

AVISO IMPORTANTE para la Certificación de Proyectos

Uno de los principales objetivos de la Unidad de Verificación de BREEAM es reducir anualmente los plazos de respuesta de las verificaciones.

Analizando los datos correspondientes a los últimos años, hemos detectado algunas cuestiones que internamente debemos mejorar, y en las que ya estamos trabajando, y también algunas cuestiones ajenas a nosotros y que es necesario corregir para poder agilizar los plazos de respuesta por el bien de todos:

ENTREGAS CONJUNTAS DE VARIOS PROYECTOS

Algunos Asesores realizan entregas de varios proyectos de forma conjunta el mismo día, sin esperar a recibir la respuesta de BREEAM entre una entrega y otra. Esta suele ser una práctica cada vez más habitual en el Esquema BREEAM En Uso, aunque sucede también en el resto de Esquemas.

El realizar las entregas de esta forma supone que, en la gran mayoría de los casos, los Informes de Evaluación de dichos proyectos presentan las mismas No Conformidades y Observaciones. Esto, además de ampliar el tiempo de verificación por parte de BREEAM, suele implicar alteraciones en el tipo de verificación a realizar. Debido al elevado número de No Conformidades, en algunos casos esto ha desembocado en la suspensión de la licencia del Asesor en cuestión.

Hasta la fecha, hemos intentado no llegar a este extremo, anulando las entregas para que el Asesor pudiera revisar todos los proyectos, con el consiguiente retraso en la obtención del certificado. Sin embargo, lejos de conseguir que se revisen los demás proyectos, esta circunstancia cada vez es más frecuente; por lo tanto, nos vemos obligados a limitar las entregas de los primeros informes de los proyectos de cada Asesor y eliminar las anulaciones derivadas de esta práctica, es decir:

IMPORTANTE: Un Asesor que haya entregado la documentación de un proyecto para su primera verificación por parte de BREEAM en un Esquema, no podrá realizar la entrega de la documentación de otro nuevo proyecto en ese mismo esquema hasta haber recibido la verificación del primero. El objetivo de esta medida es tener en cuenta las No Conformidades y las Observaciones recogidas en el primer informe enviado por BREEAM y aplicarlas (en caso de ser necesario) en los siguientes proyectos a entregar.

INFORMES DE INSPECCIÓN DEL ASESOR

Como sabes, una de las evidencias fundamentales para la certificación final de un proyecto es el Informe de Inspección del Asesor, en el que se incluyen las evidencias visuales recopiladas en las visitas del Asesor y que confirman el cumplimiento de muchos de los requisitos de los manuales.

En el caso del Esquema En Uso, toda la evaluación del proyecto se basa en la visita de auditoría del Asesor y la mayoría de las evidencias son fotografías, por lo que es necesario adjuntar también para este esquema el Informe de Inspección del Asesor.

Tanto en la formación (para los Asesores formados en los últimos años), como en los webinars impartidos en 2020 (1 y 2) explicamos cómo debe realizarse el Informe de Inspección del Asesor, incidiendo en su contenido y forma. Sin embargo, a día de hoy, nos seguimos encontrando con

AVISO IMPORTANTE para la Certificación de Proyectos

fotografías sueltas, sin referenciación al proyecto evaluado y en muchas ocasiones con la misma imagen para evidenciar requisitos de varios proyectos diferentes. Estas prácticas conllevan un retraso importante en la verificación y la existencia de No Conformidades que son muy fácilmente salvables siguiendo las directrices establecidas por BREEAM para la redacción de este Informe.

IMPORTANTE: No se admitirán como evidencia las imágenes sueltas. Todas las imágenes tomadas por el Asesor para demostrar el cumplimiento de los requisitos tienen que ir dentro del documento del Informe de Inspección, con su correspondiente descripción, y especificando su pertenencia al proyecto. Además, para una adecuada justificación, es necesario detallar en el Informe de Evaluación la correspondiente referenciación, es decir, hay que indicar las págs. en las que aparecen las imágenes referenciadas en el Informe de Inspección.

CONSUMOS DE ENERGÍA EN EL ESQUEMA BREEAM EN USO

Debido a la pandemia causada por el COVID-19, es necesario tener en cuenta que desde marzo de 2020 la actividad de los edificios durante la época del confinamiento ha sufrido periodos de inactividad que se traducen en una diferencia sustancial en los consumos energéticos. Por este motivo, es imprescindible aportar datos de consumos energéticos representativos en las evaluaciones, es decir, que no incluyan meses en los que el edificio haya estado sin actividad.

IMPORTANTE: En caso que durante todo el 2020, el edificio haya estado sin actividad y por esa razón no se tengan datos de consumo representativos de un año completo, se admitirán los consumos desde febrero 2019 a febrero 2020.

Cuando existan datos desde mediados de 2020 en adelante, deben aportarse los consumos del intervalo más reciente posible (agosto 2020-agosto 2021, por ejemplo).