

SOLUCIONES DE SOSTENIBILIDAD INMOBILIARIA





Soluciones Aplicadas hacia la Sostenibilidad Inmobiliaria

El Mercado inmobiliario ha evolucionado a tal extremo, que las Credenciales Verdes para los edificios son ahora la norma en lugar de la excepción. Los arrendatarios están buscando lugares que ofrezcan rentabilidad y ambientes de trabajo saludables para sus empleados. Los propietarios y desarrolladores están buscando maximizar el atractivo de sus propiedades en el mercado y al mismo tiempo impulsar las eficiencias operativas. Otros factores que están impulsando el mercado hacia el enfoque del desempeño ambiental, incluyen: estándares de desempeño mínimo, requeridos por las juntas de propietarios; otros son los mandatos de desempeño y los protocolos de reporte; oportunidades de conseguir financiamiento y la pendiente legislación para la divulgación obligatoria de eficiencia energética de la propiedad comercial.

La Red Regenerativa comprende que los buenos resultados medioambientales, se logran mejor a través de una administración de propiedad de calidad y un desempeño mejorado de la propiedad. También sabemos que las mediciones y el monitoreo son herramientas esenciales para una administración efectiva.

Claramente, la demanda del mercado y la necesidad de la Innovación Sostenible son las que definen el curso que los propietarios de activos inmobiliarios, deben de estar tomando, para asegurar que sus propiedades permanecen competitivas en el mercado y cumplan con la reducción de CO₂.

El DECRETO SUPREMO No 004-2016-EM enfocado en la Eficiencia Energética dentro del Sector Público, promueve el remplazo de los sistemas de mayor consumo eléctrico, tales como iluminación y aire acondicionado. Esta primera medida de Eficiencia Sostenible de ahorro económico y de reducción de CO₂, para los Edificios del Sector Público. Este es el inicio de una futura legislación que hará mandatorio una declaración de Impacto Ambiental para todos los Edificios Comerciales, Institucionales y Corporativos, basado en la eficiencia energética y emisiones de CO₂. Como una preparación hacia la adecuación del edificio y a la optimización financiera del portafolio inmobiliario. Recomendamos a nuestros futuros clientes realizar un Diagnóstico de Sostenibilidad para que puedan encontrar todas las oportunidades de mejora sostenible y una vez realizadas, puedan mantener monitoreado el desempeño económico y ambiental de sus activos.

1.1 Diagnóstico de Sostenibilidad Inmobiliaria.

Este estudio permite conocer el verdadero desempeño actual del edificio, analizando con rigurosidad los alcances de las cinco categorías medioambientales que utiliza la Certificación LEED EBOM (Edificios Existentes-Operaciones y Mantenimiento) hace un comparativo con la lista de verificación y califica al edificio según su resultado. Así mismo entrega una hoja de ruta para la correcta adecuación con el listado de mejoras, escalonadas hacia una mejora sustancial o una mejora completa mediante el logro de la Certificación LEED. Los alcances de la Auditoría incluyen:

- ❖ Iluminación y control de las áreas comunes.
- ❖ Operación de los sistemas HVAC, incluyendo la operación de los chillers.
- ❖ Revisión de los sistemas de control de iluminación, con muestras aleatorias de niveles de luz en áreas comunes y estacionamientos.





- ✚ Building Management System (BMS).
- ✚ Ascensores.
- ✚ Fachada y paneles de visión.
- ✚ Orientación y ubicación de Edificio.
- ✚ Revisión de los manuales de Operaciones y mantenimiento y de planos "as build."
- ✚ Revisión de los recibos y de las tarifas de luz y agua.
- ✚ Recorrido e inspección de los servicios junto con los encargados del edificio.

1.2 Certificación LEED EBOM-Edificios Existentes

Ofrecemos la Consultoría para la Certificación LEED en todas sus modalidades. Para proyectos nuevos LEED NC, Edificios Existentes LEED EBOM y para las oficinas de los arrendatarios LEED CI. Con el mejor equipo de profesionales de experiencia comprobada, la consultoría incluye:

- ✚ Desarrollo de todos los Pre Requisitos y Créditos de Diseño.
- ✚ Desarrollo de todos los Pre Requisitos y Créditos de Energía y Atmósfera, y de Calidad Interior del Aire.
- ✚ Simulación Energética computarizada. (LEED NC).
- ✚ Simulación Energética Energy Star Portafolio Manager de EPA (LEED EBOM).
- ✚ Auditoría Energética ASHRAE Nivel I y II.
- ✚ Commissioning (Fundamental, On going y Enhanced).

1.3 Portafolio Inmobiliario Verde.

Para las empresas que cuentan con más de tres inmuebles comerciales, ofrecemos el manejo integral de la transformación del portafolio inmobiliario, hacia la sostenibilidad. Evaluamos cada activo inmobiliario para determinar los impactos negativos y las oportunidades de Eficiencia Sostenible. El servicio cubre los siguientes aspectos:

- ✚ Cronograma de conversión de los inmuebles por orden de prioridad.
- ✚ Capacitación para el personal de facility management y de operaciones y mantenimiento.
- ✚ Implementación de políticas de gestión de sitio; compras verdes y de limpieza verde.
- ✚ Control, verificación y monitoreo de todos los inmuebles del portafolio después de realizadas las mejoras o Certificación LEED.





