Guía para la Certificación LEED: Comercial

Suplemento para el Programa Volumen de LEED

(Documento de Ayuda)

¿Está interesado en seguir el Programa Volumen de LEED? Estupendo.

Introducción

Registrar

Precertificar

Certificar

Tarifas

Este suplemento a la Guía para la Certificación LEED le explicará el proceso básico del Programa Volumen de LEED.

La certificación a través del Programa Volumen de LEED implica tres pasos principales:

1. **Registrar** en el Programa Volumen de LEED solicitando la admisión, conectando con su nuevo gestor de cuentas y atendiendo a la orientación requerida después de enviar la tarifa de admisión en el programa.
2. **Precertificar** un prototipo que se pueda aplicar a lo largo de su cartera de edificios remitiendo documentación clave y la tarifa del prototipo en LEED Online, y participando entonces en el proceso de revisión.
3. **Certificar** edificios en función de su prototipo (¡felicidades!) y participar en las auditorías en curso con seguro de calidad.

Si necesita ayuda en cualquier momento, por favor llámenos o mándenos un email.

Advertencia: Este documento ha sido traducido del original en Inglés del U.S. Green Building Council, para uso de las personas de habla Española en el mundo, con la buena intención de facilitar la comprensión y el entendimiento del sistema de Certificación LEED. Este documento en Español no substituye al original en inglés, es solo una ayuda. La redacción exacta de las frases así como el significado exacto de las palabras sobre todo técnicas y legales corresponde al documento original en inglés. El SpainGBC ha aplicado la traducción que, a su entender y en base a su experiencia de más de 15 años, le ha parecido la más idónea. El Copyright de la versión en Español corresponde al Spain Green Builiding Council - Consejo Construcción Verde España y al U.S. Green Building Council

REGISTRAR

En primer lugar, algunos antecedentes...

El Programa Volumen de LEED está disponible para los siguientes sistemas de clasificación LEED:

- LEED para Nueva Construcción (LEED NC)
- LEED para Interiores Comerciales (LEED CI)
- LEED para Superficies Comerciales: Nueva construcción (LEED RN)
- LEED para Superficies Comerciales: Interiores Comerciales (LEED RI)
- LEED para Edificios Existentes: Operaciones y Mantenimiento (LEED BO+M)
- Se incluyen edificios en proceso de recertificación

Antes de profundizar en el proceso de participación en el Programa Volumen de LEED, vamos a revisar las bases sobre las que trabaja el programa.

Ya que el Programa Volumen de LEED está diseñado para racionalizar los procesos de certificación y los costes en una cartera de edificios de la organización (mientras se preserva el rigor de LEED), se apoya en un concepto simple: **el prototipo**. Los participantes en el Programa Volumen de LEED completan la precertificación de un prototipo, que es un edificio conceptual o esbozo que se puede aplicar entonces en un grupo de edificios con elementos fundamentales en común y por tanto se puede perseguir un paquete común de créditos (en un único sistema de clasificación).

Después de completar la precertificación, usted puede presentar **edificios del programa volumen** (el grupo de edificios o espacios que obtendrán en último término la certificación LEED bajo un prototipo dado) usando documentación LEED a medida aprobada en el prototipo. Algunos de estos edificios recibirán una revisión total a través del proceso de auditoría del Programa Volumen de LEED como una forma de asegurar la calidad continua de la documentación presentada.

Puesta en Marcha

El primer paso para la puesta en marcha del Programa Volumen de LEED es solicitar la admisión. Todos los participantes en el Programa Volumen son organizaciones que poseen, gestionan o alquilan inmuebles - sin embargo, por favor, fíjese en que consultores, arquitectos y contratistas no son elegibles. Contacte con el equipo del Programa Volumen para pedir una solicitud.

La solicitud demanda información detallada sobre su organización, experiencia con LEED y el grupo potencial de edificios que usted presentaría eventualmente para la certificación volumen, lo que nos permitirá determinar si su organización se ajusta bien al programa y valorar su disposición. Una vez que sea usted aceptado, recibirá una carta: ¡Bienvenido al Programa Volumen de LEED!

