento verde para el sector inmobiliario es uno de los ejes centrales de la transición hacia economías bajas en carbono en América Latina. Sin embargo, la disponibilidad de datos desagregados por sector —inmobiliario sostenible vs. energía vs. transporte— sigue siendo uno de los principales vacíos de información en la región.

Principales emisiones, carteras y productos con atributos de sostenibilidad, con énfasis en el sector inmobiliario y la construcción (información vigente a octubre de 2026).

### CHILE

| Institución | Tipo de dato | Período | Cifra | Fuente |
|---|---|---|---|---|
| **BancoEstado** | Ventas anuales | 2025 | Impacto Verde: $1.157.675 MM en categoría Verde, de ellos $365.200 MM en Crédito Ecovivienda; más $80.000 MM en créditos vinculados a sostenibilidad. El financiamiento verde fue el 9% de las ventas totales del banco. | Memoria Integrada 2025, pp. 136-137 |
| **BancoEstado** | Stock | Dic. 2025 | Banca mayorista: $1.715.814 MM en construcción sostenible y $698.745 MM en sector inmobiliario. | Memoria Integrada 2025, p. 141 |
| **BancoEstado** | Emisiones y líneas | 2023-2025 | Bonos verdes por USD 40 M (2023) y UF 1 M (2024); bonos azules por UF 1 M y CHF 100 M (2025). Líneas CAF (USD 300 M, incluye hipotecarios sostenibles), BEI (USD 110 M) e ICO (USD 150 M). | Memoria Integrada 2025, pp. 138, 141, 145-146 |
| **BancoEstado** | Fondos sostenibles | Dic. 2025 | Tres fondos mutuos con $235.507 MM de patrimonio y más de 71 mil partícipes. | Memoria Integrada 2025, p. 138 |
| **Bci** | Stock acumulado | 2022-2025 | USD 2.132 M en financiamiento verde (incluye energía y movilidad), superando la meta de USD 2.055 M fijada para 2026. | Informe de Banca Responsable 2026 |
| **Bci** | Cartera | 2024 | Cartera sostenible de la banca mayorista: $1.649.570 MM, el doble que en 2023. | Bci, junio 2025 |
| **Bci** | Monto otorgado en el año | 2024 | Más de $80.000 MM en créditos hipotecarios verdes. | Bci, junio 2025 |
| **Santander Chile** | Montos movilizados | 2024 | $261.759 MM en financiamiento verde, $422.149 MM social y $120.637 MM en préstamos vinculados a sostenibilidad. | Informe Anual Integrado 2024 |
| **Santander Chile** | Cartera hipotecaria verde | Ago. 2026 | Aprox. $219.000 MM. | Diario Financiero, ago. 2026 |
| **Santander Chile** | Emisiones y líneas | 2023-2026 | Bono verde para hipotecas verdes por JPY 8.000 M (~USD 53 M, 2023); bono verde por CHF 100 M (~USD 123 M, 2026); préstamo IFC de USD 100 M para edificación verde certificada EDGE (2025). | Santander Chile; IFC |
| **Banco de Chile** | Emisiones | 2023-2025 | Tres bonos bajo su Marco de Financiamiento Sostenible (2022), por ~USD 207 M en total: MXN 700 M (~USD 40 M, México, jun. 2023, para emprendimientos liderados por mujeres), un bono social por JPY 6.300 M (~USD 45 M, Japón, jun. 2023) y CHF 100 M (~USD 122 M, Suiza, jun. 2025, a 6 años). | Banco de Chile, comunicados 12-06-2023 y 18-06-2025 |
| **Coopeuch** | Monto otorgado en el año | 2025 | 260 créditos hipotecarios con taxonomía verde por UF 441.960. | Memoria Integrada 2025, p. 177 |

*Banco BICE, Scotiabank e Hipotecaria Security ofrecen o han ofrecido productos hipotecarios verdes, pero no publican los montos otorgados en sus memorias 2025. Itaú informa un monto agregado de créditos sostenibles en distintas industrias (ver 2.2.2), sin desglose inmobiliario.*

## ARGENTINA

| Institución | Tipo de dato | Período | Cifra | Fuente |
|---|---|---|---|---|
| **Mercado de capitales (Panel SVS+ de BYMA)** | Emisiones acumuladas | 2019–2025 | USD 2.917 M en 99 emisiones de bonos temáticos (70% verdes), destinados sobre todo a energías renovables. Construcción: 2,1% de lo emitido entre 2019 y el 3T 2023 (USD 33 M, 2 emisiones), último dato con desglose por sector. | Bolsa de Comercio de Buenos Aires, Mercado de Bonos Temáticos en Argentina – Informe 2025 (corte al 31-12-2025); MECON, Informe del mercado de deuda sostenible 3T 2023 |
| **Banco Galicia** | Emisión | 2018 | Bono verde de USD 100 M a 7 años, suscrito por IFC, con destino a energía renovable, eficiencia energética y construcción sostenible; USD 58 M asignados a 18 proyectos. | IFC (comunicado 23-03-2018) |
| **BICE Argentina** | Desembolsos anuales | 2024 | Más de ARS 11.000 M desembolsados por la línea del Fondo Verde para el Clima (BID/GCF) para eficiencia energética de pymes, el 30% del crédito total otorgado por el banco. No tiene destino inmobiliario específico. | BICE, Reporte de Sostenibilidad 2024 |
| **BBVA Argentina** | Producto | 2026 | Préstamos para Fines Sostenibles, que reconocen edificios certificados (LEED®, EDGE®, BREEAM®, HQE®, DGNB®, Passivhaus® o WELL®), entre otros destinos. No publica montos otorgados. | BBVA Argentina |
| **Banco Ciudad** | Producto | 2026 | Préstamo Personal Remodelación de Viviendas en UVA: hasta $100 M a 120 meses. Tasa UVA + 8,5% si la obra genera eficiencia energética vs. UVA + 9,5% sin ella; es el único producto minorista argentino con tasa verde diferenciada. No exige certificación. No publica montos otorgados. | Banco Ciudad, ficha de la línea Remodelación de Viviendas |

*Los bancos con mayor participación en el crédito hipotecario (Banco Nación, Banco Hipotecario, Banco Provincia) no tienen productos con criterios de sostenibilidad del inmueble, y ninguna institución publica volúmenes de financiamiento verde con destino inmobiliario.*

## URUGUAY

| Institución | Tipo de dato | Período | Cifra | Fuente |
|---|---|---|---|---|
| **República Oriental del Uruguay** | Emisión soberana | 2022-2023 | Bono Indexado a Indicadores de Cambio Climático (BIICC): USD 2.200 M en circulación (USD 1.500 M en oct. 2022 y USD 700 M en nov. 2023), vinculado a la reducción de GEI y la conservación del bosque nativo. Premio Operación Soberana ESG del año 2024. | Ministerio de Economía y Finanzas |
| **Banco Mundial** | Préstamo soberano | 2023 | USD 350 M (préstamo para políticas de desarrollo, aprobado en noviembre de 2023). Puede reducir hasta USD 12,5 M en intereses si Uruguay disminuye la intensidad de las emisiones de metano de la ganadería: al menos 33% en 2028-2032 y 36% en 2033-2037. No es financiamiento bancario privado. | Banco Mundial, comunicado del 17-11-2023. |
| **BBVA Uruguay** | Emisión | 2021-2024 | Bono sostenible de USD 15 M a 10 años, suscrito por BID Invest, que financia edificios y viviendas certificados LEED, EDGE, BREEAM, HQE o DGNB; USD 1 M asignado a 2024. | BBVA Uruguay, Informe Bono Sostenible 2024 |
| **BBVA Uruguay y Santander Uruguay** | Producto | 2026 | Dos productos hipotecarios con condiciones diferenciadas para viviendas sostenibles (BBVA: tasa de 4% e.a.; acepta certificación MAS). No publican montos otorgados. | Ver 6.2 |
| **Banca privada (BROU, Itaú, Santander, Scotiabank)** | Inversión de impacto social | 2024 | Participaron como inversionistas en el primer Bono de Impacto Social del país. | Comunicado MEF/ANEP 2024. |
| **Mesa de Finanzas Sostenibles (BCU y MEF)** | Marco institucional | Desde 2021 | Con apoyo de PNUD y del Proyecto Finanzas Climáticas (Fondo Verde del Clima). En 2025 se lanzó la iniciativa Biofin para financiamiento de biodiversidad. | BCU/MEF. |

*Existen dos productos hipotecarios verdes en la banca privada, pero ninguna institución publica volúmenes otorgados; el financiamiento climático de mayor escala es de origen soberano.*

## 6.4 COMPARATIVA: FINANCIAMIENTO INMOBILIARIO SOSTENIBLE

| Dimensión | Chile | Argentina | Uruguay |
|---|---|---|---|
| **Marco soberano sostenible** | Sí, desde 2019 (Ministerio de Hacienda, alineado ICMA, SPO de S&P). | Sí, desde 2023 (Ministerio de Economía, calificación 'Excelente'). | BIICC (2022): bono soberano con cupón indexado a metas de reducción de emisiones y conservación del bosque nativo. |
| **Instrumento insignia** | Bonos verdes / sociales / sostenibles del Tesoro. | Bonos SVS+ en BYMA (Bolsas y Mercados Argentinos): USD 2.917 M acumulados en paneles temáticos (2019–2025). | Bono Indexado a Indicadores de Cambio Climático (BIICC). |
| **Monto soberano referencial** | Sin cifra consolidada publicada por Hacienda. | Bono Temático Sostenible soberano (T4X5), en pesos ajustables por inflación, emitido en noviembre de 2023 (oferta de ARS 20.000 M VN) y reabierto posteriormente. Destino: Conectar Igualdad e infraestructura hidráulica; sin componente de vivienda. | USD 2.200 M en circulación (USD 1.500 M en 2022 + USD 700 M en 2023). |
| **Hipotecas / créditos verdes inmobiliarios** | Sí. 7 instituciones financieras con hipoteca verde (ver 2.3); Itaú ofrece crédito corporativo verde. | No hay hipoteca verde. Créditos con destino sostenible: BBVA (préstamo personal), Banco Ciudad (remodelación con tasa diferenciada) y Galicia (empresas). | Sí, 2 bancos: BBVA Uruguay y Banco Santander. Certificaciones: LEED®, EDGE® y MAS. |
| **Monto hipotecario verde declarado** | BancoEstado: $365.200 MM otorgados en Crédito Ecovivienda (2025). Santander: cartera hipotecaria verde de ~$219.000 MM (ago. 2026). Bci: más de $80.000 MM otorgados en 2024. Coopeuch: 260 créditos por UF 441.960 (2025). | Sin cifra global publicada. | Sin cifra publicada para sector inmobiliario. |
| **Bonos ESG bancarios con destino inmobiliario** | Santander: dos bonos verdes con destino exclusivo a hipotecas verdes, por JPY 8.000 M (~USD 53 M, 2023) y CHF 100 M (~USD 123 M, 2026). BancoEstado: bono verde por UF 1 M (2024), del cual ~USD 9 M (24%) se asignó a 138 créditos Ecovivienda con CEV C o superior. | Banco Galicia: bono verde de USD 100 M (2018, 7 años), el primero del sector privado, suscrito por IFC. Incluye construcción sostenible entre sus destinos. En el mercado SVS+, el último dato con desglose asigna USD 33 M a construcción sostenible (2019–3T 2023). | BBVA Uruguay: bono sostenible de USD 15 M (2021, 10 años), el primero del mercado local, suscrito por BID Invest. Acepta como destino edificios y viviendas certificados LEED®, EDGE®, BREEAM®, HQE® o DGNB® (USD 1 M asignado al cierre de 2024). |
| **Certificaciones aceptadas por banca** | LEED®, EDGE®, CEV (MINVU), Passivhaus®, CVS. | LEED®, EDGE®, BREEAM®, HQE®, DGNB®, Passivhaus®, WELL®. | EDGE®, LEED® (Gold o superior en Santander), MAS. |
| **Regulador de finanzas sostenibles** | CMF (en desarrollo de normativa aplicada). | CNV – Estrategia de Sostenibilidad. Protocolo de Finanzas Sostenibles: 33 entidades con el 93% de los préstamos del sistema. | BCU + MEF Mesa de Finanzas Sostenibles desde 2021 Proyecto Finanzas Climáticas (Fondo Verde del Clima). |
| **Taxonomía verde local** | Taxonomía de Actividades Medioambientalmente Sostenibles Lanzada mayo 2025 (Ministerio de Hacienda, con apoyo de BID, PNUD, CAF y GIZ). | Marco de Financiamiento Sostenible (2023), alineado GBP 2021 e ICMA. Sin taxonomía sectorial aprobada. | En construcción con apoyo del Fondo Verde del Clima y PNUD. Iniciativa Biofin lanzada en 2025. |

# 6.5 BONOS TEMÁTICOS: TIPOS Y COMPARATIVA CONO SUR

## CUATRO INSTRUMENTOS, DOS LÓGICAS

Los bonos temáticos se dividen en dos familias según qué se compromete el emisor. En los bonos verdes, sociales y sostenibles el compromiso es el destino de los fondos: cada peso recaudado debe financiar proyectos elegibles definidos de antemano. En los bonos vinculados a la sostenibilidad (SLB) el compromiso es un resultado: los fondos son de libre uso, pero el costo del bono cambia según si el emisor cumple metas medibles de desempeño.