1.4 Ecométricas



Ecométricas es un servicio personalizado de medición y monitoreo, el cual provee un tablero de control, con menús flexibles de reporte detallado, de manera que los administradores, puedan monitorear en línea, evaluar y comparar el desempeño de cada propiedad, contra su propio desempeño histórico y otros puntos de referencia relacionados. Existe una gran variedad de productos y herramientas en el mercado para proveer monitoreo energético y reporte. Nuestro objetivo ha sido encontrar una herramienta efectiva que provea una solución a nivel de entrada que sea escalable y flexible para satisfacer las necesidades de nuestros clientes y sus propiedades. Monitoreando:

- ✚ Electricidad.
- ✚ Agua.
- ✚ Gas.

Partiendo de la base de los medidores de los servicios, tenemos la capacidad de construir una imagen clara del desempeño base del edificio y luego apuntar otras áreas para medir y monitorear según sea requerido. Este enfoque nos permite proveer una solución económica, y adoptar el nivel de análisis granular para las necesidades específicas y desempeño de cada activo.

Ecométricas ofrece las siguientes soluciones:

- ✚ Identificación específicas de fuentes de datos – electricidad, agua y gas.
- ✚ Configuración automatizada, alimentación de datos diariamente de todos los medidores inteligentes de electricidad.
- ✚ Alertas y notificaciones vía email y SMS por irregularidades en los niveles de uso de energía.
- ✚ Plantillas de entrada de datos personalizadas para facilitar la recopilación de datos y la subida automática.
- ✚ Acceso en línea a la plataforma para la revisión mensual y reportes históricos
- ✚ Generación automática de reportes.
- ✚ Comprobación de facturas, comparando la data de los medidores inteligentes con las facturas para asegurar el cobro correcto.
- ✚ Verificación de tarifa.
- ✚ Hasta seis reportes mensuales programados, incluyendo cuatro informes de fuentes de datos y un reporte consolidado de uso y de carbono.





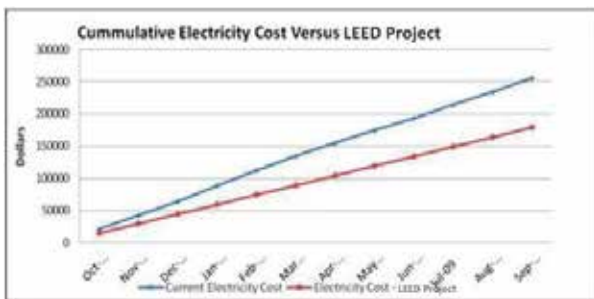
- ✚ Indicador mensual LEED, informe de calificación de desempeño para los edificios base.
- ✚ Cruzar los puntos de referencia del portafolio de propiedades para identificar problemas de desempeño.
- ✚ Almacenaje en línea de los reportes y documentos de soporte de los edificios relevantes, tales como auditorías, reportes, certificaciones.

Reportes de Sostenibilidad



Una vez se haya establecido una línea base a través de un retrofiting o Certificación LEED. El edificio debe contar con una revisión específica y una estrategia de monitoreo para mantener y mejorar el desempeño Sostenible del Edificio. El Reporte de Sostenibilidad, es una revisión mensual, que examina los servicios de ingeniería del edificio y recomienda iniciativas de optimización para Eficiencia Energética.

Objetivos clave del Reporte de Sostenibilidad:



- ✚ Desarrollar una hoja de ruta que pueda asistir con la mejora del desempeño energético del edificio con el objetivo de mantener los desempeños de la Certificación LEED.
- ✚ Identificar oportunidades de eficiencia energética y otras mejoras operativas.
- ✚ Estimar el costo de implementación de las iniciativas de eficiencia energética (capital de trabajo) y un periodo de retorno de inversión para cada iniciativa.
- ✚ Basados en el rango de los análisis de costo beneficio, proponer las mejoras y hacer recomendaciones para la implementación del capital de trabajo.





Servicios Complementarios

Es muy importante que los ocupantes cuenten con las herramientas y la capacidad de crear y mantener ambientes sostenibles para sus empleados y para sus negocios. La Red Regenerativa ofrece servicios especializados de consultoría para asistir con ese objetivo. Nuestros servicios para los arrendatarios incluyen:

- ✚ Consultoría de Sostenibilidad.
- ✚ Diseño de Oficinas e Interiorismo Sostenible.
- ✚ Gerencia de Proyectos.
- ✚ Auditoría Energética.
- ✚ Certificación LEED para Interiores Comerciales.
- ✚ Auditoria Energética de Data Centers.

Héctor Miranda

Director Gerente.

Profesional Acreditado LEED

981 014 529

(511) 4377629

hmiranda@redregenerativa.com

