

INFORME DE  
EVALUACIÓN E  
INFORME DE FPC DE  
INSPECCIÓN DEL  
ASESOR



III Encuentro de Asesores  
24/10/2017

1. INFORME DE EVALUACIÓN FD
2. INFORME DE EVALUACIÓN FPC
  - ◆ FPC INSPECCIÓN ASESOR

INFORME DE EVALUACIÓN



## INFORME DE EVALUACIÓN

DOCUMENTAR ANTE UN TERCERO QUE SE CUMPLE  
LO ESPECIFICADO EN EL MANUAL



## DOCUMENTACIÓN PARA SOLICITAR LA CERTIFICACIÓN

- INFORME DE EVALUACIÓN + EVIDENCIAS
- HERRAMIENTA DE EVALUACIÓN (en formato digital)
- FORMULARIO DE CONFLICTO DE INTERÉS (en su caso)
- POLIZA SEGURO RESPONSABILIDAD CIVIL (se verifica anualmente)
- ENCUESTA SATISFACCIÓN CLIENTE + NO RECLAMACIÓN

## DOCUMENTOS DE APOYO

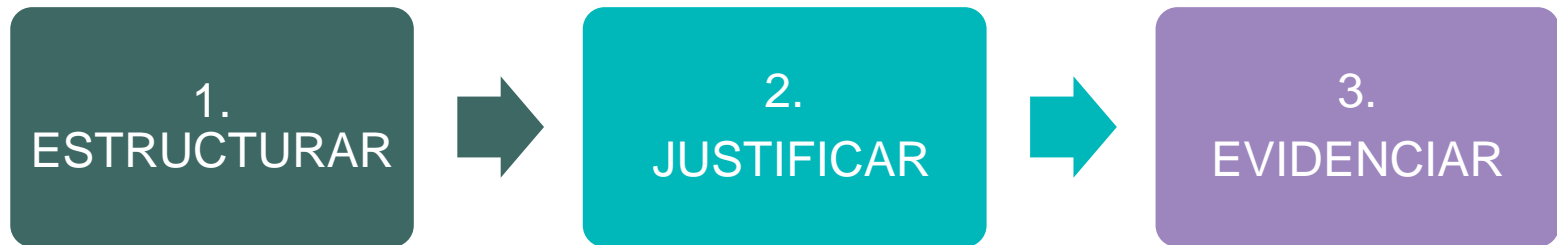


**Guía para la redacción del Informe de Evaluación  
en Plantilla Informe de Evaluación**



**Nota Técnica NT03 (Diciembre de 2014)**

## EL INFORME DE EVALUACIÓN - PAUTAS



## EL INFORME DE EVALUACIÓN

### 1. ESTRUCTURAR

El Informe de acuerdo con lo indicado en la plantilla:  
secciones, apartados, etc..

Con claridad y de forma detallada cada uno de los  
criterios siguiendo la numeración y estructura del  
Requisito



## EL INFORME DE EVALUACIÓN

### 2. JUSTIFICAR

¿Por qué?

- **demostrando** o no el cumplimiento indicando cómo y porqué se obtienen los puntos.

Y

- demostrando que se ha revisado **cada criterio, cada ítem, las Notas Adicionales, las definiciones de Información Complementaria, las Notas Técnicas** etc.

## EL INFORME DE EVALUACIÓN

### 3. EVIDENCIAR

**proporcionando** al lector información sobre **cómo** las evidencias están en línea con cada una de las exigencias del Requisito (consonancia entre el Requisito y las evidencias)

## Documentación para entregar

REF: MAT-5\_1 Planos de diseño con las partes vulnerable del edificio. ([MAT5\\_planos.pdf](#))

REF: MAT-5\_2 Especificaciones de medidas de durabilidad ([MAT\\_5\\_especificaciones.pdf](#))

3. EVIDENCIA

## Justificación

1. El diseño incorpora medidas adecuadas de durabilidad y protección, o características/soluciones de diseño, apropiadas para evitar daños a las partes vulnerables del edificio. Debe incluir entre otras:

- a) Una protección contra los efectos de un elevado tráfico peatonal en las entradas principales, las zonas públicas y las vías de circulación (pasillos, ascensores, escaleras, puertas, etc.)

Se cumple. Tal y como se demuestra en [MAT5\\_2 pag 2](#) el edificio dispondrá de pavimentos de alta resistencia y de lavado fácil en la entrada principal y pasillos.

1. ESTRUCTURA

2. JUSTIFICA

3. EVIDENCIA

## La importancia de las evidencias y su referenciación

**EVIDENCIAS:** Son la base de la evaluación.

- \* Protegen al Asesor en el caso de que el resultado de la evaluación sea impugnado.
- \* Es la principal vía para determinar que la evaluación cumple con los requisitos del sistema de calidad.