### TABLA COMPARATIVA DE LOS CUATRO TIPOS

| Dimensión | Bono verde | Bono social | Bono sostenible | Bono vinculado a la sostenibilidad (SLB) |
|---|---|---|---|---|
| **Qué compromete el emisor** | Uso de fondos en proyectos ambientales | Uso de fondos en proyectos sociales para poblaciones objetivo | Uso de fondos en una combinación de proyectos verdes y sociales | Metas de desempeño de la entidad (KPI y metas SPT), sin destino específico de fondos |
| **Estándar ICMA** | Green Bond Principles | Social Bond Principles | Sustainability Bond Guidelines | Sustainability-Linked Bond Principles (2020) |
| **Destinos típicos en construcción** | Edificios verdes certificados, eficiencia energética, retrofit, energía renovable en edificios | Vivienda asequible o social, infraestructura de salud y educación, acceso a servicios básicos | Vivienda social con estándar de eficiencia o resiliencia; equipamiento público certificado | Metas de cartera: % de superficie certificada, intensidad de emisiones por $m^2$, % de hipotecas verdes |
| **Qué verifica el inversionista** | Elegibilidad del activo (certificación, taxonomía) y reporte de asignación e impacto | Población beneficiaria y reporte de asignación e impacto | Ambos: elegibilidad ambiental y focalización social | Avance anual de los KPI, verificado por un tercero |
| **Consecuencia si no cumple** | Riesgo reputacional; sin penalidad financiera automática | Riesgo reputacional; sin penalidad financiera automática | Riesgo reputacional; sin penalidad financiera automática | Penalidad en el cupón (step-up); en algunos diseños, premio si sobrecumple (step-down) |
| **Encaje en la T-MAS de Chile** | Directo: la T-MAS define umbrales para edificación (CEV, LEED, EDGE, CVS, CES, Minergie) | Indirecto: la T-MAS cubre objetivos ambientales; lo social se rige por el marco del emisor | Parcial: la porción verde puede alinearse a la T-MAS | Los KPI pueden apoyarse en métricas T-MAS, aunque no es requisito |

La diferencia de fondo es dónde está el riesgo: en los tres primeros el inversionista evalúa proyectos; en el SLB evalúa la trayectoria de la empresa o del país. Por eso el SLB sirve a emisores cuya cartera es difícil de separar en proyectos —un banco con hipotecas, una inmobiliaria con muchos activos pequeños—, pero exige metas ambiciosas y bien medidas para no ser percibido como greenwashing.

### COMPARATIVA POR PAÍS: CHILE, ARGENTINA Y URUGUAY

| Tipo de bono | Chile | Argentina | Uruguay |
|---|---|---|---|
| **1. Bono verde** | Madurez alta en vivienda. La banca emite bonos verdes con destino a hipotecas verdes (Santander, BancoEstado). En el soberano, la categoría edificios verdes recibe solo ~2% de lo asignado a lo verde. | Acotado. USD 2.917 MM en bonos temáticos en BYMA a dic. 2025, sobre todo para energía renovable. Último dato con desglose: USD 33 MM para construcción sostenible (2019–3T 2023). Caso pionero: Banco Galicia (2018). | Sin emisión verde con destino construcción identificada. |
| **2. Bono social** | Líder regional. Los bonos sociales soberanos financian el subsidio habitacional DS49: CLP 1,59 billones (~USD 1.674 MM, 30,7% de lo asignado a lo social), 83.495 beneficiarios. | Caso emblemático en vivienda. La ON social de TECHO (2021), primera emisión de una asociación civil en el mercado de capitales argentino. | Sin bono social con destino vivienda o infraestructura identificado. La vivienda de interés social se incentiva por exoneraciones tributarias (Ley 18.795). |

| Tipo de bono | Chile | Argentina | Uruguay |
|---|---|---|---|
| **3. Bono sostenible** | Marco estandarizado. El Marco de Bonos Sostenibles de Hacienda incluye las categorías edificios verdes, construcción sostenible en madera y acceso a la vivienda básica. | Sin caso con destino construcción identificado. | Primer bono sostenible del mercado local. BBVA Uruguay (2021), suscrito por BID Invest, con la construcción sostenible certificada como categoría elegible. |
| **4. Vinculado a la sostenibilidad (SLB)** | Sin caso vinculado a construcción. | Sin caso vinculado a construcción. | Sin caso vinculado a construcción. |

***En construcción:***

- ***Chile concentra la mayor parte de los casos, impulsados por el Estado (vivienda social) y la banca (hipotecas verdes).***
- ***Argentina y Uruguay muestran casos puntuales pero emblemáticos: TECHO en Argentina, y BBVA Uruguay.***
- ***Ninguno de los tres países registra aún un SLB ligado a metas de edificación.***

## EJEMPLOS CON DESTINO SECTOR CONSTRUCCIÓN

| Tipo de bono | Chile | Argentina | Uruguay |
|---|---|---|---|
| **1. Bono verde** | Santander: dos bonos verdes con destino exclusivo a hipotecas verdes, JPY 8.000 MM (~USD 53 MM, 2023) y CHF 100 MM (~USD 123 MM, 2026). BancoEstado: bono verde UF 1 MM (2024); ~USD 9 MM (24%) a 138 créditos Ecovivienda con CEV C o superior. | Banco Galicia: primer bono verde del sector privado, USD 100 MM (2018, 7 años), suscrito por IFC. A dic-2019 había colocado USD 53,3 MM en 16 proyectos (88% energía renovable, 12% eficiencia energética); no se identifica una asignación específica a construcción. | Sin caso. Oportunidad: carteras de hipotecas verdes de la banca local como activo para una futura emisión. |
| **2. Bono social** | Soberano: financia el subsidio DS49 de vivienda social (CLP 1,59 billones). Oportunidad: exigir estándar CEV o Reglamentación Térmica a esa vivienda para que califique también como verde. | TECHO: ON PyME garantizada Clase I por ARS 18 MM (oct-2021), a 48 meses y tasa Badlar + 0%, con demanda que duplicó lo ofertado. Etiquetada Bono Social en el Panel SVS de BYMA (calificación BS2, alineada con ICMA); avalada por tres SGR. Financió la Fábrica Social en Garín, Escobar (3.000 $m^2$, inaugurada nov-2022), que produce paneles para 1.000 a 1.500 viviendas de emergencia por año. Pago completado en oct-2025. | Sin caso. |
| **3. Bono sostenible** | Soberano: bajo el mismo marco conviven la categoría edificios verdes (USD 74,9 MM asignados) y la vivienda social (DS49). | Sin caso. | BBVA Uruguay: USD 15 MM (2021, 10 años), suscrito por BID Invest. Incluye construcción sostenible con LEED Platinum u Oro, BREEAM, DGNB, HQE o EDGE nivel 2 o 3; a dic-2024, USD 1 MM asignado a esa categoría. |
| **4. SLB** | Sin caso. Oportunidad: un SLB inmobiliario o bancario con meta de % de superficie certificada o de hipotecas con CEV B o superior. | Sin caso. | Sin caso. |

## CASOS EMBLEMÁTICOS POR PAÍS

Los tres casos siguientes ilustran, en cada país, cómo un bono temático ha llegado efectivamente a la edificación o la vivienda.

# CHILE · BONO VERDE

### SANTANDER CHILE: BONO VERDE PARA HIPOTECAS DE VIVIENDAS EFICIENTES

*Primer bono verde de Santander Chile, con destino exclusivo a hipotecas verdes y el 100% de los fondos asignado y verificado.*

**Emisión**: octubre 2023, JPY 8.000 MM (~USD 53 MM) en dos tramos, vencimiento 2025

**Destino:** hipotecas para compra de viviendas terminadas con Calificación Energética de Viviendas (CEV) A+, A o B

**Asignación**: 100% de los fondos, a 509 créditos hipotecarios

**Alcance:** 52 proyectos de 37 empresas inmobiliarias; ahorro energético promedio estimado de 73,1%

**Verificación:** aseguramiento limitado de Deloitte

**Continuidad:** segunda emisión verde en 2026 (CHF 100 MM, ~USD 123 MM), con el mismo destino

*Por qué es emblemático.* Conecta el mercado internacional de capitales con una herramienta nacional de calificación (CEV) y demuestra que una cartera de hipotecas verdes puede ser un activo elegible y auditable.

*Fuente: Santander Chile, Reporte de Asignación e Impacto (jun-2024) · Diario Financiero (2026)*

# ARGENTINA · BONO SOCIAL

### TECHO: LA PRIMERA ORGANIZACIÓN SOCIAL EN FINANCIARSE EN EL MERCADO DE CAPITALES

*Una ONG de vivienda emitió un bono social para construir la fábrica que produce sus viviendas de emergencia, y lo pagó por completo.*

**Emisión:** octubre 2021, Obligación Negociable PyME garantizada Clase I por ARS 18 MM, a 48 meses, tasa Badlar + 0%

**Demanda:** ofertas por ARS 40,2 MM, más del doble de lo emitido

**Etiqueta:** Bono Social en el Panel SVS de BYMA; calificación BS2 (UNTREF ACR UP), alineada con los Principios de Bonos Sociales de ICMA

**Garantías:** Argenpymes, Acindar PyMEs y Crecer SGR; colocadores sin comisión

**Destino:** Fábrica Social en el Polo Productivo de Garín, Escobar: 3.000 $m^2$ cedidos por el municipio, inaugurada en noviembre 2022

**Impacto:** capacidad para producir paneles de 1.000 a 1.500 viviendas de emergencia por año

**Resultado:** pago completado en octubre 2025

*Por qué es emblemático.* Demuestra que el mercado de capitales puede financiar infraestructura habitacional para barrios populares cuando el ecosistema (regulador, SGR, bancos y municipio) se articula.

