EDIFICACIÓN SUSTENTABLE: solo 11% de los proyectos registrados y certificados LEED es residencial

Con más de dos millones de m² certificados y tres millones de m² a la espera, el Chile Green Building Council (GBC) contabilizó un total de 409 edificios inscritos hasta marzo de este año. De estos, solamente 44 pertenecen a desarrollos habitacionales que integran el concepto de sustentabilidad, la mayoría concentrados en cuatro comunas de la zona oriente de la capital. **ANA ISABEL BARRIOS**

INDESA

MI METRO CUADRADO

El interés por reducir el impacto ambiental en el estilo de vida de las personas se ha llegado a reflejar en el tipo de construcciones que habitan. Cada vez hay más proyectos residenciales que son diseñados para contribuir a la reducción del consumo de agua y energía, y en su lugar implementar recursos renovables que potencien la sustentabilidad.

Bajo esta idea, varias inmobiliarias han puesto su empeño en crear nuevos prototipos y validar sus edificios "verdes" con una certificación LEED (Leadership in Energy and Environmental Design), elaborada por el USGBC.

Este método de evaluación verifica prácticas y estrategias que representen beneficios cuantificables, tanto para el ambiente como para los usuarios, desde que se realiza el anteproyecto hasta que se obtiene el producto final.

Hoy, en Chile existen 44 desarrollos residenciales inscritos; es decir, que ya cuentan con una certificación o están en vías de obtenerla. De estos, 29 son edificios y 15 casas particulares, todos ubicados principalmente en Santiago, en las comunas de Lo Barnechea, Vitacura, Ñuñoa y Las Condes.

De acuerdo con María Fernanda Aguirre, gerente técnico de Chile Green Building Council (GBC), "en general, los proyectos residenciales obtienen bastante puntaje (en la evaluación para calificar por un certificado LEED) por su cercanía al transporte público y servicios básicos, además de aspectos vinculados a la calidad ambiental".

La ejecutiva explica que algunos de los artefactos que se implementan en este tipo de viviendas son los paneles solares térmicos para la calefacción, los fotovoltaicos para la iluminación y artefactos específicos de grifería para la eficiencia hídrica.

El primer edificio habitacional certificado LEED en Chile también lo fue en Hispanoamérica. Esto ocurrió en 2013, cuando el proyecto Las Condes 13.800, de Inmobiliaria Molina Morel, recibió el certificado Oro.

José Molina, gerente general de Molina Morel, que también tiene otros dos proyectos certificados Plata y uno más a la espera de ser avalado, comenta que "desde hace varios años desarrollamos proyectos con casi todo lo que se pide para certificarse; por ejemplo, artefactos sanitarios eficientes, ahorro energético y salas de basura ecológicas, por lo que decidimos involucrarnos en el proceso".

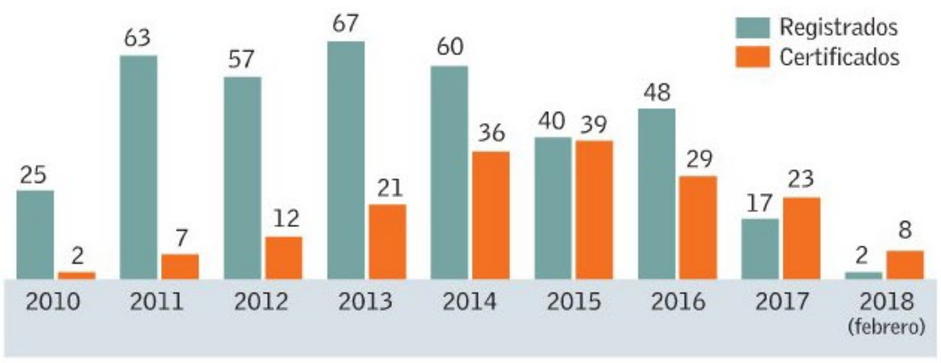
Según los datos de Chile GBC, a la fecha en el país se suman 2.237.914 m² certificados y otros 3.654.909 m² a la espera. De estos, un 53% lo conforman edificios de oficinas, otro 13% retail y 11% residencial.

Para Aguirre, en Chile ha madurado bastante la idea de que la sustentabilidad es un generador de valor importante, por lo que se podría esperar que la cantidad de proyectos se incremente en un futuro.

Sin embargo, para Alejandro García, director del Centro Inmobiliario de la UAI, "el tema residencial no logra tener la misma fuerza que el comercial".

