

Proyecto FDI-CORFO del Instituto de la Construcción: No más Fallas en Viviendas Sociales

La iniciativa contempla la elaboración de manuales técnicos que sentarán las bases para la construcción de viviendas sociales, evitando las filtraciones por lluvias y cañerías, entre otras fallencias.

El sueño de los chilenos de poseer la tan anhelada casa propia eventualmente termina siendo una pesadilla, al ver cómo se inunda, se llueve cada invierno o presenta distintos defectos muchas veces difíciles y costosos de reparar. Investigar las causas que generan las principales patologías que padecen las viviendas, en especial las de tipo social, a fin de evitar su ocurrencia y disminuir el costo que para el país tiene su reparación, es el objetivo del proyecto que desarrollará una metodología para prevenir estos problemas. El encargado de su ejecución será el Instituto de la Construcción, el que recibirá un aporte cercano al 42% del total a invertir (\$350 millones) del Fondo de Desarrollo e Innovación (FDI-Corfo).

En la iniciativa también participarán: el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU), Cámara Chilena de la Construcción, los Colegios de Arquitectos, de Ingenieros y de Constructores Civiles, Fundación Invica, además de seis constructoras (Copeva S.A., Concreta, Transex Ltda., Pacal y cía Ltda., Icafal-Ingevec Ltda.,

Simpson *strong-tie* Chile Ltda.).

Luego de dos años de trabajo, el proyecto entregará al país manuales y herramientas de buenas prácticas para el diseño, especificación y ejecución de las soluciones relacionadas con las patologías analizadas, principalmente relacionadas con filtraciones por lluvias, defectos en instalaciones sanitarias, terminaciones estructurales y eléctricas. El usuario también contará con un documento que le permita hacer una adecuada mantención de su vivienda y evitar problemas y gastos extras. Para ello, se impulsará la certificación voluntaria de los materiales y procesos asociados a la construcción. Se hará diferenciaciones según condiciones geográficas y climáticas de cada región o macroregión. Quedarán excluidas del estudio las patologías asociadas a problemas estructurales o de aislación térmica de la techumbre y la envolvente en las viviendas, ya que estos aspectos están cubiertos por instrumentos existentes o en desarrollo a través de normas específicas. En el país un 75% del parque de casas construidas al año corresponde al Estado,





a través de la entrega de subsidios directos, lo que ha permitido disminuir el déficit histórico.

Casas “enfermas”

Algunas patologías que no han sido resueltas y que causan alteraciones en el normal desarrollo de este mercado, son la permeabilidad de muros, humedades, filtraciones de redes de agua, fisuras en albañilerías, entre otras. Se trata de partidas de construcción cuya especificación y puesta en obra no está debidamente explicitada, agravándose sus deficiencias con la ocurrencia de fenómenos naturales (lluvias, inundaciones, vientos, entre otros) implicando un alto costo económico y social. Además, la alarma pública que ocasionan estas situaciones, tiende a hacer sobrereaccionar tanto a los afectados como los mandantes (MINVU y privados).

Se estima que en el año 2002, se destinaron por parte del MINVU unos 7 mil millones a reparaciones, recursos que podrían ahorrarse al no producirse los defectos, y destinarse a otros proyectos sociales. Los beneficios de esta iniciativa son claros: el ahorro en la compra y venta de viviendas, como consecuencia de operaciones más informadas a partir de la aplicación de la nueva metodología por parte del mercado. La reducción en reclamos también generará menores gastos en demandas y otras acciones legales, además de la reducción de los costos post-venta de las empresas constructoras e inmobiliarias. **B**

