



[SPAIN GREEN BUILDING COUNCIL]®

CONSEJO CONSTRUCCIÓN VERDE ESPAÑA®

ARTÍCULO DE PRENSA

Contacto: Departamento de Comunicación
Comunicados de Prensa, SpainGBC®
+34 911 890 555
ccve@spaingbc.org

LEED en España, 2018

LEED sigue gozando de buena salud en España; supera la barrera de los 650 edificios Registrados y 300 Certificados LEED

Madrid, 17 de Junio, 2019

LEED en ESPAÑA - 2018 - LEED in SPAIN

INFORME LEED EN ESPAÑA 2018

RESUMEN EJECUTIVO

EXECUTIVE SUMMARY

En España, a 31 de Dic'2018 constaban 670 edificios Registrados en el Programa LEED, de los cuales 301 han completado la certificación, lo que indica una tasa de éxito de LEED en España del 44,93% que está a 10,15 puntos del 55,08% que tienen los edificios en EE.UU.

Until December 31st, 2018 a total of 670 buildings in Spain had been Registered in the LEED program, 301 of which had earned LEED Certification. The rate for LEED success in Spain represents a 44,93%, that is 10,15% less than in the U.S. where the success rate is 55.08%.

Estos 301 edificios Certificados LEED (a 31.12.2018) se distribuyen según las clasificaciones LEED en:

- Platino: 56
- Oro: 181
- Plata: 47
- Certificados: 17

These 301 LEED Certified buildings (until December 31st, 2018) have earned different levels of LEED certification, as follows:

- *Platinum: 56*
- *Gold: 181*
- *Silver: 47*
- *Certificate: 17*

Pertencen a casi todas las tipologías. Los edificios de Oficinas (188) lideran el grupo seguido de los Comerciales (42), Industriales (29) y Centros de Procesos de Datos (9).

Nearly all building typologies are included. Office buildings are leading the group (188), followed by Retail (42), Industrial (29) and Data Centres (9).

LEED en España es una iniciativa de las empresas y organizaciones españolas (80% frente a un 20% de multinacionales extranjeras operando en España) en las cuales están representadas desde nuestras grandes multinacionales, medianas y pequeñas empresas,



[SPAIN GREEN BUILDING COUNCIL]®
Consejo Construcción Verde España®



Avenida de Europa, 14, 28108 – La Moraleja, Alcobendas, Madrid (Spain)
– tel.: +34 911 890 555 fax.: +34 917 660 444 -
Miembro Fundador del World Green Building Council (1999 San Francisco).
Miembro del U.S. Green Building Council, desde el 2006



Asociación sin ánimo de lucro inscrita en el Registro de Asociaciones del Ministerio del Interior el 03.10.00 con el número de protocolo No. 166967 y CIF.: G-82749664



hasta los gobiernos locales, provinciales, regionales y gobierno central; universidades y colegios religiosos. Actualmente hay más de 272 empresas y organizaciones en España que tienen algún edificio Registrado LEED o que han logrado la Certificación LEED.

LEED in Spain is an initiative of Spanish companies and organizations, 80% versus 20% of multinational foreign companies operating in Spain, from our multinational, big, medium and small companies to local, provincial, regional and central governments, universities and religious schools. There are currently more than 272 Spanish companies and organizations that have buildings either LEED Registered or LEED Certified.

En EE.UU. la iniciativa en los edificios LEED proviene claramente del sector público (60% frente al 40% del sector privado). En España, resto de Europa e Iberoamérica es claramente una iniciativa del sector privado, siendo irrelevante la participación del sector público: gobiernos locales, provinciales, regionales, nacionales (i.e.: en España no supera el 7,7%).

In the U.S. the public sector is clearly leading the initiative to adopt LEED in its buildings, 60% versus 40% from the private sector. On the contrary, the leadership in Spain, Europe and Iberoamerica is clearly a private sector initiative, while the participation of the public sector is irrelevant (i.e.: in Spain not reaching the 7,7%).

Por provincias españolas, el área metropolitana de Madrid con 380 edificios Registrados y 163 Certificados LEED lidera claramente el mercado, con más del doble de edificios Registrados y Certificados LEED que el área metropolitana de Barcelona (167/81) mientras que el área metropolitana de Bilbao (17/13) ocupa el tercer lugar, con un 8% de edificios certificados respecto a Madrid. Hay edificios LEED en 32 (64%) de las 50 provincias españolas.

By Spanish provinces: Madrid metropolitan area leads the ranking with 380 Registered and 163 LEED Certified buildings, that is more than double the LEED Registered and Certified buildings in the Barcelona metropolitan area (167/81), and Bilbao metropolitan area (17/13), that ranks third with 8% certified buildings compared to Madrid. There are LEED Certified buildings in 32 of the 50 Spanish provinces (64%).

Este pasado año 2018 se han Registrado 83 edificios LEED lo que supone un 66% menos que los 244 edificios del pico de 2016 y un 57% más que los 53 edificios de 2017. Se vuelve a la tónica anual española de crecimiento sostenido previo al pico del 2016. En los edificios Certificados, sin embargo, se mantiene el crecimiento pasando de 63 en 2017 a 73 edificios certificados en 2018, efecto del Registro masivo de hace dos años.

This past year 2018, 83 buildings have been registered, that means a 66% less than 244 peak in 2016, and 57% more than 53 buildings in 2017. It comes back to the Spanish tonic of sustained growth prior to the 2016 peak. However, the number of Certified buildings keeps on growing and it increases, from 63 in 2017 to 73 in 2018, due to the two years ago massive Registration.

Los REITs-SOCIMIs más activos en cuanto a LEED son: MERLIN (136/77), BLACKSTONE (6/5), DEKA (3/2) y UNION INVESTMENT (2/2), (reg./cert.).

The LEED most active REITs-SOCIMIs are: MERLIN (136/77), BLACKSTONE (6/5), DEKA (3/2) and UNION INVESTMENT (2/2), (reg./cert.)

Las INMOBILIARIAS más activas en LEED son: GMP (17/9), COLONIAL (14/10), MONTEPINO (8/3), HINES (7/3), URBANITAS (4/2), TORRERIOJA (4/2), (reg./cert.).

The LEED most active REAL ESTATE companies are: GMP (17/9), COLONIAL (14/10), MONTEPINO (8/3), HINES (7/3), URBANITAS (4/2), TORRERIOJA (4/2), (reg./cert.)

El subsector industrial ha tenido un crecimiento estable este año pasado en edificios LEED. A 31 de Dic'2018 había 71 edificios Registrados en LEED de los cuales 29 han logrado la certificación LEED. El área de logística es la que lidera el grupo con 58 edificios Registrados y 22 Certificados. Los líderes son INDITEX (9/9), MONTEPINO (8/3), MERLIN (5/5), (reg./cert.). Hay 38 empresas del sector industrial activas en LEED.

The industrial subsector has had a stable growth in LEED buildings this past year. Until December 31st, 2018 there were 71 LEED Registered buildings in this sector, of which 29 have earned a LEED Certification. Logistics is leading the group with 58 Registered buildings and 22 Certified buildings. The leaders are INDITEX (9/9), MONTEPINO (8/3), and MERLIN (5/5), (reg./cert.). There are 38 companies from the industrial sector involved in LEED.

Nuestras estimaciones prevén que, en España, en 2018, se superarán los 740 edificios Registrados y los 370 Certificados LEED.

We estimate that for 2018 Spain will exceed 740 LEED Registered buildings and 370 LEED Certified buildings.

EUROPA: En 2018 España se coloca en segunda posición en número de edificios Certificados LEED (301), después de Alemania (319) y seguidos por Suecia (279), Italia (240), Finlandia (178), Polonia (153) y Reino Unido (111).

EUROPE: Spain earns the second position in LEED Certified buildings in 2018 (301), after Germany (319) and followed by Sweden (279), Italy (240), Finland (178), Poland (153) and UK (111).

IBEROAMÉRICA: En 2018 España repite en la tercera posición en número de edificios Certificados LEED (301) después de Brasil (537) y México (374) y por delante de Chile (192) y Colombia (153).

IBEROAMÉRICA: Spain has ranked third again in LEED Certified buildings in 2018, Spain (301) after Brazil (537), and Mexico (374), and followed by Chile (192), and Colombia (153).

MUNDIAL: Fuera de Estados Unidos, en 2018, España logra la posición 10 del mundo en cuanto a edificios Certificados LEED. China (1.531) lidera este ranking con gran diferencia y se encuentra en un primer grupo seguida por Arabia Saudí (858), que ha parado su crecimiento en 2018, Canadá (852), India (699), y Brasil (537). Después, un segundo grupo liderado por Turquía (378) y seguido por México (374), Emiratos (348) y Alemania (319). España (301) lidera el tercer grupo seguido por Suecia (279), Italia (240), Hong Kong (197), Chile (192), Finlandia (178), Tailandia (157), Polonia (153), Colombia (153), Taiwán (146) y Corea del Sur (140). En edificios Registrados en el Programa LEED, España vuelve a ocupar el puesto número 10 a nivel mundial.

WORLDWIDE: Outside the U.S., Spain earns the 10th place within the world with more LEED Certified buildings. China (1,531) leads with great difference in a first group followed by Saudi Arabia (858) it has stopped its growth in 2018, Canada (852), India (699) and Brazil (537). Turkey (378) leads a second group followed by Mexico (374), Emirates (348), Germany (319), Spain (301) and leads a third group, followed by Sweden (279). Italy (240), Hong Kong (197), Chile (192), Finland (178), Thailand (157), Poland (153), Colombia (153) Taiwan (146), and South Korea (140). Spain ranks again 10th by LEED Registered buildings worldwide.

El año 2018 se cerró con 139.002 edificios Registrados LEED en todo el mundo (165 países), de los cuales habían logrado la certificación LEED: 72.376, en 127 países, lo que supone una tasa de éxito a nivel mundial del 52%.

The year 2018 closed with 139,002 LEED Registered buildings in 165 countries worldwide, of which 72,376 buildings earned LEED Certification in 127 countries. These data represent a success rate of 52% worldwide.

Los edificios registrados LEED fuera de EE.UU. suponen el 18,3% y los Certificados LEED suponen el 13,6% del total mundial.

LEED Registered buildings outside the U.S. account for 18.3% and LEED Certified buildings represent the 13.6% of the buildings worldwide.

La participación de edificios fuera de los EE.UU. en la Certificación LEED comenzó siendo bastante importante cuando se lanzó el programa comercial de LEEDv2.0 (33,3%). Ésta fue decreciendo de forma brusca hasta el 2004 (5,2%), se recuperó un poco en 2005 (7,9%) y volvió a caer lentamente hasta el mínimo absoluto de 2008 (4,2%). Desde entonces lleva un crecimiento lento y sostenido entorno al 0,5%-1,0% anual, hasta alcanzar el 13,6% en 2018.

The participation of buildings outside the U.S. in the LEED Certification started being quite important when the LEEDv2.0 commercial program was launched (33.3%). This participation decreased abruptly until 2004 (5.2%), with a small recovery in 2005 (7.9%) and fell again slowly till the absolute minimum of 2008 (4.2%). Since then it has a steady growth of around 0.5%-1.0% yearly, up to reach the 13.6% in 2018.

Para ver la información detallada y las gráficas siga más abajo en los puntos siguientes (o vea el documento adjunto).

To see more detailed information and graphics follow below in the following points (or see the attached document).

INTRODUCCIÓN

El SPAIN GREEN BUILDING COUNCIL® (Consejo Construcción Verde España®) SpainGBC®. www.spaingbc.org, creado en 1998 como asociación sin ánimo de lucro, es el decano de estas organizaciones a nivel europeo y español; es además el tercero a nivel mundial después del USGBC (1993) y del JapanGBC (1997).

El hecho de ser pioneros a nivel mundial ha proporcionado una ventaja para progresar en políticas sostenibles y ha dado una oportunidad a la industria española del medio construido de adaptarse y ser más competitiva en este campo. Muchas empresas españolas de productos, materiales y equipos que se han acercado al SpainGBC para informarse y aprender, han adaptado, maximizado y documentado sus productos para contribuir a superar los umbrales de LEED en los edificios en los que han sido colocados. Con esto han superado con éxito los años de crisis profunda en el mundo de la construcción, debido a la diferenciación de sus productos en cuanto a calidad y sostenibilidad, lo que les ha permitido implantarse en mercados exteriores de Oriente Medio, Iberoamérica y Asia, no afectados tanto por la gran recesión.

