

Fecha: 15-11-2017

Medio: Áreas Globales

Nota: La vida útil de la vivienda, el eje de la planificación

Ante la puesta en marcha de numerosos proyectos de obras públicas de vivienda en el país, tanto en grandes como en pequeñas jurisdicciones, el ingeniero Néstor Iparraguirre, un especialista, destaca la importancia de atender a la vida útil de las construcciones.

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 dos características:

- 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 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 al 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.

Nota Web:



15.11.17

La vida útil de la vivienda, el eje de la planificación

Ante la puesta en marcha de numerosos proyectos de obras públicas de vivienda en el país, tanto en grandes como en pequeñas jurisdicciones, el ingeniero Néstor Iparraguirre, un especialista, destaca la importancia de atender a la vida útil de las construcciones.



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 dos características:

- 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.

RANKING: Las más leídas

- Optimismo en el transporte de materiales
- Crece la demanda de oficinas
- Juan E. Curutchet
- Miami preparada para huracanes
- La vida útil de la vivienda, el eje de la planificación

CBRE
SERVICIOS DE REAL ESTATE COMERCIAL
4590 5700

OPINIÓN DE LOS EXPERTOS
La vida útil de la vivienda, el eje de la planificación

Ante la puesta en marcha de numerosos proyectos de obras públicas de vivienda en el país, tanto en grandes como en pequeñas jurisdicciones, el ingeniero Néstor Iparraguirre, un especialista, destaca la importancia de atender a la vida útil de las construcciones.

AGENDA

- NOV 30 Se elige al mejor fotógrafo urbano
- NOV 29 Tendiez en Mar del Plata
- NOV 23 Mujeres empresarias
- NOV 16 Innovación Sustentable

Link: <http://www.areas-digital.com.ar/nota.php?id=25405>