LITORALPRESS

Fecha: 10-04-2024
Medio: Las Últimas Noticias
Supl. : Las Últimas Noticias
Tipo: Noticia general
Título: Los costos de modernizar el sistema eléctrico, sanitario y de gas de un departamento antiguo

Pág. : 10
Cm2: 709,7
VPE: $ 3.902.751

Tiraje: 91.144
Lectoría: 224.906
Favorabilidad: No Definida

Doctor en construcción dice que uno debe considerar un 6% del valor de su inmueble en este ítem

Los costos de modernizar el sistema eléctrico, sanitario y de gas de un departamento antiguo

BANYELIZ MUÑOZ

Los edificios que datan de mediados del siglo XX cuentan con sistemas eléctricos y sanitarios muy distintos a los que hay ahora, por eso es que muchos usuarios que compran este tipo de unidades modernizan todas las instalaciones, lo que considera un abultado presupuesto. Aunque depende del tipo de obra que se va a realizar.

Las fotografías que acompañan esta nota muestra la remodelación integral de un departamento del año 1975, poniendo énfasis en todo el sistema eléctrico que estaba bastante dañado. "Con el fin de dar cumplimiento al Reglamento de Seguridad de las Instalaciones de Consumo de Energía Eléctrica (RIC), también llamada "Pliegos Técnicos", que establece la Superintendencia de Electricidad y Combustible (SEC), realizamos un cambio significativamente positivo y seguro para este departamento de 65

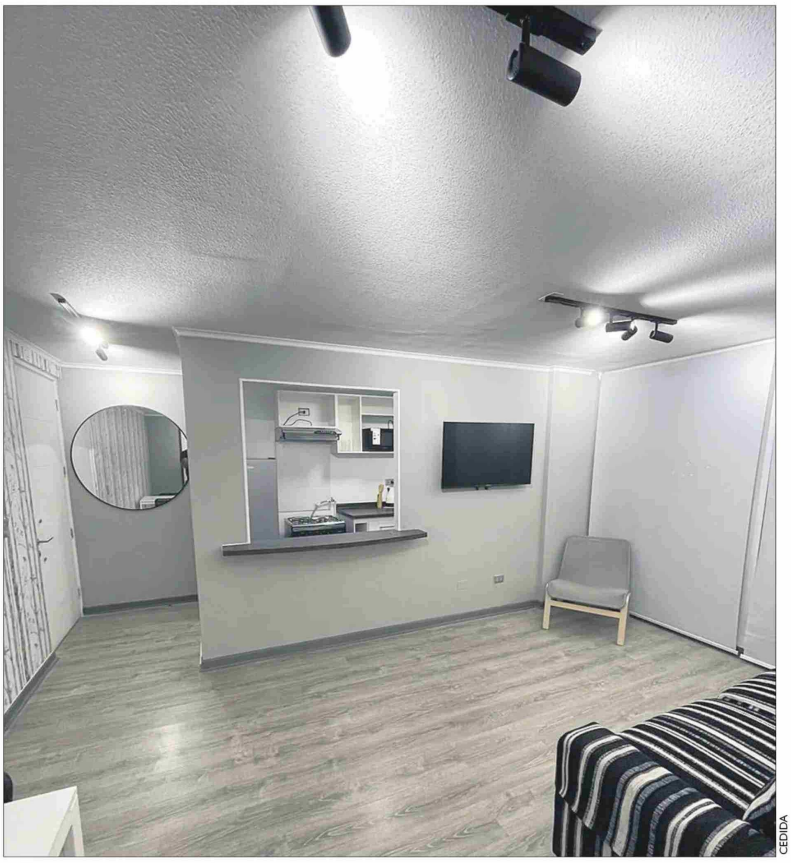
El problema con los sistemas de antaño es que ya no están en norma, por eso se deben actualizar.

metros cuadrados", cuenta el ingeniero eléctrico Ariel Pávez, especialista de la empresa Chile Remodelaciones (IG: @chileremodelaciones).

Para llevar a cabo esta obra, hubo que entrar a picar los muros de hormigón; de ese modo se retiró todo el cableado antiguo y se incorporó el nuevo. "La totalidad de la instalación estaba con cable de alambre de cobre aislado de 1,5 mm. Antiguamente, había menos exigencias y estaba permitido el cable de 1,5 mm. Además, no había tanto consumo eléctrico como lo hay ahora. La norma actual exige un cable de 2,5 en sus enchufes por el mayor consumo que hay en los hogares, lo hace un circuito mucho más seguro. Por lo mismo, se reemplazó por un cable nya de 2,5mm para enchufes y otro cable de 1,5mm súper flex libre de alógenos para mayor seguridad", detalla.