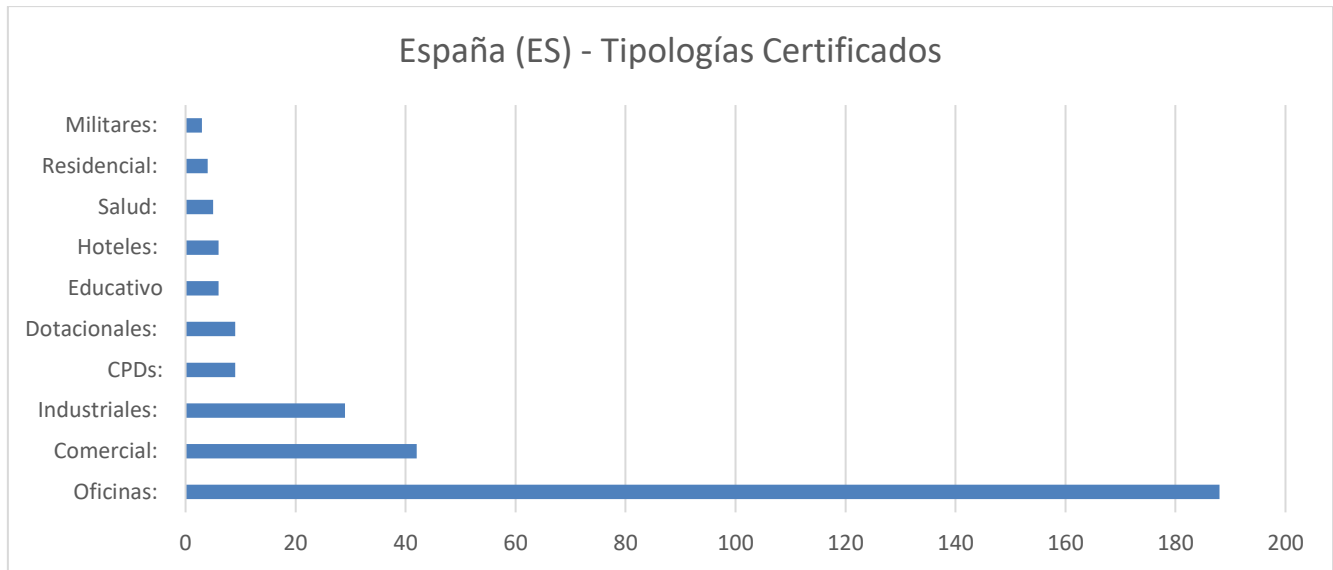
Así mismo muchos profesionales del mundo de la construcción, del sector inmobiliario y empresas de servicios que se han preocupado de aprender y formarse en LEED, han mantenido su trabajo en España o lo han encontrado en el extranjero, en donde los mercados son más saludables.

España es pionera e innovadora en este campo como lo demuestran los siguientes hitos:

- En 1998, año en el que el USGBC edita la versión LEEDv1.0 Piloto, el CCVE traduce esta versión al español.
- En 2000 el Parque Empresarial ALVENTO, Madrid, de METROVACESA, se registra en el Programa comercial de LEEDv2.0 con el número 20, siendo el primero que lo hace en España y Europa.
- En 2006 ALVENTO es el primer edificio LEED certificado en Europa y en España.
- En 2008 el Centro Tecnológico Palmas Altas de ABENGOA consigue la primera PreCertificación LEED-CS PLATINO, núcleo y envoltorio, de España y Europa.
- En 2009, la implantación de interiores de la Planta 24 de Torre Picasso en Madrid de CBRE es la primera Certificación LEED-CI ORO, interiores, de España y Europa.
- En 2012 la Torre Iberdrola de Bilbao, es el primer edificio doble PLATINO de Europa y España, LEED-CS+CI
- En 2015 el Hotel Avenida Sofía, Sitges, LEED-PLATINO es el primer hotel de España y Europa de la máxima categoría.
- En 2015 el Centro Tecnológico Palmas Altas de ABENGOA logra la Certificación LEED-CSv2.0 PLATINO, núcleo y envoltorio, Record Mundial, con 54 puntos.
- En 2016 el edificio de Residencial S.Coop. Arroyo Bodonal, Tres Cantos, Madrid, es el primer edificio de residencial LEED-PLATINO de Europa y España

DENTRO DE ESPAÑA.

En España, a 31 de Dic'2018 teníamos 670 edificios Registrados en el Programa LEED, de los cuales 301 han completado la certificación, lo que indica una tasa de éxito de LEED en España del 44,93% que está a 10,15 puntos del 55,08% que tienen los edificios en EE.UU.



Fuente de Datos: USGBC. Elaboración propia del SpainGBC

Los 301 edificios Certificados LEED que había en España a 31 de Dic'2018 se distribuyen en los siguientes tipos:

- Oficinas: 188
- Comercial: 42
- Industriales: 29
- CPDs: 9
- Dotacionales: 9
- Educativo: 6
- Hoteles: 6
- Salud: 5
- Residencial: 4
- Militares: 3

Como pueden ver, casi todas las tipologías están representadas en esta lista. Los edificios de Oficinas (188) lideran el grupo, seguidos de los Comerciales (42), Industriales (29) y Centros de Procesos de Datos (9). Los edificios de residencial (4) son los que más tarde entran en LEED en todos los países, ya que precisan de una maduración del mercado a todos los niveles, de que todo el conocimiento sobre la sostenibilidad llegue a la base de la industria y se implante en ella de la forma más competitiva posible, debido a que los márgenes y los recursos de este subsector siempre son los más limitados y existe una gran atomización de empresas promotoras. Aún así, en España ya se han Certificado los 4 primeros y quedan más en el mismo proceso.

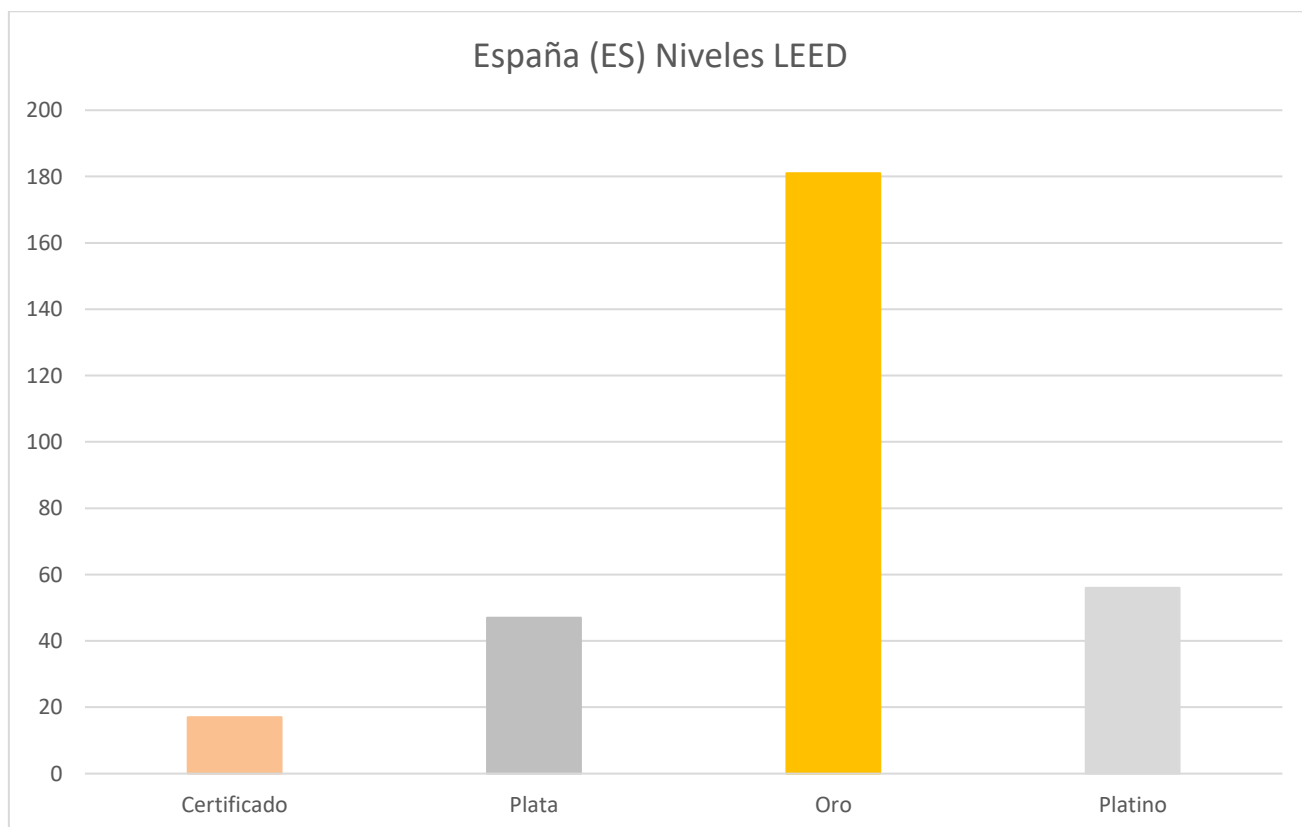
LEED en España es una iniciativa de las empresas y organizaciones españolas, 80% frente a un 20% de multinacionales extranjeras operando en España, entre las que se cuentan nuestras multinacionales, grandes, medianas y pequeñas empresas, hasta los gobiernos locales, provinciales, regionales y central, universidades y colegios religiosos. Actualmente hay más de 272 empresas y organizaciones en España que tienen algún edificio Registrado LEED o que ha logrado la Certificación LEED. Estas son:

Abengoa	ALL 87 Inversiones	Atrio
Acciona	Allianz RE	AXA
Actiu	Alting	Aynova
Actual	Amazon	Ayto. Barcelona
Adidas	American Express	Ayto. Bilbao
Aew	Ampo	Ayto. Lorcha
Affinity	Arcano	Ayto. Olivar de
Aguirre Newman	As. El Despertar	Monteserrado

Ayto. Rosas	Decathlon	Holcim
Ayto. Vitoria	Deka	Hospital Santa Cruz-San Pablo
Azurmendi	Desigual	Hospitality Events
Bankinter	Dipu. Vizcaya	Hostal Ampurias
Barcelona HTL	Disashop	Hostal Empuries
Barcelonesa de Inmuebles	Dkv	Hostal Grau
BBK	DosPuntos	Hoteles Costamar
Bbva	Edibon	Hoteles e Inmuebles
Beach Lab	Edp	HP
Bellersil	El Portazgo	Iba CP
Beronia	Elaia	Iberdrola
Biogas Fuel Cell	Emesa	Ibiza REP
Biokit	EMT-Madrid	Icex
Bisbel	Enagas	Ideo
Blackstone	Eneres	Idi Gazeley
Bnp Paribas	EnergyTools	Idom
BofA	Esade	lese
Bouygues	Esic	Ikasa
Bovis LL	Eurofund	Inmobiliaria RC6
Bream RE	evolveEA	Inditex
Brilten	Fagerhult	Infinorsa
Cabildo Tenerife	FC Athletic Bilbao	Inmarco
Caboel	FC Barcelona	Interxion
Cafe Ramelleres	Ferrer Int'l	Intu
Cain Int'l	FM Logistic	Invesco
CaixaBank	Fraternidad Muprespa	Investimo
Cajamar	Freo	Iproma
CajaSol	FrioenCamaras	Ivg
Caledonian	Fundación Betania	JLL
CalGuerso	Patmos	Kkh
Castellví	Fundación Biodiversidad	LaFinca
Castillo de Perelada	Fundacion Botin	Lavola
Catalana Occidente	Galcowood Logistica	Layetana
Cbre RE	Gas Natural	Legion Empresarial
CCSeguros	Gazeley	Liceo Europeo
ChezSuccess	GE RE	Lisong
Cilsa ZAL Puerto	Generali RE	Loewe
Barcelona	Generator Hostels	Logistik Forum
Cisco	GES Seguros y	Lompis Tour
Citibank	Reaseguros	Macorp
Citrus	Gmp	Malakula
Coca-Cola	Gonsi	Mapfre
Cofides	Google	Meridia Capital
Colomina	Gorbea	Merlin
Colonial	Gov Reg Andalucía	MirefQuince
Concerto	Gov Reg CastillaMancha	MirefUno
Conren	Gov Reg Catalan	Mondelez
Const. Hispano	Gov Reg Madrid	Montajes delSaz
Argentinas	Gov Reg Murcia	Montepino
Contratas y Obras	Goya RE	Monvinic
Converse	Green Clover Capital	Moorage
Coop. Arroyo Bodonal	Green Oak	Morca
Coop. Escuela San Gervasio	Griffith Laboratorios	MRE3P5
Coop. Jardin de Europa	Grimcisa	Naropa Capital
Cuatrecasas	Grupo Rosales	Naturgas
Dalian Wanda	Hallotex	Naval Facilities
Danieltown	HappyPunt	Nechi
	Hines	Nestlé
	Hocensa	

