

Crecimiento del segmento inmobiliario y su relación con los riesgos involucrados en los procesos constructivos

El crecimiento inmobiliario es notorio en diferentes distritos de nuestra capital, donde se observan varias obras en construcción. Sin embargo, el espacio físico para ello es cada vez más limitado, lo que genera la necesidad de aprovechar al máximo el área del terreno, maximizando el área construida.

14 de Diciembre del 2018



Alexandre Almeida

El sector construcción en el Perú, a pesar de la crisis financiera mundial, ha mostrado una tendencia sostenida de crecimiento a lo largo del 2018. De acuerdo con Capeco, este sector cerraría el año con un crecimiento de 4 % aproximadamente, y generaría un aporte importante a la economía peruana. Dentro de este rubro, el segmento inmobiliario deberá liderar el crecimiento sectorial con 6,9 % aproximadamente.

Este crecimiento inmobiliario es notorio en diferentes distritos de nuestra capital, donde se observan varias obras en construcción. Sin embargo, en distritos como San Isidro, Miraflores, Barranco, San Borja y Surco, el espacio físico para esta industria es cada vez más limitado, lo que genera la necesidad de aprovechar el área del terreno, maximizando el área construida. Esta maximización ocurre a lo largo de un eje vertical. Si tomamos como punto de origen el suelo, hacia arriba contamos con las áreas destinadas a departamentos u oficinas, y hacia abajo áreas destinadas generalmente a estacionamientos. Esto resulta en edificaciones de gran altura, con numerosos niveles de sótanos subterráneos, como se observa en varios distritos de Lima.



| **Fuente:** RPP / Archivo El 24 de septiembre ocurrió el desprendimiento de tierra ocasionado por el proceso de excavación de los sótanos de un edificio en construcción ubicado en Surco,

<https://rpp.pe/columnistas/alexandrealmeyda/crecimiento-del-segmento-inmobiliario-y-su-relacion-con-los-riesgos-involucrados-en-los-procesos-constructivos-noticia-1168687>

Para este tipo de construcciones se debe conceder especial cuidado a las edificaciones colindantes con la obra inmobiliaria, ya que es necesario realizar excavaciones profundas que, si no son adecuadamente diseñadas y construidas, podrían afectar las cimentaciones de las edificaciones vecinas y poner en riesgo a sus usuarios.

Un caso reciente, ocurrido el 24 de septiembre de este año, fue el desprendimiento de tierra ocasionado por el proceso de excavación de los sótanos de un edificio en construcción ubicado en Surco, lo cual ha ocasionado el desplome de parte del estacionamiento de una edificación vecina de nueve pisos, ubicada en el jirón Combate de Abtao.

Para evitar problemas como este, es necesario hacer una evaluación técnica a todas las edificaciones colindantes con el proyecto y principalmente a sus cimentaciones. Esta evaluación deberá considerar los riesgos involucrados durante las diferentes etapas de la construcción y las medidas mitigatorias para evitar daños a los edificios vecinos. Por otro lado, los expedientes técnicos presentados a la municipalidad deberán ser cuidadosamente revisados, con el fin de prevenir riesgos en la sociedad.

Pasados unos dos meses del incidente mencionado y observando la cantidad de obras en construcción en nuestra ciudad con características técnicas similares, nos preguntamos qué han hecho las entidades fiscalizadoras relacionadas con los procesos de revisión y aprobación de los expedientes técnicos, así como con el acompañamiento del levantamiento de las edificaciones, para menguar el riesgo y evitar que se repita dicho incidente en otra región.

Afortunadamente, el suceso ocurrido no generó pérdidas humanas, pero sin los cuidados necesarios podría tener, en el futuro, un desenlace no deseado. Por lo tanto, deberemos reflexionar sobre la importancia de este tema y tomar las debidas acciones para mejorar la seguridad en la industria de la construcción.