Esto lo atribuye a que la mayoría de las constructoras no tienen dentro de su estándar y misión el construir con sustentabilidad, sumado a que algunos usuarios desconocen y otros no creen en este concepto; por lo tanto, "no lo compran y no lo exigen".

Evolución de la certificación LEED en Chile



Cinco años es el plazo para que los proyectos renueven la certificación LEED, de lo contrario la pierden.

1.500 dólares es el costo para registrar un proyecto. El pago se hace al GBC Inc.

Total de proyectos hasta marzo 2018 (registrados y certificados)

Fuente Chile Green Building Council EL MERCURIO

INCREMENTO DEL 30% en la venta de una vivienda "verde"

De acuerdo con la Guía de Desarrollo Sustentable de Proyectos Inmobiliarios elaborada por la Corporación de Desarrollo Tecnológico (CDT), el integrar la sustentabilidad en los desarrollos genera un imperativo negocio.

El documento destaca ventajas económicas como el mayor valor de venta de un departamento, ya que su costo puede incrementarse hasta en un 30%.

Para Alejandra Schueftan, arquitecta de GVC, empresa de estrategia ambiental y certificación, "los proyectos LEED tienen diversos beneficios, como el aumento de la plusvalía, mejores tasas de arriendo y reducción de los costos operativos".

Esta consultora ha asesorado diversos proyectos para la obtención del certificado LEED, de los cuales 30% son residenciales y 70% oficinas y *retail*. Actualmente acompaña a Inmobiliaria Indesa con el edificio Riesco Leguía, ubicado en Las Condes.

Enrique Joglar, gerente de Desarrollo de Indesa, asegura que "es importante proteger el costo de los departamentos", pero que sin duda el contar con la certificación es un atributo que da valoración al proyecto.

Este desarrollo, por ejemplo, emplea un sistema de climatización por losa radiante que, según la orientación del edificio, permite controlar la temperatura de los departamentos.

Según Schueftan, con medidas como esta y otras hay proyectos en los que se han logrado ahorrar hasta 90% en el consumo de energía.

No obstante, un estudio realizado por el World GBC revela que en promedio la reducción de consumo de energía llega a 30% y la disminución de consumo de agua, a 40%.

Pese a que el costo por los servicios (gastos comunes) es menor en residencias sustentables, el precio de venta de las unidades resulta elevado. "Esto, debido a que la inversión en su construcción es mayor, se podría estimar 1 UF/m²", señala Alejandro García.

Por el contrario, José Molina dice que "es tan bajo el costo adicional, que no se nota en el precio de venta". Aunque recalca que es evidente el menor consumo energético por los recursos eficientes implementados.

MAYOR EXIGENCIA desde 2016

Aunque la certificación LEED comenzó a replicarse de manera global en el 2000, en Chile tuvo auge entre 2012 y 2015, período desde el que los proyectos de oficinas son los que predominan. "Luego, la cantidad de registros bajó, debido a un tema de contingencia económica local que tuvo gran impacto en el sector construcción", asegura María Fernanda Aguirre.

Otro factor que detuvo la postulación de los desarrollos a la certificación fue el cambio de versión con la que se trabajó hasta 2016. La nueva metodología, según la gerenta de Chile GBC, es más exigente y requiere una adaptación más técnica del mercado.

Pero Aguirre asegura que, según los datos, hasta la fecha se puede decir que aunque sean pocos, nuevamente hay quienes están registrando proyectos y están dispuestos a asumir el desafío.

Desde Molina Morel, el gerente general sostiene que "evidentemente, el proceso de certificación LEED significó un esfuerzo adicional, ya que hay que cumplir con una serie de requisitos, reuniones, revisiones y controles".

Para Enrique Joglar, este es un procedimiento continuo, que comienza desde el desarrollo del edificio hasta culminar con la construcción. "La certificación es obtenida una vez que el proyecto comienza a operar y todos los procesos a certificar han sido documentados, lo que podría ocurrir hasta cuatro meses después de la recepción final del complejo", confirma.

CHILE entre los 10 primeros países

Chile se posiciona entre los primeros diez puestos del *ranking* elaborado por el USGBC, el cual contabiliza el número de proyectos certificados y registrados. En julio de 2017, el resultado reveló que ocupaba el noveno lugar, después de Alemania y seguido por España.
A nivel latinoamericano, se encuentra tercero después de Brasil y México. Y en Sudamérica está segundo, seguido de Colombia.