Newark	Royal Metropolitan	U. La Salle
Nike	Royal Premier	U. Oviedo
Nps	S&P	U. Valladolid
Octopus	Sabadell	UA Barcelona
Olympic Broadcasting	Santander	Ubs
Oniku	Savills- Aguirre Newman	Unex
Onix CP	Seat	Union Investment
Orona	Sedere	Uniq
Pascual	Segro	Urban Input
Pavasal	Selección de Inmuebles	Urbanitas
PeonydeSy	Sepalememe	Urbaser
Piv	Sheridan	Vaillant
Pocapoc Femtot	Shipman	Valentino
Pontegadea	Sixteen Cranberry	Valfondo
PP. Escolapios	Sodes	Value Retail
Proelec	Soller	Versons 59
Proemio	Starbucks	Vestas
Prologis	Stradivarius	Vips
Proyecto Canalejas	T4pro	Vodafone
Pulsar	Talus RE	Vores
PwC	Telefonica	Westinvest
Reale	Therus	WTC Barcelona
REE	Tirapa	Zambal
Renta Corporación	Torre Caleido	Zardoya Otis
Rentauro	TorreRioja	Zurich
Repsol	Tour	
Rosotel	U. Carlos III	

En EE.UU. la iniciativa en los edificios LEED es claramente la del sector público (60%), frente al 40% del sector privado. En España, resto de Europa e Iberoamérica es claramente una iniciativa del sector privado, siendo irrelevante la participación del sector público: gobiernos locales, provinciales, regionales, nacionales (en España no llegan al 7,7%).



Fuente de Datos: USGBC. Elaboración propia del SpainGBC

Estos 301 edificios (a 31.12.2018) se distribuyen según las clasificaciones LEED en:

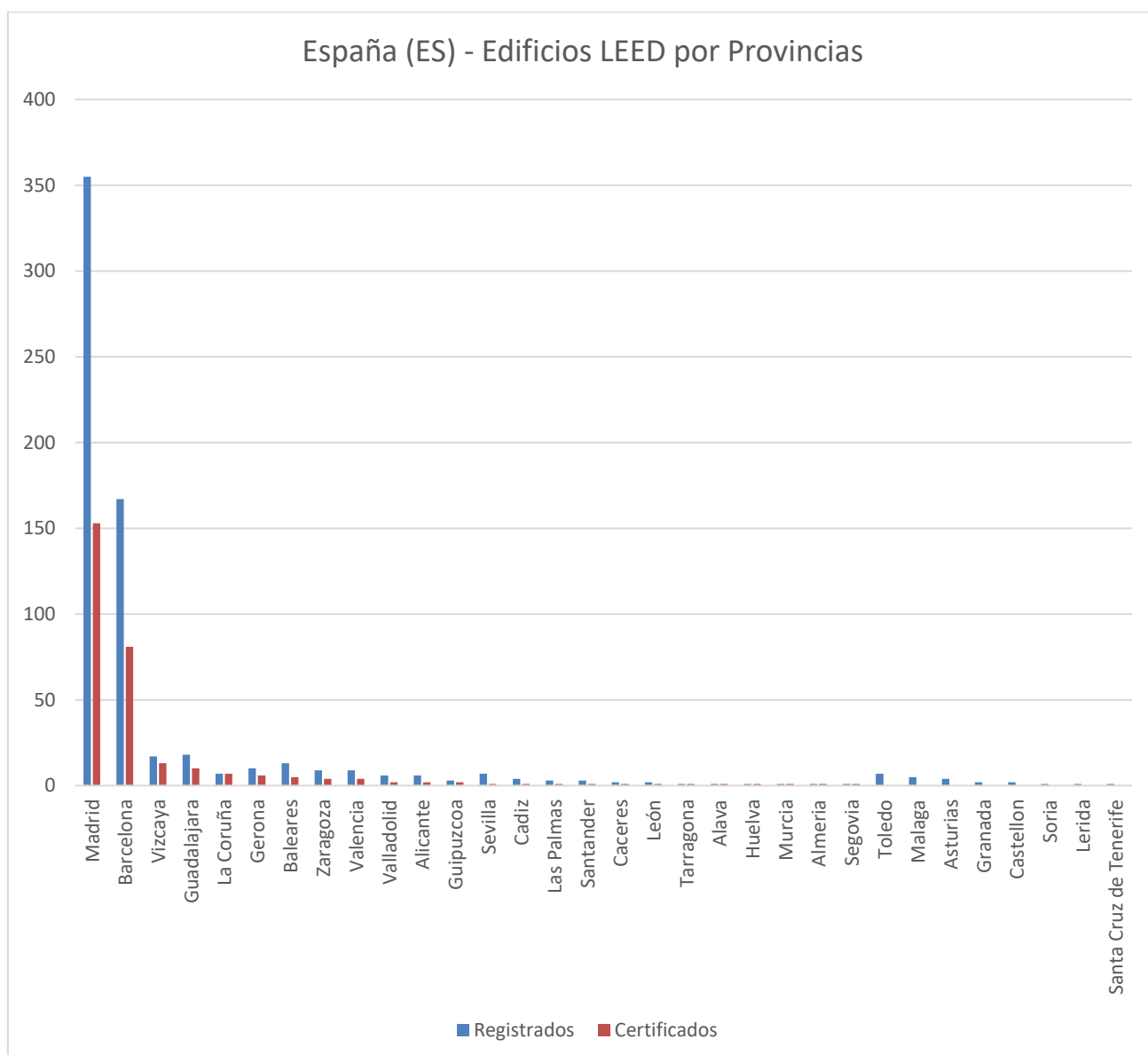
- Platino: 56
- Oro: 181
- Plata: 47
- Certificados: 17

El año 2018 se cerró con 57 edificios LEED-PLATINO, ESPAÑA:

- 2010 – Mayo, STARBUCKS Palace, Madrid – LEED-ID+C
- 2011 – Noviembre, POLIDEPORTIVO SAN IGNACIO, Ayto. de Bilbao, LEED-BD+C
- 2012 – Junio, TORRE IBERDROLA, Bilbao, LEED-ID+C
- 2012 – Octubre, TORRE IBERDROLA, Bilbao, LEED-BD+C (Doble Platino)
- 2013 – Abril, SEDE NATURGAS, Bilbao, LEED-BD+C
- 2013 – Mayo, OFICINAS CBRE, Madrid, LEED-ID+C
- 2013 – Julio, CAMPUS REPSOL, Madrid, LEED-BD+C
- 2013 – Septiembre, DE2IGUAL Nueva Bocana, Barcelona, LEED-ID+C
- 2013 – Octubre, EDIFICIO CARMEN MARTIN GAITE, Universidad Carlos III, Madrid, LEED-BD+C
- 2014 – Junio, BERSHKA Colon, Valencia, LEED-ID+C
- 2014 – Junio, EDIFICIO LUCIA, Universidad Valladolid, LEED-BD+C
- 2014 – Agosto, ZARA Serrano, Madrid, LEED-ID+C
- 2014 – Noviembre, MASSIMO DUTTI Serrano, Madrid, LEED-ID+C
- 2015 – Febrero, CENTRO DE DATOS INDITEX Polígono de Sabón, La Coruña. LEED-BD+C
- 2015 – Febrero, CENTRO CÍVICO DE BARO DE VIVER, Ayto. de Barcelona, LEED-BD+C
- 2015 – Marzo, HOTEL AVENIDA SOFIA SITGES, Silos, Barcelona, LEED-BD+C
- 2015 – Abril, CENTRO DE DATOS, Espinardo, Comunidad de Murcia, LEED-BD+C
- 2015 – Abril, SEDE GMP, Madrid, LEED-ID+C
- 2015 – Agosto, SEDE DISASHOP, Alfareros, La Coruña, LEED-BD+C
- 2015 – Septiembre, SEDE ABENGOA, Sevilla, LEED-BD+C
- 2015 – Octubre, SEDE NESTLÉ, Barcelona, LEED-BO&M
- 2016 – Mayo, DE2IGUAL Plaza Cataluña, LEED-ID+C
- 2016 – Junio, Coop. ARROYO BODONAL, Tres Cantos, Madrid, LEED-BD+C
- 2016 – Junio, Oficinas AA81-TORRERIOJA, Madrid, LEED-BD+C
- 2016 – Junio, SEDE GOOGLE, Madrid, LEED-ID+C
- 2016 – Noviembre, SEDE VODAFONE, Madrid, LEED-ID+C
- 2017 – Enero, SEDE HALLOTTEX, Mataró, Barcelona, LEED-BO&M
- 2017 – Marzo, CASTELLANA 81, Madrid, LEED-BD+C
- 2017 – Marzo, DECATHLON, Tamaraceite, Las Palmas, LEED-BD+C
- 2017 – Marzo, ACTIU, Castalla, Alicante, LEED-BO&M Recertificación
- 2017 – Abril, CARS SEAT, Martorell, Barcelona, LEED-BD+C
- 2017 – Mayo, LOEWE, Goya 4, Madrid, LEED-ID+C
- 2017 – Junio, Oficinas DRC84, AXIARE, Madrid, LEED-BD+C
- 2017 – Junio, SEDE AXA, Madrid, LEED-ID+C
- 2017 – Agosto, OFICINAS CBRE, Barcelona, LEED-ID+C
- 2017 – Agosto, PARQUE LOGÍSTICO LA CAMPA, Meco, Madrid, MERLIN, LEED-BD+C
- 2017 – Octubre, Oficinas RR24, ARCANO, Madrid, LEED-BD+C
- 2017 – Noviembre, Oficinas JILT14, AXIARE, Madrid, LEED-BD+C
- 2017 – Noviembre, Oficinas AA79 TORRERIOJA, Madrid, LEED-BD+C
- 2018 – Enero, SEDE CITIBANK, Madrid, LEED-ID+C
- 2018 – Febrero, Oficinas JILT6, AXIARE, Madrid, LEED-BD+C
- 2018 – Abril, Discovery Building, Madrid, COLONIAL, LEED-BD+C
- 2018 – Abril, Oficinas SAC6, MAPFRE, Madrid, LEED-BD+C
- 2018 – Abril, Sede Alcobendas, Madrid, BANKINTER, LEED-ID+C

- 2018 – Mayo, CENTRO CÍVICO VILLA URANIA, Ayto. de Barcelona, LEED-BD+C
- 2018 – Mayo, TORRE PICASSO, Madrid, PONTEGADEA, LEED-BO&M
- 2018 – Septiembre, OXXEO, Madrid, GMP, LEED-BD+C
- 2018 – Septiembre, CAMPUS GENERALIDAD, Barcelona, HINES, LEED-BD+C
- 2018 – Septiembre, TANGER66, Barcelona, SHERIDAN, LEED-BD+C
- 2018 – Octubre, AVEUROPA-1A+1B, Alcobendas, Madrid, MERLIN, LEED-BO&M
- 2018 – Noviembre, Sede JLL, Madrid, TETRIS LEED-ID+C
- 2018 – Noviembre, CA L'ALIER, Barcelona, BIT HABITAT, LEED-BD+C
- 2018 – Noviembre, MAXIMO DUTTI, Valencia, INDITEX, LEED-ID+C
- 2018 – Noviembre, UTERQUE Serrano, Madrid, INDITEX, LEED-ID+C
- 2018 – Diciembre, Oficinas D38 L, ZF Barcelona, BNP PARIBAS, LEED-BO&M