Después de que remita su tarifa de admisión en el programa, recibirá del USGBC un gestor de cuentas dedicado a usted y una **cartera** en LEED Online, el recurso a través de la página web para gestionar el proceso de documentación LEED, así como el acceso a una variedad de herramientas y recursos, incluyendo apoyo técnico. La cartera es un grupo de herramientas que le permite seguir y organizar todos sus edificios LEED, incluyendo prototipos y edificios del programa volumen, en un único lugar.

¿Qué es lo siguiente? Le pedimos que complete un programa de orientación que le demanda revisar unos documentos guía útiles y participar en seminarios web. Su gestor de cuentas le ayudará a programar una visita a la sede del USGBC en 2101 L St. NW Suite 500 en Washington D.C. para un taller de un día. Mientras que nosotros solo precisamos un único representante de su organización para asistir en persona al evento, la tarifa de su programa cubre hasta tres asesores. ¡Estamos deseando conocerle!

Papeles del equipo del proyecto

Los individuos de su equipo de proyecto estarán llamados a representar ciertos papeles a lo largo del proceso de certificación LEED. Usted puede asignar varios papeles a la misma persona. A continuación tiene un resumen de quién es quién para poder seleccionar a su equipo inteligentemente:

Administrador de la cartera: El contacto de gestión del programa que es responsable de firmar los documentos legales relativos a la certificación LEED. Este individuo debe ser un empleado suyo (participante del Programa Volumen).

Administrador del prototipo: La persona de contacto para el día a día responsable de gestionar toda la documentación remitida sobre el prototipo. Recomendamos que este individuo atienda el programa de orientación en persona. Este individuo puede ser contratado.

Administrador del edificio del programa volumen: El individuo responsable de gestionar la documentación remitida para el edificio del programa volumen y la coordinación con el Administrador del Prototipo en cuanto a control de calidad y procesos de formación. Este individuo también puede ser contratado.

PRECERTIFICAR

Con la orientación asegurada, está usted preparado para seguir adelante con la **precertificación de su prototipo**. La precertificación del prototipo es el proceso en el que los estándares del prototipo se desarrollan y se revisan antes de su implantación en los edificios del programa volumen. Esta fase del Programa Volumen de LEED incluye registrar y documentar el prototipo en LEED Online, momento en el que el Instituto de Certificación de Edificios Sostenibles (GBCI: la organización responsable de administrar la certificación LEED) realizará una amplia revisión para asegurar que cumple los requisitos del Programa Volumen de LEED.

¿Está listo para empezar? Para registrarse en esta fase, necesitará remitir la tarifa del prototipo e introducir la información básica en LEED Online. Después de completar el registro, debe empezar a asignar a los miembros del equipo en LEED Online.

Comentarios informales

Para asesorarle en el proceso de desarrollo del prototipo y darle una idea de lo que buscan los equipos de revisión, el GBCI requiere que usted remita de uno a dos créditos del prototipo para obtener un comentario informal (sin incluir créditos complejos) antes de presentarlos para la revisión total. Usted enviará estos créditos directamente a su gestor de cuenta, quien se coordinará con el equipo dedicado a su revisión. El objetivo del GBCI es devolverle los comentarios informales en un plazo de diez días laborables a partir de la recepción de la documentación de los créditos.

Proceso de revisión

Una vez que usted ha incorporado los comentarios informales y finalizado la documentación de su prototipo, puede presentar su prototipo completo en LEED Online. El proceso de revisión sigue el proceso de “revisión estándar” detallado en la Guía de Certificación LEED y también incluye la opción de apelaciones, preguntas y otros aspectos detallados en la Guía de Certificación LEED (por favor, fíjese en que las revisiones aceleradas desafortunadamente no están disponibles para edificios del programa volumen). El GBCI se propone entregar la revisión preliminar del prototipo en un plazo de 30 días laborables y la revisión final del prototipo en 20 días laborables.

Para ser elegible para la precertificación, su prototipo debe incluir todos los prerrequisitos LEED y los créditos suficientes para conseguir la certificación en el nivel Certificado LEED™ o mayor. Nos referiremos a los prerrequisitos y

créditos incluidos en un prototipo particular como créditos de prototipo a lo largo de todo este documento. Los créditos de prototipo se deben obtener usando las mismas técnicas, métodos y estrategias de gestión en todos los edificios del programa volumen.

