

Fecha: 26-10-2017

Medio: CEDU Newsletter

Nota: La vida útil de la vivienda social debe ser el eje de la planificación de las obras públicas

Por el Ing. Néstor Iparraguirre, jefe del departamento técnico de Cerámica Palmar SA, encargado de analizar las tendencias constructivas y del desarrollo de nuevos materiales y arquitectura sustentable.

Durante el último año, hemos escuchado de la puesta en marcha de numerosos proyectos de obras públicas de vivienda a lo largo y a lo ancho del país, tanto en grandes como en pequeñas jurisdicciones. Esta es una gran noticia para la población argentina, ya que el actual déficit habitacional alcanza los 3.300.000 hogares.

Si bien estas nuevas construcciones son de carácter urgente, no se debe subestimar la importancia de que el resultado de las obras sean viviendas sólidas, durables y sustentables. Todo esto impactará directamente en la vida útil de los hogares. Para hablar de la misma, debemos entender las dos características de las viviendas:

- Propiedades intrínsecas: dependen de la calidad y la eficiencia de los insumos utilizados en la ejecución, de la realización en sí misma, de las instalaciones y de la técnica constructiva aplicada.
- Propiedades extrínsecas: quedan visualizadas a posteriori de las terminaciones de las viviendas y están representadas por la necesidad de realizar el mantenimiento del conjunto de las mismas con la periodicidad adecuada, tanto desde el punto de vista preventivo, como puntual ante la aparición de determinadas patologías.

Es de fácil conclusión que, si los insumos utilizados poseen las siguientes propiedades: masa, resistencia estructural y resistencia mecánica, la vivienda tendrá muchas más posibilidades de prolongar su vida útil.

A su vez, resulta imprescindible que las intervenciones necesarias a realizar en cualquier tipo de mantenimiento sean de sencilla ejecución y no demanden mano de obra especializada ni técnicas de sofisticada implementación. Observamos, entonces, que existe entre ambas propiedades una relación biunívoca: a mejores insumos con sencillas técnicas de colocación, corresponde menor y más sencillo mantenimiento, verificándose así esta ecuación con un resultado de mayor vida útil de mejor calidad.

Existe a nivel mundial (incluyendo a nuestro país) la necesidad de construir viviendas que garanticen una mayor eficiencia energética. Para ello, se han fijado estándares tendientes a una mejor aislación térmica de los insumos, para lograr una mayor eficiencia energética de las envolventes.

Es así que se han desarrollado algunos materiales conocidos como “innovadores” que han permitido diseñar sistemas constructivos que, si bien tienen un buen comportamiento desde el punto de vista térmico, no poseen las tres propiedades intrínsecas que mencionamos al principio para asegurar una mejor vida útil de las viviendas: masa, resistencia mecánica y resistencia estructural.

Entonces, surge la inquietud de qué ahorro puede producirse con estos materiales para que en tan corto plazo de vida útil (se habla de 30 años) sea posible amortizar el costo de toda la vivienda y la reconstrucción correspondiente, con el drama de la demolición, nueva construcción y la consiguiente frustración del usuario.

Desde el punto de vista contable e impositivo, se adopta como vida útil de un inmueble la de 50 años. Pero la experiencia histórica en todo el mundo ha demostrado que pueden ejecutarse viviendas que cumplan con estándares medios de ahorro energético que resulten en una vida útil de 70, 100 o más años con un mantenimiento de bajo costo.

En países emergentes como la Argentina, las viviendas financiadas con recursos del Estado deben necesariamente maximizar su vida útil. No es éticamente correcto fijar la vida útil de una vivienda solamente especulando con el plazo de amortización del préstamo para que la vivienda sea utilizable en el mercado de las hipotecas.

Se debe comprender a la hora de planificar una obra, entonces, que estas viviendas tienen por sobre todo un interés de tipo social, pues permiten al usuario final de exiguos recursos, una superación como individuo y un crecimiento socioeconómico y cultural.

\*El Ing. Néstor Iparraguirre es egresado de la Universidad Nacional de Córdoba (1967), es especialista en el sistema constructivo de bloques cerámicos. Dentro de sus 46 años de experiencia en el mercado ha participado de la Primera Reglamentación de mampostería de cerámicos portante y de la Primera configuración de las condiciones de habitabilidad a través de la Secretaria de la Vivienda de la Nación en la década del 70. Creador del sistema Cáscara para la vivienda de ladrillos cerámicos y del sistema de mampostería cerámica para edificios en altura en zonas sísmicas a fines de la década del 80. Actualmente, es jefe del departamento técnico de Cerámica Palmar SA, encargado de analizar las tendencias constructivas actuales en el mercado nacional e internacional, desarrollo de nuevos materiales y arquitectura sustentable.

Nota Web:



Buscar  Local  Web Text Size

## LA VIDA ÚTIL DE LA VIVIENDA SOCIAL DEBE SER EL EJE DE LA PLANIFICACIÓN DE LAS OBRAS PÚBLICAS

POSTEADO ON  
Oct 26, 2017  




Por el Ing. Néstor Iparraguirre, jefe del departamento técnico de Cerámica Palmar SA, encargado de analizar las tendencias constructivas y del desarrollo de nuevos materiales y arquitectura sustentable.

Durante el último año, hemos escuchado de la puesta en marcha de numerosos proyectos de obras públicas de vivienda a lo largo y a lo ancho del país, tanto en grandes como en pequeñas jurisdicciones. Esta es una gran noticia para la población argentina, ya que el actual déficit habitacional alcanza los 3.300.000 hogares.



PATROCINIOS





Link: [http://www.cedu.com.ar/cedu\\_new/es/noticias/compromiso-ambiental/2662-la-vida-util-de-la-vivienda-social-debe-ser-el-eje-de-la-planificacion-de-las-obras-publicas.html](http://www.cedu.com.ar/cedu_new/es/noticias/compromiso-ambiental/2662-la-vida-util-de-la-vivienda-social-debe-ser-el-eje-de-la-planificacion-de-las-obras-publicas.html)