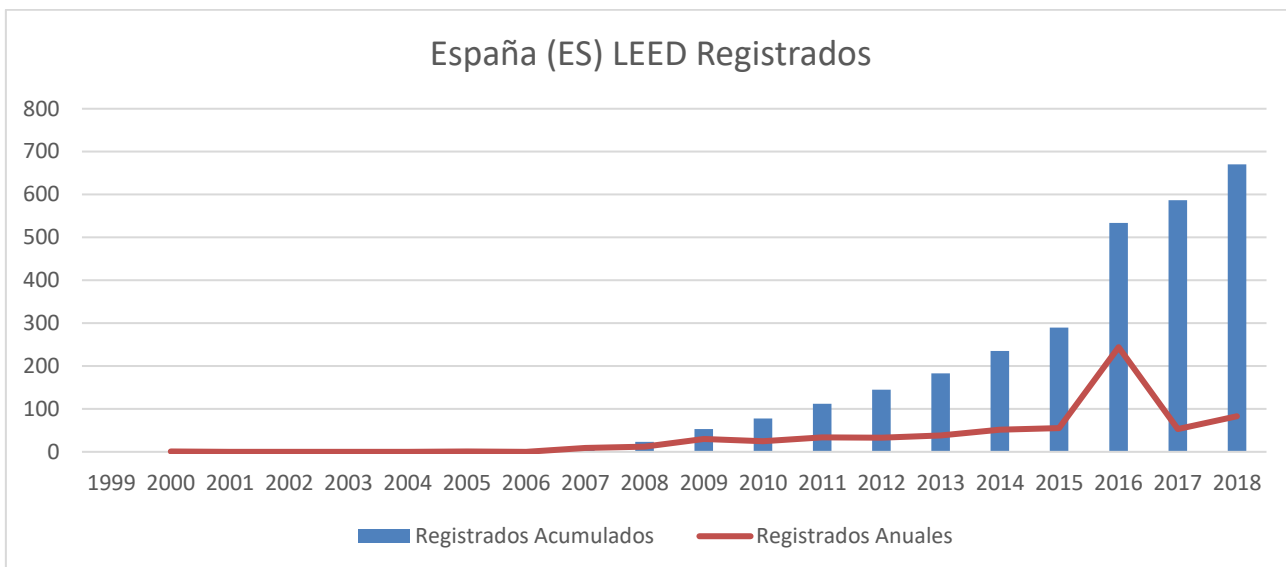
En la presentación adjunta sobre LEED encontrarán datos y fotos de todos ellos.



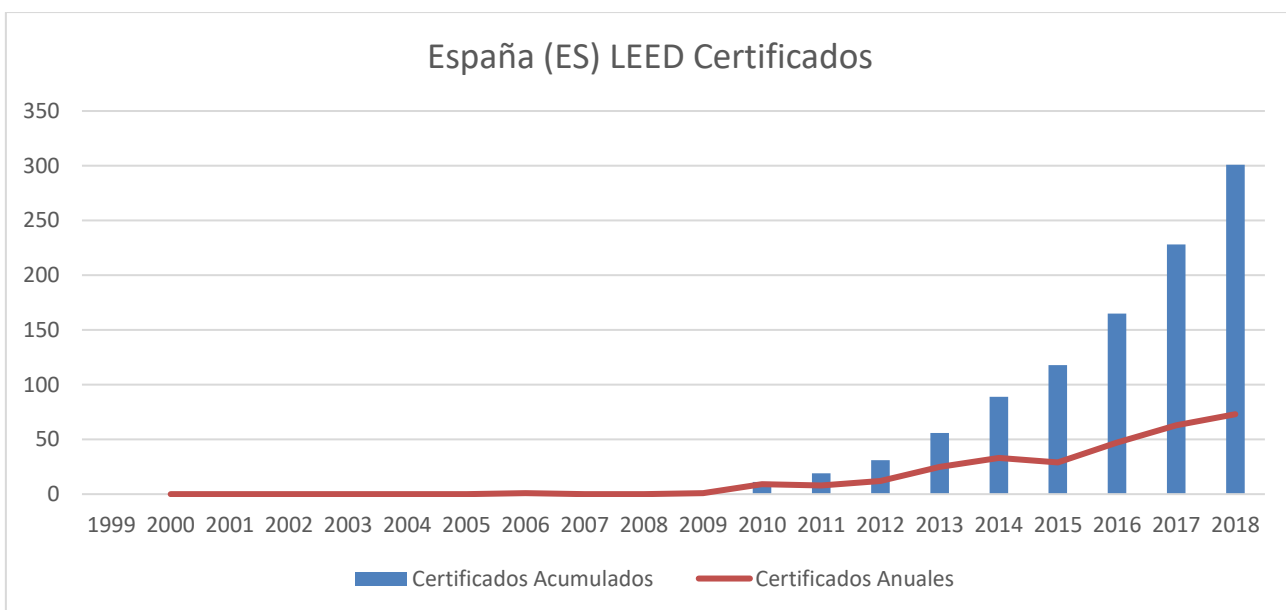
Fuente de Datos: USGBC. Elaboración propia del SpainGBC

Por provincias españolas, el área metropolitana de Madrid con 380 edificios Registrados y 163 Certificados LEED lidera claramente, con más del doble de edificios Registrados y Certificados LEED que el área metropolitana de Barcelona (167/81) y que el área metropolitana de Bilbao (17/13) que ocupa el tercer lugar, con un 8% de los edificios certificados de Madrid.

Hay edificios LEED en 32 (64%) de las 50 provincias españolas. Estos números se correlacionan directamente con el tamaño real de los mercados inmobiliarios y la industria de la construcción de sus respectivas zonas metropolitanas.



Fuente de Datos: USGBC. Elaboración propia del SpainGBC



Fuente de Datos: USGBC. Elaboración propia del SpainGBC

Este pasado año 2018 se han Registrado 83 edificios LEED, lo que supone un 66% menos que los 244 edificios del pico de 2016 y un 57% más que los 53 edificios de 2017. Se vuelve a la tónica anual española de crecimiento sostenido previo al pico del 2016. En los edificios Certificados, sin embargo, se mantiene el crecimiento e incluso aumenta. Se ha pasado de los 63 edificios de 2017 a los 73 edificios certificados de 2018. Como se puede observar no ha tenido efecto el Registro masivo de hace dos años y no se ha producido una punta de Certificaciones dos años después.

Por ahora España goza de buena salud en LEED, seguimos con crecimiento exponencial tanto en edificios Registrados como Certificados, aunque ya se atisba la contracción que produce la nueva versión v4.0 en el número de edificios Certificados, versión que se muestra más alejada del mercado, aunque este efecto viene mitigado por la entrada de los edificios registrados en el aluvión de 2016. Este efecto atenuador se manifestará quizá en 2019 y un poco en 2020.

Las empresas líderes del mercado en número de Edificios LEED Certificados son: MERLIN (136/77), IINDITEX (53/51), BBVA (24/24), SANTANDER (24/11), COLONIAL (14/10), GMP (17/9), (reg./cert.).

Los REITs-SOCIMIs más activos en LEED son: MERLIN (136/77), BLACKSTONE (6/5), DEKA (3/2) y UNION INVESTMENT (2/2), (reg./cert.). SOCIMIS como AXIARE fueron adquiridas por MELIN por tener su cartera mayoritariamente en proceso o certificada LEED.

Las INMOBILIARIAS más activas en LEED son: COLONIAL (14/10), GMP (17/9), MONTEPINO (8/3), HINES (7/3), (reg./cert.).

Las ASEGURADORAS más activas en LEED son: REALE (10/2), MAPFRE (4/4), GENERALI (2/1), DKV (1/1), (reg./cert.).

Las ENTIDADES FINANCIERAS más activas en LEED son: BBVA (24/24), SANTANDER (24/11), CITIBANK (3/3), SABADELL (3/1), (reg./cert.).

Las razones por las cuales los fondos de inversión inmobiliaria (REITs-SOCIMIs), promotores inmobiliarios, bancos y aseguradoras están haciendo sus edificios LEED en los niveles ORO y PLATINO son varias: debido al menor gasto anual en operación y mantenimiento que en un edificio convencional, los edificios LEED valen más como activos actuarial y financieramente; son mucho más rentables que un edificio de similar categoría; al existir menos edificios LEED en el mercado (sobre todo edificios PLATINO), su precio de venta y alquiler es mayor por la ley de la oferta y la demanda, con lo cual incrementan el valor de las carteras de los fondos y, en consecuencia, el valor para los accionistas; son preferibles para los inquilinos ya que gastan menos en agua y energías al mismo tiempo que proporcionan unas mejores condiciones de bienestar y salubridad como lugar de trabajo para los empleados, aumentando así la demanda en el mercado de compra y alquiler.

El subsector industrial ha tenido un crecimiento considerable este año pasado en edificios LEED. A 31 de Dic'2018 había 68 edificios Registrados en LEED de los cuales 27 han logrado la certificación LEED. El área de logística es la que lidera el grupo con 58 edificios Registrados, de los cuales han logrado la Certificación 22. Los líderes son INDITEX (9/9), MONTEPINO (8/3), MERLIN (5/5), (reg./cert.). Estas son las 38 empresas más activas en LEED del sector industrial:

Emt-Madrid	Concerto	Logistik Forum
Prologis	Desigual	Merlin Logistica
Colonial	Edibon	MntajesDelSaz
FM Logistic	Evaf	Morca
Amazon	Frio en Camaras.	Nestle
Ampo	Galcowood Logistica	Newark
Biokit	Gazeley	Nps European
Beronia	Grupo Ferrer	Pavasal
Business Center	Hocensa	Pulsar
Manzanares	Inditex	Shipman
Pascual	Colomina	Tour
Castillo de Perelada	Montepino	Valfondo
Cilsa ZAL Pto. Barcelona	Mondelez	Zardoya Otis

ESPAÑA RESPECTO A EUROPA, IBEROAMÉRICA Y EL MUNDO.

La evolución en el tiempo tanto de los edificios que se han apuntado en el programa LEED (Registrados) como los que han logrado la Certificación LEED a nivel mundial ha sido exponencial hasta 2008, comienzo de la Gran Recesión, momento a partir del cual el crecimiento ha sido lineal, hasta llegar a un máximo en 2013, año en el que se produjo una fuerte caída de la que el mercado no se ha recuperado puesto que sigue bajando el número de edificios en el programa LEED.

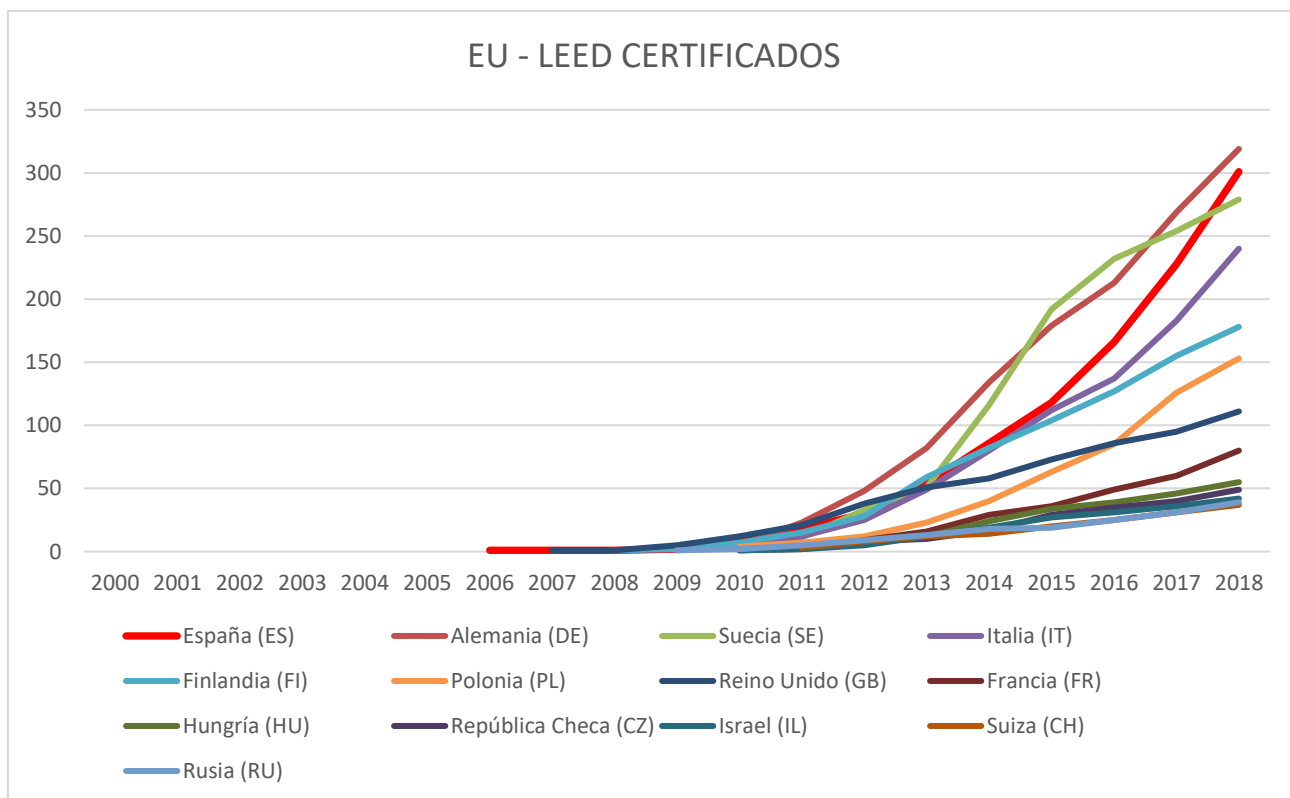
En España, LEED comenzó en 2000 con un crecimiento débil, pero es en 2008 cuando dicho crecimiento adquirió un carácter exponencial que continúa hasta hoy en día.