*Fuente: CNV (2021) · Green Finance LAC (2021) · TECHO Argentina (2025)*

# URUGUAY · BONO SOSTENIBLE

### BBVA URUGUAY: PRIMER BONO SOSTENIBLE DEL MERCADO URUGUAYO

*Una emisión suscrita por BID Invest que incorpora la construcción sostenible con certificación internacional como categoría elegible.*

**Emisión**: febrero 2021, USD 15 MM, subordinada, a 10 años; suscrita íntegramente por BID Invest

**Marco:** opinión de segunda parte de Vigeo Eiris, alineada con los principios de ICMA

**Criterio para edificación:** inmuebles con LEED Platinum u Oro, BREEAM Outstanding o Excellent, DGNB Platino u Oro, HQE Exceptional o Excellent, o EDGE nivel 2 o 3

**Asignación a construcción:** USD 1 MM a construcción sostenible (diciembre 2024), dentro de USD 9 MM en créditos verdes

*Por qué es emblemático.* Abrió el mercado de bonos sostenibles en Uruguay con un multilateral como ancla y fijó umbrales exigentes de certificación para la edificación, una base replicable para emisiones futuras.

*Fuente: BID Invest (2021) · BBVA Uruguay, Informe Bono Sostenible 2024*

## ÍNDICE DE AVANCE EN BONOS TEMÁTICOS CON DESTINO CONSTRUCCIÓN

Chile lidera con 100 puntos, seguido por Argentina (38) y Uruguay (14). Los tres países cuentan con instrumentos o marcos que permiten financiar edificación y vivienda, pero solo en Chile existen montos asignados de escala. Esa brecha es, al mismo tiempo, la principal oportunidad para el mercado regional.




### BONOS TEMÁTICOS CON DESTINO CONSTRUCCIÓN

Montos asignados, USD MM · PIB 2025 · ponderación: 40% diversidad, 40% profundidad, 20% habilitantes

| CHILE | 100 / 100 |
|---|---|
| Tipos de bono con caso en construcción (de 4) | 3 |
| Emisiones identificadas | 5 |
| Tipos de emisor (soberano, banca, sociedad civil) | 2 de 3 |
| Monto asignado total | USD 1.810,9 MM |
| *de lo cual, verde (edificación e hipotecas)* | USD 136,9 MM |
| *de lo cual, social (vivienda DS49)* | USD 1.674 MM |
| Monto asignado / PIB | 0,51% |
| Marco soberano con categorías de construcción | Sí |
| Taxonomía con criterios para edificación | Sí |

| ARGENTINA | 38 / 100 |
|---|---|
| Tipos de bono con caso en construcción (de 4) | 2 |
| Emisiones identificadas | 2 |
| Tipos de emisor (soberano, banca, sociedad civil) | 2 de 3 |
| Monto asignado total | USD 0,18 MM |
| Monto asignado / PIB | 0,000026% |
| Marco soberano con categorías de construcción | Sí |
| Taxonomía con criterios para edificación | No |

| URUGUAY | 14 / 100 |
|---|---|
| Tipos de bono con caso en construcción (de 4) | 1 |
| Emisiones identificadas | 1 |
| Tipos de emisor (soberano, banca, sociedad civil) | 1 de 3 |
| Monto asignado total | USD 1,00 MM |
| Monto asignado / PIB | 0,0012% |
| Marco soberano con categorías de construcción | No |
| Taxonomía con criterios para edificación | No |

*Fuente: Chile GBC sobre la base de Hacienda, Santander, BancoEstado, CNV, TECHO, BBVA Uruguay y Banco Mundial.*

### METODOLOGÍA

El índice combina siete indicadores en tres dimensiones. Cada indicador se normaliza de 0 a 100 respecto del país con el mejor valor, se promedia dentro de su dimensión y las dimensiones se ponderan así:

- **Diversidad (40%):** tipos de bono temático con al menos un caso en construcción (de 4), número de emisiones identificadas y tipos de emisor (soberano, banca, sociedad civil).
- **Profundidad (40%):** monto asignado a construcción en USD y ese monto como porcentaje del PIB 2025 (Banco Mundial).
- **Habilitantes (20%):** existencia de un marco soberano con categorías de edificación o vivienda, y de una taxonomía nacional vigente con criterios para edificación.

**Criterio de monto.** Solo se considera el monto efectivamente asignado a proyectos o créditos de construcción según los reportes de los emisores, no el monto emitido o listado. Por eso no se incluyen el bono verde de Santander de 2026, aún sin reporte de asignación, ni los montos del Panel SVS+ de BYMA. Tampoco el bono verde de Banco Galicia, cuya asignación reportada no identifica proyectos de construcción.

**Subtotal verde de Chile.** El monto de Chile (USD 1.810,9 MM) se explica en un 92% por el subsidio habitacional DS49, financiado con bonos sociales. El componente verde —edificios verdes del programa soberano, hipotecas verdes de Santander y créditos Ecovivienda de BancoEstado— suma USD 136,9 MM. Medida solo en edificación verde, la distancia con Argentina y Uruguay es menor y muestra el espacio para escalar emisiones con destino a edificación certificada en los tres países.

**Limitaciones.** El índice es relativo entre los tres países y refleja la información pública disponible a noviembre de 2026. Los montos en moneda local se convierten a USD al tipo de cambio de la fecha de emisión. La taxonomía de Uruguay, en diseño e incluyendo el sector construcción, no se puntúa hasta su entrada en vigencia.

| Dimensión / indicador | Chile | Argentina | Uruguay |
|---|---|---|---|
| **Diversidad** | | | |
| Tipos de bono con caso en construcción (de 4) | 3 | 2 | 1 |
| Emisiones identificadas (n°) | 5 | 2 | 1 |
| Tipos de emisor (de 3) | 2 | 2 | 1 |
| **Profundidad** | | | |
| Monto asignado a construcción (USD MM) | 1.810,9 | 0,18 | 1,0 |
| de lo cual, verde (USD MM) | 136,9 | 0 | 0 |
| Monto asignado / PIB 2025 (%) | 0,51 | 0,000026 | 0,0012 |
| **Habilitantes** | | | |
| Marco soberano con categorías de construcción | Sí | Sí | No |
| Taxonomía vigente con criterios para edificación | Sí | No | No |
| **Puntaje del índice (0–100)** | **100** | **38** | **14** |

### QUÉ INSTRUMENTO CALZA CON CADA ACTIVO

| Activo o emisor | Instrumento natural | Requisito clave |
|---|---|---|
| Proyecto certificado o cartera de hipotecas verdes | Bono verde | Calificación y Certificación reconocida (LEED®, Minergie®, EDGE®, herramientas nacionales como la CEV, CES, CVS, MAS) y, en Chile, alineación con la T-MAS |
| Programa de vivienda asequible o social | Bono social o sostenible | Población objetivo definida; sumar eficiencia o resiliencia lo vuelve sostenible |
| Inmobiliaria o banco con muchos activos pequeños | SLB | KPI de cartera medibles y verificados por un tercero cada año |

## 6.6 COMPARATIVO DE ESTADO DE TAXONOMÍAS POR PAÍS

| Dimensión | Chile | Argentina | Uruguay |
|---|---|---|---|
| **Estado de la taxonomía** | Publicada (mayo 2025) | En pausa (sin fecha de reactivación) | En proceso |
| **Institución líder** | Min. Hacienda / CMF | CNV / BCRA | BCU |
| **Referencia internacional** | EU Taxonomy + ICMA | EU Taxonomy + ICMA | EU Taxonomy + ICMA |
| **Aplicación en construcción** | Sí – criterios definidos CEV B+ y CES | Bonos verdes sin taxonomía formal | Sin taxonomía aplicada al sector aún; referencia técnica disponible vía Sello de Eficiencia Energética de Vivienda (MIEM) y certificación MAS (LSQA) |
| **Vinculación con ESCO** | Sí – AEE 3, 4 y 9 de renovación y EE elegibles | No aplica aún | Potencial vía CEE (Certificados de Eficiencia Energética del MIEM) y el marco legal de ESCO (Ley 18.597) |

## 6.7 COMPARATIVO DE RESILIENCIA POR PAÍS

| Dimensión | Chile | Argentina | Uruguay |
|---|---|---|---|
| **Principales riesgos climáticos** | Sismos, incendios, sequías, eventos extremos | Inundaciones, sequías, olas de calor, granizo | Inundaciones costeras, sequías, tormentas |
| **Marco regulatorio de resiliencia** | T-MAS (DNSH) + NCh433 + ARClim + Ley 21.455 | NDC + SEGEMAR + PNRRD (sin articulación financiera) | Plan Nacional de Adaptación Costera (Ministerio de Ambiente/ DINACC) + Ley 19.772 (Espacio Costero) + SINAE |
| **Instrumento financiero que explicita resiliencia** | T-MAS + CES Inmobiliario | PFS (riesgo climático) | No detectado a octubre 2026 |
| **Nivel articulación finanzas resiliencia** | Alto – en desarrollo activo | Bajo – incipiente | Medio – potencial no explotado |

## 6.8 MARCO REGULATORIO COMPARADO

| País | Regulador clave | Marco publicado | taxonomía inmobiliaria | Producto hipotecario Verde |
|---|---|---|---|---|
| **Chile** | CMF / Ministerio de Hacienda | Sustainable Bond Framework (Ministerio de Hacienda, desde 2019, con actualizaciones periódicas) | Taxonomía de Actividades Medioambientalmente Sostenibles (mayo 2025) | Sí — 7 instituciones financieras (5 bancos, 1 cooperativa y 1 administradora de mutuos) |
| **Argentina** | CNV / Banco Central | Marco de Financiamiento Sostenible (2023) Lineamientos para bonos SVS, RG 788/2019 de la CNV | Sin taxonomía sectorial aprobada | No hay hipoteca verde. Créditos con destino sostenible: BBVA (préstamo personal), Banco Ciudad (remodelación con tasa diferenciada) y Galicia (empresas). |
| **Uruguay** | BCU / MEF | BIICC como referencia soberana (2022) Mesa Finanzas Sostenibles | En construcción (apoyo PNUD + Fondo Verde del Clima) | Sí — BBVA y Santander (2 bancos con producto diferenciado) |

## 6.9 ANÁLISIS DE BRECHAS Y OPORTUNIDADES REGIONALES

| Brecha | Descripción de brecha | Oportunidades | Descripción de la oportunidad |
|---|---|---|---|
| **1.- Certificación Nacional** | Argentina y Uruguay no tienen certificaciones nacionales consolidadas que sirvan de ancla para el crédito verde, como la CEV en Chile. | **Formación regional** | Programa de formación en construcción resiliente y sostenible para desarrolladores del Cono Sur, aprovechando la experiencia de ANESCO Chile, el registro de ESCO del MIEM en Uruguay y las capacidades técnicas que dejó en Argentina el proyecto "Eficiencia Energética en Argentina" financiado por la Unión Europea (2018-2021). |
| **2.- Modelo ESCO** | Está subarticulado con el sistema financiero verde en los tres países, sobre todo en el parque existente y el retrofit de edificios. | **Agregación de contratos** | Mercado regional de bonos verdes del sector inmobiliario, con mecanismos de garantía compartidos y vehículos de agregación de contratos de desempeño energético. |
| **3.- Parque construido existente** | El financiamiento verde se concentra en obra nueva y deja sin instrumento al parque construido, donde se concentran las mayores emisiones del sector. | **Verificación de ahorros** | Adopción del IPMVP como estándar de verificación reconocido por los sistemas financieros de los tres países, para que los contratos de desempeño energético (CDE) sirvan como evidencia de elegibilidad. |
| **4.- Fragmentación del ecosistema** | Instrumentos financieros, certificaciones, políticas públicas y modelo ESCO operan en silos y con poca articulación. | **Taxonomía regional** | Taxonomía de finanzas sostenibles basada en la T-MAS chilena, que facilite la comparabilidad de instrumentos y atraiga inversión verde. |
| **5.- Acceso a financiamiento** | La brecha es alta o crítica en los tres países, por razones distintas: en Chile faltan vehículos de agregación, en Uruguay el fondeo es mayoritariamente público y en Argentina no hay crédito de largo plazo | **Financiamiento de impacto** | Expansión del modelo BELAT para constructoras sostenibles en los tres países, con énfasis en ESCO, pymes y proyectos de menor escala. |

# MODELO ESCO

# 7. EL MODELO ESCO EN EL CONO SUR

El modelo ESCO representa una de las innovaciones más relevantes en el financiamiento de la eficiencia energética para el sector de la construcción. Su lógica es simple y poderosa: permite ejecutar mejoras energéticas en edificios existentes sin que el propietario realice una inversión inicial, pagando las obras con los ahorros que el propio proyecto genera. En un contexto donde la mayor parte del financiamiento verde disponible en la región apunta a obra nueva, el modelo ESCO llena un vacío crítico: el del parque construido existente.

