

# La importancia de un correcto tratamiento de las Construcciones Bajo Nivel

## Comentarios:



**En Buenos Aires es constante y notable el crecimiento de la construcción. Asimismo, y alineado con este incremento, sería deseable disminuir o evitar totalmente los lamentables “accidentes” en la etapa en que se excava para construir por debajo de la cota cero: lo que implica tareas de excavación, submuración y construcción de fundaciones en general.**

Los casos de accidentes y derrumbes, en muchos casos con resultados trágicos, se originan en gran parte por la falta de capacitación de los profesionales que se encuentran a cargo de las obras o por la ausencia de los mismos en el desarrollo de las tareas críticas de obra.

Cuando es preciso realizar obras por debajo del nivel de la vereda, ya sea para la construcción de las fundaciones de una edificación, como también cuando se necesita realizar un sótano, podemos señalar varios aspectos:

- 1- Hay un gran subestimación de los riesgos que incluyen las tareas de construcción en general y de la de excavaciones en particular. No todos los profesionales están preparados técnicamente para asumir dichas tareas, aunque la incumbencia profesional así lo acredite. La experiencia del profesional a cargo de la obra en esta temática es muy importante.
- 2- Cada obra es un caso particular, y requiere de un estudio detallado.
- 3- Si bien los suelos de la ciudad de Buenos Aires tienen ciertas características comunes, es importante realizar un estudio de los mismos en cada caso, y saber interpretar los datos valiosos que nos proporciona.
- 4- Durante todo el transcurso de una obra entre medianeras se corren riesgos de daños a terceros: vecinos, transeúntes, servicios públicos, y al personal de la misma obra. Según el Código Civil Medianería es “el condominio de indivisión forzosa sobre el muro divisorio entre predios”. Este condominio genera a quienes comparte ese muro lindero no sólo derechos sobre la pared, sino también obligaciones y ciertas limitaciones, determinando un equilibrio en el uso del mismo y con el fin de no ocasionar perjuicios al bien común.

5- Estos riesgos se agravan más aún en las etapas de demolición y excavación porque durante las mismas se está produciendo un cambio abrupto, casi dinámico, en las condiciones originales de estabilidad de las construcciones linderas. Estas modificaciones a veces no son tenidas en cuenta y hasta ponen en evidencias fallas propias de las construcciones vecinas, que se ponen de manifiesto cuando se empieza a construir.

6- Hay tareas en obra que no pueden ser delegadas en un capataz, un operador de excavadora o en cualquier otro personal, que no entienda a fondo el funcionamiento estático de las estructuras que se están realizando. Sobre todo en la etapa de demolición y excavación.

7- Es imprescindible y necesario contar con una reglamentación coherente y “cumplible” por parte de los organismos de control de la ciudad, así como de una correcta fiscalización de las obras realizada por profesionales idóneos de estos organismos.

Cabe señalar que, a partir de los derrumbes ocurridos en obras que se estaban realizando en distintos puntos de la ciudad de Buenos Aires, la Legislatura atendió la propuesta de Asociaciones y colegios profesionales vinculados con la construcción y en septiembre pasado sancionó la Ley 3.562. Esta se propone anticipar los controles en la fase de proyecto y aprobación de planos, y organizar las inspecciones durante la etapa de demolición, excavación y apuntalamiento.

Entre otras cosas, la ley indica que durante las tareas de demolición será obligatoria una primera visita de inspección, y dos más mientras dure la excavación. Además, al tramitar el aviso de inicio de obra se deberá presentar un proyecto detallado y memoria completa de los trabajos de demolición, apuntalamiento y excavación (hoy, al solicitar el permiso de obra se entrega una documentación básica).

Ariel E. Fridman es Ingeniero Civil (UBA).