En todos los países, incluido EE.UU., el proceso es similar, (como el despegue de un avión grande y pesado en la pista): los primeros años, la industria del medio construido tiene que aprender, formarse y transformarse, lo que conlleva un tiempo y un esfuerzo (en nuestro caso, 6-7 años); después se produce un despegue muy potente. En nuestro caso, dicho crecimiento coincide con el comienzo de la gran recesión, en el momento en el cual para vender un edificio había que diferenciarlo en el mercado como producto de excelencia inmobiliaria. Hoy en día, una alta proporción de los edificios que se construyen de nueva planta o se remodelan en España, se hacen siguiendo LEED.

Nuestras estimaciones son que en España en 2018 se superarán los 740 edificios Registrados y los 370 Certificados LEED.

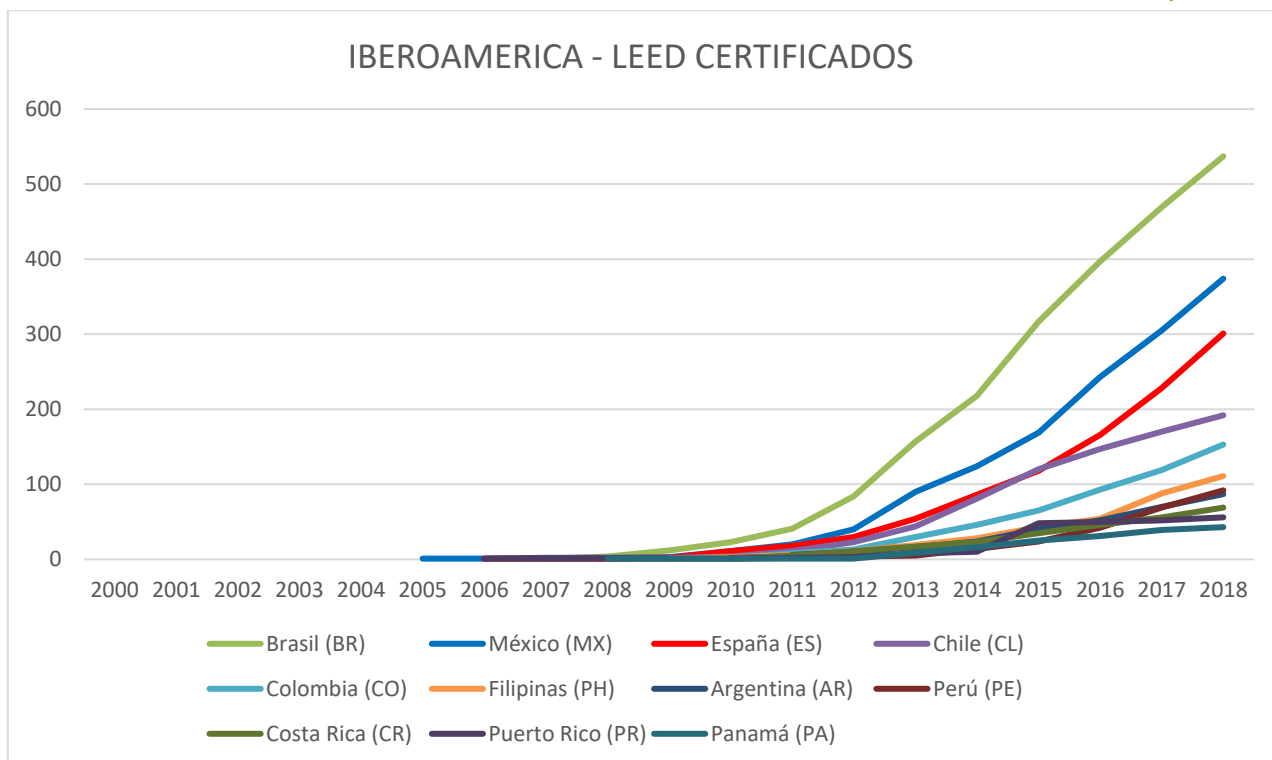
Con estos números, que a ojos de profanos podrían parecer modestos, España mantiene unas posiciones de liderazgo a nivel europeo, iberoamericano y mundial, después de haber sido pioneros.

En los análisis que se muestran a continuación, todos los edificios fuera de Estados Unidos, que son bases americanas, del departamento de estado y embajadas se contabilizan dentro de Estados Unidos, ya que es iniciativa directa de su gobierno y es su territorio (esto tiene bastante incidencia en países como Alemania y Reino Unido en Europa y los países del Golfo Pérsico y Corea del Sur en Asia).



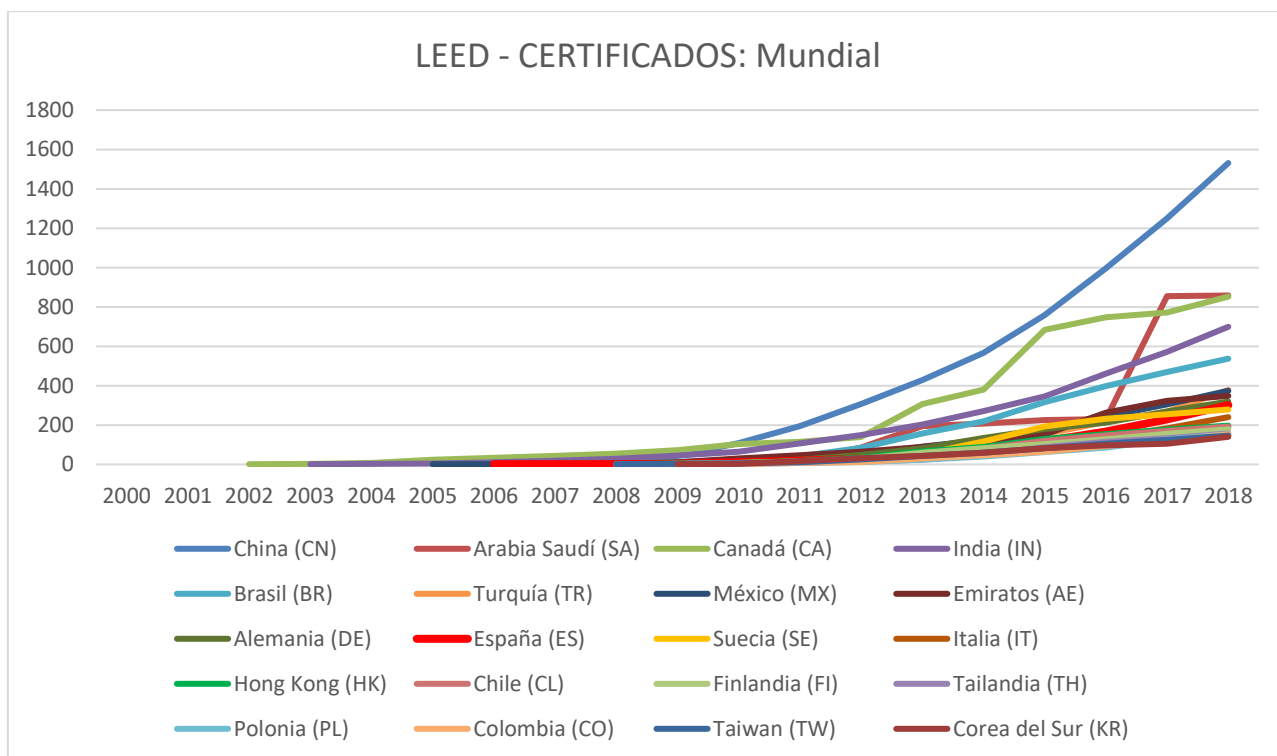
Fuente de Datos: USGBC. Elaboración propia del SpainGBC

En Europa somos el primer país en registrar un edificio en el Programa LEED en el año 2000 y el primero en certificarlo en 2006; en 2008, nos supera el Reino Unido en edificios Certificados. En 2018 hemos logrado la segunda posición de Europa en número de edificios Certificados LEED (301), después de Alemania (319) y seguidos por Suecia (279), Italia (240), Finlandia (178), Polonia (153) y Reino Unido (111). El resto de los países europeos se encuentra muy por detrás del Reino Unido.



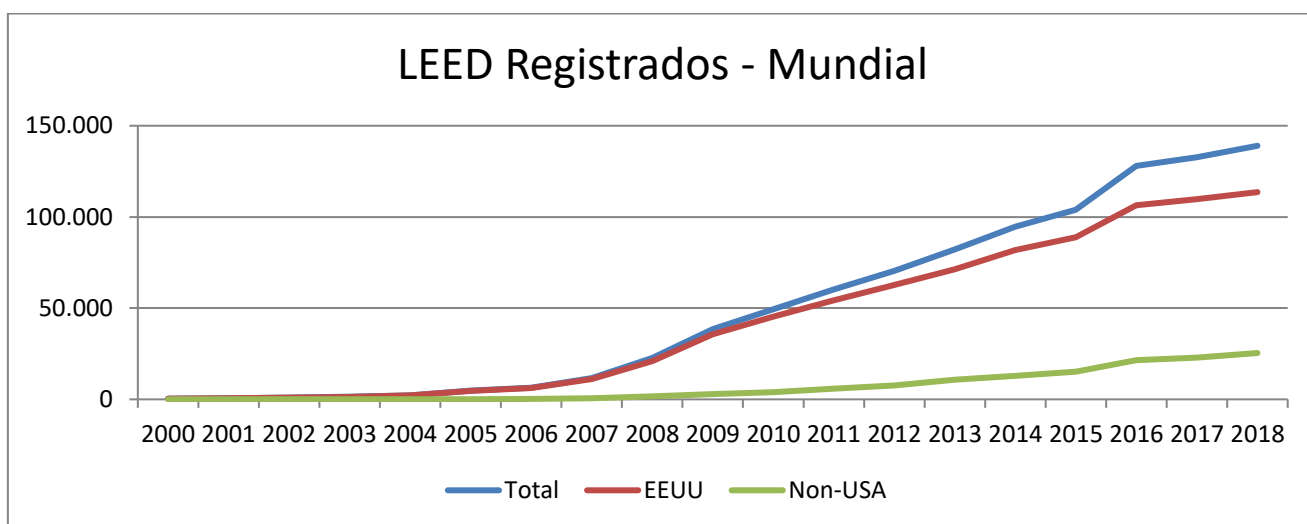
Fuente de Datos: USGBC. Elaboración propia del SpainGBC

Respecto a Iberoamérica somos también los primeros en Registrar un edificio en el programa LEED (año 2000), pero es México el que Certifica el primer edificio LEED un año antes que nosotros, en 2005. Brasil sale con fuerza en 2008 manteniendo el liderazgo, España conserva la segunda posición hasta 2011. En 2018 España repite en la tercera posición (301) después de Brasil (537) y México (374) y por delante de Chile (192) y Colombia (153). El resto de los países de Iberoamérica se encuentran muy por detrás de Colombia.