## 7.1 ¿QUÉ ES ESCO?

ESCO (Energy Service Company, o Empresa de Servicios Energéticos) financia, diseña, instala, opera y mantiene proyectos de eficiencia energética o de generación renovable para autoconsumo en las instalaciones de un cliente, sin que este realice una inversión inicial. La tecnología se paga de manera gradual con los ahorros económicos que el propio sistema genera en la factura energética.

El rasgo que define al modelo es el traspaso del riesgo: la ESCO asume los riesgos técnicos, operativos y, según la modalidad, también los financieros. Si el ahorro comprometido no se materializa, absorbe la diferencia. Así, una decisión de inversión (CAPEX) se convierte en un gasto operacional pagado con recursos que el cliente ya destinaba a energía, mientras el mantenimiento y las actualizaciones corren por cuenta de la ESCO durante el plazo pactado.




**ETAPAS PARA DESARROLLAR UN PROYECTO CON UN MODELO ESCO**

Los ámbitos de actuación de una ESCO incluyen industria, edificaciones residenciales y comerciales, compra eficiente de energía, estructuración financiera de proyectos energéticos y fuentes no convencionales de energía. Los elementos estructurantes de una operación ESCO son:

- **Auditoría energética y línea base:** diagnóstico del consumo actual y definición de la referencia contra la cual se medirán los ahorros. Es el elemento contractual más sensible, porque determina cuánto se pagará.
- **Medición y verificación (M&V):** protocolo que acredita los ahorros reales. El estándar internacional es el IPMVP. Su tratamiento institucional varía marcadamente entre los tres países del estudio: en Uruguay, su adopción es un criterio evaluable (ponderador) en las postulaciones a los Certificados de Eficiencia Energética del MIEM, y resulta obligatorio para medidas que superan un determinado umbral de ahorro energético —aunque no es requisito para la inscripción en el registro general de ESCOs. En Chile, el Registro Energético (Ministerio de Energía/AgenciaSE) y el registro de la Agencia Chilena de Eficiencia Energética (AChEE) para contratos con el sector público no exigen la adopción de IPMVP como condición de inscripción, aunque su uso se aplica de facto en los contratos de desempeño específicos. En Argentina, no existe al momento un registro nacional de ESCO consolidado ni un marco regulatorio equivalente que incorpore el IPMVP de forma sistemática; un proyecto de ley de eficiencia energética (2018) propuso crear dicho registro, sin que se haya podido confirmar su sanción definitiva.
- **Contrato de Desempeño Energético (CDE):** fija la línea base, el ahorro garantizado, el mecanismo de reparto, el plazo y las consecuencias del incumplimiento. Es el corazón jurídico del modelo.
- **Estructura de financiamiento**: la inversión puede provenir de la propia ESCO, de un tercero financista (banca, fondo o multilateral) o del cliente. De esta decisión depende dónde se registra la deuda contablemente.

## 7.2 TIPOS DE CONTRATO

Las modalidades se diferencian por quién asume el riesgo de desempeño, quién aporta el capital y cómo se reparten los ahorros:

| Modalidad | Cómo funciona | Quién asume el riesgo | Uso típico |
|---|---|---|---|
| **Ahorros Garantizados (Guaranteed Savings)** | ESCO garantiza un nivel mínimo de ahorro. Si no se alcanza, compensa la diferencia; si se supera, el excedente suele repartirse. El financiamiento habitualmente lo toma el cliente. | ESCO asume el riesgo técnico. El cliente asume el riesgo financiero (deuda en su balance). | Grandes empresas y sector público con acceso a crédito y balance sólido. |
| **Ahorros Compartidos (Shared Savings)** | ESCO financia la inversión y recupera su capital con un porcentaje de los ahorros durante el plazo del contrato. El cliente no desembolsa capital inicial. | ESCO asume ambos riesgos: técnico y de crédito del cliente. | Clientes sin capacidad de endeudamiento o que no desean afectar su balance: pymes y municipios. |
| **Suministro Energético (Chauffage / Energy Supply)** | ESCO opera los sistemas y vende al cliente el servicio final (vapor, calor, frío, iluminación) a una tarifa acordada. | ESCO asume el riesgo operacional integral, incluida la eficiencia de la operación diaria. | Sistemas térmicos complejos: industria, hospitales, hotelería, climatización por distritos. |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Generación Distribuida (Solar as a Service / PPA privado)** | ESCO instala y opera activos de generación (típicamente solar fotovoltaica) en el sitio del cliente y le vende la energía a una tarifa inferior a la de red. Contratos de 8 a 25 años. | ESCO asume la inversión, la operación y el riesgo de generación del activo. | Empresas con techo o terreno disponible y consumo diurno estable: retail, logística, agroindustria, minería. |
| **Contrato Fast Out** | ESCO implementa el proyecto y recibe el 100% de los ahorros en energía hasta cancelar el costo total pactado del proyecto. El contrato no tiene un plazo de duración fijo: su finalización depende de cuánto tiempo tome alcanzar ese monto con los ahorros generados. | ESCO asume todos los riesgos técnicos y financieros. | Proyectos de alta certeza de ahorro donde la ESCO puede recuperar rápidamente la inversión. |

*Nota sobre tratamiento contable: la elección entre ahorros garantizados y ahorros compartidos no es solo técnica. Define si la inversión aparece como deuda en el balance del cliente, lo que en el sector público condiciona el cumplimiento de reglas fiscales y de endeudamiento.*

## 7.3 PANORAMA REGIONAL Y LECTURA TRANSVERSAL

La madurez del modelo ESCO debe leerse en dos dimensiones que no avanzan al mismo ritmo: madurez de mercado (tamaño y competitividad de la oferta, diversidad tecnológica de las soluciones, bancabilidad de los contratos) y madurez institucional (existencia de definición legal, registro oficial, protocolos obligatorios de medición y verificación e instrumentos económicos estables). Chile lidera el primer eje; Uruguay destaca en el segundo, con el diseño institucional más completo de los tres; Argentina está rezagada en ambos, aunque con un potencial que la corrección tarifaria está reactivando.

Los tres países ilustran, casi como un experimento natural, tres condiciones distintas del desarrollo de un mercado ESCO: Argentina demuestra que sin precios de energía realistas el modelo no es viable —la corrección tarifaria reabre la ecuación, pero el andamiaje institucional y el crédito de largo plazo siguen ausentes—; Uruguay demuestra que un instrumento económico estable más verificación estandarizada reduce la asimetría de información y da certeza a financistas y clientes —el mejor diseño institucional, aunque sobre un mercado pequeño—; y Chile demuestra que la obligación regulatoria creó demanda, el gremio organizó la oferta y la competencia hizo el resto: hoy el modelo es bancable, tecnológicamente diverso y se exporta a la región. La combinación ideal para un mercado ESCO robusto sería el diseño institucional uruguayo aplicado sobre la escala y competencia del mercado chileno.

El análisis detallado del estado del arte por país y la comparación de variables clave se presenta en la sección 7.6 de la Matriz Comparativa, donde se consolida la visión regional completa junto al resto de los comparativos del documento.

## 7.4 VINCULACIÓN DEL MODELO ESCO CON EL FINANCIAMIENTO DE ACTIVOS SOSTENIBLES

### 7.4.1 EL CONTRATO DE DESEMPEÑO ENERGÉTICO (CDE) COMO GENERADOR DE EVIDENCIA PARA LA TAXONOMÍA

La T-MAS exige, para la reforma o renovación de edificaciones de uso público, comercial y de servicios (AEE 4 del Sector Construcción), demostrar al menos un 10% de ahorro o mejora respecto del edificio antes de ser renovado —acreditable mediante etiquetado o precertificación bajo CES®, LEED®, EDGE® o Minergie®—, además de declarar las emisiones operacionales anuales del edificio. Un Contrato de Desempeño Energético con medición y verificación produce exactamente ese dato de ahorro, auditado y con un tercero técnicamente responsable, cubriendo así el primer criterio de diseño exigido por la taxonomía.

### 7.4.2 AGREGACIÓN Y CESIÓN DE FLUJOS

Un CDE de edificio mueve típicamente entre USD 50.000 y USD 500.000: demasiado pequeño para que un banco lo evalúe individualmente. Dos estructuras resuelven este obstáculo: el forfaiting o cesión de derechos de cobro (la ESCO vende al banco el flujo de pagos del contrato, libera balance y puede originar el siguiente proyecto) y las facilidades de warehouse con agregación (el banco acumula contratos hasta alcanzar un volumen securitizable o refinanciable mediante bono verde).

### 7.4.3 EL PRODUCTO BANCARIO FALTANTE: HIPOTECARIO VERDE DE RENOVACIÓN

Los bancos con oferta verde en los tres países financian únicamente vivienda nueva certificada. Un crédito de renovación energética, en el que la ESCO ejecuta las obras y garantiza el ahorro, y la mejora se acredita mediante un salto de letra en la CEV u otro estándar equivalente, tendría tres ventajas: mejora la garantía porque el inmueble se revaloriza, reduce el riesgo de crédito porque baja la factura energética del deudor, y genera un activo elegible para la taxonomía.

## 7.5 ANÁLISIS DE BRECHAS TÉCNICAS PARA EL CRECIMIENTO DEL MODELO ESCO

Más allá del diagnóstico regional, cada país enfrenta brechas específicas de naturaleza técnica e institucional que limitan la escala y bancabilidad del modelo ESCO. La siguiente tabla identifica las cinco dimensiones más críticas y su nivel de urgencia por país:

| Dimensión | Chile | Argentina | Uruguay |
|---|---|---|---|
| **Marco normativo** | Media – Ley 21.305 crea demanda pero no regula el CDE como figura contractual específica. | Alta – Sin definición legal de ESCO ni marco contractual específico. | Baja – Marco legal completo con Ley 18.597 y habilitación de instrumentos asociados. |
| **Institucionalidad y verificación** | Alta – Sin protocolo M&V obligatorio ni registro acreditativo. IPMVP no es requisito. | Alta – Sin registro ni protocolo M&V exigible. Inexistencia de benchmarks sectoriales. | Baja – IPMVP obligatorio para proyectos que superan un umbral de ahorro energético (vía postulación a los CEE del MIEM); registro exigente con requisitos técnicos claros. |
| **Estandarización contractual** | Media – Contratos tipo disponibles a través del Ministerio de Energía (CDE por Ahorros Compartidos y CDE Venta de Energía), pero sin pronunciamiento fiscal sobre tratamiento contable del CDE. | Alta – Sin contrato tipo ni causal habilitante en compras públicas. | Media – Contratos tipo parcialmente disponibles a través del MIEM. |
| **Financiamiento de largo plazo** | Alta – Sin mecanismos de cesión (forfaiting) ni vehículos de agregación de contratos. | Crítica – Sin crédito de largo plazo en moneda local. Principal barrera estructural del modelo. | Alta – Concentración en fondeo público (FUDAEE). Banca privada participa poco. |
| **Estabilidad de precios de energía** | Baja – Tarifas estables y señales de mercado predecibles para el largo plazo. | Crítica – Historia de reversibilidad de subsidios que destruye la ecuación económica del modelo. | Baja – Política tarifaria estable con matriz eléctrica casi totalmente renovable. |