Algunas clarificaciones sobre prototipos:

- Usted puede elegir disponer de más de un prototipo, dependiendo de la diversidad de su cartera de edificios.
- Depende de usted el introducir más o menos divergencias entre el grupo de edificios del programa volumen bajo un prototipo dado, pero debe haber la suficiente uniformidad para compartir un paquete común de créditos del prototipo. Fíjese en que no todos los créditos del prototipo necesitan ser utilizados por todos los edificios del programa volumen.
- Algunos de los edificios que usted posee o gestiona pueden no ajustarse a un prototipo dado. Estos edificios excepcionales pueden hacer fallar la uniformidad necesaria para cumplir los criterios del prototipo. En dichos casos, estos edificios se ajustan mejor al proceso de revisión LEED estándar para edificios individuales.
- Los edificios presentados bajo un prototipo deben empezar la construcción o las renovaciones solo después de que el prototipo haya obtenido la precertificación. Para edificios bajo el prototipo de LEED BO+M, el período de cumplimiento para edificios del programa volumen debe durar al menos tres meses después de que se haya conseguido la precertificación y al menos tres meses después de que una propiedad se haya adquirido y/o llevado bajo la gestión del participante.

Presentación de la solicitud de precertificación de su prototipo

Para completar su solicitud necesitará presentar documentación que aborde tanto las estrategias de créditos del prototipo que usted persigue como la formación, control de calidad y documentación de auditoría de las que dispondrá para apoyar dichas estrategias. El formato para esta documentación es flexible para permitirle hacer uso de sus propios procesos organizativos, herramientas y plataformas tecnológicas que le faciliten el Programa Volumen de LEED. Para más detalles en relación con la presentación de la documentación, ver el Programa Volumen de LEED: Guía de Presentación de Documentación, que le proporcionará su gestor de cuenta.

La solicitud de precertificación consiste en documentación general y relativa a los créditos. La documentación general incluye un resumen de alto nivel de su organización así como un plan de Control de Calidad (CC) y un plan de formación que deben mostrar que usted dispone de los procesos, herramientas y programas de formación necesarios para producir edificios que cumplan consistentemente los requisitos de los créditos LEED.

Una mirada más detallada a la documentación sobre los créditos

La documentación que usted remite para cada crédito debe incluir los siguientes cuatro componentes:

- Documentación técnica que demuestre que el prototipo cumple los requisitos de los créditos LEED.
- Un proceso de control de calidad (CC) que muestre los pasos y herramientas específicos de que se dispone para asegurar que los requisitos de los créditos LEED se cumplen consistentemente en los edificios del programa volumen.
- Un proceso de formación que demuestre que todas las personas involucradas en el proceso están adecuadamente formadas en los pasos requeridos para la implantación de cada crédito.
- Finalmente, la documentación de auditoría debe identificar los productos muestra que se recogerán durante una potencial futura auditoría para demostrar que los procesos y los procedimientos se han seguido adecuadamente.

Cuáles de los créditos de prototipo se deben incluir

Los prototipos se diseñan para ser aplicados en un gran número de edificios que, aunque muy similares, pueden tener matices específicos. Por esta razón, le ofrecemos la flexibilidad de incluir en el prototipo tantos créditos como usted crea que son deseables para el grupo de edificios del programa volumen. Le animamos a considerar los créditos del prototipo como un catálogo de ofertas para utilizar en sus edificios del programa volumen. Una vez que consiga la precertificación de su prototipo, puede sacar de este “catálogo” y aplicar créditos en varias combinaciones para tener éxito en la certificación LEED en su edificio del programa volumen.

Cuáles de los créditos del prototipo no se deben incluir

No hay requisitos para la frecuencia con que se debe usar un crédito para un prototipo dado en los edificios del programa volumen. Más bien, le animamos a considerar la frecuencia que usted anticipa para aplicar cada crédito en el momento de decidir si incluir o no un crédito en la precertificación del prototipo. En el caso de créditos que usted anticipe utilizar con menos frecuencia, puede optar por dejarlos fuera de su precertificación del prototipo y en su lugar complementar el prototipo usando dichos créditos como créditos individuales en circunstancias únicas**. Los créditos individuales** incurren en tarifas adicionales - puede usted saber más sobre ellos en la sección “Certificar” más adelante.

¿Quiere usted usar más de una estrategia de créditos en sus edificios?