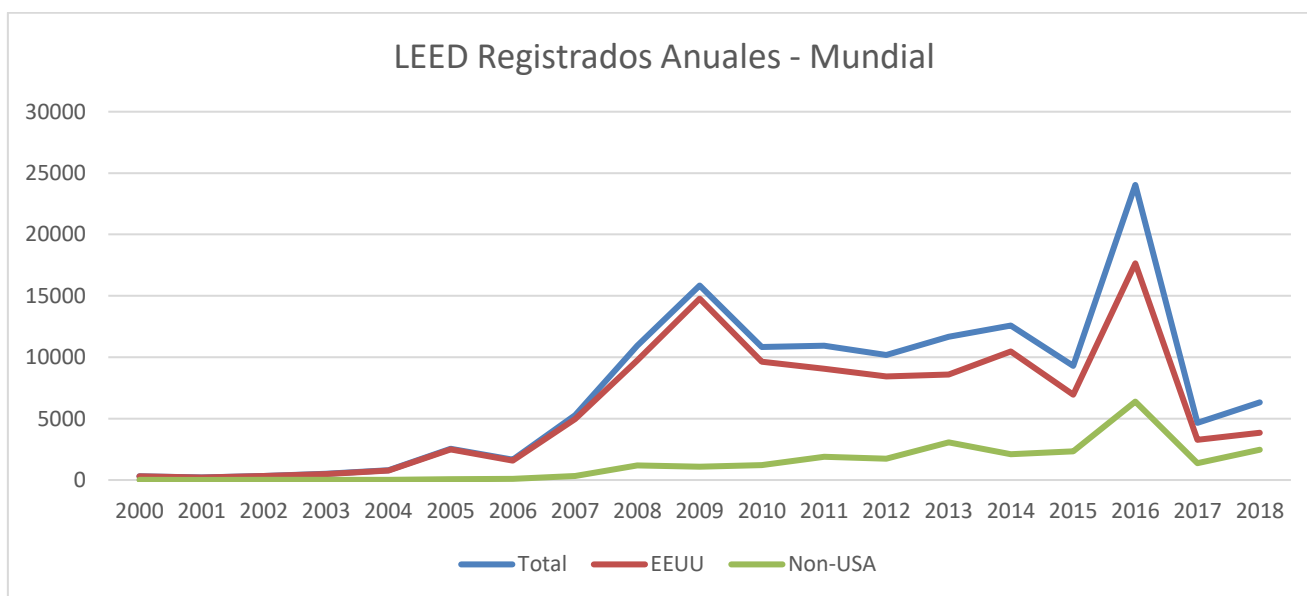


Fuente de Datos: USGBC. Elaboración propia del SpainGBC

A nivel mundial y fuera de Estados Unidos hemos subido, en 2018, a la posición 10 del mundo con más edificios Certificados LEED. China (1.531), que Certificó su primer edificio en 2005, lidera el grupo con gran diferencia, seguido por Arabia Saudí (858), que ha tenido un espectacular frenazo en 2018 y Canadá (852), que certificó su primer edificio en 2002; India (699), con su primer edificio en 2003, y Brasil (537) con su primer edificio en 2005. Después, un segundo grupo liderado por Turquía (378), México (374), Emiratos (348) y Alemania (319); España (228) lidera el tercer grupo seguido por Suecia (279), Italia (240), Hong Kong (197), Chile (192), Finlandia (178), Tailandia (157), Polonia (153), Colombia (153), Taiwán (146) y Corea del sur (140). En edificios Registrados en el Programa LEED, España vuelve a ocupar el puesto 10 a nivel mundial.



Fuente de Datos: USGBC. Elaboración propia del SpainGBC



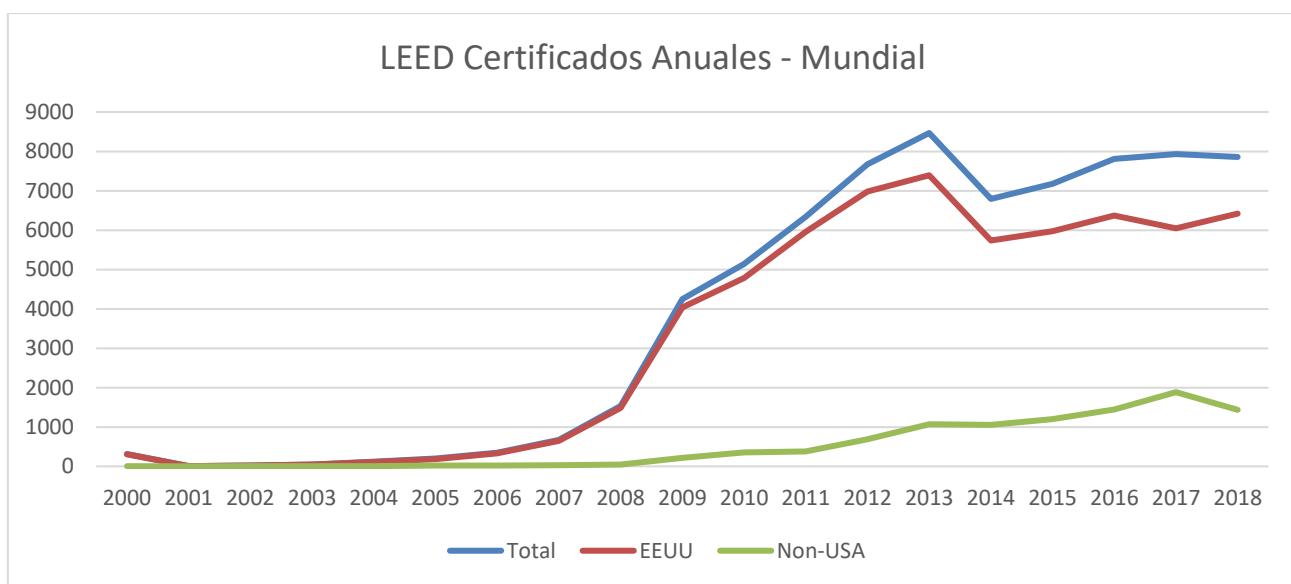
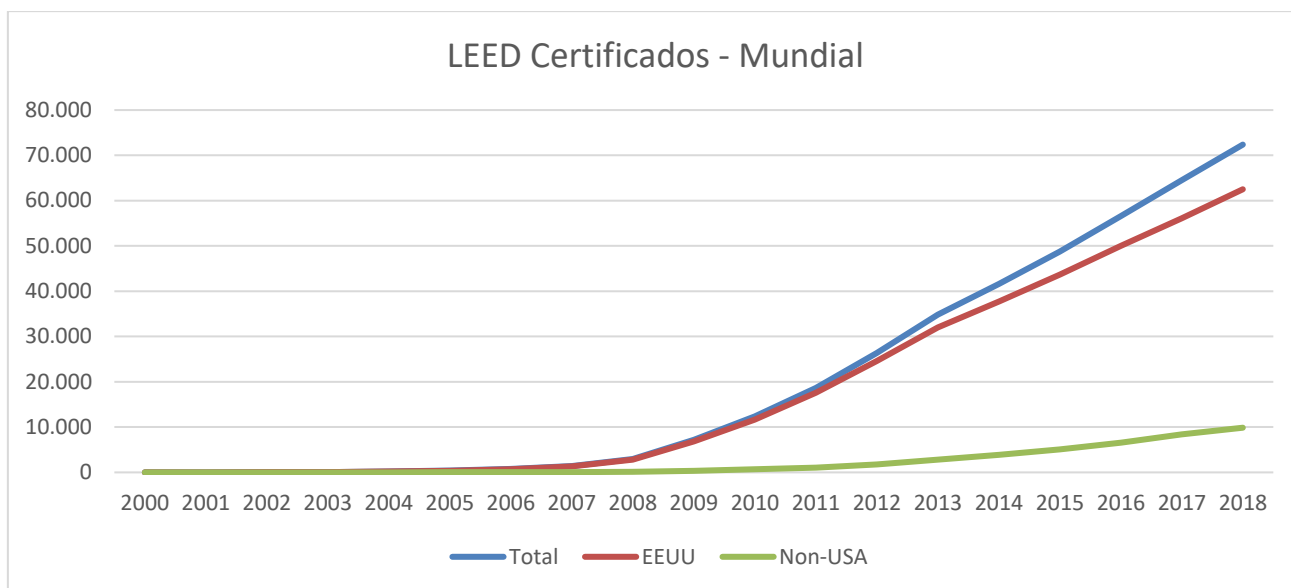
Fuente de Datos: USGBC. Elaboración propia del SpainGBC

El año 2018 cerró a nivel Mundial con 139.002 edificios Registrados LEED en 165 países, de los cuales habían logrado la certificación LEED 72.376, en 127 países, lo que supone una tasa de éxito a nivel mundial del 52%.

Los edificios registrados fuera de EE.UU. suponen el 18,3% y los Certificados LEED suponen el 13,6%.

Como se puede ver el crecimiento de los edificios Registrados ha sido exponencial hasta el comienzo de la gran recesión del 2008-2009, después el crecimiento en el número de los

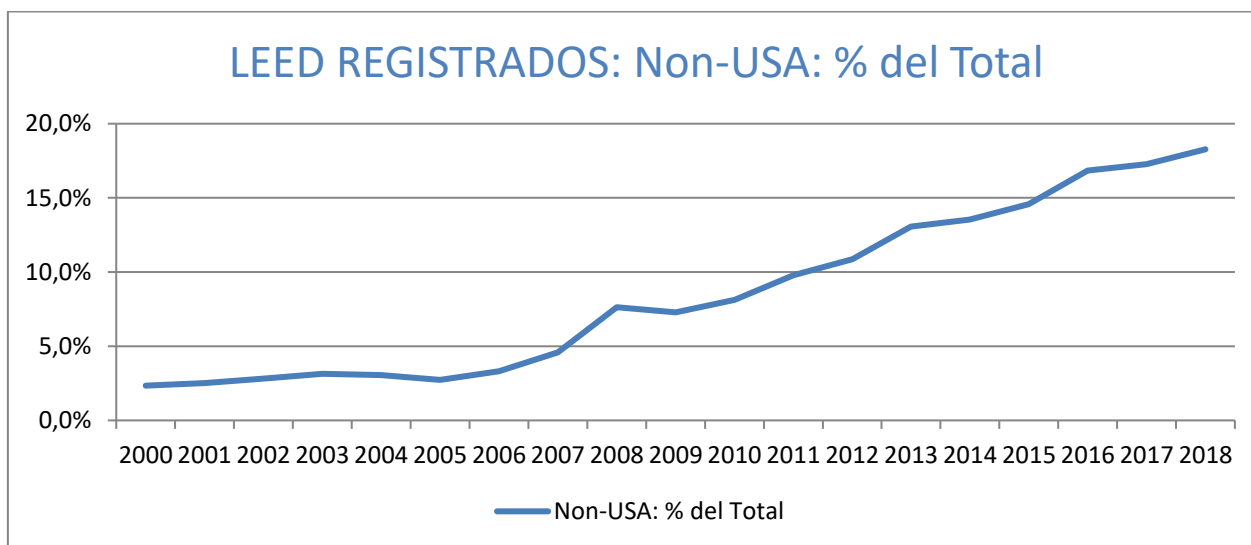
Registrados ha sido lineal compensando la caída en las tasas de crecimiento anual de EE.UU. con un crecimiento sostenido de los edificios fuera de este país. Después del pico de 2016 y su siguiente fortísima caída, que tuvo sus inicios en 2015 y que llegó a su mínimo el pasado 2017 (4.667 edificios), 2018 cerró con 6.314 edificios (un 35,3% más). No obstante, se puede adivinar una franja lineal estable entre los 4.000-7.500 edificios/año para los años siguientes.



