

Fecha: 13/02/2018
Fuente: EL SUR DE (CONCEPCION-CHILE)
Pag: 12
Art: 2
Título: CALIDAD EN LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DEBE CONSIDERAR MATERIALES Y EL ENTORNO

Tamaño: 23,1x30,5
Cm2: 704,9

Tiraje: 17.400
Lectoría: 52.200
Favorabilidad: No Definida

HABITABILIDAD Y CERTIFICACIÓN SON ELEMENTOS CLAVES, SEGÚN EXPERTOS

Calidad en la construcción de viviendas debe considerar materiales y el entorno

Independiente de si las viviendas son populares o no los insumos deben estar regulados y con las certificaciones mínimas de acuerdo a el estándar requerido en Chile debido a que es un país sísmico principalmente.

POR JAVIER MARTÍNEZ GUTIÉRREZ
javier.martinez@diariosur.cl

El acceso a la viviendas es un derecho. Así lo establece el orden jurídico chileno y la declaración de los derechos humanos. Es por eso que existen programas de subsidio que permiten acceder a ella. En ese sentido, después del caso de Copeva en los años 90 ha habido un proceso de cambios y mejoras en las condiciones de la vivienda, sobre todo en términos de materiales involucrados y la habitabilidad, algo que ha sido sistemático hasta ahora.

Hace unos días, el alcalde de Recoleta, Daniel Jadue, presentó el proyecto de una Inmobiliaria Popular que busca dar una solución digna a personas que viven allegadas en Recoleta. La construcción comenzaría en marzo del próximo año y la idea ha sido aplaudida por varios y criticada por otros.

Ahora, independiente de este proyecto u otro, el foco está en la calidad de las construcciones. Al respecto, Carlos Aguirre, director de la Escuela de Construcción Civil Universidad de Las Américas (Udla), dijo que siempre está la duda y el problema respecto del valor del subsidio, es decir, cómo lograr pagar tanto el precio del suelo, y por tanto el acceso a los atributos urbanos, más el valor de la vivienda, donde se pagan los atributos de construcción.

Aseguró que en la escuela que lidera "hemos trabajado en aquello, tratando de identificar cuáles son los trasposos y los valores totales para poder construir viviendas con determinados estándares térmicos y de



habitabilidad, los cuales implican la ocupación de materiales que se pueden entender de mejor calidad o que entreguen un mayor estándar a la vivienda".

ACOTADO

A su juicio, la construcción de la vivienda social se desarrolla con costos bastante acotados, por lo que resultan inmuebles que cumplen al mínimo los requerimientos solicitados, que son los estructurales y los de habitabilidad.

Respecto a lo primero, indicó que la construcción en Chile es de muy buen estándar y eso se puede reflejar, por ejemplo, en que las viviendas resisten temblores y terremotos constantemente. Sin embargo, a su juicio existen dos que

aún están pendientes, como la habitabilidad, especialmente en el parque construido, es decir, viviendas de todo tipo, incluidas las que han hecho uso de un subsidio en el pasado. En ellas existe una deficiencia histórica, que si bien en los últimos años ha mejorado gracias a los programas PPPF (Protección del Patrimonio Familiar) falta mucho por hacer, en especial en cuanto cobertura, flexibilidad y alcances del programa.

El segundo, sostuvo que son los elementos de certificación, particularmente de desempeño de viviendas. "Fuera de un par de investigaciones de Fondecyt y Fondef, que no han tenido impacto en la industria, estamos poco avanzados; por lo tanto, no se sabe muy bien cómo pueden funcionar las viviendas a lo largo del tiempo. No obstante, sí hemos avanzado en la precalificación energética, que nos permite tener una línea base sobre la cual comparar las viviendas a lo largo del tiempo y proto-

tipos para una certificación posterior", apuntó.

Por ende, ¿hay preocupación por la calidad de las viviendas? Para el profesional sí existe un desvelo generalizado por la construcción de viviendas al definir ciertos estándares de calidad en todos los programas sociales, que apuntan a nuevas propiedades. Así, ha existido una mejora sistemática de los estándares en los diferentes gobiernos desde el 2000 en adelante.

Sin embargo, aclaró que es necesario detenerse en el parque construido, sobre todo ahora que existen los subsidios de ampliación y eficiencia energética, entre otros, que impactan positivamente en el parque construido. Por ejemplo, la utilización del PPPF en viviendas sociales de los años 60 y 70 es relevante y necesaria, ya que se necesitan intervenciones, tanto en instalaciones, como en mejoras de envolvente para enfrentar los desafíos actuales.