Para cada crédito del prototipo usted remitirá (habitualmente) una solo **planteamiento a los créditos**: un paquete completo de documentación del crédito para apoyar uno de los casos, opciones o vías detallados en los requisitos de créditos LEED. En la revisión estándar del prototipo se incluyen hasta cinco planteamientos a los créditos adicionales por prototipo, pero el Programa Volumen incluye la flexibilidad de remitir tantas como usted necesite durante la revisión inicial, por una tarifa de revisión adicional.

Créditos adicionales o créditos cambiados

Usted puede experimentar cambios no anticipados en los edificios del programa volumen que está certificando bajo un prototipo particular - cambios que afectan a los créditos del prototipo y la vía que sigue (cambios de materiales, métodos de construcción, actualización de políticas, etc.). Si ocurre esto, por favor, contacte con su gestor de cuenta lo más pronto posible. Si los cambios afectan al proceso CC, documentación de auditoría, opciones o vías para los créditos, o niveles de cumplimiento de los créditos (en diseño y construcción), entonces se considerarán cambios sustantivos que requerirán que usted remita documentación relevante en una próxima ronda de revisión de precertificación para dichos créditos. Se pueden remitir **créditos adicionales o créditos cambiados** para un prototipo, después de que el prototipo inicial esté precertificado, por una nueva tarifa.

Aplicabilidad de la resolución de interpretación de créditos para el edificio (RICs)

A diferencia del programa de certificación estándar, bajo el Programa Volumen hay dos formas de RIC. Una pregunta oficial perteneciente a un prototipo se considera como una **RIC del prototipo**, que es aplicable al prototipo particular para el que se ha remitido y para todos los edificios de la cartera del participante donde la aproximación técnica es similar para el prerrequisito o crédito dado. Sin embargo, una **RIC del edificio del programa volumen** solo es aplicable al edificio del programa volumen específico para el que fue remitida. Ambos tipos de RIC se pueden presentar por una tarifa.

Fechas límite para edificios de prototipos y programa volumen

Para cada versión del sistema de clasificación, el registro se cierra un año después de que se haya lanzado la siguiente versión del sistema de clasificación. Usted debe registrar su prototipo del programa volumen bajo un sistema de clasificación dentro de dicha ventana de tiempo. También debe alcanzar la precertificación del prototipo antes de que la versión del sistema de clasificación bajo la cual se ha registrado el prototipo se haya cerrado. Empezando con LEED v4, cada sistema de clasificación estará abierto durante 10 años. Además, sus edificios del programa volumen se deben certificar en un plazo de tres años desde la fecha en que usted los compra. Ya que usted puede comprar edificios del programa volumen hasta el cierre de la ventana de 10 años para cualquier sistema de clasificación, esto le da tres años adicionales pasado el cierre de un sistema de clasificación para certificar sus edificios del programa volumen bajo dicho sistema - un beneficio único para el programa volumen.

CERTIFICAR

Una vez que su prototipo ha conseguido la precertificación (felicidades), usted está listo para entrar en la fase de certificación, momento en el cual sus edificios del programa volumen se pueden certificar usando los estándares del prototipo. Durante la fase de certificación, puede registrar y comenzar la construcción de sus edificios del programa volumen y perseguir la certificación de los mismos usando los estándares y créditos del prototipo. Para prototipos de LEED BO+M puede comenzar el período de cumplimiento de sus edificios del programa volumen.

Proceso de revisión

El proceso de revisión para esta fase es ligeramente diferente del proceso de revisión detallado en la Guía para la Certificación LEED, ya que depende de las auditorías de control de calidad. La revisión de edificios del programa volumen ocurre en dos partes: la revisión preliminar y la revisión final, en la cual se revisa la documentación de auditoría completa (solo para edificios seleccionados). El proceso de auditoría asegura que sus edificios del programa volumen cumplan los estándares LEED y verifica que su control de calidad y procesos de formación están funcionando eficazmente.

Parte 1: Revisión Preliminar

- Nota: por favor, asegúrese de verificar la exactitud del cuadro de puntuación del edificio del programa volumen que usted remite. Este es un paso crítico en su proceso de CC. El cuadro de puntuación debe reflejar con exactitud el cumplimiento de los créditos y el nivel de certificación que usted ha verificado antes de presentar la documentación.
- Usted presenta la información básica del edificio, el cuadro de puntuación del edificio del programa volumen de LEED y las medidas clave para una revisión preliminar en LEED Online. Su solicitud se examinará para comprobar que está completa y cumple los requisitos.
- El GBCI le responderá con su revisión preliminar y una oferta de certificación o notificación de una auditoría en los cinco días laborables siguientes.
- Le pedimos que acepte la certificación en los 25 días laborables siguientes.