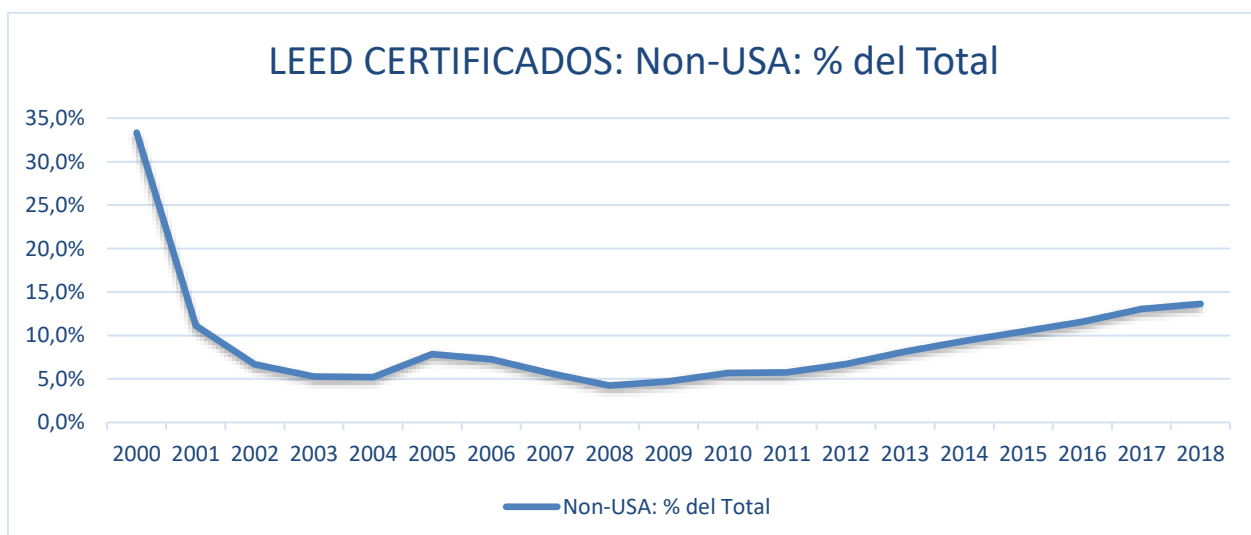
El número de edificios Certificados LEED, sin embargo, se ha comportado de forma bien distinta al número de los Registrados. En ello influye el decalaje entre el registro de un edificio en el programa LEED y los 2-3-4 años hasta que se completan proyecto y obra, se pone en marcha el edificio ocupado y se presenta a certificación. También influye el efecto entre el deseo de llevar a cabo una certificación y la realidad de acometerla, que, por una casuística muy diversa, al final no se lleva a cabo. Crecimiento exponencial hasta el 2009, crecimiento lineal hasta el 2013 por efecto de la gran recesión y brusca caída en 2014 con un mantenimiento estable en el entorno alto de la franja 7.000-8.000 edificios/año. Fuera de EE.UU. se percibe una caída en las Certificaciones.

Como puede verse, el pico de Registros LEED a nivel mundial en 2016 (24.034 edificios totales /6.386 edificios fuera de USA) no se ha visto reflejado en ningún pico de certificaciones 2 años

después. Es más, fuera de EE.UU. ha supuesto una caída, lo cual quiere decir que la mayoría de los edificios que se Registraron en LEED en 2016 por el cierre de la versión v3-2009 se hizo por motivos de oportunidad y por si acaso más adelante decidían certificarlos. Es decir, no existía voluntad real de certificar, como se ha podido comprobar.



Fuente de Datos: USGBC. Elaboración propia del SpainGBC



Fuente de Datos: USGBC. Elaboración propia del SpainGBC

En el primer gráfico, porcentaje del total fuera de USA Registrados acumulados, se ve como ha tenido una progresión lineal el registro de edificios fuera de EE.UU. con un comienzo en el 2000 del 2,3% hasta el 18,3% actual. En términos anuales, el porcentaje de Registrados LEED respecto al total del año, ha pasado de un 25,3% en 2015 a un 39,1% en 2018. Se mueve en una franja estable de 1.000 a 3.000 edificios cada año. De lo cual se desprende la fuerte caída en registros en EE.UU.

Como podemos ver en el segundo gráfico, porcentaje del total fuera de USA Certificados acumulados, la participación de edificios de fuera de los EE.UU. en la Certificación LEED, comenzó siendo bastante importante cuando se lanzó el programa comercial de LEEDv2.0 (33,3%). Esta fue decreciendo de forma brusca hasta el 2004 (5,2%), se recuperó un poco en 2005 (7,9%) y volvió a caer lentamente hasta el mínimo absoluto de 2008 (4,2%). Desde entonces lleva un crecimiento lento y sostenido de entorno al 0,5%-1,0% anual, hasta alcanzar el 13,6% en 2018. En términos anuales los porcentajes han oscilado entre los 15,6% de 2014 hasta alcanzar los 18,3% en 2018. Se mueve en una franja estable de 1.000-2.000 edificios año.

Esto quiere decir que LEED no ha logrado la penetración esperada fuera de EE.UU. El gran mercado de LEED es y seguirá siendo durante los años que el programa siga vigente, el país donde nació. Acumulados desde el origen hasta 2018 se han certificado fuera de EE.UU. 9.864 edificios (repartidos en 127 países), es decir, no se llega todavía a superar la barrera de los 10.000. Anualmente se certifican fuera de USA 1.000-2.000 edificios/año, rango que permanece estable desde 2013. Las causas son diversas.

HACIA DÓNDE VAMOS

La caída a nivel mundial del número de Registros LEED es preocupante; después de haber estado una serie de años por encima de los 10.000 registros/año (2008-2016) se ha pasado al rango de 5.000 registros/año, en 2017 y años siguientes, coincidiendo con: la finalización de la versión v3-2009 y la entrada de la v4; la introducción en la versión v4 de criterios subjetivos, encuestas, relativismo en los datos y sistemas que dependen de factores o índices controlados por la política y los políticos; el alejamiento de la versión v4 del mercado y de la industria, así como de los criterios de rentabilidad; la mayor complicación y exigencia de la versión v4 para certificar un edificio.

En España, por ahora, el programa LEED se mantiene saludable, pero ya sabemos que todos los avances suelen llegar un poco más tarde a España, por lo cual también el desplome de certificaciones de 2017 se puede producir en un futuro próximo.

Llevamos 20 años con LEED desde que salió la versión piloto v1 (1998). Ha pasado una generación y “la transformación del medio construido hacia la sostenibilidad en una generación”, lema que tomó como moto el USGBC en su misión, ni se ha producido, ni se va a producir ya.

El ciclo de entrada en los mercados de las innovaciones, según Everett Rogers en su libro “Difusión de la Innovaciones” (1962) comienza con los “Innovadores y Tomadores de riesgo”, es decir *los visionarios*, los arriesgados, los mejor educados y formados, que suponen el 2,5% del mercado. Cuando se supera esta barrera es cuando se implican los “Adoptadores Tempranos” (el siguiente 13,5% del mercado) *los seguidores avisados*, que se fijan en *los visionarios* y que se sacrifican para sacar ventaja en ser de los primeros y ganar visibilidad. Por último, la “Mayoría Temprana” (el siguiente 34% del mercado), *los pragmáticos*, esperan y solo adoptan las novedades cuando la innovación realmente ofrece mejoras en productividad y beneficios reales. Una vez esta mayoría ha entrado en la innovación lo hace la “Mayoría Tardía” (el 34% restante del mercado). Los últimos son los “Rezagados” (el 16% final del mercado) que nunca adoptan las innovaciones ya sea por cuestiones económicas o de planteamiento.

Llegar al 50% de penetración en el mercado al cual se dirige una innovación, es decir, alcanzar el total de la “Mayoría Temprana”, suele necesitar 10 años. A partir de entonces las nuevas adopciones disminuyen su ritmo de penetración en el mercado tardándose una generación (20 años) en alcanzar el 67% del mercado al cual se dirigen.

EE.UU., en LEED, con 6.418 edificios certificados en 2018, se encuentra en el campo de los “Adoptadores Tempranos”, en el 16%, después de una generación (20 años). España, con 73 edificios Certificados en 2018, no ha logrado ni siquiera cubrir el campo de los “Innovadores y Tomadores de Riesgos” (2,5%). Dentro del mercado objetivo de LEED en España se finalizan al año entre 30.000 y 32.000 obras. Si eliminamos los edificios residenciales, se completan 4.000-5.000 edificios, es decir, en ningún caso se supera el 2,5%.

Geoffrey Moore, en 1991, introdujo el término “Cruzar el Abismo” en relación con la adopción de nuevas tecnologías y la difusión de innovaciones en su libro del mismo nombre actualizado en 2014.

El abismo que menciona Moore está en el paso de los “Innovadores + Adoptadores Tempranos” (16%) a la “Mayoría Temprana” (34%). Este problema ha surgido en el mundo de

los edificios sostenibles debido a los costes “percibidos” (sobre los costes de inversión), cuando la verdad es que, si se planifican bien el diseño y la construcción de los proyectos, los costes de sostenibilidad no son significativos; así como al cambio en la forma de redactar los proyectos y los pequeños cambios que se deben introducir para controlar las obras. Los sistemas de certificación, cuando pierden el contacto con la industria y se politizan, sin tener en cuenta las necesidades reales de promotores y sus clientes, como está pasando con la v4 de LEED, no son ampliamente aceptados.

La barrera para cruzar el abismo no es siempre superar el coste. La clave es averiguar el motivo por el cual el mercado salta de *los seguidores avisados* a *los pragmáticos*. La simplicidad y rapidez en la percepción de las ventajas y beneficios por parte de la mayoría de las empresas del sector es una de dichas claves.

Lo que está claro es que ni en EE.UU. ni en el resto del mundo se va a “Cruzar el Abismo” en lo que respecta a LEED. Ya ha pasado una generación (20 años) y no se ha logrado dar el salto a la “Mayoría Temprana”, mientras que en el resto de los países del mundo no se ha pasado ni siquiera del grupo de los “Innovadores”. A LEED y al resto de los sistemas de certificación de la sostenibilidad en los edificios solo les queda una lenta caída hasta la desaparición final.

La verdad es que el Planteamiento de LEED que ha hecho en España el Consejo Construcción Verde España-Spain Green Building Council, www.spaingbc.org, ha tenido “éxito” respecto al resto de países de nuestro entorno (Europa e Iberoamérica). Nos hemos centrado en la rentabilidad, en el mercado y en la industria y en resaltar la excelencia en el medio construido. Tenemos tantos edificios casi como Alemania (301 frente a 319), que cuenta con el doble de población, tres veces el PIB y un 40% más de renta per cápita. Brasil (537) y México (374) no están tan lejos.

Si consideramos 1998, hemos certificado una media de 15 edificios al año, si nos referimos a 2008, cuando LEED comienza a coger tracción en España, Europa e Iberoamérica, la media es de 30 edificios/año. Esto, lógicamente, no supone en ningún caso la existencia de un mercado y una industria desarrollados en torno a LEED.

Un hecho real que se palpa en todas las reuniones de la industria del sector inmobiliario y de los desarrollos urbanos tanto en España como en Europa, es que la sostenibilidad no está en su agenda, ni a corto ni a medio plazo, realmente no es un problema que preocupe. Solo las grandes empresas se implican en la sostenibilidad porque los fondos de inversión y el sector financiero la valora más y la exige para sus adquisiciones al incorporar los edificios a sus carteras (lease-back, compra). Algunas empresas medianas a veces consideran este factor, pero al resto del mercado no le llegan estas preocupaciones.

Lo que se observa y se deduce es que la sostenibilidad ha dejado de ser atractiva, está “OUT”. La manipulación, el manoseo de su significado, su desvirtualización, simplificación, utilización engañosa por parte de políticos y advenedizos ha impedido que se comprendiera su esencia y los beneficios para las empresas-organizaciones, personas y el medio ambiente que produce.

Lo que está “IN”, lo que es “tendencia” ahora mismo y en lo que todas las empresas del sector inmobiliario tienen puesto el foco es el siguiente conjunto de innovaciones: big-data analytics, visualization, blockchain, cloud computing, remote management, predictive analytics, artificial intelligency, expert models, learning machines, augmented reality, virtual reality, predictive models, software as a service, information technologies, BIM, crowdinvesting, kpi, peer-to-peer, laser scanner, sensors, IoT,...Estas nuevas tecnologías se están aplicando ya a la inversión inmobiliaria, a la compra-venta, alquiler, a la búsqueda, a la planificación y construcción de edificios, a la gestión y operación de edificios y ciudades, al trabajo dentro de los edificios y a la actividad de los ocupantes dentro de ellos.

La inversión en sostenibilidad se va a ir centrando poco a poco en combatir problemas medibles y verificables que afectan a la vida real de los ciudadanos y que van a contribuir a mejorar su bienestar y calidad de vida, entre los cuales se cuentan: la contaminación de las

cuencas, ríos y lagos, de las aguas costeras, de los suelos industriales y del aire de las ciudades.

