**Commonwealth of Massachusetts**

**Executive Office of Energy and Environmental Affairs**

**DEPARTMENT OF ENERGY RESOURCES**

**Mancomunidad de Massachusetts**

**Oficina Ejecutiva de Energía y Asuntos Ambientales**

**DEPARTAMENTO DE RECURSOS ENERGÉTICOS**

PROGRAMA DE INFORMES DE ENERGÍA PARA EDIFICIOS GRANDES (225 CMR 27.00)

PAUTAS

**BORRADOR de las pautas sobre el Área Bruta de Piso (GFA)**

**Borrador publicado para comentarios públicos: 31 de marzo de 2025**

## Propósito

Esta guía proporciona a las partes interesadas en los Informes de Energía de Edificios Grandes (LBER por sus siglas en inglés) orientación sobre cómo el Departamento de Recursos Energéticos de Massachusetts (DOER por sus siglas en inglés) definirá y calculará el Área Bruta de Piso (GFA por sus siglas en inglés) a los efectos de 225 CMR 27.00. Todos los términos en mayúscula en esta guía son nombres propios o están definidos en 225 CMR 27.02.

## GFA bajo LBER

G.L.c. 25A, § 20 CMR 27.00 exigen la declaración de la información sobre el consumo de energía para los edificios en la Mancomunidad con una área bruta de piso igual o superior a 20.000 pies cuadrados (18.000 m²). El área bruta de piso se define en 225 CMR 27.02 de la siguiente manera:

Área bruta de piso. El área total interna de piso de un edificio, medida hasta la cara exterior de las paredes.

## Área Bruta de Piso Predeterminada

El valor predeterminado del área bruta de piso (GFA por sus siglas en inglés) para un edificio incluido en la Lista de Edificios Cubiertos se determina utilizando datos públicos (por ejemplo, registros municipales de propiedad). Si el propietario de un edificio considera que el valor de GFA es incorrecto, puede solicitar "Recalcular mi Área Bruta de Piso" a través del Centro de Ayuda de LBER. El propietario debe incluir la documentación pertinente. [Por favor consulte las preguntas adjuntas para obtener información sobre la documentación pertinente].

## Cambio del Valor Predeterminado del GFA

Si el propietario de un edificio desea que el GFA de su edificio, bajo 225 CMR 27.00, se ajuste mejor a los estándares de las Métricas del Área Bruta de Piso de la Propiedad del Gestor de Cartera Energy Star (ESPM por sus siglas en inglés), el dueño puede solicitar que se calcule el GFA de su edificio para que se ajuste al estándar nacional.

El DOER señala que el ESPM se diseñó como una herramienta para que los propietarios de edificios monitoreen el rendimiento de sus activos, y que el LBER es una política que facilita la divulgación pública del Consumo Energético del Edificio. Por lo tanto, el DOER reconoce que puede haber un Consumo Energético asociado a un edificio que el propietario desee monitorear en el ESPM, pero que no debería incluirse en el Consumo Energético del Edificio (por ejemplo, campos deportivos externos sin un edificio asociado).

Para solicitar un cambio en el GFA predeterminado para que se ajuste mejor a las directrices del ESPM, comuníquese con el servicio de asistencia ([Helpdesk](https://ma.beam-portal.org/helpdesk/kb/)) y envíe el formulario "Actualizar la Información de la Lista de Edificios Cubiertos (Update Covered Buildings List Information en inglés)".

## Medición del Área Bruta de Piso (GFA)

El DOER utilizó la guía de ESPM para determinar qué debe incluirse y excluirse en el cálculo de la GFA. El DOER podría actualizar esta guía para reflejar futuras actualizaciones de la guía de ESPM.

• ***“Los edificios individuales” y “los conjuntos de edificios”*** miden la GFA entre la superficie exterior de las paredes exteriores del/los edificio(s) (también se acepta medir desde el perímetro interior de las paredes exteriores si es más fácil hacerlo). Esto incluye todas las áreas dentro del/ los edificio(s), incluidas las áreas auxiliares. La GFA no es lo mismo que el espacio alquilable, sino que incluye toda el área dentro del/ los edificio(s).

