

VIVA ENVIGADO *LEED v2009 BD+C: Core and Shell en el nivel Platino*



Descripción del Proyecto

Viva Envigado, el centro comercial y empresarial más grande de Colombia, abre sus puertas a la nueva generación de centros comerciales del país, con un diseño innovador y experiencial de cada uno de sus espacios. Un parque al aire Libre (Viva Park), un complejo multideportivo (Viva Sports), una calle gastronómica a cielo abierto (Calle Bistró), transportan a los visitantes a experiencias nunca vistas en un centro comercial.

Viva Envigado está completamente integrado a su entorno, a la comunidad y a los medios de transporte garantizando los mejores estándares de sostenibilidad.

Nunca un centro comercial había dedicado tanto empeño en generar ambientes y conceptos que transportaran a los visitantes. Viva Envigado es un proyecto concebido para conectar emociones.

Ubicado en la Carrera 48 # 32b sur – 119 de la ciudad de Envigado, entre la avenida las vegas y la regional y conectado con la estación Envigado del sistema masivo Metro, Viva Envigado está completamente integrado a su entorno, a la comunidad y a los medios de transporte garantizando los mejores estándares de sostenibilidad. Nunca un centro comercial había dedicado tanto empeño en generar ambientes y conceptos que

ESTUDIOS DE CASO

transportaran a los visitantes. Viva Envigado es un proyecto concebido para conectar emociones.

Viva Envigado está compuesto por un complejo comercial compuesto por 4 niveles de comercio que suman 105.987 m² y 2 niveles de parqueaderos. A su vez, de un complejo empresarial que cuenta con 9 niveles de parqueaderos y 5 pisos de oficinas que suman 32.285 m². El área total construida de todo el proyecto suma 260.000 m², y contiene 3.000 celdas de parqueadero.

Hoy por hoy, el Centro Comercial Viva Envigado es el centro comercial que más puntaje ha logrado en el sistema LEED de esta categoría (Centros Comerciales) – 83 puntos, lo que lo hace el proyecto más sostenible de centros comerciales en el País. Esta distinción la han recibido otros dos centros comerciales – Multiplaza en Bogotá, con 81 puntos, y CC La Central, también con 81 puntos. Adicional a esto, El centro Comercial Viva Envigado es el centro comercial más grande del país en lograr esta distinción, entendiendo que el tamaño hace más difícil lograr los estándares de eficiencia requeridos para tal distinción (Multiplaza – 111.581 m², La central 54.244 m²).

El proyecto obtuvo la certificación LEED platino en febrero del presente año.

En Grupo Éxito promovemos la sostenibilidad a través de iniciativas que generan valor, con el propósito de contribuir con el **crecimiento económico**, el **desarrollo social** y la **protección ambiental** en Colombia. Lo hacemos a través de cinco retos: Gen Cero, Comercio Sostenible, Mi planeta, Vida Sana y el éxito del Grupo Éxito está en su gente:

Uno de los frentes de trabajo del reto **Mi planeta** es la **Construcción de obras civiles sostenibles**, buscando que nuestros proyectos inmobiliarios **sean respetuosos con el ambiente**, permitan el **bienestar de las personas**, contribuyan al **desarrollo económico**, y sean sostenibles en el tiempo. La VP Inmobiliaria, con el objetivo de participar activamente de los retos de la compañía en sostenibilidad, hacer parte de la transformación que vive actualmente el país en el sector de la construcción, donde se busca que la misma genere un menor impacto sobre el medio ambiente, y contribuir con los esfuerzos que realizan a nivel mundial en la lucha contra el cambio climático define la siguiente estrategia: **¡VIVA SOSTENIBLE!**

Uno de los ejes principales de Viva Sostenible es Planear, Construir y Operar proyectos Sostenibles, donde una de las grandes apuestas es que todas las nuevas aperturas de los Centros Comerciales Viva cuenten con una certificación LEED.