NORMA TÉRMICA

Aparte, destacó que existe un estándar de aislación, sobre todo desde la definición de la norma térmica del año 2006, que fija transmitancias límites para viviendas por zona climática. "Esto asegura que el sistema vivienda, cualesquiera sean los materiales que se utilicen, deben probar que cumplen esta transmitancia al sostener que las viviendas cuentan con 20 grados al interior, por lo que existe un nivel de confort relativamente razonable dentro de la vivienda", destacó.

Explicó que para dejar claro, la transmitancia de muros y pisos, es la capacidad de la vivienda de perder calor; entre más alta la transmitancia la vivienda pierde el calor interior con mayor facilidad y por tanto es más ineficiente para mantener la temperatura de 20

Fuera de un par de investigaciones de Fondecyt y Fondef, que no han tenido impacto en la industria, estamos poco avanzados y, por lo tanto, no se sabe muy bien cómo pueden funcionar las viviendas a lo largo del tiempo. No obstante, sí hemos avanzado en la precalificación energética".

Carlos Aguirre, director de la Escuela de Construcción Civil Udla

Levantar un edificio en algún terreno es fácil, lo difícil o más complejo es hacer un proyecto de vivienda y de entorno que contenga parques en buen estado, conectividad vial, cercanía a centros hospitalarios, seguridad, recreación, etc. Si bien estamos preocupados de la calidad de la vivienda, nos preocupa más el entorno".

Pía Cruz, broker de RE/MAX Dream de Concepción

grados dentro. Sin embargo, cabe mencionar que la aislación, si bien funciona muy bien para el frío, tiene problemas en época de calor, produciéndose un fenómeno de sobrecalentamiento. El equilibrio entre la pérdida y ganancia de calor es importante, por lo que este problema técnico requiere ser revisado.

A su vez, Pía Cruz, broker de RE/MAX Dream de Concepción, cree que que poder darles la opción de vivir mejor a las personas es muy bueno y "nosotros apoyamos eso obviamente, pero hay que tener muy en claro qué tipo de construcción y materiales se usará, además de dónde se ubicarán. Independiente de si las viviendas son populares o no los materiales de construcción deben estar regulados y con las certificaciones mínimas de acuerdo a el estándar requerido en Chile debido a que es un país sísmico principalmente".

SE NOTA

Añadió que los materiales que se usan para este tipo de viviendas no es que sean deficientes. Dijo que hay muchas regulaciones y

certificaciones que exigen estándares mínimos en las construcciones. Eso sí, estimó que los materiales que se ocupan son de menor calidad que los edificios de inmobiliarias particulares. Esto se nota en la fatiga de los materiales y en la poca aislación por dar un ejemplo.

Desde la mirada del corretaje de propiedades, manifestó que lo esencial en estos casos es la calidad de vida que no solamente se ve reflejada en el carácter de la construcción o en el tipo de materiales que se ocupan. "Una cosa muy importante y que aporta mucho más son los entornos donde se construye. Levantar un edificio en algún terreno es fácil, lo difícil o más complejo es hacer un proyecto de vivienda y de entorno que contenga parques en buen estado, conectividad vial, cercanía a centros hospitalarios, seguridad, recreación, etc. Si bien obviamente estamos preocupados por la calidad de viviendas, nos preocupa más el entorno que se les da porque eso sí realmente impacta en la calidad de vida de las personas", remarco.

Construcciones distintas

Pía Cruz también cree que levantar una casa a un edificio es diferente, no solamente por el hecho de hacerlo. "Los contratos son enormes desde la presentación de los proyectos. Los plazos cantidad de materiales tipo de materiales y estructuras, presupuesto de proyectos etc. Lo bueno es que ambas situaciones deben pasar por certificaciones y vistos buenos que permitan la realización de esto", asintió.

Por su parte, Carlos Aguirre, de la Udla, sumó que en rigor, se puede construir un edificio

de varios pisos con el material que se quiera: madera, hormigón armado, etc. "El problema es que las normas sísmicas chilenas van a impactar directamente en el tipo de construcción a realizar; por ejemplo, se va a necesitar muchísima madera para hacer un edificio de cuatro pisos y con las normas actuales, a partir de los cuatro pisos se vuelve pertinente construir con hormigón armado", aclaró.

Ahora, añadió que el tema interesante a discutir es cuando construimos en altura

y en extensión. En esa lógica, indicó qué materiales se utilizarán para obtener el precio y tamaño que permita que la vivienda pueda ser sujeta de subsidio o entrar al mercado privado. "Eso tiene que ver con lo que pagamos por el suelo y por la construcción. En ese sentido, es ideal contar con los mayores recursos para obtener los mejores desempeños. Sin embargo, y asociado a la reglamentación térmica, todas deben cumplir con la transmitancia de su envolvente", cerró.

2019

se iniciaría la construcción de una inmobiliaria popular en Recoleta.