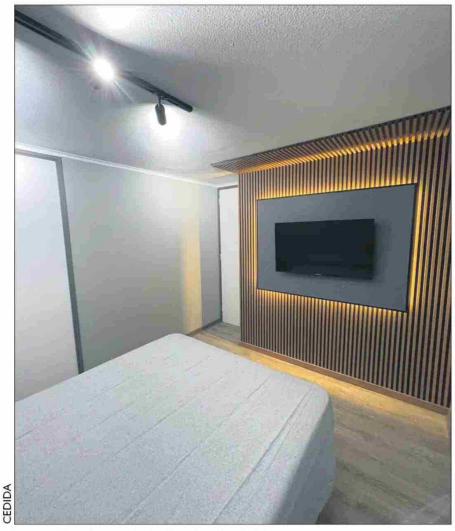
"Al realizar el cambio de cableado, se aprovechó de agregar más circuitos con el fin de segmentar la instalación eléctrica. Por ejemplo, se separaron los dormitorios, cocina logia y living comedor", indica.

A su vez, explica que se incorporó una nueva toma a tierra y se realizaron más mediciones para garantizar un entorno seguro. También se cambiaron las protecciones del tablero, incorporando un disyuntor omnipolar, luz piloto y un diferencial en todos los circuitos. Al mismo tiempo, para un dar un acabo más



CEDIDA

La remodelación total de este departamento tuvo un costo de $17.000.000 ($1,5 millones consideró el presupuesto eléctrico).



CEDIDA

Se modernizó toda la luminaria del hogar.

moderno, se reemplazó la totalidad iluminación con luminaria más ad hoc a los nuevos tiempos.

La remodelación total del inmueble tuvo un costo de $17.000.000, sin incluir materiales de elección. Pero todos los demás elementos (cables, yeso, pasta muro, tuberías) se incorporaron en el presupuesto. Dentro de ese valor, se consideró $1,5 millones en el cambio eléctrico.

Buena inversión

El doctor en innovación tecnológica en la edificación, arquitectura, ingeniería y construcción, Jaime Arriagada, director de la carrera de Ingeniería en Construcción de la Universidad Mayor, aclara que no necesariamente si uno se compra una vivienda antigua debe cambiar todas las instalaciones. "Es un prejuicio absoluto de que los departamentos antiguos están en mal estado. Un profesional le dirá qué es lo que debe cambiar. Puede ser en un escenario muy negativo que tenga que cambiar todo. Pero no necesariamente es así. Quizás haya que renovar solo una parte de la instalación, que puede ser la eléctrica, sanitaria o de gas", precisa.

"Cuando uno compra una vivienda nueva, el 5% o 6% del costo que pagó estuvo orientado al tema de instalaciones. Si uno compra una propiedad antigua y tiene que cambiar todo: agua, alcantarillado y gas, debe hacer ese mismo cálculo. Si compra una propiedad de unos 300 metros cuadrados, que tienen un valor aproximado de $650 millones: $39.000.000 debería considerar en este ítem", explica.

¿Pero no es mucho?

"Es un valor razonable. Más si se debe hacer un cambio de todas las instalaciones de ese departamento de $650 millones. Lo mismo que cuando compras un departamento de 3500 UF, uno está gastando 210 UF ($7,8 millones) en las instalaciones".

¿Y qué presupuesto uno debería considerar para cada cosa?

"La parte eléctrica, por ejemplo, debería considerar un 1% o 2%, que serían $6.500.000 a $13.00.000 (para un departamento de 650 millones), dependiendo de la gravedad del asunto. Cuando uno debe actualizar instalaciones de un proyecto antiguo hay que demoler. Muchas de las tuberías y cables van dentro de los muros o de las losas. El peor escenario es cuando hay que actualizar los sistemas de agua potable y alcantarillado, ya que se está trabajando con líquidos, pudiendo provocar filtraciones. Gas y electricidad no es tan terrible".

¿Qué se debe tomar en cuenta?

"La actualización de las instalaciones que uno va a realizar se deben hacer con empresas autorizadas, porque tienen que hacer trámites con las concesionarias (agua, alcantarillado y electricidad). Además, hay más seguridad y profesionalismo en el asunto. Se trata de un inversión de largo plazo, ya que la actualización de las redes deberían durar unos 50 años. Por ende, es una inversión que vale la pena".

Pero las normas van cambiando...

"Si la red sanitaria (alcantarillado, agua potable) funciona sin problemas, por más que existan actualizaciones normativas ese departamento quedó regularizado en su momento. Por lo tanto, no tiene que renovarlo ahora, ya que está autorizado para funcionar. Pero si la parte eléctrica no está funcionando, debe actualizarlo a la normativa vigente".

Son intervenciones invasivas...

"Sí, por eso mi recomendación es que los trabajos se realicen antes de vivir ahí, ya que se trata de trabajos muy invasivos".