Parte 2: Revisión Final de la documentación de la auditoría (solo edificios seleccionados)

- Para edificios del programa volumen que se seleccionan para la auditoría (incluyendo los tres primeros edificios del programa volumen que usted presenta y edificios seleccionados aleatoriamente después en función de la cantidad de edificios del programa volumen comprados), usted necesitará presentar la documentación completa para la auditoría (identificada durante la precertificación) en los 15 días laborables siguientes.

- El GBCI responderá con su revisión de la auditoría en 20 días laborables.
- Su equipo puede, bien aceptar la revisión como definitiva, si usted está satisfecho, o bien elegir apelar los resultados de la revisión. Si el GBCI ha encontrado que usted ha fallado en ciertos créditos o prerrequisitos, le pedimos que no presente edificios del programa volumen adicionales hasta que los resultados de la revisión de la auditoría sean aceptados.

Mantener la calidad en todos los edificios del programa volumen

Las auditorías son el elemento clave de control de calidad a lo largo del proceso del programa volumen, ayudando a asegurar que los edificios del programa volumen alcanzan los mismos estándares rigurosos que los edificios individuales que siguen el proceso tradicional de certificación LEED.

Queremos que sus edificios del programa volumen tengan éxito y le proporcionaremos la guía y la experiencia que le conducirán a dicho éxito. Sin embargo, en ciertas instancias, si un edificio no ha alcanzado con éxito un crédito de prototipo que se ha presentado en la plantilla de puntuación de un edificio del programa volumen, el GBCI puede denegar dicho crédito. Usted puede seguir el proceso de apelación estándar, detallado anteriormente en la sección "Precertificación del Prototipo", para los créditos denegados. Si el GBCI determina a través del proceso de apelación que el edificio del programa volumen ciertamente falló al conseguir el crédito en cuestión, el GBCI eliminará el crédito de prototipo denegado de la plantilla de puntuación del prototipo y usted no podrá ser elegible para aplicar el crédito de prototipo a un edificio del programa volumen hasta que lo haya precertificado otra vez. Usted puede precertificar un crédito de prototipo denegado otra vez usando el proceso para añadir o revisar los créditos anotados en el párrafo "Créditos adicionales o cambiados" de la sección "Precertificación".

Los siguientes resultados de la revisión de auditoría tendrán como consecuencia un edificio del programa volumen fallido, requiriendo que usted presente un informe de acción correctiva:

- Tres o más créditos de prototipo denegados
- El fallo de un prerrequisito
- Si la denegación de uno o más créditos de prototipo reduce el número total de puntos concedidos de forma que el edificio no puede alcanzar el nivel de certificación LEED indicado en la plantilla de puntuación del edificio del programa volumen.

En el informe de la acción correctiva subsiguiente, usted debe identificar la causa del fallo en el proceso CC y los pasos que ha seguido para corregir el fallo antes de remitir edificios del programa volumen adicionales para su certificación. El informe de acción correctiva recibe una revisión para la cual el GBCI marca la entrega en 15 días laborables. Una vez que se ha revisado y aprobado su informe de acción correctiva, para los tres edificios siguientes del programa volumen que usted presente para obtener la certificación, el GBCI revisará la documentación completa de la auditoría. Hay una tarifa asociada al informe de acción correctiva, que cubre la revisión del informe así como la revisión de la documentación completa de la auditoría de estos tres edificios.

En caso de que la revisión completa de la documentación de la auditoría de uno de estos tres edificios tenga como resultado un edificio adicional del programa volumen fallido, el prototipo entero se suspenderá y usted necesitará completar la fase de precertificación otra vez. Sus compras de edificios del programa volumen no se han abandonado cuando un prototipo se suspende, sin embargo, no se le permitirá presentar un edificio del programa volumen para su certificación hasta que se complete el proceso de re-precertificación, incluyendo el pago de la tarifa del prototipo otra vez. Para re-precertificar el prototipo, necesitará presentar la documentación de precertificación completa, incluyendo información de todos los prerrequisitos y créditos del prototipo. Le corresponde a usted determinar qué aspectos de la documentación de precertificación del prototipo deben cambiar con el objeto de que usted corrija el fallo. Algunos componentes de la documentación técnica del prototipo y los procesos de gestión pueden no haber contribuido al fallo, por lo que la información que usted presenta para la re-precertificación de estos componentes puede ser la misma documentación que usted presentó originalmente.