## 7.6 COMPARATIVO DEL MODELO ESCO POR PAÍS

Esta sección consolida el análisis comparativo completo del modelo ESCO en los tres países, integrando tanto las variables de estado del arte como las dimensiones estratégicas que permiten identificar el nivel de madurez relativo y las palancas de desarrollo disponibles en cada mercado.

| Variable | Chile | Argentina | Uruguay |
|---|---|---|---|
| **Nivel de madurez de mercado** | Avanzado / Maduro. Líder regional: ecosistema competitivo, bancable y estandarizado. | Inicial / En reactivación. Sin mercado sostenido identificado por CEPAL y BID. | Intermedio / Consolidado. Ordenado y confiable, pero de escala acotada e impulso mayoritariamente estatal. |
| **Nivel de madurez institucional** | Intermedio. Sin definición legal de ESCO ni protocolo de M&V obligatorio, pero con ley de eficiencia energética que genera demanda. | Bajo. Sin definición legal, sin registro y sin mecanismo de fondeo. | Avanzado. El diseño institucional más completo de los tres: ley, registro, IPMVP obligatorio sobre cierto umbral de ahorro (vía CEE) |
| **Marco legal** | Ley N° 21.305 de Eficiencia Energética (2021): obliga a grandes consumidores a implementar sistemas de gestión de energía y a organismos públicos a designar gestores energéticos. | Sin definición legal de ESCO ni marco específico. | Ley N° 18.597 de uso eficiente de la energía: define legalmente qué es una ESCO y habilita los instrumentos asociados. |
| **Registro oficial** | Registro Energético de la AgenciaSE, donde se invita a inscribir servicios ESCO | No existe. | Registro de ESCO y consultores del MIEM / Dirección Nacional de Energía, con requisitos técnicos exigentes. |
| **Medición y verificación** | Sin protocolo obligatorio como condición de entrada al mercado. | No aplica. | IPMVP obligatorio sobre cierto umbral de ahorro (vía CEE). |
| **Instrumento económico** | Subvenciones y planes de la AgenciaSE (por ejemplo, 'Energía a tu Pyme'). Sin sistema de certificados. | Sin instrumento vigente. | Certificados de Eficiencia Energética (CEE) en dos modalidades. Premio Nacional de Eficiencia Energética, con categoría 'Servicios Energéticos' (ex ESCO, ampliada desde 2026) |
| **Principal driver** | Carbono neutralidad corporativa, optimización de OPEX y obligación regulatoria Ley 21.305. | Alza de tarifas tras la quita de subsidios y necesidad de bajar costos operativos. | Política de Estado e incentivos económicos estables, sobre una matriz eléctrica casi totalmente renovable. |
| **Gremio del sector** | ANESCO Chile A.G. (33 empresas). Referente regional. | Sin gremio ESCO consolidado. | Sin gremio ESCO específico. Articulación vía registro y convocatorias MIEM. |
| **Vinculación con finanzas verdes** | T-MAS habilita CDE como evidencia de renovación elegible (AEE 3, 4 y 9). | Sin articulación directa disponible aún. | CEE tiene potencial no explotado para operar como mejora crediticia ante la banca privada (propuesta, no mecanismo vigente) |
| **Proyección regional** | Exportador del modelo: Solcor y otros operan en Colombia y Argentina. | Receptor de operadores extranjeros que ingresan a capturar demanda corporativa. | Modelo de referencia normativa para la región. |
| **Brechas prioritarias** | IPMVP en T-MAS + vehículo de agregación de contratos. | Fondeo calzado en moneda local + estabilidad tarifaria sostenida + marco legal base. | Capital privado + escala del mercado + continuidad presupuestaria CEE. |

# HOJA DE RUTA

# 8 HOJA DE RUTA: CÓMO CERTIFICAR Y ACCEDER AL FINANCIAMIENTO VERDE

## 8.1 PASOS PARA CERTIFICAR UN PROYECTO INMOBILIARIO EN CADA PAÍS

| Paso | | ¿Qué Implica? | ¿Quién? | Vínculo con el financiamiento | Particularidades |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | **Definir objetivo y producto financiero** | Identificar el producto al que se quiere acceder (crédito a la construcción, hipoteca verde, préstamo sostenible) y revisar qué certificaciones y niveles exige el banco | Desarrollador, banco | Define desde el inicio qué sello y nivel mínimo hacen elegible al proyecto | Cada banco publica sus propios criterios; en Uruguay no hay un protocolo estandarizado en banca privada |
| 2 | **Seleccionar el sistema de certificación** | Elegir el sello o certificación según tipología (vivienda, oficinas, retail), costo, plazos y aceptación bancaria | Desarrollador, asesor | El sello o certificación elegido debe estar en la lista del banco | Chile: CEV, CVS, CES, LEED®, EDGE®, Minergie®, Passivhaus®. Argentina: LEED®, EDGE®, BREEAM®, HQE®, DGNB®, Passivhaus®, WELL® (sin certificación nacional). Uruguay: MAS, LEED®, EDGE®, (según BBVA Uruguay) |
| 3 | **Contratar asesor o evaluador acreditado** | Incorporar al equipo un profesional acreditado en el sistema elegido desde la etapa de diseño | Desarrollador, asesor acreditado | Reduce el riesgo de no alcanzar el nivel comprometido con el banco | La disponibilidad de profesionales acreditados varía por país y sistema |
| 4 | **Registrar el proyecto** | Inscribir el proyecto ante el organismo certificador y pagar los aranceles | Asesor, organismo certificador | El registro suele ser el primer respaldo que el banco solicita | Organismo según sello o certificación (p. ej., MINVU para CEV en Chile; GBCI para LEED®; IFC/GBCI para EDGE®) |
| 5 | **Diseño y precertificación** | Incorporar las estrategias en el diseño y obtener la precertificación o evaluación de diseño | Arquitectos, especialistas, asesor | Permite acceder a financiamiento en etapa de construcción con compromiso de certificación final | Sistemas con etapa de diseño: CEV (precalificación), EDGE® (certificación preliminar), CES (precertificación), LEED® (revisión de diseño) |
| 6 | **Construcción y documentación** | Ejecutar la obra según lo comprometido y reunir la evidencia (fichas técnicas, ensayos, registros de obra) | Constructora, inspección técnica, asesor | El banco puede condicionar desembolsos al avance verificado | Igual en los tres países |
| 7 | **Verificación y certificación final** | Auditoría, inspección en terreno o revisión documental, y emisión del certificado | Organismo certificador, auditor externo | El certificado final confirma la elegibilidad del crédito o hipoteca verde | Igual en los tres países |
| 8 | **Presentación al banco y seguimiento** | Entregar el certificado al banco y reportar la información que pida durante la vigencia del crédito | Desarrollador o comprador, banco | Condición para mantener las condiciones preferentes y para el reporte del banco a sus inversionistas (bonos verdes) | Igual en los tres países |
| 9 | **Operación y recertificación** | Medir el desempeño real y renovar la certificación cuando el sistema lo exija | Administración del edificio | Abre opciones para financiar mejoras al edificio existente | Sistemas de operación: LEED® O+M, EDGE® para edificios existentes, BREEAM® In-Use |

## 8.2 CÓMO LA CERTIFICACIÓN HABILITA ACCESO A FINANCIAMIENTO PREFERENCIAL




## 8.3 ¿CÓMO IMPLEMENTAR UN MODELO ESCO? PASOS POR PAÍS

| Paso | Chile | Argentina | Uruguay |
|---|---|---|---|
| 1 **Auditoría energética** | Contratar empresa ANESCO. Registrar en Registro Energético AgenciaSE. IPMVP recomendado. | Contratar empresa con experiencia regional (incluidas chilenas que operan en Argentina). Sin registro oficial aún. | Contratar ESCO registrada en MIEM/DNE. Protocolo IPMVP obligatorio con agente certificador propio. |
| 2 **Estructurar el contrato** | Negociar CDE usando los contratos tipo del Ministerio de Energía como base (Ahorros Compartidos o Venta de Energía) Definir modalidad: ahorros garantizados (cliente financia) o ahorros compartidos (ESCO financia). Considerar tratamiento contable. | Negociar CDE ad hoc. Preferir ahorros garantizados en dólar o UVA con clientes corporativos de balance sólido. Cláusulas de ajuste ante cambios tarifarios. | CDE bajo marco de la Ley 18.597. Definir modalidad e inscribirse en convocatoria CEE si corresponde. Verificación IPMVP obligatoria. |
| 3 **Financiar la inversión** | Banca comercial (bancable por solidez del mercado). CORFO líneas EE. Multilaterales. BELAT para proyectos de impacto. | Capital propio de la ESCO o del cliente (priorizar clientes con balance sólido). Cobertura de primera pérdida y riesgo cambiario por multilaterales. | FUDAEE/FEE para auditorías y primera pérdida. Banca comercial privada con CEE como mejora crediticia. Multilaterales. |
| 4 **Ejecutar y medir ahorros** | Implementar sistema de M&V (recomendado IPMVP aunque no obligatorio). Reportar ahorros para alineación T-MAS si aplica. | Implementar M&V desde el inicio aunque no sea obligatorio. Documentar ahorros en kWh físicos (más estable que ahorros monetarios ante inflación). | Verificación IPMVP obligatoria. Reportar al MIEM para mantener inscripción CEE. Registrar datos en sistema de M&V acreditado. |
| 5 **Vincular con finanzas verdes** | Verificar si el proyecto puede acreditar alineación T-MAS (AEE 3, 4 o 9). Si es así, el activo puede acceder a financiamiento verde o reporting ESG. | Sin articulación directa disponible aún. Documentar ahorros físicos para futuro uso como evidencia ante taxonomía o instrumento económico cuando se desarrolle. | Usar MAS o el Sello de Eficiencia Energética de Vivienda ante la banca. Verificar si el proyecto puede acreditar requisitos de certificación internacional post-retrofit. |

## 8.4 ARGUMENTOS FINANCIEROS DE LA SOSTENIBILIDAD PARA EL DESARROLLADOR

| Argumento | Descripción | Aplica en |
|---|---|---|
| **Tasa hipotecaria preferencial para compradores** | Reduce el dividendo mensual del comprador, ampliando el universo de potenciales compradores y acelerando la venta. | Chile (7 instituciones financieras), Uruguay (2 bancos + MAS), Argentina (no hay hipoteca verde; créditos con destino sostenible: BBVA, Banco Ciudad y Galicia). |
| **Acceso a financiamiento corporativo verde** | Tasas y condiciones preferenciales para el financiamiento del proyecto en sí. | Chile (Itaú, CORFO, BELAT), Uruguay (FUDAEE) |
| **Modelo ESCO inversión sin capital inicial** | Permite ejecutar mejoras energéticas en el proyecto o en proyectos de retrofit sin desembolso inicial del desarrollador. | Chile (mercado maduro), Uruguay (institucionalidad sólida), Argentina (incipiente) |
| **Exoneración tributaria** | Reducción directa de la carga impositiva del proyecto. | Uruguay (Ley 16.906) |
| **Acceso a bonos verdes** | Permite diversificar fuentes de financiamiento a través del mercado de capitales. | Chile (T-MAS), Argentina (guía CNV), Uruguay mercado incipiente (BIICC soberano; bono sostenible de BBVA). |
| **Reducción de costos operacionales** | Las viviendas certificadas tienen menores costos de energía y agua, argumento de venta directo. | Los tres países |
| **Reducción del riesgo del activo** | Los activos verdes tienen menor riesgo de depreciación ante regulaciones ambientales crecientes. | Los tres países |
| **Acceso a mercados internacionales** | Proyectos con certificaciones internacionales reconocidas pueden atraer inversión extranjera y fondos de inversión ESG. | Los tres países |

# CONCLUSIONES
# REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS
# Y ANEXOS

# 9. CONCLUSIONES

El Cono Sur presenta un panorama heterogéneo pero con tendencias convergentes en materia de financiamiento para la construcción sostenible. Chile lidera en términos de madurez institucional y de mercado, con instrumentos como la CEV, la CVS, el CES Inmobiliario y la T-MAS que actúan como referente regional. Argentina y Uruguay muestran ecosistemas en consolidación, donde el dinamismo del sector privado bancario y de actores de impacto emergentes, aunque aún de escala acotada, como BELAT, adelanta en varios casos al desarrollo normativo.

