

La pendiente del techo, el tratamiento de la madera y el marco de las ventanas son algunos detalles

Todo lo que debe revisar antes de comprar una casa prefabricada

VASTI ABARCA

Comprar una casa prefabricada es una tarea que requiere tiempo y dedicación para lograr encontrar el modelo más adecuado. La zona de Chile donde se instalará, la humedad y la aislación térmica son algunos de los aspectos que se deben considerar antes de tomar una decisión.

"Hay una amplia oferta de viviendas prefabricadas, por lo que la primera recomendación es que las personas coticen de manera exhaustiva con distintos proveedores y revisen sus ventajas y desventajas según la vivienda que quieren armar", explica Carlos Aguirre, constructor civil y director de la Escuela de Construcción de la [Universidad de Las Américas](#).

Según Aguirre, la vivienda debe responder a los procesos climatológicos de la zona, dado que no es lo mismo poner una casa en la playa que en el campo.

"Tiene que ver con la capacidad de tener envolventes térmicas y responder a la humedad interna, junto con que la madera tenga un buen nivel de respiración y no se humedezca ni genere hongo", asegura.

Ricardo Fernández, gerente técnico y desarrollo sostenible de la empresa de construcción Volcán, dice que lo básico es que se use madera impregnada, que es aquella que tiene un proceso químico con preservantes.

"La Ordenanza General de Urbanismo y Construcción señala que la madera estructural debe estar impregnada y seca bajo 19%", explica.

Fernández puntualiza que en el caso de soluciones constructivas livianas, ya sea con estructura de madera o perfiles metálicos, el aislante térmico debe llenar completamente la cavidad y con productos no combustibles.

"Si la casa prefabricada es de hormigón, la especificación debe indicar si el aislamiento va por el interior o exterior. Muchas veces la aislación térmica falla por las infiltraciones de aire o agua hacia el interior, por lo que se debe preguntar qué barrera de humedad se está utilizando", detalla Fernández.

"El piso, al igual que toda la envolvente de la casa, debe considerarse barrera de humedad hacia la cara externa y una barrera de vapor hacia la cara interna", agrega.

Aguirre sugiere revisar o consultar si la vivienda cumple con las indicaciones de la norma térmica que aparecen en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción, específicamente en el artículo 4.1.10.

Más técnico

Otro punto a considerar, según Fernández, son los detalles aún más técnicos.

"Hay que ver si se cuenta con especificación técnica y ficha de las soluciones constructivas incorporadas en la casa prefabri-



Hay muchas variedades de casas prefabricadas, que pueden ser de madera, hormigón o container reciclados.

Muchas empresas ofrecen un kit básico: hay que preguntar si incluye el piso y el armado. Si no, hay que pagar aparte.

cada y averiguar quiénes son los proveedores de materiales. También se debe contar con la memoria de cálculo estructural de la vivienda y planos eléctricos", puntualiza.

"Es importante saber cómo es el conexionado de los distintos paneles o elementos constructivos que se harán in situ, qué herramientas se debe usar y qué especialista se requiere para esos trabajos. Normalmente le indicarán una cantidad de días para armado de la vivienda en base a un equipo de trabajo determinado", agrega.

Samael Vásquez, cofundador de Rukán, empresa que construye casas prefabricadas en formato de container, dice que también hay que fijarse qué tipo de servicio ofrece

cada empresa.

"En la mayoría de los casos está la opción de comprar un kit básico, en el que hay que fijarse bien qué es lo que incluye, por ejemplo si trae piso o no, la calidad de los materiales y cuál es el plazo de entrega", explica.

"En otros casos se ofrece también el servicio de armado, por lo que hay que considerar que si se compra solo el kit, hay que contratar a un tercero para que arme la casa", agrega.

El clima manda

Aguirre detalla que en cuanto a las ventanas, lo ideal es tener termopaneles para mayor eficiencia energética.

"El marco es importante para conseguir aislación térmica. El menos recomendado es el de acero porque genera un puente térmico (pasa frío o calor desde y hacia la casa), el de aluminio es un poco más recomendable, mientras que el de PVC y o de madera funcionan impecablemente porque son aislantes", especifica Aguirre.

El constructor civil añade que el techo

debe tener una inclinación acorde a las condiciones climáticas del lugar donde estará la casa.

"Por ejemplo, poner un techo plano sin mayor estudio sería un error en una zona donde cae nieve. O poner un techo con una pendiente muy alta en una zona donde no llueve también sería poco recomendable porque aumenta la superficie de exposición a la radiación del sol", detalla.

Según Fernández, la techumbre debe tener una pendiente mínima: con menos de 20 grados puede haber acumulación de agua o nieve que afecte la estructura de la vivienda.

"Una casa en la playa y una casa en el sur de Chile tienen en común la humedad que se condensa en el techo, la recomendación ahí es que el techo esté ventilado y tenga barrera de vapor", dice por su parte Aguirre.

En cuanto a las divisiones interiores lo principal es fijarse en las condiciones acústicas. Además, las del baño y la cocina deben tener tratamiento contra hongos por la humedad si son de madera.