Lo que daña realmente al hombre son los contaminantes y la suciedad del agua, el suelo y el aire. Los mal llamados gases efecto invernadero (GEI) no dañan ni al hombre ni a los animales ni al medioambiente, ya que son gases producidos por la propia naturaleza.

Los principios básicos en los que el USGBC debe centrarse para preparar las nuevas directrices de LEED en esta fase de la nueva versión v4.1, para que la versión v5 absorba e integre con facilidad las tecnologías y los avances, tienen que buscarse en las smart-cities, smart-buildings, el internet de las cosas (IoT), los sensores, los sistemas en la nube, la realidad virtual, los BIM, Big-Data, tecnologías de la información,..., a los que el USGBC no prestó atención y descuidó en los últimos años.

“



La verdad es que LEED no ha dejado de crecer, ni siquiera en lo más profundo de la Gran Recesión, y, en España, lo podemos decir con orgullo, goza de muy buena salud, habiendo comenzado su gran expansión justo al comienzo de la Gran Crisis. Lo que prueba que hacer edificios excelentes, edificios mejores que los convencionales, que son rentables para el que los construye, opera y mantiene, que reducen el impacto en el medioambiente y que son más saludables para las personas que viven o trabajan en ellos es la decisión empresarial acertada en épocas turbulentas. LEED llegó a España en su fase piloto en 1998, comenzó a crecer con fuerza en 2008 y ahora comienza un proceso de fuerte expansión. LEED vino a España y continúa su desarrollo para quedarse.

Aurelio Ramirez Zarzosa
Presidente- Fundador SpainGBC, www.spaingbc.org
Socio-Director, Z3, www.zeta3.com

”

Acerca de:

Líder en Eficiencia Energética y Diseño sostenible - LEED es un sistema libre y voluntario que certifica y clasifica la Sostenibilidad de un edificio en su parcela (en ningún caso LEED es una certificación energética de los edificios). Ha sido desarrollado por el U.S. Green Building Council desde 1994, y es promovido y apoyado desde 1998 en España por el Spain Green Building Council®, www.spingbc.org. Ambas, asociaciones sin ánimo de lucro, privadas y dirigidas por la industria.

LEED es un sistema libre y abierto que está preparado para que un promotor desarrolle uno de sus proyectos en cualquier fase de su construcción, preferiblemente lo más temprano posible, y ya sea con su propio equipo o asesorado por consultores externos que él libremente contrate, pueda llevar a cabo todo el proceso desde el principio hasta el final, sin intervención de ninguna autoridad impuesta por el sistema de Certificación.

Una gran ventaja es que en LEED, a diferencia de otros sistemas, no existen los certificadores, ni los auditores, ni los asesores, ni los consultores homologados; solo certifica LEED el USGBC a través de su sistema en la nube "LEED-Online". Se elimina de esta manera un coste, un foco más de problemas y una figura interpuesta.

LEED también está transformando la manera en la cual se conciben, proyectan y construyen los edificios.

La forma tradicional de diseñar y construir un edificio consiste en que el arquitecto, en cada fase del proyecto, desarrolla su forma, volumen, orientación y tamaño de los espacios interiores y exteriores. Dicha información se entrega a las ingenierías de instalaciones, estructurales, de jardinería, especialistas y consultores para que cada uno encaje como pueda los elementos que les competen.

Actualmente, los edificios sostenibles LEED más avanzados en el mundo se llevan a cabo usando el "Proceso Integrado de Diseño y Construcción". Se recomienda que este proceso se inicie en las fases muy tempranas de concepción del mismo, cuando todavía se puede cambiar la forma y la orientación y cuando hay muy pocos parámetros fijos. La Propiedad lidera unas reuniones iniciales en las que reúne a los arquitectos, a las ingenierías de instalaciones y electromecánicas, al consultor en sostenibilidad, a los paisajistas, a la ingeniería civil y de estructuras, a los especialistas, a los que mantienen y operan el edificio. Se les cita en primer lugar para una reunión genérica y luego otras por campos de especialización de LEED con el fin de generar ideas, sinergias, ahorros y poder comenzar a colaborar todos desde el principio de una forma inclusiva e integradora. Estas reuniones de seguimiento y coordinación se llevan a cabo al comienzo de cada fase de diseño conceptual, anteproyecto, proyecto básico, proyecto de ejecución y durante la obra y la puesta en marcha con la dirección facultativa y el resto de constructores e instaladores.

El sistema LEED otorga una serie de puntos por probar que una serie de estrategias sostenibles están realmente implantadas y funcionando en los edificios. En LEED hay que probar que al menos 12 estrategias obligatorias (Prerrequisitos) están implantadas y al menos 40 de 110 estrategias voluntarias (Créditos) funcionan realmente en el edificio y su parcela. Las categorías de LEED son: Proceso Integrado de Proyecto y Construcción, Transporte Sostenible, Parcela Sostenible, Eficiencia en Agua, Energía y Atmosfera, Materiales y Recursos, Calidad Ambiental Interior, Prioridad Regional e Innovación. Si se superan los umbrales de 40, 50, 60 y 80 puntos respectivamente de los créditos voluntarios se obtienen respectivamente los niveles LEED, Certificado, Plata, Oro y Platino.

LEED se divide actualmente en 4 grandes sistemas:

- LEED-BD+C, Diseño y Construcción de edificios de nueva planta y grandes rehabilitaciones
- LEED-ID+C, Diseño y Construcción de interiores nuevos o remodelaciones de interiores existentes
- LEED-BO&M, Operación y Mantenimiento de edificios, nuevos o existentes

- LEED-ND, Nuevos Desarrollos Urbanos, a nivel de planeamiento o de obras de urbanización acabada.

Estos sistemas se aplican a cualquier tipo de edificio y no hay ninguna tipología que no se pueda certificar. Tipologías en las que algunos de los créditos o prerrequisitos se miden o consideran de forma ligeramente distinta aparecen diferenciadas en cada uno de los sistemas LEED.

LEED en ningún caso certifica documentación y nunca certifica la documentación de proyecto de arquitectura e instalaciones per-se. LEED certifica siempre el edificio acabado y funcionando, para lo cual solicita información cruzada de fabricantes de materiales, productos y equipos realmente colocados en los edificios, ensayos, pruebas, certificados y test de terceras partes independientes, sobre los campos de competencia de LEED.

Los profesionales de la construcción suelen encontrar su nicho diferencial respecto a la sostenibilidad sabiendo integrar en su actividad habitual de diseño cómo superar de manera coste-eficiente los umbrales establecidos por LEED, a nivel de departamento especializado en empresas grandes y a nivel de toda la empresa, en medianas y pequeñas.

La influencia principal de las empresas consultoras y de servicios en cuanto a LEED está en la forma y orientación del edificio, en el diseño óptimo de los elementos pasivos del envoltorio y de los interiores, los sistemas y equipos electromecánicos, que magnifican la eficiencia energética, y el confort de los ocupantes, los materiales y recursos sostenibles que incrementan el bienestar de las personas y reducen el impacto medioambiental. Para todos esos elementos desarrollan memorias, planos, descripciones de unidades y especificaciones técnicas que ayudan a cumplir los umbrales que se deben superar en LEED en todas las categorías y ayudan a controlar a las empresas contratadas para la ejecución de las obras.

Hay una gran variedad de herramientas que se han desarrollado en función del crecimiento de LEED y que apoyan y ayudan a los profesionales en sus tareas de diseño sostenible de edificios: sistemas de Modelización Integrada de los Edificios (BIM) y sistemas de gestión documental, que integran paquetes de evaluación en el diseño en tres dimensiones (3D) respecto a la puntuación LEED; modelización energética siguiendo los criterios de LEED, para que mediante aproximaciones paramétricas y tanteos se pueda mejorar el diseño hacia una mayor sostenibilidad a medida que el progreso progresa y avanza. Los paquetes de información se encargan de elaborar la información relevante respecto a los distintos créditos de LEED que se refieren al diseño.

En LEED se cuenta con una serie de titulaciones que están pensadas para ayudar a los profesionales a progresar y avanzar profesionalmente como individuos, (en ningún caso y de ninguna forma son Certificadores LEED,) ya sea para que les ayude a subir de categoría en sus empresas o para que les contrate otra empresa que desea sus servicios como técnico contratado.

Si un profesional lleva una serie de años diseminando y propagando LEED a nivel de los productos o servicios que da su empresa tanto a nivel interno como de cara a sus clientes, al final está dotado de un bagaje importante sobre LEED y su campo profesional de actuación. Para que una tercera parte independiente le reconozca su saber adquirido con el tiempo, se ha establecido la titulación LEED-GA (Green Associate - Asociado Sostenible).

Si un profesional lleva una serie de años trabajando con LEED a nivel de los servicios que da su empresa tanto a nivel interno como de cara a sus clientes en alguno de los campos de proyecto y obra para proyectos LEED concretos, al final está dotado de un bagaje importante sobre LEED y su campo profesional de actuación. Para que una tercera parte independiente le reconozca su saber adquirido con el tiempo, la titulación LEED-AP (Accredited Professional – Profesional Acreditado) está pensada para ello. Para poder examinarse de esta titulación hay que obtener antes la anterior, LEED-GA.

Estas titulaciones se mantienen con créditos de formación continua que hay que acreditar cada 2 años; 15 créditos para el primero y 30 para el segundo.

En ninguna de las titulaciones anteriores hay ningún prerrequisito u obligación previa para poder examinarse, tampoco hay ninguna obligatoriedad de seguir ningún curso de ningún tipo impartido por nadie. Tan solo se debe seguir y cumplir con detalle las indicaciones de los manuales gratis que están disponibles en nuestra página web. Para poder examinarse de cada uno de los niveles, se debe elegir el día y la hora más conveniente a través de la página web, entre las fechas disponibles y los lugares indicados en Madrid o Barcelona.

Muchos de los profesionales españoles de la construcción y de otras disciplinas, que se han puesto en contacto con el SpainGBC, www.spaingbc.org, para ver como encauzar su vida profesional en el entorno de LEED, se encuentran trabajando desde hace tiempo en Oriente Medio, China, Estados Unidos e Iberoamérica.

LEED está teniendo éxito en el mercado porque, a diferencia de otros sistemas, está desarrollado vía consenso y colaboración en la industria, de abajo arriba, por los individuos más experimentados y conocedores del sistema y sus estrategias que dominan cada campo del medio construido; está planteado con criterios de mercado y de rentabilidad y tiene en cuenta la optimización del bienestar y la salud de las personas y la reducción del impacto en el medioambiente.

A diferencia de otros sistemas, los umbrales a superar en LEED no se basan ni en normas, ni en regulaciones de ningún país ni administración, sino en estándares y prácticas reconocidas de asociaciones privadas internacionales punteras en cada campo de la industria: climatización, materiales, productos, sistemas de calefacción, agua, limpieza..., como ASHRAE, GREENSEAL, GREENGUARD, FSC, ...

A diferencia de otros sistemas, LEED se plantea el objetivo de transformar el medio construido hacia la sostenibilidad dentro de una generación, a través de la construcción de edificios excelentes y de sistemas de autorregulación y de mejora de la propia industria. Edificios que equilibran el triple resultado final: Beneficio, Planeta y Personas. LEED es sinónimo de excelencia en sostenibilidad y de independencia respecto a cualquier otro interés que no sea mejorar la vida de las personas y conservar y favorecer los entornos naturales, llegando a la excelencia dentro de la propia industria.

Departamento de Comunicación

Spain Green Building Council®
Consejo Construcción Verde España®

Avenida de Europa, 14
P.E. La Moraleja
Alcobendas
28108 – Madrid, Spain
t. +34 911 890 555
e. ceve@spaingbc.org
www.spaingbc.org

El Spain Green Building Council - Consejo Construcción Verde España no es responsable ni de las imprecisiones del contenido ni de las opiniones expresadas en los artículos y notas de Prensa escritos por sus colaboradores.

Notas:

- ***El USGBC NO forma parte ni pertenece a ningún órgano ni agencia del Gobierno o de la Administración Pública de los EE.UU.***
- ***El Sistema de Certificación LEED® NO es norma, ni regulación de ninguna agencia u órgano del Gobierno o de la Administración Pública de los EE.UU.***
- ***El Sistema de Certificación LEED® NO se basa ni en normas, ni en estándares, ni en regulaciones del Gobierno o de la Administración Pública de los EE.UU.***