



EVOLUCIÓN DE LEED™ EN MÉXICO:

Una exitosa transición sustentable del sector inmobiliario

L EED, por sus siglas en inglés (Leadership in Energy and Environmental Design), es un sistema para la evaluación y certificación del desempeño energético y ambiental de edificios. El LEED fue creado en 2001 por la organización civil norteamericana sin ánimos de lucro denominada "United States Green Building Council" (USGBC). Dicha entidad, con el apoyo voluntario de sus miles de organizaciones e individuos miembros, ha logrado confeccionar el sistema más reconocido y utilizado a nivel mundial para la certificación de proyectos de edificación sustentable.

El sistema LEED consta de una serie de elementos técnico-normativos de cumplimiento obligatorio (prerrequisitos) y otros de carácter optativo (créditos) que exigen la atención particular de recomendaciones que atañen a los procesos involucrados en las etapas de planeación, diseño, construcción y operación de las edificaciones, singulares o en un conjunto.

De acuerdo a su desempeño y calificación final -toda vez concluido el meticuloso proceso de revisión documental de evidencias y constancias a cargo del "Green Building Certification Institute" (GBCI)-, las edificaciones pueden obtener de acuerdo a su puntuación final el reconocimiento en alguno de los cuatro niveles de certificación: certificado básico, plata, oro o platino.

SU MISIÓN TRANSFORMADORA.

El sistema de certificación LEED fue concebido -y cumple hoy día cabalmente su función- como una fuerza de transformación de mercado para las industrias del diseño y la construcción. El objetivo último es la creación de un entorno construido más responsable, apoyado en los tres pilares del modelo de desarrollo sustentable: protección ambiental, prosperidad social y rentabilidad económica.

Esta estrategia de cambio consiste en acreditar, con máximo rigor técnico-científico por una tercera parte independiente, un alto desempeño energético y bajo impacto ambiental para las edificaciones discretas o en conjunto. El Sistema LEED recoge múltiples normas, estándares y mejores prácticas, exigiendo ir más allá de su solo cumplimiento.

El efecto deseado es el de crear un liderazgo de proyectos (sustentables) sobresalientes, que generen confianza y certidumbre, convirtiéndose en referentes y lograr entonces influenciar positivamente al resto del mercado. Los mercados empiezan a dar cuenta de ello, no solo en los Estados Unidos de Norteamérica, sino también en el resto del mundo.

EVOLUCIÓN EN MÉXICO.

El primer proyecto certificado LEED en nuestro país data del año 2005. Fue entonces cuando el edificio de oficinas "Centro Internacional de Negocios" (Ciudad Juárez, Chihuahua) se acreditó con una certificación LEED para Construcción Nueva, nivel básico.

En ese mismo año, se funda la primera Asociación Civil promotora de LEED y de la edificación sustentable "Mexico Green Building Council" (MexGBC). Esta organización no gubernamental mexicana es, al igual que el USGBC, miembro inicial del "World Green Building Council" (WorldGBC) que en la actualidad agrupa asociaciones afines en más de 90 países.

Posteriormente, en 2007, el proyecto "Torre HSBC" (México, D.F.) obtuvo la primera certificación LEED-NC Nivel Oro. Cabe destacar que este proyecto fue, sin duda, un fuerte detonante para la aceptación y demanda de la certificación LEED en nuestro país. Otro hito relevante es la primera certificación LEED-NC Nivel Platino que ostenta desde 2011 las oficinas de la empresa consultora "Bioconstrucción y Energía Alternativa" (Monterrey, N.L.), distinguiéndose ésta como la primera certificación de su clase en América Latina.

El interés de mercado por las certificaciones LEED ha crecido a un ritmo acelerado, especialmente en los últimos años, a razón de un incremento anual superior al 20%. En el mes de marzo de 2014, sumando 350 proyectos registrados (aspirantes en proceso de certificación) más otros 92 ya certificados, México se posiciona como el sexto país en la lista mundial de proyectos LEED.

Las tipologías de edificación más demandantes por la certificación son oficinas administrativas y comerciales, desarrollos de usos mixtos, hoteles y sucursales bancarias, así como proyectos residenciales verticales, naves industriales y centros de distribución.

Es bien conocido, empero, que la influencia de LEED no solo se limita la suma de los proyectos registrados, más los proyectos ya certificados. El sistema LEED es utilizado recurrentemente en México por miles de profesionales de la arquitectura, constructores, inversionistas inmobiliarios y propietarios como una guía para mejorar sus lineamientos y prácticas de diseño, construcción, operación y comercialización de bienes inmuebles.

El "efecto LEED" ha cumplido también su cometido de favorecer una transición en la oferta de productos y servicios ambientalmente preferentes para la construcción. Los fabricantes de materiales de construcción y los proveedores de servicios profesionales están reorientando su propuesta de valor hacia los beneficios "ecológicos" de sus ofrecimientos.

UN FUTURO EXIGENTE: RETOS Y OPORTUNIDADES.

A pesar de su indiscutible éxito, LEED enfrenta retos importantes para mantenerse vigente en su calidad de sistema líder a nivel mundial para la calificación energética y ambiental de proyectos de edificación.

Uno de sus mayores retos actuales es aquel que le supone su capacidad de adaptabilidad a los diferentes mercados e idiosincrasias alrededor del mundo. Para tal efecto, el USGBC ha dispuesto el Programa "LEED International Roundtable" que convoca a más 20 países para desarrollar rutas alternativas (locales) de cumplimiento para los requerimientos técnicos incluidos en este sistema de certificación que se fortalece con una nueva orientación global. MexGBC es la entidad representante de nuestro país en esta mesa técnica internacional. Estas consideraciones de adaptación o "localización" están ya perfiladas para ser incluidas en la próxima versión 4.0 de la familia de sistemas LEED.

Es aquí donde se abre la posibilidad de homologar las exigencias técnicas de LEED con la Normatividad Mexicana vigente (Normas Oficiales Mexicanas, Normas Voluntarias Mexicanas, Reglamentos de Planeación Urbana y Construcción, Especificaciones Técnicas, etc.). Esta concordancia de criterios ofrecería resultados muy convenientes. Podría motivar, por una parte, el cumplimiento de las disposiciones normativas y reglamentarias nacionales, y por otro lado, facilitar los procesos de revisión de la certificación LEED.

No distinto a lo delineado por las actuales tendencias internacionales de la certificación, el sistema LEED EB:OM (para edificios existentes, con enfoque en operaciones y mantenimiento) ganará aceptación rápidamente en México. El cometido superior del LEED para fomentar un entorno construido más sustentable, requiere de la pronta y efectiva intervención en el "stock" construido, no solo en las nuevas construcciones.

Los responsables de proyectar, construir y operar el entorno construido cargamos una enorme responsabilidad como partícipes de la actividad humana que más afecta al ambiente y los recursos naturales. Empero, es nuestra misma industria edificatoria e inmobiliaria la indicada para revertir los efectos nocivos del cambio climático global, en el menor tiempo y al menor costo. La decisión (y solución) está en nuestras manos. **C**