



El ahorro energético es uno de los principales beneficios



NEGOCIOS

Las claves de la inversión en un proyecto sustentable

Los especialistas aseguran que el impacto del sobrecosto en la inversión inicial queda amortizado en los primeros años de la vida útil del edificio

Karina Salazar
PARA LA NACION

En mercados donde la cultura sustentable está más avanzada, ya se ha podido verificar que encarar un proyecto bajo pautas "verdes" es altamente rentable, no solamente en variables intangibles o de difícil mensura, sino también en indicadores medibles.

La ejecución de un emprendimiento sustentable supone una ecuación distinta a la tradicional, donde se presenta la relación a mayor inversión inicial, menor costo de operación versus menor costo inicial, mayor costo de operación. "Hay que estimar que construir un edificio sustentable exige entre un 4 y 7 por ciento más que uno tradicional", relata Pablo Świecicki, director del estudio Świecicki Arquitectos - ESARQ. "Hay que considerar ese sobrecosto original teniendo en cuenta el menor costo de operación y mantenimiento que traen aparejados la utilización de criterios sustentables en la construcción. De esta forma, su impacto en la vida útil queda amortizado en los primeros años y a partir de allí, la obra

decir, sustentable", agrega. Por su parte Pablo Kiesel, gerente de Nuevos Negocios de Raghsa explica que "es más costoso construir de dicho modo ya que requiere de ciertas tecnologías, materiales y procesos que otras construcciones no, pero vale la pena ya que cada vez son más las empresas que eligen espacios AAA para ubicar sus instalaciones. Es más, las compañías internacionales que están llegando al país buscan exclusivamente oficinas de estas características".

En otros países, el construir un edificio de este tipo suma otras ven-

tajas ya que se otorgan beneficios impositivos, exenciones, reducciones de tasas municipales y en algunos casos mejoras en las condiciones o regulaciones urbanísticas en cuanto a las posibilidades de construcción para un determinado lote. "Una construcción sustentable es aquella que incorpora tecnologías que reduce el consumo energético, que no daña el medioambiente en su proceso constructivo, que utiliza el agua de lluvia y las aguas grises para otros procesos, entre otras medidas ecofriendly. A su vez, se emplaza en un sitio donde no perjudique a los vecinos de la zona, que tiene a todos sus obreros cuidados y protegidos, que generará crecimiento económico en el barrio, garantizará espacios sustentables a quienes habiten la edificación terminada", enumera Raúl Sáenz Valiente, presidente de la Cámara Empresaria de Desarrolladores Urbanos - CEDU.

Para otorgar a los proyectos un aval que garantice esta condición de sustentabilidad, existe la Norma LEED - Leadership in Energy & Environmental Design - del US Green Building Council. La misma toma en cuenta la optimización de recursos y materiales, la reducción del consumo de energía y, en su lugar, el uso de energías renovables, la menor generación de residuos y las emisiones de CO2. La disminución de los costos de operación y mantenimiento de edificios, la mejora de la calidad de vida para la sociedad y las generaciones futuras.

Por otra parte la certificación trae múltiples ventajas: realzan el valor de la propiedad y aumentan las ganancias, reducen los riesgos de responsabilidades, los costos operativos, optimizan el desempeño económico en cuanto al ciclo de vida del

edificio; y mejoran la productividad y el bienestar de quienes allí trabajan. En datos concretos: reduce en promedio un 70 por ciento sus residuos sólidos, un 40 por ciento el uso del agua, un 35 por ciento las emisiones de dióxido de carbono y entre un 25 y un 50 por ciento el uso de energía con respecto a las edificaciones convencionales. Vale destacar que a nivel mundial, los edificios representan el 17 por ciento del uso del agua; el 25 por ciento del uso de madera; el 33 por ciento de las emisiones de CO2 y el 40 por ciento del uso de energía y materiales.

"Nuestro sistema no es inflamable y logra un ahorro energético de hasta un 60 por ciento respecto a una construcción tradicional. Además, reduce al 50 por ciento la mano de obra y los tiempos de construcción, logrando una economía del tiempo comparada con la construcción de ladrillo. Por otra parte, el sistema es antisísmico y no utiliza agua en el proceso de construcción. Además, es más liviano y resistente que el sistema tradicional", explica Omar Eidelstein, vicepresidente de Sipanel, la compañía argentina que se dedica al desarrollo y fabricación de paneles para la construcción con SIP's - Structural Insulated Panels.