El modelo ESCO emerge como uno de los instrumentos más prometedores para cerrar la brecha entre el financiamiento verde orientado a obra nueva y el parque construido existente. Chile cuenta con el mercado ESCO más maduro de la región y impulsa activamente su expansión regional (a través de ANESCO y su articulación con OLADE); Uruguay tiene el mejor diseño institucional con la Ley 18.597, el registro oficial MIEM y los Certificados de Eficiencia Energética; Argentina está en la etapa más incipiente pero el alza tarifaria está reactivando la demanda. La articulación del modelo ESCO con las taxonomías de finanzas sostenibles —especialmente la T-MAS chilena— es la frontera donde más valor puede crearse en el corto plazo: un Contrato de Desempeño Energético con medición y verificación produce exactamente la evidencia técnica que la taxonomía requiere para calificar un proyecto de renovación como actividad medioambientalmente sostenible.

Para los desarrolladores inmobiliarios y constructoras de la región, la construcción sostenible certificada ya no es solo una opción ética sino una decisión financiera estratégica. La certificación de proyectos amplía el acceso a financiamiento preferencial, reduce costos para los compradores finales, abre puertas a nuevas fuentes de capital —incluyendo el modelo ESCO y el financiamiento de impacto de actores como BELAT— y reduce el riesgo de obsolescencia del activo ante un marco regulatorio que avanza inexorablemente hacia mayores exigencias ambientales. En este sentido, la certificación verde ya no es un costo adicional sino una inversión con retorno medible: mejora la velocidad de venta, amplía el universo de compradores con financiamiento preferencial y fortalece el posicionamiento del activo en un mercado de capitales cada vez más exigente en materia de criterios ESG.

La resiliencia climática emerge como una dimensión crítica que el sector inmobiliario del Cono Sur deberá integrar progresivamente en sus proyectos. Los tres países analizados enfrentan riesgos climáticos físicos crecientes —sismos e incendios en Chile, inundaciones y olas de calor en Argentina, erosión costera y sequías en Uruguay— que ya están comenzando a impactar la asegurabilidad y el valor de los activos. Los organismos multilaterales de desarrollo están incorporando criterios de riesgo climático físico en sus evaluaciones, y el mercado asegurador ajusta sus modelos de riesgo, lo que significa que la resiliencia dejará de ser un diferenciador opcional para convertirse en un requisito de acceso al financiamiento verde en el mediano plazo. Para los desarrolladores que anticipen esta tendencia e incorporen criterios de adaptación desde el diseño, el retorno será doble: mejor acceso a financiamiento hoy y menor riesgo de depreciación del activo mañana.

El potencial de colaboración regional es significativo y está subexplotado. La T-MAS chilena puede servir de modelo para Argentina y Uruguay en sus procesos de desarrollo de taxonomías propias; la Ley 16.906 uruguaya (incentivos tributarios) y, por otra parte, el esquema de Certificados de Eficiencia Energética del MIEM (reconocimiento económico directo, verificado vía IPMVP) ofrecen dos modelos complementarios —de exoneración fiscal y de subsidio verificado— que podrían replicarse o adaptarse en los otros países; y el diseño institucional del mercado ESCO uruguayo —con registro oficial y un régimen de verificación (IPMVP) parcialmente obligatorio, condicionado a la escala del proyecto— provee la certeza técnica que el mercado chileno aún carece y que Argentina todavía no ha desarrollado. La combinación ideal para un ecosistema de construcción sostenible robusto en el Cono Sur sería el diseño institucional uruguayo aplicado sobre la escala y profundidad del mercado financiero chileno, en el contexto de una matriz de incentivos fiscales como la que ofrece Uruguay.

Finalmente, la agenda de construcción sostenible en la región seguirá siendo impulsada desde afuera por los compromisos climáticos asumidos en el marco del Acuerdo de París y las NDC de cada país, y desde adentro por una generación de compradores, inversores y desarrolladores que valoran cada vez más los criterios ESG en sus decisiones de inversión inmobiliaria. La ventana de oportunidad para posicionarse en este mercado es ahora: los que lideren la transición hoy tendrán ventajas competitivas estructurales cuando la regulación haga obligatorio lo que hoy es voluntario.

# 10. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS


AgenciaSE Chile (2025). Modelo ESCO para potenciar la eficiencia energética. Santiago: AgenciaSE.
https://www.agenciase.org/servicios/esco

Ámbito (2022). Santander acompañó al municipio de Córdoba en la emisión del primer bono verde de una ciudad. Buenos Aires, noviembre de 2022.
https://www.ambito.com/negocios/santander/acompano-al-municipio-cordoba-la-emision-del-primer-bono-verde-una-ciudad-n5579108

ANESCO Chile A.G. (2025). Asociación de Empresas de Servicios Energéticos Chile.
https://www.anesco.cl

Banco Central de Chile (2023). Informe de Estabilidad Financiera, Segundo Semestre 2023. Santiago: BCCh.
https://www.bcentral.cl/contenido/-/detalle/informe-de-estabilidad-financiera-segundo-semestre-2023

Banco Ciudad (s. f.). Préstamo Personal Remodelación de Viviendas. Buenos Aires: Banco Ciudad.
https://www.bancociudad.com.ar/cms/recursos/institucional/carpetarecurso/Landing/PsRemodelacionVivienda/Linea_Remodelacion_Vivienda.pdf

Banco de Chile (2023). Banco de Chile emite bono por US$ 40 millones para financiar emprendimientos liderados por mujeres. Comunicado de prensa, 12 de junio de 2023. Santiago.
https://sitiospublicos.bancochile.cl/nuestro-banco/es/sala-de-prensa/detalle/banco-de-chile-emite-bono-por-us-40-millones-para-financiar-emprendimientos-liderados-por-mujeres

Banco de Chile (2025). Banco de Chile emite bono ESG por US$ 122 millones para financiar proyectos sostenibles. Comunicado de prensa, 18 de junio de 2025. Santiago.
https://sitiospublicos.bancochile.cl/nuestro-banco/es/sala-de-prensa/detalle/financiamiento-proyectos-sostenibles

Banco Mundial (2026). PIB a precios corrientes (USD) de Argentina, Chile y Uruguay. Datos vía FRED, Federal Reserve Bank of St. Louis.
https://fred.stlouisfed.org/data/MKTGDPARA646NWDB

BancoEstado (2026). Memoria Integrada 2025. Santiago: BancoEstado.
https://www.bancoestado.cl/content/dam/bancoestado-public/portal-corporativo/pdf/documentos/memorias-bancoestado/2025/Memoria_Integrada_BancoEstado_2025.pdf

BBVA Argentina (2024). Sumatoria realiza una emisión récord de sus obligaciones negociables sustentables. Buenos Aires: BBVA.
https://www.bbva.com/es/ar/sostenibilidad/sumatoria-realiza-una-emision-record-de-sus-obligaciones-negociables-sustentables/

BBVA Uruguay (2025). Informe Bono Sostenible 2024. Montevideo: BBVA Uruguay.
https://www.bbva.com.uy/content/dam/public-web/uruguay/documents/informes-locales/Bono-Sostenible-2024.pdf

Bci – Banco de Crédito e Inversiones (2025). Financiamiento e Inversión Ambiental. Santiago: Bci.
https://www.bci.cl/sostenibilidad/finanzas-e-inversiones-sostenibles

Bci – Banco de Crédito e Inversiones (2026). Informe de Banca Responsable 2026: Reporte de Progreso de Principios de Banca Responsable. Santiago: Bci.
https://cdn3.bci.cl/uploads/5a976673-4358-4886-bf4f-c6cba2cfe9bd/original/Informe_de_Banca_Responsable_2026.pdf

BEI / BancoEstado (2023). Préstamo hipotecario residencial BEI-BancoEstado, 200M EUR. Comunicado de prensa.
https://www.eib.org/es/press/all/2023-267-el-banco-europeo-de-inversiones-apoya-con-200-millones-de-euros-las-hipotecas-verdes-en-chile-a-traves-de-bancoestado

BELAT Grupo Financiero (2026). Reporte de Impacto 2024. Santiago: BELAT.
https://www.belat.com/es-cl

BICE – Banco de Inversión y Comercio Exterior (2025). Reporte de Sostenibilidad 2024. Buenos Aires: BICE.
https://www.bice.com.ar/wp-content/uploads/2025/09/BICE-ReporteSostenibilidad2024.pdf

BID – Banco Interamericano de Desarrollo (2022). Guía F: El modelo de negocio ESCO y los contratos de servicios energéticos por desempeño. Washington D.C.: BID.
https://publications.iadb.org/es/guia-f-el-modelo-de-negocio-esco-y-los-contratos-de-servicios-energeticos-por-desempeno

BID Invest (2021). BID Invest apoya la primera emisión de un bono sostenible en Uruguay a través de BBVA. Comunicado de prensa. Washington D.C.: BID Invest.
https://idbinvest.org/es/medios-y-prensa/bid-invest-apoya-la-primera-emision-de-un-bono-sostenible-en-uruguay-traves-de-bbva

# 10. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS


BID Invest (2022). Finanzas Verdes en América Latina y el Caribe. Washington D.C.: BID.
https://publications.iadb.org

Bolsa de Comercio de Buenos Aires (2026). Mercado de Bonos Temáticos en Argentina. Informe 2025. Buenos Aires: BCBA.
https://www.labolsa.com.ar/sitio/descargas/INFORME-2025-Mercado-de-Bonos-Tematicos-en-Argentina.pdf

BYMA – Bolsas y Mercados Argentinos (2019). BYMA lanza panel de bonos SVS. Buenos Aires: BYMA.
https://www.byma.com.ar/newsroom/byma-lanza-panel-de-bonos-svs

CAF – Banco de Desarrollo de América Latina y el Caribe (2023). Marco de Bonos Sostenibles CAF. Caracas: CAF.
https://www.caf.com/es/conocimiento/perspectivas/2023/03/marco-de-bonos-sostenibles-de-caf

CEPAL (2021). Empresas de Servicios Energéticos y Financiamiento de la Eficiencia Energética. Santiago: CEPAL.
https://repositorio.cepal.org

Certificación MAS (2024). Manual y proceso de certificación. Montevideo: LSQA.
https://certificacionmas.com.uy

Chile Green Building Council (2025). Chile GBC impulsa el diálogo sobre taxonomía sostenible para el sector construcción e inmobiliario. Santiago: Chile GBC.
https://chilegbc.cl/index.php?sec=noticias-detalle&idnoticia=445

Chile Green Building Council (2025). Pocket Guide: Instrumentos Regulatorios para el Sector Construcción. Santiago: Chile GBC.
https://www.chilegbc.cl/assets/images/documentos/13.%20Pocket%20Guide%20-%20Instrumentos%20Regulatorios%20_%20Sector%20Construccion%20.pdf

Chile Green Building Council (2026). Green Building Market Report, cierre 2025. Santiago: Chile GBC.
https://chilegbc.cl/assets/images/documentos/Reporte%20de%20construccion%20Sostenible%20Cierre%202025_V3.pdf

CNV – Comisión Nacional de Valores (2019). Resolución General 788/2019: Lineamientos para la emisión de valores negociables sociales, verdes y sustentables. Boletín Oficial, 22 de marzo de 2019.
https://www.boletinoficial.gob.ar/detalleAviso/primera/203933/20190322

