

Viviendas Sociales

INDUSTRIALIZACIÓN PARA ENFRENTAR LA EMERGENCIA HABITACIONAL

POR SUS PROCEDIMIENTOS ESTANDARIZADOS Y MENORES PLAZOS DE ENTREGA, LA CONSTRUCCIÓN INDUSTRIALIZADA ES UNA SOLUCIÓN TECNOLÓGICA EFICAZ PARA SUPLIR EL DÉFICIT DE VIVIENDAS. POR ELLO, EL MINVU HA IMPULSADO ESTE MÉTODO COMO PARTE DEL PLAN DE EMERGENCIA HABITACIONAL, MIENTRAS QUE PROVEEDORES Y EXPERTOS EN ESTE INNOVADOR SISTEMA CONSTRUCTIVO CUENTAN CON LA CAPACIDAD DE AUMENTAR SU PRODUCCIÓN ANTE UN INCREMENTO EN LA DEMANDA.

Por Andrés Ortiz_ Fotos gentileza Easywood y Canada House, de Empresas Martabid.

El déficit habitacional, que asciende a 641.721 viviendas, según datos de la Corporación Déficit Cero y del Centro de Políticas Públicas UC, es una de las demandas sociales más urgentes, lo que motivó al gobierno a implementar el Plan de Emergencia Habitacional.

En dicha iniciativa, una de las medidas del Serviu para acelerar el desarrollo de proyectos habitacionales, consiste en actualizar la forma de construcción, a través de proyectos de industrialización de viviendas sociales. La medida tiene sustento en los beneficios que proporciona este nuevo método constructivo, ya que permite desarrollar casas y departamentos de forma más eficiente, rápida y a menores costos.

Entre otros avances, la construcción industrializada implica la estandarización de procesos, junto con el uso de nuevas tecnologías, maquinaria robotizada y softwares desde la etapa inicial del diseño hasta el montaje final de las estructuras prefabricadas en la obra.

“El proceso se vuelve más eficiente en su planificación y en el uso de recursos, con lo que se puede lograr un avance significativamente más rápido y de calidad estándar. Frente al déficit, estos sistemas constructivos tienen el potencial de resolver el problema con una mayor rapidez de entrega, actualmente no lograda con sistemas tradicionales de construcción”, plantea Marcos Brito, gerente de Construye2025, programa impulsado por Corfo para mejorar la productividad del sector construcción.

BENEFICIOS E INNOVACIONES

Una de las empresas especializadas en el método industrializado es Easywood, con más de 50.000 viviendas construidas desde la Región de Coquimbo hasta la Región de Magallanes. El 65% de ellas son mandatadas por el Serviu. “Los principales beneficios, además de la disminución en los plazos de entrega, son una mayor calidad en la ejecución, gracias a la estandarización de los procesos de fabricación, lo que permite tener

un mayor control y minimizar los errores asociados a la construcción”, dice Alejandro Cardone, gerente comercial de la compañía.

Además, el costo por unidad construida puede ser menor. “Con la industrialización se pueden fabricar más viviendas al día por persona y sus valores varían entre un 10% a un 15% menos, respecto al método tradicional, lo que hace que los proyectos sean más económicos”, destaca Cardone.

Easywood cuenta con tres líneas productivas para prefabricar viviendas: el acero, la madera y los paneles SIP (Structural Insulated Panel). Principalmente, estos dos últimos los utilizan para proyectos habitacionales con subsidios DS49 y DS19. Las tres materialidades presentan alto desempeño térmico, estructural y velocidad de construcción, entre otros atributos.

Otro actor en este mercado es el Holding Martabid que, a través de su marca Canada House, ha industrializado la construcción de viviendas mediante una planta automatizada, para luego montarlas en obra con

Conjunto Habitacional Mirador Margot Loyola, en el que participó la empresa Easywood.



Montaje de proyecto de viviendas.

una grúa. Ha construido un total de 45.768 viviendas en siete regiones del país y más del 50% de ellas son viviendas sociales.

“La construcción industrializada permite ayudar a miles de familias a obtener un hogar de calidad en el menor plazo posible, con menores costos y de manera sustentable. Con

la industrialización buscamos hacer más eficientes los procesos a través de sistemas modernos e innovadores”, dice el director ejecutivo del holding, José Miguel Martabid.

Entre las innovaciones de la construcción industrializada destaca la maquinaria de última generación, como los equipos robotiza-

dos que permiten la prefabricación en serie, realizar cortes mecanizados CNC (Computer Numerical Control) y obtener resultados con márgenes mínimos de errores.

“Principalmente, resalta la producción seriada de soluciones constructivas. Son modelos de diseño replicables y adaptables

“LA CONSTRUCCIÓN INDUSTRIALIZADA PERMITE

ayudar a miles de familias a obtener un hogar de calidad en el menor plazo posible, con menores costos y de manera sustentable”, dice José Miguel Martabid.



Gracias a la industrialización, se fabrican elementos en plantas especializadas y se arman posteriormente in situ.

a distintas zonas climáticas, que pueden ser producidos y montados en obra en forma rápida, limpia, ordenada y sin accidentes. Como consecuencia, los usuarios finales obtienen sus viviendas tras solo unos meses de espera y no años, como en muchos casos, con mínimas situaciones de defectos o fallas”, señala Marcos Brito.

AVANCES EN EL MINVU

Para impulsar este método constructivo en el desarrollo de viviendas sociales, el Minvu ha debido actualizar su normativa. Un paso importante fue la publicación de un nuevo Protocolo de Inspección, que reconoce a la construcción industrializada. “Es un cambio importante, en particular para el uso de soluciones prefabricadas fuera del sitio de obra, ya que previo a que ingresen al lugar, son producidas en plantas. Gran parte del avance de su producción requiere ser inspeccionado fuera de la obra, para así poder avanzar con los estados de pago. El desafío es garantizar que lo que está en la planta corresponde efectivamente a la obra, para lo que existen hoy diversas tecnologías de trazabilidad y seguimiento”, explica el gerente de Construye2025.

El Minvu también ha llamado a concursos para construir viviendas industrializadas en las comunas de Renca y Lo Espejo, además del desarrollo de pilotos de industrialización en las regiones de O’Higgins y Biobío. En conjunto, las iniciativas del Serviu permitirían desarrollar más de 1.000 viviendas industrializadas durante este año.

“Reconocemos la importancia de este impulso del Minvu para posicionar a la vivienda industrializada. Sin embargo, creemos que aún falta visibilizar los beneficios de la industrialización. El objetivo es que los propietarios se enorgullezcan de vivir en ella, reconociendo la calidad de una vivienda construida en un ambiente controlado, más amigable con el medio ambiente y con más seguridad para los trabajadores que la construyeron”, indica José Miguel Martabid.