Por favor, fíjese en que si uno de los resultados de la revisión de documentación de la auditoría mencionados antes ocurre en los tres primeros edificios presentados bajo un prototipo, no se requiere un informe de acción correctiva ni la tarifa correspondiente en la medida en que usted sea capaz de corregir el fallo en el proceso CC para futuros edificios del programa volumen.

Créditos individuales

Para un edificio específico del programa volumen, usted puede desear presentar créditos adicionales no incluidos en la precertificación del prototipo, a los que nos referimos como créditos individuales. Habitualmente, estos **créditos individuales** representan una pequeña parte de todos los créditos presentados con cualquier edificio del programa volumen, ya que usted incluirá la mayoría de los créditos perseguidos como créditos de prototipo. Debe documentar los créditos individuales usando los formularios y documentación de apoyo para créditos LEED estándar e indicar los créditos individuales que haya perseguido en la plantilla de puntuación para la revisión preliminar en LEED Online. Si el edificio no es seleccionado para una auditoría, el proyecto le será devuelto para presentar la documentación de créditos individuales con una factura. Entonces puede usted presentarlo para la revisión final y el GBCI le responderá en 20 días laborables. Si el edificio también está seleccionado para una auditoría, la revisión de créditos individuales ocurrirá simultáneamente con la revisión de la auditoría.

Información del edificio

Por favor, compruebe la Guía para Certificación LEED para tener un resumen completo de cómo el USGBC utiliza los datos del edificio. Además del directorio del edificio y otro tipo de información recogemos para todos los edificios LEED y para los participantes del programa volumen:

- Nombre del participante del Programa Volumen

- Número de edificios del Programa Volumen de LEED
- Superficie bruta construida asociada con los edificios de un participante del Programa Volumen
- Fecha de registro del prototipo
- Fecha de precertificación del prototipo
- Nivel de de precertificación del prototipo
- Puntos obtenidos por el prototipo
- Cuadro de puntuación del prototipo
- Sistema de clasificación y versión del prototipo

TARIFAS

El Programa Volumen de LEED le proporciona un valor excepcional por su dinero. Entonces, ¿cuánto cuesta participar?

Tarifa de admisión en el programa: La tarifa de admisión en el programa es una tarifa única pagadera una vez que usted ha sido aceptado en el Programa Volumen de LEED. El pago se debe efectuar antes de que su equipo participe en el taller de orientación. Una vez que usted ha remitido el pago, la tarifa de admisión en el programa desbloquea el acceso a su gestor de cuenta del USGBC, una cuenta de su cartera en LEED Online, el programa de orientación (cubre hasta tres asesores; por favor, fíjese en que los costes de viajes y alojamiento no están cubiertos) y el reconocimiento público de su participación en el Programa Volumen de LEED. La factura de esta tarifa será emitida por su gestor de cuenta.

Tarifa de prototipo: La tarifa de prototipo se emite una vez que usted ha registrado su prototipo en LEED Online, y el pago debe efectuarse antes de que usted presente su prototipo para la revisión preliminar. El pago cubre una aproximación al crédito por crédito de prototipo, más cinco aproximaciones al crédito adicionales que se pueden aplicar en cualquiera de los créditos del prototipo.

Tarifa de edificios del programa volumen: Los edificios del programa volumen se pueden comprar en LEED Online - estos no son reembolsables ni transferibles entre prototipos. La tarifa es pagadera antes de la presentación de los edificios del programa volumen para la revisión preliminar.

Otras tarifas: Para otras tarifas relativas a revisiones aceleradas, apelaciones y otros aspectos opcionales del proceso de certificación LEED que se pueden solicitar, usted debe seguir otras vías.

Ver todos los cuadros de tarifas >>

Traducción para el SpainGBC:
Pilar Martinez Perez, www.zeta3.com