CNV – Comisión Nacional de Valores (2021). Un Techo para Argentina logró colocar exitosamente un bono social. Buenos Aires: CNV.
https://www.argentina.gob.ar/noticias/un-techo-para-argentina-logro-colocar-exitosamente-un-bono-social

CNV – Comisión Nacional de Valores (2022). Guía para la Emisión de Bonos Verdes, Sociales y Sostenibles. Buenos Aires: CNV.
https://www.cnv.gov.ar/SitioWeb/Mercado/FinanzasSostenibles

Coopeuch (2026). Memoria Integrada Anual 2025. Santiago: Coopeuch.
https://static.coopeuch.cl/pdf/Memoria_Integrada_Coopeuch_2025_V05.05.pdf

Diario Financiero (2026). Banco Santander Chile retorna al mercado suizo con emisión de bono verde por US$ 123 millones. Santiago, agosto de 2026.
https://www.df.cl/mercados/banca-fintech/banco-santander-chile-retorna-al-mercado-suizo-con-emision-de-bono-verde

EBP Chile SpA (2022). Guía de Aplicación Minergie Chile, Versión 2022.1. Santiago.
https://www.minergie.cl

Forbes Argentina (s. f.). La banca se viste de verde: primeros pasos del sector que anima proyectos sostenibles. Buenos Aires: Forbes Argentina.
https://www.forbesargentina.com/especiales/la-banca-viste-verde-primeros-pasos-sector-anima-proyectos-sostenibles-n1771

Green Finance LAC (2021). BYMA de Argentina incorpora nuevo bono social en su panel sustentable.
https://greenfinancelac.org/es/recursos/novedades/byma-de-argentina-incorpora-nuevo-bono-social-en-su-panel-sustentable/

IFC – International Finance Corporation (2018). First Green Bond Issued by a Private Financial Institution in Argentina. Comunicado de prensa, 23 de marzo de 2018. Washington D.C.: IFC.
https://pressroom.ifc.org/all/pages/PressDetail.aspx?ID=24732

IFC – International Finance Corporation (2021). EDGE User Guide for All Building Types, Version 3.0. Washington D.C.: IFC.
https://edgebuildings.com/resources

IFC – International Finance Corporation (2022). Green Buildings: A Finance and Policy Blueprint for Emerging Markets. Washington D.C.: World Bank Group.
https://www.ifc.org/en/insights-reports/2023/green-buildings-finance-policy-blueprint

# 10. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

IFC – International Finance Corporation (2025). IFC y Santander Chile lanzan primer préstamo de US$ 100 millones para proyectos de "Edificios Verdes". Comunicado de prensa, 11 de abril de 2025.
https://www.ifc.org/es/pressroom/2025/ifc-and-santander-chile-launch-first-loan-for-green-building-projec

Infobae (2021). Lanzan el primer fondo inmobiliario para construir viviendas dirigido a sectores de ingresos medios y bajos. Buenos Aires, 5 de junio de 2021.
https://www.infobae.com/economia/2021/06/05/lanzan-el-primer-fondo-inmobiliario-para-construir-viviendas-dirigido-a-sectores-de-ingresos-medios-y-bajos/

Instituto de la Construcción (2022). Manual de Evaluación y Calificación CES Edificios de Uso Público, Versión 1.1. Santiago.
https://certificacionsustentable.cl

Instituto de la Construcción (2026). Manual de Evaluación y Calificación CES Inmobiliario. Santiago.
https://certificacionsustentable.cl

MIEM – Ministerio de Industria, Energía y Minería de Uruguay (2024). Hogares uruguayos pueden obtener calificación energética a través del Sello de Eficiencia Energética de Viviendas. Montevideo: MIEM.
https://www.gub.uy/ministerio-industria-energia-mineria/comunicacion/noticias/hogares-uruguayos-pueden-obtener-calificacion-energetica-traves-del-sello

MIEM – Ministerio de Industria, Energía y Minería de Uruguay (2025). Diez años de los Certificados de Eficiencia Energética. Montevideo: MIEM.
https://www.eficienciaenergetica.gub.uy/innovaportal/v/11227/1/mecgubuy/certificados-de-eficiencia-energetica.html

MIEM – Ministerio de Industria, Energía y Minería de Uruguay (2026). Plan Nacional de Eficiencia Energética 2025-2035, aprobado por Decreto N.° 78/026 (promulgado el 15 de abril y publicado el 29 de abril de 2026). Montevideo: MIEM.
https://www.impo.com.uy/bases/decretos/78-2026

Ministerio de Economía de Argentina (2023). Informe del mercado de deuda sostenible, tercer trimestre 2023. Buenos Aires.
https://www.argentina.gob.ar/sites/default/files/informe_del_mercado_de_deuda_sostenible_-_3q-2023_vf.pdf

Ministerio de Economía de Argentina (2023). Marco de Financiamiento Soberano Sostenible. Buenos Aires.
https://argentina.gob.ar/sites/default/files/marco-financiamiento_sostenible-digital-nov23.pdf

Ministerio de Economía de Argentina (2023). Resolución 1643/2023: Marco de Financiamiento Soberano Sostenible. Boletín Oficial, 16 de noviembre de 2023.
https://www.boletinoficial.gob.ar/detalleAviso/primera/298503/20231116

Ministerio de Hacienda de Chile (2022). Chile realiza histórica emisión por US$ 2.000 millones y se convierte en el primer país en emitir un bono vinculado a la sostenibilidad. Santiago.
https://www.hacienda.cl/noticias-y-eventos/noticias/chile-realiza-historica-emision-por-us-2-000-millones-y-se-convierte-en-el

Ministerio de Hacienda de Chile (2022). Estrategia Financiera frente al Cambio Climático (EFCC), actualización 2022 (versión original de 2019). Santiago: Ministerio de Hacienda.
https://www.hacienda.cl/areas-de-trabajo/finanzas-internacionales/finanzas-sostenibles

Ministerio de Hacienda de Chile (2025). Reporte de Asignación, Elegibilidad e Impacto 2025 (bonos ESG). Santiago: Ministerio de Hacienda.
https://www.hacienda.cl/areas-de-trabajo/finanzas-internacionales/oficina-de-la-deuda-publica/bonos-esg

Ministerio de Hacienda de Chile (2025). Taxonomía de Actividades Medioambientalmente Sostenibles (T-MAS). Santiago: Ministerio de Hacienda.
https://www.hacienda.cl/areas-de-trabajo/finanzas-internacionales/finanzas-sostenibles/taxonomia-para-actividades-economicas-medioambientalmente-sostenibles

MINVU – Ministerio de Vivienda y Urbanismo de Chile (2024). Actualización de la Reglamentación Térmica, modificación del artículo 4.1.10 de la OGUC. Publicada en el Diario Oficial el 27 de mayo de 2024; vigente desde el 28 de noviembre de 2025. Santiago: MINVU.
https://www.minvu.gob.cl/nueva-reglamentacion-termica

MVOT – Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial de Uruguay (2019). Instructivo para la obtención del Documento de Aptitud Técnica (DAT) de sistemas constructivos no tradicionales. Montevideo: MVOT.
https://www.gub.uy/ministerio-vivienda-ordenamiento-territorial/sites/ministerio-vivienda-ordenamiento-territorial/files/documentos/publicaciones/Instructivo-2019.pdf

# 10. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Protocolo de Finanzas Sostenibles de Argentina (2024). Buscador de productos financieros. https://www.protocolofinanzassostenibles.com.ar/buscar-productos/

Protocolo de Finanzas Sostenibles de Argentina (2024). Renovación del PFS 2024-2029. Buenos Aires. https://www.protocolofinanzassostenibles.com.ar

Santander Chile (2023). Santander Chile emite primer bono verde bajo su ESG Framework para financiar hipotecas verdes. Comunicado de prensa, octubre de 2023. Santiago. https://www.santander.com/es/sala-de-comunicacion/notas-de-prensa/2023/10/santander-chile-emite-primer-bono-verde-bajo-su-esg-framework-para-financiar-hipotecas-verdes

Santander Chile (2024). Green Bonds Allocation and Impact Report. Santiago: Banco Santander Chile. https://santandercl.gcs-web.com/static-files/a0c89b3f-6332-474c-99bb-f29e89e702e7

Santander Chile (2025). Informe Anual Integrado 2024. Santiago: Banco Santander Chile. https://www.santander.com/content/dam/santander-com/es/contenido-paginas/nuestro-compromiso/informes/informes-por-pa%C3%ADses/2024/doc-informes-chile-informe-anual-integrado-2024.pdf

Sustainalytics (2024). BancoEstado Sustainability Bond: Annual Review 2024. Ámsterdam: Morningstar Sustainalytics. https://mstar-sustops-cdn-mainwebsite-s3.s3.amazonaws.com/docs/default-source/spos/banco-estado-annual-review-2024.pdf

TECHO Argentina (2025). TECHO concluye el pago de sus obligaciones negociables. Buenos Aires: TECHO. https://argentina.techo.org/techo-obligaciones-negociables/

UYGBC (2023). Estado del Mercado de Construcción Sostenible en Uruguay. Montevideo: UYGBC. https://www.uruguaygbc.org

# 11. ANEXOS

## ANEXO A: GLOSARIO DE TÉRMINOS

| Término | Definición |
|---|---|
| ARClim | Atlas de Riesgos Climáticos. Herramienta del Ministerio del Medio Ambiente de Chile para identificar riesgos climáticos por territorio. |
| BELAT | Grupo Financiero de Impacto presente en Chile, Argentina, Uruguay y Brasil. Financia empresas con propósito social y ambiental. Antes conocido como Banca Ética LAT. |
| CDE | Contrato de Desempeño Energético. Contrato que fija la línea base energética, el ahorro garantizado, el mecanismo de reparto, el plazo y las consecuencias del incumplimiento en una operación ESCO. |
| CEE | Certificados de Eficiencia Energética. Instrumento económico uruguayo que reconoce y retribuye los ahorros energéticos verificados. Más de 1.400 proyectos apoyados en diez años. |
| CEV | Calificación Energética de Vivienda. Sistema de certificación chileno que clasifica el desempeño energético de viviendas en escala de A+ a G. |
| CES Inmobiliario | Certificación Edificio Sustentable – versión para edificios en altura habitacionales y mixtos (+3 pisos). Administrada por el Instituto de la Construcción de Chile. |
| CVS | Certificación de Vivienda Sustentable. Sello chileno que evalúa sostenibilidad integral: energía, agua, residuos y confort. |
| DNSH | Do No Significant Harm. Principio de la T-MAS y la taxonomía de la UE que exige que una actividad no cause daño significativo a ninguno de los objetivos ambientales definidos. |
| EDGE® | Excellence in Design for Greater Efficiencies. Certificación de construcción sostenible de la IFC orientada a mercados emergentes. Requiere mínimo 20% de ahorro en energía, agua y energía incorporada en materiales. |
| ESCO | Energy Service Company / Empresa de Servicios Energéticos. Empresa que financia, diseña, instala, opera y mantiene proyectos de eficiencia energética o generación renovable, pagados con los ahorros que el proyecto genera. |
| ESG | Environmental, Social and Governance. Marco de evaluación de criterios ambientales, sociales y de gobierno corporativo en inversiones. |
| FUDAEE / FEE | Fideicomiso Uruguayo de Ahorro y Eficiencia Energética. Instrumento financiero público uruguayo que mitiga riesgos y financia auditorías previas de proyectos ESCO. |
| IPMVP | International Performance Measurement and Verification Protocol. Protocolo internacional estándar para la medición y verificación de ahorros energéticos en contratos de desempeño. Obligatorio en Uruguay para proyectos que superan un umbral de ahorro (CEE). |
| LEED | Leadership in Energy and Environmental Design. Sistema de certificación de sostenibilidad de edificios del USGBC. |
| LMA / APL-MA / LSTA | Loan Market Association / Asia Pacific Loan Market Association / Loan Syndications and Trading Association. Organizaciones que establecen principios para la emisión de créditos verdes corporativos. |
| MAS | Medioambiente, Arquitectura y Sociedad. Certificación nacional uruguaya de construcción sostenible, administrada por LSQA. Reconocida por BBVA Uruguay para su Préstamo Hipotecario de Vivienda Eficiente. |
| Minergie® | Estándar de construcción sostenible de origen suizo, adaptado a Chile por EBP Chile. Requiere mínimo 40% de ahorro en demanda energética respecto a la línea base CEV. |
| NDC | Nationally Determined Contributions. Compromisos de reducción de emisiones asumidos por cada país en el marco del Acuerdo de París. |
| PFS | Protocolo de Finanzas Sostenibles de Argentina. Acuerdo voluntario entre 33 entidades financieras (93% del market share), creado en 2019 y renovado en 2024 con apoyo de BID Invest y Fundación Vida Silvestre Argentina. |
| T-MAS | Taxonomía de Actividades Medioambientalmente Sostenibles. Lanzada en mayo de 2025 por el Ministerio de Hacienda de Chile. Primera taxonomía verde operativa del Cono Sur. |
| UF | Unidad de Fomento. Unidad de cuenta chilena ajustada por IPC, utilizada en créditos hipotecarios. |
| UYGBC | Uruguay Green Building Council. Organización que promueve los estándares LEED y la construcción sostenible en Uruguay. |
| UVA | Unidad de Valor Adquisitivo. Unidad de indexación argentina utilizada en créditos hipotecarios, ajustada por CER. |