**REFERENCIACIÓN:** punto crítico y fundamental en el proceso de certificación:

- \* permite al verificador identificar de forma rápida la evidencia relacionada con cada criterio y localizar la información que demuestra el cumplimiento
- \* Sin referenciar las evidencias, el ITG (como cuerpo certificador) no podría cerciorarse de que las evidencias apropiadas han sido evaluadas por el Asesor.

## Cómo referenciar?

- \* En “Documentación para entregar” tiene que aparecer el listado de las evidencias acompañadas con un código de referenciación identificable y que permita a lo largo de la justificación nombrar a la evidencia de forma concisa, rápida y reconocible
- \* Indicando el **apartado, página** que demuestra el cumplimiento.

**Por ejemplo: ENE 5.1. Pag 8 / DOC5 apartado 5.2.3.**

## El Maestro de evidencias



### REFERENCIA



Nº evidencia	Tipo evidencia	Título/ Fuente	Clausula/ párrafo /nº diseño (similar)	Versión	Fecha
ENE 1.1	Especificación equipamiento	Proveedor XPU	2.5.9	1	21/2/10
ENE1.2	Certificado	ESE	ES-5612/2010	1	15/7/10
ENE1.3	Plano	Proyectista	PB6754-v3/2010	12	30/10/10
ENE1.4	E-mail	Cliente	na	1	8/9/10
ENE1.5	Factura	FR3456	45984765/2009	1	2/11/10

## Ejemplos de organización evidencias

Nombre	Tamaño
00_Cláusulas Verdes	
01_GST 01	
01_GST 02	
01_GST 03	
02_SyB 01	
02_SyB 03	
02_SyB 04	
02_SyB 05	
02_SyB 09	
02_SyB 10	
02_SyB 12	
02_SyB 14	
03_ENE 01	
03_ENE 02	
03_ENE 03	
03_ENE 04	
03_ENE 05	
03_ENE 08	
03_ENE 09	
04_TRA 01	
04_TRA 02	
04_TRA 03	
04_TRA 04	
04_TRA 05	
04_TRA 07	

Nombre	Tamaño	Tipo
AG2.1 Ficha técnica contador .pdf	1.069 KB	Documento Adob
AG2.2 ESpecificaciones control fugas y plan de actuacion.pdf	153 KB	Documento Adob
AG2.3 ESpecificacion contador agua.pdf	3.161 KB	Documento Adob
AG3.1 Ficha técnica del contador .pdf	1.069 KB	Documento Adob
AG3.2 ESpecificaciones control fugas y plan de actuacion.pdf	153 KB	Documento Adob
AG3.3 Especificacion contador agua.pdf	3.161 KB	Documento Adob
AG6.3 Inspeccion del asesor .pdf	344 KB	Documento Adob
AG 4.1 Ficha técnica electroválvulas.pdf	734 KB	Documento Adob
AG 4.2 Ficha técnica detector movimiento.pdf	172 KB	Documento Adob
AG 4.3 Planta de sanitarios y abastecimiento.pdf	201 KB	Documento Adob
AG 4.4 Inspeccion asesor.pdf	970 KB	Documento Adob
AG 6.1 Confirmación estrategia plantación.pdf	80 KB	Documento Adob
AG 6.2 Plano jardinería.pdf	447 KB	Documento Adob
CONT 7.1 Plano iluminación externa.pdf	220 KB	Documento Adob
CONT 7.2 Plano acotado propiedades cercanas.pdf	270 KB	Documento Adob
CONT 7.3 Confirmación instalación iluminación exterior .pdf	72 KB	Documento Adob
CONT 7.4 Inspeccion asesor .pdf	305 KB	Documento Adob
CONT 8.1 Plano del emplazamieneto ruidos.pdf	910 KB	Documento Adob
CONT 8.2 Informe consultor acústico.pdf		Adob
CONT 8.3 Acreditación acustica Consultor.pdf		Adob
CONT 8.4 Confirmación medidas atenuación ruidos.pdf		Adob
CONT 8.5 Plano de cubierta del edificio.pdf	1.323 KB	Documento Adob
CONT 8.6 Inspeccion asesor y evidencias fotográficas .pdf	446 KB	Documento Adob
ENE 1.1 CV experto eficiencia.pdf	121 KB	Documento Adob
ENE 1.2 Certificado programas y modelos utilizados.pdf	132 KB	Documento Adob
ENE 1.3 Planos as built eficiencia energética.pdf	929 KB	Documento Adob

Tipo: Documento Adobe Acrobat  
 Tamaño: 304 KB  
 Fecha de modificación: 28/02/2014 9:29

## TIPOS DE EVIDENCIAS

❑ SE INDICAN EN LA SECCIÓN DOCUMENTACIÓN PARA ENTREGAR

❑ NO ADMISIBLES:

- \* Párrafos **literales** del Manual para demostrar el cumplimiento
  - Los niveles de iluminancia y la uniformidad se especifican de acuerdo a las guías nacionales de mejores prácticas (UNE EN 12464 -1/2)
  - La persona X confirma que el programa cumple.....
- \* Evidencias literales “Doc para entregar”: Tiene que demostrar el cumplimiento P.e UN plano.... Si no es autoexplicativo...
- \* Evidencias **sin autoría, sin firmar**
- \* Especialistas: **CV de empresa** (tiene q ser personal)
- \* Hojas sueltas a modo de especificaciones (sin vincular al proyecto)





## Recuerda....

- \* La Unidad de Verificación **NO CONOCE** el proyecto como el Asesor
- \* Las consultas técnicas se deben realizar **ANTES** de entregar el Informe
  - A menos que esté especificado en el Manual, en una FAQ o en una Nota Técnica el verificador **NO PUEDE** aprobar un enfoque/propuesta diferentes
  - El verificador **NO PUEDE** responder consultas técnicas
- \* Hacer que el cumplimiento sea evidente
  - Detallando evidencia, página, clausula, apartado, **incluso con textos resaltados en otro color!**
- \* Solicitar una reevaluacion **NO SIGNIFICA QUE EL PROYECTO ESTE TECNICAMENTE MAL EVALUADO** (99%)
- \* Los sucesivos Informes de Evaluación deben estar escritos con un color diferente para facilitar la labor del Verificador



## EL INFORME DE VERIFICACIÓN



EJEMPLO INFORME VERIFICACIÓN

# ¿POR QUÉ NUESTRAS VERIFICACIONES SON ASÉPTICAS?



En el Informe de Verificación sólo podemos indicar al Asesor dónde se ha equivocado

# NO CONOCEMOS EL PROYECTO

ERROR FRECUENTE	%	UNIDAD DE VERIFICACIÓN. EJEMPLOS:
Falta alguna/s evidencia/s detallada/s en “Documentación a Entregar” que demuestra el cumplimiento de un criterio y/o Nota Adicional	45%	Criterio x: Es necesario adjuntar las evidencias (indicadas en “Documentación a Entregar” que demuestren los sistemas de protección contra la luz solar y controles que se instalarán)
Justificación del cumplimiento insuficiente vía evidencias o notas	15%	Criterio 3. El Asesor indica "Existe un SGEE accesible que cubre el suministro de energía de todas las zonas arrendadas", sin embargo es necesario demostrar que es de aplicación de acuerdo con la Nota Adicional NA 17 "Edificios con funciones similares y zonas arrendadas"
Referenciación de las evidencias insuficiente requiere un esfuerzo para a su localización [en el caso de que se encuentre...]	15%	<p>Criterio 2a-e . Es necesario referenciar el apartado/página de la evidencia XX que demuestre claramente que el sistema de detección de fugas cumple los ítems a-ee</p> <p>Criterio 4. La evidencia (AG1.1, páginas 62 y 63) no demuestra claramente que todos los grifos tendrán un caudal máximo inferior a 6l/min</p>
Requisito/ criterio no comprendido y puntos otorgados de forma incorrecta	25%	Criterio 1. El Asesor indica "se detallan los cálculos del total de Áridos de alta calidad previstos en el desarrollo del proyecto", sin embargo, en dichos cálculos no se demuestra claramente que % de áridos de alta calidad presentes en el proyecto.



## EJEMPLOS

- EJEMPLO 1. INFORME DE EVALUACIÓN – ENE 22-b
  - EVIDENCIA PLANO
  - EVIDENCIA ESPECIFICACION
- EJEMPLO 2. INFORME DE EVALUACIÓN -ENE 22 g
  - EVIDENCIA PLANO
  - EVIDENCIA ESPECIFICACION
- EJEMPLO 3. DEMASIADO DETALLE – DEMASIADO ESFUERZO PARA EL ASESOR
- EJEMPLO 4. MAESTRO DE EVIDENCIAS

**INFORME DE EVALUACIÓN  
POSTCONSTRUCCION**



## INFORME DE EVALUACIÓN POSTCONSTRUCCIÓN

- Para la redacción aplica todo lo anterior
- A partir del Informe de Fase de Diseño (sin borrar la justificación de FD)
- Preferiblemente en otro color
- **Evidencia fundamental:** Informe de Inspección del Asesor + evidencias fotográficas

- **NO ADMISIBLE: FOTOGRAFÍAS SUELTAS**

## INFORME DE INSPECCIÓN DEL ASESOR - FPC

### – CONTENIDO:

- DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EDIFICIO
- FECHA DE LAS VISITAS
- AGENTES: QUIÉN/ES NOS RECIBIERON
- JUSTIFICACIÓN POR REQUISITO