ESTUDIOS DE CASO

Equipo del proyecto

Viva Envigado hace parte del portafolio de Viva Malls, el operador de centros comerciales más grande del país. A continuación, se presenta el listado con las compañías participantes del proyecto:

Gerencia	Grupo Éxito
Interventoría	Gutiérrez Díaz
Constructor	Arquitectura y concreto
Diseño estructural	Doing ingeniería
Diseño eléctrico	E5
Commissioning, asesoría LEED, modelado energético	Green loop
Diseño arquitectónico	Condiseño

ESTUDIOS DE CASO

Principales aspectos relacionados con desempeño energético

Un Centro comercial cuya eficiencia da 82.5 kWh/m². Año – Esto representa un ahorro de energía del 56% frente a centros comerciales en la ciudad (187.8 kWh/m². Año según resolución 0549).

Viva Envigado alcanza un ahorro del 28.1% en consumo energético frente al consumo esperado de un edificio de características similares en Estados Unidos (ASHRAE90.1-2007).

Ahorro equivalente a 5'546.954 kWh/año. La energía que ahorra permitiría proveer energía a algo más de 8600 viviendas (estrato 3) en envigado durante un año. Este desempeño se logra gracias a:

- *Optimización de sistemas consumidores de energía, arrojando un 28.1% de ahorro total frente a AHSRAE 90.1.*
- *Sistema solar fotovoltaico que supe el 2,88% de la energía de todo el proyecto*
- *Refrigerantes de bajo impacto a la capa de ozono, y desarrollo ingenieril del sistema de ventilación natural y mixto.*
- *Sistemas para la medición y gestión de los sistemas del edificio.*
- *Simulaciones energéticas y térmicas para apoyar la toma de decisiones técnicas durante el proceso de diseño*
- *Inspección de las instalaciones durante el proceso de construcción para asegurar que los sistemas estaban correctamente instalados (Commissioning)*
- *Compra de bonos de energía limpia (RECs) para compensar el impacto de la construcción.*
- *Se contó con la participación de un equipo de profesionales acreditados LEED AP.*

ESTUDIOS DE CASO



ESTUDIOS DE CASO

Principales aspectos relacionado gestión sostenible de agua y paisajismo.

Con la especificación de aparatos sanitarios eficientes, Viva Envigado logró un ahorro del 35,6% frente a la línea base de la EPA (Agencia de protección Ambiental de los Estados Unidos).

Ahorro equivalente a 7.900 m³/año en aparatos sanitarios suficiente para llenar 3 piscinas olímpicas o la capacidad de suplir el agua de 43 hogares estrato 3 en Medellín en un año.

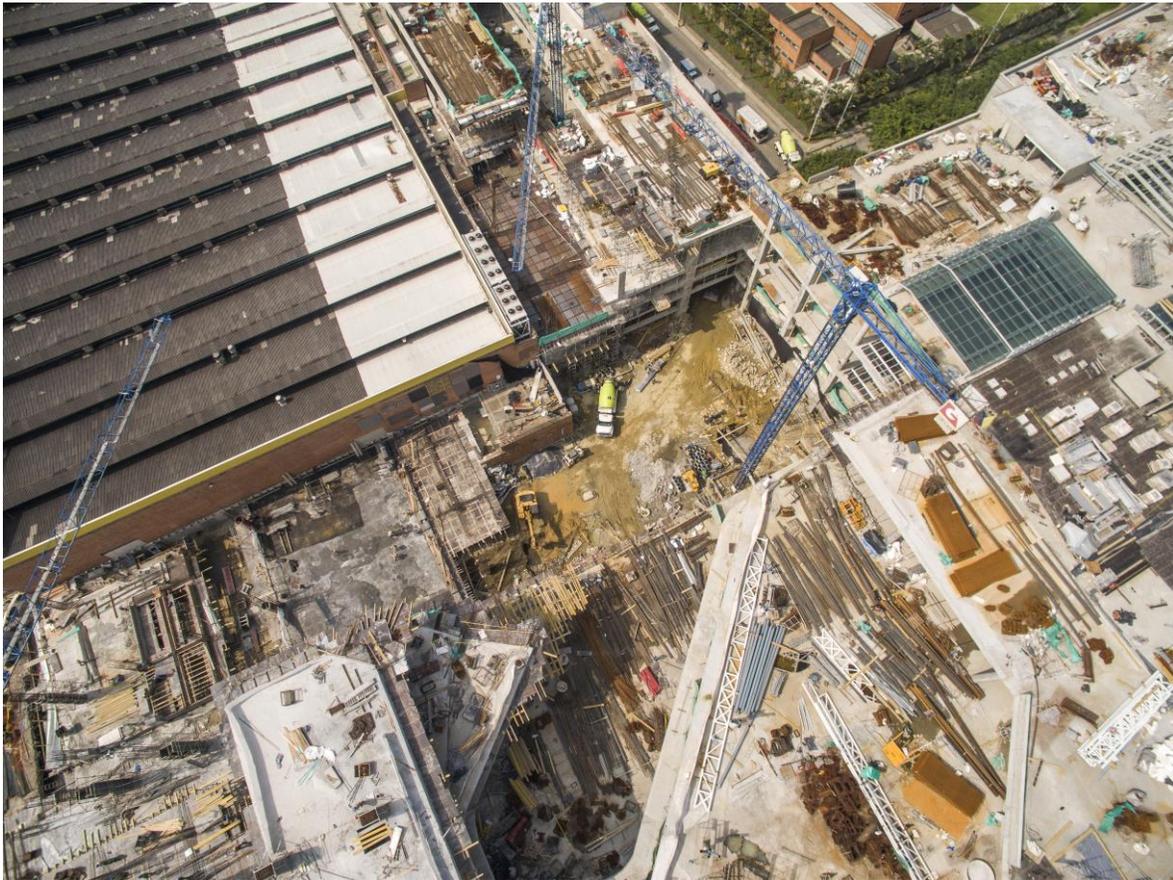
Algunas iniciativas planteadas para este tema:

- *Aparatos sanitarios eficientes que garantizan un ahorro del 35,6%*
- *Vegetación nativa o adaptada que requieren muy poco riego.*



Principales aspectos relacionados con el uso de materiales

- *El 97% de los residuos de construcción fueron dispuestos de manera adecuada.*
- *Se usaron materiales con contenido reciclado (21.76%)*
- *El 50% de los materiales usados en el proyecto fueron extraídos, fabricados o procesados a menos de 500 km.*
- *Se usaron pinturas, adhesivos y acabados de piso con bajo contenido de VOCs lo que garantiza que los espacios son saludables para los ocupantes.*



ESTUDIOS DE CASO

Principales aspectos relacionados con calidad del ambiente interior

- *Se usaron pinturas, adhesivos y acabados de piso con bajo contenido de VOCs lo que garantiza que los espacios son saludables para los ocupantes.*
- *Se cuenta con áreas ventiladas naturalmente y/o mecánico garantizando el confort de los usuarios*
- *Se garantizan espacios bien ventilados con renovación de aire y donde está prohibido fumar por la salud de los ocupantes.*



Zonas con ventilación natural

ESTUDIOS DE CASO

Principales aspectos de manejo en obra

Proceso constructivo sin interrupción de la operación de las oficinas del Grupo Éxito y de 2 de las anclas más importantes: Éxito y Homecenter existentes, las cuales se integraron sin fricción al proyecto definitivo. Para esto se llevaron a cabo planes de demolición controlados (ruido, polvo), y desarrollos estructurales sobre edificios existentes (Ej. 14 salas cine sobre almacén Homecenter), con perfecta planeación y cero accidentalidad durante el desarrollo del proyecto.

Fachada en doble piel, siendo única en su concepto flotante sobre la estructura del centro comercial, llegando a voladizos de hasta 12 metros, que implicaron todo un reto técnico y arquitectónico y envolviendo en un solo cuerpo toda la fachada del centro comercial.

Conexión directa al sistema Metro a través de un puente peatonal sobre la vía pública de más de 250m desde el piso 2 del Centro Comercial y hasta la estación Metro Envigado.



