

## OPINIÓN



# La importancia de una auditoría previa a la demolición

**Alejandra Tapia,**  
coordinadora Sustentabilidad Construye2025.

Cuando un arquitecto comienza un nuevo proyecto, generalmente parte su diseño en un terreno despejado, una hoja en blanco. Al diseñar, piensa en la funcionalidad y el programa, en la forma que tendrá el nuevo edificio, en los materiales, entre otros. No obstante, si se trata de un terreno urbano o rural, anteriormente, existió una construcción, un canal de regadío, árboles, e incluso vestigios de una cultura anterior.

Ante un contexto cada vez más complejo, con extensos plazos en la permisología, la presión de las comunidades, aspectos ambientales y escasez de recursos, el hacer las cosas siempre de la misma manera no está dando buenos resultados.

El no considerar las distintas variables que pueden afectar a una obra, podría ser un gran riesgo no solo para el cumplimiento de los plazos del proyecto, sino que podría impactar fuertemente en su presupuesto.

Por todo lo anterior, es necesario implementar herramientas que ayuden a prevenir riesgos y controlar los residuos generados en la etapa de la demolición, con el fin de facilitar su gestión y trazabilidad. Es así como nace la NCh3727 Gestión de residuos – Consideraciones para la gestión de residuos en obras de demolición y auditorías previas a obras de demolición.

Las auditorías previas a la demolición permiten planificar y ejecutar obras en un activo construido, considerando estrategias que ayuden a mantener el valor de los materiales y recursos por el mayor tiempo posible, reducir impactos en el medio ambiente y evitar el daño a la salud de las personas. La auditoría consiste en levantar una serie de antecedentes, planificar las obras para recuperar la mayor cantidad de materiales posibles y realizar una adecuada gestión de residuos, lo cual involucra revisar la documentación del activo a demoler, realizar un estudio en terreno, elaborar un inventario y diagnóstico, establecer recomendaciones para la elaboración de un plan de gestión y un informe, el cual servirá para licitar las obras y contar con un presupuesto más detallado, realizar la gestión adecuada de residuos peligrosos, tratar de recuperar la mayor cantidad de materiales para su reutilización y reciclaje.

Las auditorías previas y una adecuada planificación de la demolición, considerando un manejo segregado de los residuos, nos permite un mejor aprovechamiento de los materiales y reducir riesgos en cuanto a aumentos de plazos y costos de las obras.