# ANEXO B: LISTADO DE INSTITUCIONES FINANCIERAS CON PRODUCTOS VERDES – CONO SUR

| País | Institución | Tipo | Destinatario | Producto Verde |
|---|---|---|---|---|
| **Chile** | BancoEstado | Público | Personas | Financiamiento EcoVivienda (CEV D+) |
| **Chile** | Banco BICE | Privado | Personas | Crédito BICE más Verde (CEV C+) |
| **Chile** | Banco BCI | Privado | Personas | Crédito Hipotecario Verde (CEV A o B) |
| **Chile** | Coopeuch | Cooperativa | Personas | Crédito Hipotecario Verde (CEV D+) |
| **Chile** | Banco Santander | Privado | Personas | Crédito Hipotecario Verde (CVS/CEV B+/EDGE/ LEED/Passivhaus) |
| **Chile** | Hipotecaria Security | Privado | Personas | Crédito Hipotecario Verde (CEV B+) |
| **Chile** | Banco Itaú Chile | Privado | Inmobiliarias / Empresas | Financiamiento con Impacto Positivo / Marco Financiamiento Sostenible |
| **Chile** | Scotiabank | Privado | Personas | Crédito hipotecario Proyectos Sustentables (CEV, proyectos seleccionados. |
| **Chile** | BELAT | Fintech impacto | Constructoras / Inmobiliarias | Créditos Inversión Estratégica / Adelanto SERVIU / Líneas de Crédito |
| **Chile** | CORFO | Público | Desarrolladores | Líneas de eficiencia energética inmobiliaria |
| **Argentina** | Banco BBVA | Privado | Personas | Préstamos para Fines Sostenibles (EDGE®, LEED®, BREEAM®, HQE®, DGNB®, Passivhaus® o WELL®.) |
| **Argentina** | Banco Provincia | Público | PYMES constructoras | Provincia en Marcha |
| **Argentina** | Banco Galicia | Privado | Empresas / Inmobiliarias | Líneas Financiamiento Sostenible / ONs SVS |
| **Argentina** | BICE | Público | PYMES / Empresas | Líneas EE y créditos inversión productiva |
| **Argentina / Uruguay** | BELAT | Fintech impacto | Constructoras / Inmobiliarias | Créditos de Impacto (Oficina Río de la Plata) |
| **Uruguay** | Banco BBVA Uruguay | Privado | Personas | Préstamo Hipotecario Vivienda Eficiente (EDGE®, LEED® o MAS) |
| **Uruguay** | Banco Santander Uruguay | Privado | Personas | Préstamo Hipotecario Sustentable (EDGE® o LEED® Gold+) |
| **Uruguay** | MIEM / Fondo EE | Público | Empresas / Edificios | Financiamiento eficiencia energética en edificios |

## ANEXO C: LISTADO DE CERTIFICADORAS Y ASESORES POR PAÍS

| País | Certificación | Organismo / Asesor | Referencia |
|---|---|---|---|
| **Chile** | CEV | MINVU – Calificación Energética de Viviendas | www.calificacionenergetica.cl |
| **Chile** | CVS | MINVU – Certificación de Vivienda Sustentable | csustentable.minvu.gob.cl |
| **Chile** | CES Inmobiliario | Instituto de la Construcción | www.certificacionsustentable.cl |
| **Chile** | EDGE® | IFC / GBCI – Expertos EDGE locales | www.edgebuildings.com |
| **Chile** | LEED® | Chile Green Building Council | www.chilegbc.cl |
| **Chile** | Minergie® | EBP Chile SpA | www.minergie.cl |
| **Chile** | Passivhaus® | Instituto Passivhaus Chile / PHI | www.passivhausinstitut.de |
| **Argentina** | EDGE® | IFC / GBCI – Expertos EDGE locales | www.edgebuildings.com |
| **Argentina** | LEED® | Argentina Green Building Council | www.argbc.org.ar |
| **Argentina** | BREEAM® / WELL® / Passivhaus® | Consultores certificados internacionales | BRE Global (BREEAM), IWBI (WELL), Passive House Institute (Passivhaus) |
| **Uruguay** | EDGE® | GEA Consultores Ambientales / PASIVA | www.geaconsultores.com.uy |
| **Uruguay** | LEED® | Uruguay Green Building Council (UYGBC) | www.uruguaygbc.org |
| **Uruguay** | MAS | LSQA / Asesor: PASIVA | www.certificacionmas.com.uy |

## ANEXO D: LISTADO DE EMPRESAS Y ACTORES ESCO POR PAÍS

| País | Actor / Empresa | Tipo | Especialidad | Referencia |
|---|---|---|---|---|
| **Chile** | ANESCO Chile A.G. | Asociación gremial | Agrupa 33 empresas del sector ESCO. Referencia del modelo en la región. | www.anesco.cl |
| **Chile** | AgenciaSE | Organismo público | Registro Energético para ESCOs. Programas de apoyo ('Energía a tu Pyme'). | www.agenciase.org |
| **Chile** | Solcor | ESCO privada | Líder en autoconsumo solar B2B (~30% participación, 700+ proyectos). Opera en Chile, Colombia y Argentina. | www.solcor.cl |
| **Chile** | Gasco Soluciones Energéticas | ESCO re-convertida | Modelo ESCO térmico: vapor, agua caliente industrial, climatización por distritos. | solucionesenergeti-cas.gasco.cl |
| **Chile** | Acciona Energía | ESCO internacional | Se incorporó a ANESCO Chile en marzo de 2025. Soluciones integrales de EE y renovables. | www.acciona.com |
| **Uruguay** | MIEM / Dirección Nacional de Energía | Organismo público | Registro oficial de ESCOs. Convocatorias CEE. Premio Nacional de EE con categoría ESCO. | www.eficienciaenergetica.gub.uy |
| **Uruguay** | FUDAEE / FEE | Fideicomiso público | Financia auditorías previas y mitiga riesgos de contratos ESCO. | MIEM Uruguay |
| **Argentina** | Secretaría de Energía | Eficiencia Energética en Argentina | Redes de aprendizaje en gestión energética, pilotos de etiquetado de viviendas y auditorías en edificios públicos, y estudio de modelos de financiamiento de eficiencia energética. | www.argentina.gob.ar/energia |
| **Argentina / Chile** | Operadores regionales (ESCOs chilenas) | ESCO privadas | Firmas chilenas (incluida Solcor) que abren operaciones en Argentina para capturar demanda corporativa y PPA. | Ver ANESCO Chile |

# ANEXO E: LISTADO DE ASISTENTES POR ACTIVIDAD

## Bootcamp 1 · 9 de junio · EBP Chile

| Nombre | Organización |
|---|---|
| Antonio Lena | CBRE |
| Cristóbal Rodríguez | Sistema B |
| Germán González | Inmobiliaria Aconcagua |
| Gonzalo Mut | Pasiva |
| Ignacio Hernández | Banco BICE |
| Jean Tazbaz | Greystar |
| Matías Abogabir | Empresas Socovesa |
| Oscar Elgueta | Prisma Desarrollo SpA - REMS |
| Patricio Fernández | Greystar |
| Raimundo Valdés | Sistema B |
| Vicente Teuber | Itaú Chile |
| Ximena Bedoya | Parque Arauco |
| Gabriela Sabadini, Yuvixa Alcaíno, María Fernanda Aguirre, Paula Hevia, Andrea Bilbao | Chile GBC |

## Bootcamp 2 · 4 de agosto · Empresas Socovesa

| Nombre | Organización |
|---|---|
| Amalia Carvajal | Parque Arauco |
| Antonio Espinoza | EBP Chile |
| Cecilia Lagos | BancoEstado |
| Gonzalo Mut | Pasiva |
| Héctor Medina | Inmobiliaria Aconcagua |
| Juan Andrés Yáñez | Grupo Inmobiliario Activa |
| Katalina Adrián | EBP Chile |
| Luciana Estrada | Campos Chile |
| Maarten Kraaijenhagen | Holland House |
| Matías Abogabir | Empresas Socovesa |
| Oscar Elgueta | Prisma Desarrollo SpA - REMS |
| Paola Valencia | EBP Chile |
| Solange Encina | Itaú Chile |
| Valentina Sánchez | BancoEstado |
| Vicente Teuber | Itaú Chile |
| Victoria Flores | Campos Chile |
| Gabriela Sabadini, Yuvixa Alcaíno, María Fernanda Aguirre, Paula Hevia, Andrea Bilbao | Chile GBC |

## Bootcamp 3 · 2 de septiembre · BID Invest Buenos Aires

| Nombre | Organización |
|---|---|
| Ana Vea Murguía | Banco de Servicios y Transacciones |
| Andrés Fernando Schwarz | Green Certification Consultants SAS |
| Cecilia Acuña | BID Invest |
| Franco Alihuen Ciani | Century 21 Dadam Cañitas |
| Gustavo Goldman | GCC |
| Inés Castello | Banco Galicia |
| Jeanette Motok | Cushman & Wakefield |
| Luis Alejandro Mejía | BID Invest |
| Marcelo Molinaro | JLL |
| María Mercedes Ponce de León | Banco Provincia |
| Nicolás Borrescio | JLL |
| Sebastián Lamela | Banco Ciudad |
| Victoria Zubía | Grupo Petersen |
| Ximena Dadam | Century 21 Dadam |
| Gabriela Sabadini, Yuvixa Alcaíno, María Fernanda Aguirre | Chile GBC |

## Bootcamp Virtual · 30 de septiembre

| Nombre | Organización |
|---|---|
| Cecilia Acuña | BID Invest |
| Cecilia Dieste | Estudio Fischer |
| Gisela Álvarez | Bancor |
| Guillermo Valentín Makuch | Banco Formosa S.A. |
| Ivana Calcagno | Estudio Fischer |
| Natalia Diruscio | Fundación Banco Municipal |
| Patricia Gatti | BELAT (Argentina, Chile y Uruguay) |
| Victoria Zubía | Grupo Petersen |
| Gabriela Sabadini, Yuvixa Alcaíno | Chile GBC |

**Reporte: Estado de finanzas sostenibles en construcción**
**Chile | Argentina | Uruguay**

Prohibida su reproducción parcial o total, sin previa autorización.

Derechos reservados,
Copyright © 2026 Chile GBC