* + **Incluir en el GFA:** vestíbulos, espacios para inquilinos, áreas comunes, salas de reuniones, salas de descanso, atrios (contar solo la planta baja), baños, huecos de ascensor, huecos de escalera, áreas de equipos mecánicos, sótanos, trasteros y estacionamientos.
  + **No incluir en el GFA:** espacios exteriores, balcones, patios, muelles de carga exteriores, entradas para vehículos, pasillos cubiertos, canchas de juego al aire libre (tenis, baloncesto, etc.), estacionamiento exterior en superficie, el espacio intersticial entre pisos (donde se ubican las tuberías y la ventilación), espacios de acceso.
  + **Las preguntas sobre el cálculo del GFA pueden dirigirse al DOER:** En general, se incluyen los espacios dentro de los muros exteriores y no los espacios fuera de ellos. Si el propietario de un edificio necesita aclaración sobre si un espacio en un edificio cubierto cuenta para su GFA, envíe una consulta general al servicio de asistencia “[Helpdesk](https://ma.beam-portal.org/helpdesk/kb/)” para obtener una decisión.

**Con la aprobación por escrito del DOER, puede excluir del cálculo del GFA el GFA de ciertas actividades específicas que cumplan los siguientes criterios:**

* + Los patrones de consumo energético de la actividad difieren significativamente de los del resto del edificio (p. ej., una torre de telefonía móvil en un edificio o un estacionamiento con una infraestructura importante de carga para vehículos eléctricos).
  + La actividad no consume una cantidad significativa de energía (p. ej., una zona de venta minorista agrícola al aire libre sin iluminación o con calefacción).

Para obtener la aprobación de DOER, debe enviar un ticket al Helpdesk explicando cuál de estos criterios cumple su edificio y proporcionar cualquier documentación de respaldo correspondiente.

Commonwealth of Massachusetts

Executive Office of Energy and Environmental Affairs

DEPARTMENT OF ENERGY RESOURCES

Mancomunidad de Massachusetts

**Oficina Ejecutiva de Energía y Asuntos Ambientales**

**DEPARTAMENTO DE RECURSOS ENERGÉTICOS**

PROGRAMA DE INFORMES DE ENERGÍA PARA EDIFICIOS GRANDES (225 CMR 27.00)

**Preguntas emitidas para comentario público: 31 de marzo de 2025**

**Solicitud de comentarios públicos del Departamento de Recursos Energéticos de Massachusetts (DOER) sobre la determinación del Área Bruta de Piso en las reglas del programa de Informes de Energía de Edificios, de conformidad con 225 CMR 27.02.**

Actualmente la definición de Área Bruta de Piso en la normativa es:

Área Bruta de piso. La superficie total de piso dentro de un edificio, medida hasta la cara exterior de las paredes. El Departamento podrá aclarar la definición de área bruta de piso en sus Directrices de Área Bruta de piso.

El DOER ha publicado un borrador de la Guía que aclara cómo calcular el Área Bruta de Piso, junto con este documento. Además de los comentarios sobre el borrador, el DOER solicita la opinión pública sobre la documentación comúnmente utilizada para demostrar el área de un edificio. Por favor, responda a las preguntas:

**¿Cuáles son las formas habituales en que los propietarios de edificios pueden comprobar el área de piso de su edificio? ¿Qué métodos para comprobar el área de piso son más fiables o fáciles de obtener?**

Por favor, envíe sus comentarios al DOER antes del 23 de abril a las 5:00 pm EDT. Puede enviarlos por correo electrónico a DOER.BER@mass.gov con el asunto **"Comentarios sobre la Guía de Área de Piso Bruta” (Gross Floor Area Guideline Feedback)** o por correo postal al Massachusetts Department of Energy Resources c/o LBER, 100 Cambridge St. 9th Floor, Boston, MA, 02114. Por favor tenga en cuenta que la recepción de comentarios por escrito por correo postal podría demorarse.