ESTUDIOS DE CASO

Principales aspectos relacionados con la ubicación y su entorno

- *Ubicación estratégica con un desarrollo urbano consolidado*
- *Conectividad con los sistemas de transporte masivo (Metro de Medellín)*
- *Predio previamente desarrollado*
- *132 puestos de parqueo preferencial para vehículos de baja emisión y vehículo compartido (Carpool).*
- *200 parqueaderos de bicicletas y duchas en área administrativa*
- *Parqueaderos cubiertos –no superficiales y cubiertas reflectivas*
- *Manual de arrendamiento y adecuaciones con lineamientos en sostenibilidad.*



Zonas con ventilación natural

ESTUDIOS DE CASO



Parqueaderos para bicicletas y movilidad eléctrica

Otros aspectos a resaltar

Viva Envigado abre sus puertas a la nueva generación de centros comerciales en el país, con una propuesta innovadora desde sus espacios transformando necesidades comerciales típicas de un centro comercial en verdaderos conceptos experienciales mezclados de manera potente con arquitectura y diseño interior.

Convencidos de que la omnicanalidad es un potente vehículo para la comunicación y la transacción, se instalaron 22 tótems digitales con pantallas publicitarias y 8 pantallas gigantes que están ubicadas en puntos de encuentro estratégicos.

Además, la implementación de Smart wi-fly que no solo le posibilita al cliente una conexión a internet de alta velocidad y cobertura total, sino que además nos permite realizar captura de datos para luego generar acciones de marketing dirigidas.

A lo anterior se suma un guiado de plaza integrado a nuestro servicio de Smart Wi-Fly, donde el cliente puede consultar su placa a través de un SMS al momento de conectarse a la red.

Viva Envigado marcó un hito en la historia de los centros comerciales en Colombia, ya que está alineado con las tendencias internacionales, al entender que los centros comerciales pasaron de ser lugares exclusivamente de compras a ser centros de experiencias, orientados al cliente. Es por esto que el 35% del GLA del centro comercial está enfocado exclusivamente en brindar experiencias en entretenimiento y gastronomía que alargan los tiempos de permanencia de los clientes en el centro comercial. Viva Envigado no solo tiene una oferta amplia de entretenimiento al servicio del cliente, sino que es un lugar que trasciende lo comercial para llenarse de espacios con vida y personalidad propia que garantizan la diferenciación.

Viva Envigado es la materialización de esta nueva tendencia:

- *Sus conceptos experienciales Viva Park, Viva Sports, Viva Motors, Calle Bistró, que transforman a Viva Envigado en un centro de emociones más allá de la compra tradicional*
- *La presencia de marcas únicas por primera vez en la región como Decathlon, Miniso, H&M, entre otras.*
- *La variedad en su mix comercial al tener más de 380 de marcas de 15 categorías diferentes.*
- *La presencia del más grande complejo de cines del país operado por Cinecolombia, con 14 salas de cine y la llegada de la primera sala Imax a la región.*

ESTUDIOS DE CASO

- *Una zona bancaria con la presencia de 7 de las principales entidades financieras del país y un espacio de coworking para que emprendedores independientes trabajen diariamente.*
- *Su capa digital que brinda una experiencia diferenciadora en la visita de los clientes*
- *Un novedoso sistema de conteo peatonal y vehicular que permite entender las preferencias de los clientes y mejorar su experiencia dentro del complejo.*
- *Su enfoque en la sostenibilidad y en la conexión con su entorno y con la comunidad circundante*
- *Su bloque empresarial con la presencia de 10 empresas tier 1 del país y más de 3500 empleados que encuentran en el centro comercial todos los servicios que necesitan, garantizando un flujo de clientes de valor para Viva Envigado.*
- *Su conexión con el principal sistema de transporte masivo de la región a través de un puente peatonal, mejorando la seguridad vial de los usuarios y trayendo un promedio de 270 mil visitantes mensuales por este medio.*
- *Su tráfico creciente mes a mes que hoy supera los 2.7 millones de visitantes mes equivalente a la población de sus áreas de influencia.*
- *El éxito comercial en ventas de nuestros tenants, que se benefician del tráfico, permanencia y preferencia de Viva Envigado, con varias marcas en el top 5 nacional e incluso internacional*

Modelo de negocio

Viva Envigado hace parte del portafolio de Viva Malls, el operador de centros comerciales más grande del país. Viva malls aportó los recursos propios para la ejecución del proyecto. Al prever la certificación y las estrategias de Sostenibilidad desde la fase de planeación del proyecto no se presentaron sobrecostos relacionados.