Sáenz Valiente, por su parte, también asegura que las ventajas son numerosas. "La principal es el ahorro energético, cuando estamos en pleno contexto de crisis energética y aumento de tarifas. Los paneles solares, la luminaria LED, las láminas para vidrios que potencian la luz natural y la construcción aislante térmicamente son algunas de las tecnologías que aportan un ahorro de entre el 20 y el 60 por ciento de consumo eléctrico", explica. Agrega que también se encuentra el ahorro de agua por

70% MENOS RESIDUOS

Esé es el porcentaje que disminuye la cantidad de residuos sólidos generados versus un edificio tradicional, además baja 40 por ciento el uso del agua

7% MÁS CAROS DE CONSTRUIR

A la hora de definir el presupuesto, la construcción de un edificio sustentable puede resultar entre 4 y 7 por ciento más cara que una edificación que no lo es

table. Los tanques de aguas grises, los colectores de agua de lluvia, los artefactos sanitarios y las griferías eficientes son buenos ejemplos.

Desde el punto de vista social, este tipo de construcciones suelen tener sistemas de ventilación que garantizan espacios saludables, evitando enfermedades respiratorias, aler-

Kiesel de Raghsa detalla que, "a nivel medioambiental reduce la emisión de gases nocivos a la atmósfera, contribuyendo a la disminución del calentamiento global; se consume por lo menos un 20 por ciento menos de energía

eléctrica; se reciclan toneladas de residuos por año; se ahorra hasta un 40 por ciento de agua potable utilizando grifería con válvula de doble descarga, agua de lluvia, de condensado y las aguas grises para riego y descarga de inodoros". El mismo, agrega que a nivel humano se cuenta con tecnologías de climatización, circulación del aire, aislamiento sonoro y luz natural, factores claves para el bienestar de quienes habiten los edificios, ya que los problemas de salud más comunes se deben en muchos casos a una calidad de aire interior deficiente.

Qué pasa en el mundo

Paulo Mancio, vicepresidente de Infraestructura, Construcción y Diseño de Accor Hotels para América del Sur, sostiene que "a nivel mundial existe una preocupación de sustentabilidad muy fuerte, en especial sobre la energía eléctrica y el agua. Es un tema en muchos países debido a la falta de agua. Estamos muy enfocados en tener sistemas técnicos que puedan promover economías de energía". El ejecutivo plantea algunos ejemplos y enfatizó que el sistema de aire acondicionado inteligente utilizado por la cadena hotelera es con la tecnología más avanzada del mundo. "Trajimos esta tecnología hace dos años desde Japón y se llama VRV, las siglas de volumen variable de refrigerante, en la cual cada persona solo utiliza lo que demanda. Su estructura es un aire acondicionado convencional con un microcomputador que se adapta tanto para caliente como frío". Otro ejemplo son las lámparas que cambiaron. "Hay una evolución desde la primera que tenía una tecnología incandescente que consumía oxígeno y energía hasta hoy, donde solo utilizamos tecnología LED", agrega.

Con respecto a la economía del agua, solo para dar una idea, en una ducha de calidad, se utilizan alrededor de 9 litros 5 por minuto de agua. "Nosotros tenemos una nueva tecnología con sistemas que pueden llegar a 5.6 litros por minuto o sea un 30 por ciento menos de consumo de agua. Los inodoros que utilizamos son con un sistema duoflux, en donde pasamos de utilizar de 12 a 16 litros originalmente a gastar entre 3 a 6 litros. Estos dos pilares de sustentabilidad", concluye Mancio.

decir, sustentable”, agrega. Por su parte Pablo Kiesel, gerente de Nuevos Negocios de Raghsa explica que “es más costoso construir de dicho modo ya que requiere de ciertas tecnologías, materiales y procesos que otras construcciones no, pero vale la pena ya que cada vez son más las empresas que eligen espacios AAA para ubicar sus instalaciones. Es más, las compañías internacionales que están llegando al país buscan exclusivamente oficinas de estas características”.

Kiesel de Raghsa detalla que, “a nivel medioambiental reduce la emisión de gases nocivos a la atmósfera, contribuyendo a la disminución del calentamiento global; se consume por lo menos un 20 por ciento menos de energía eléctrica; se reciclan toneladas de residuos por año; se ahorra hasta un 40 por ciento de agua potable utilizando grifería con válvula de doble descarga, agua de lluvia, de condensado y las aguas grises para riego y descarga de inodoros”. El mismo, agrega que a nivel humano se cuenta con tecnologías de climatización, circulación del aire, aislamiento sonora y luz natural, factores claves para el bienestar de quienes habiten los edificios, ya que los problemas de salud más comunes se deben en muchos casos a una calidad de aire interior deficiente.