### DESCRIPCIÓN DETALLADA DEL CUMPLIMIENTO

### ID DEL REQUISITO

### DESCRIPCIÓN DE LAS FOTOS

Cibles	Points de contrôle	Constat
<p><b>Hea 06</b> <b>Lighting</b> <b>zones and</b> <b>controls</b></p>	<p>Photographies des télécommandes ou interrupteurs permettant de gérer les luminaires pour chaque zone : Bureaux, salle de réunions, open space</p>	<p>En tant qu'assessor BREEAM, je confirme que lors de ma visite, j'ai pu constater que les luminaires des espaces de bureaux étaient actionnables par l'utilisateur. De plus, j'ai vu voir que l'éclairage était effectivement zoné par zone de moins de 40 m<sup>2</sup>. Enfin, l'éclairage des circulations est dissocié des éclairages des espaces de bureaux.</p> <div data-bbox="585 435 931 892" data-label="Image"> </div> <p>Télécommande mise à disposition des usagers dans chaque local ou zone d'open space</p> <div data-bbox="550 993 971 1306" data-label="Image"> </div> <p>Zoning des open space avec une commande mise à disposition par groupe de 4 bureaux ou zone de moins de 40m<sup>2</sup></p>





## EJEMPLOS

- EJEMPLO 1. INFORME INSPECCCIÓN ASESOR 1
- EJEMPLO 2. INFORME INSPECCCIÓN ASESOR 2
- EJEMPLO 3. NO INFORME INSPECCCIÓN

BREEAM<sup>®</sup> ES

GARANTÍA DE CALIDAD

3

## PROCESO DE GARANTÍA DE CALIDAD

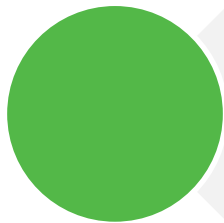
El Asesor BREEAM ES es el **responsable** del contenido del Informe de Evaluación del edificio y de la clasificación concedida.

El proceso de Garantía de Calidad aporta confianza sobre la **verificación** de los Informes de Evaluación por parte de BREEAM ES.

BREEAM ES utilizará los siguientes tipos de Verificaciones:



## VERIFICACIÓN DE LOS INFORMES DE EVALUACIÓN



**Técnicamente completo y correcto**



Observación

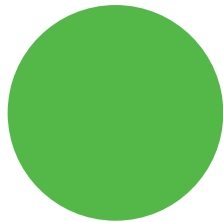
**Técnicamente correcto pero le falta claridad**  
(justificación de los puntos, evidencias, error en las referencias)



No  
Conformidad

**Técnicamente incorrecto o con omisiones**  
(incomprensión, justificación/cálculos incorrectos, herramientas incorrectas, puntuación, ...)

## PUNTUACIÓN DEL INFORME DE EVALUACIÓN



0 No Conformidades y 0 Observaciones



Observación

0 No Conformidades y  $\leq 33\%$   
Observaciones



No  
Conformidad

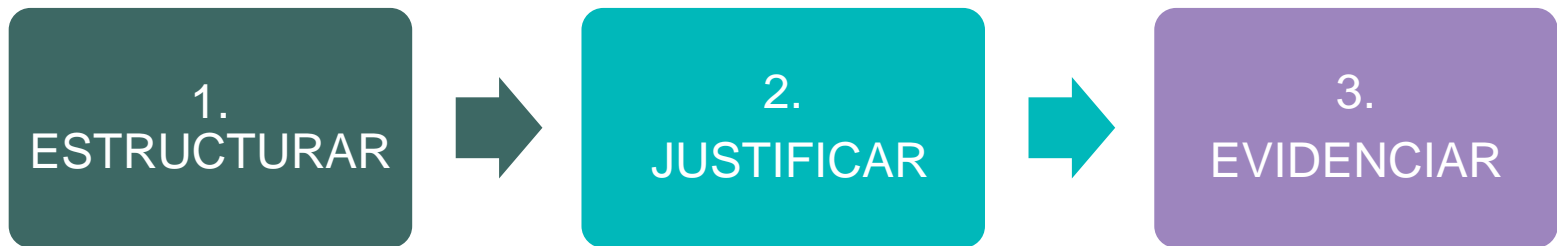
0 No Conformidades y  $> 33\%$   
Observaciones  
 $\geq 1$  No Conformidades

**CERTIFICACIÓN  
DEL PROYECTO**

**VOLVER A  
PRESENTAR  
EL PROYECTO**

## EN RESUMEN

- REDACTAR EL INFORME EVALUACIÓN FD + FPC SIGUIENDO LAS PAUTAS



- TENER PRESENTE EL INFORME DE INSPECCIÓN FPC DESDE EL INICIO

EL CERTIFICADO  
DE LA CONSTRUCCIÓN  
SOSTENIBLE.

Desde 1990.

270.000 edificios

Certificados en 72 países

