

Las instalaciones eléctricas sí o sí deben funcionar de acuerdo a las normas vigentes

¿Qué se debe tener en cuenta a la hora de comprar un departamento antiguo?



Este departamento -de 360 m2- se sitúa en barrio Bellas Artes y se consigue por 55 UF en arriendo y 17.500 en venta.

BSANYELIZ MUÑOZ

Los barrios de Bellas Artes, Lastarria, República y algunas zonas de Providencia, Vitacura y Las Condes cuentan con varios edificios que datan del año 1930 en adelante. Se trata de grandes obras que fueron diseñadas por importantes arquitectos de la época. La mayoría de ellos conserva un estilo neoclásico, que es muy propio del periodo. Muchos siguen intactos, pero se le han ido incorporando una serie de reformas que se adecuan con las nuevas normativas vigentes.

Hoy, varios están publicados en diferentes portales inmobiliarios, sobre todo los que se sitúan en los sectores más céntricos de la capital. Precisamente, su valor histórico es una de las variables que más llama la atención de los usuarios que buscan este tipo de vivienda. Así lo corrobora el arquitecto Felipe Díaz, cofundador de la corredora de propiedades La Casa de Juana: "A la gente les gusta por un tema estético. Son edificios que cuentan con muchos detalles arquitectónicos interesantes", señala.

Dice que a la hora de comprar una de estas unidades uno se debe fijar en variables que no se pueden cambiar; entre ellas, la distribución, tamaño y el estilo del edificio. Más que cosas que sí se pueden alterar, como el sistema eléctrico. "Cuando uno compra una unidad antigua, lo hace por un tema de amplitud, buena orientación y porque es un edificio sólido", reconoce.

Triple orientación

En ese sentido, una de sus primeras recomendaciones es partir por la orientación, ya que eso va a determinar el nivel

Las ventajas de este tipo de inmuebles es que están en lugares céntricos y son muy generosos con los espacios.

de luminosidad o de temperatura que va a tener en su vivienda. "Los edificios antiguos tienen menos unidades por piso. Por ejemplo, en Providencia todos los edificios de los 80 cuentan con dos departamentos por piso, lo que hace que uno tenga triple orientación. Uno tiene una fracción más reducida del edificio, por ende, la cantidad de orientación es más limitada. A diferencia de los departamentos nuevos, que son más unidades por piso", fundamenta.

¿Cuál sería la ideal?

"Es un tema más personal. Si la persona es acalorada, quizá le va a encantar el sur. Pero la mayoría de la gente le gusta el nororienté. Es una orientación que tiene una iluminación natural en la mayor parte del día. Los dormitorios se despiertan con sol en la mañana y los espacios sociales, como el living comedor, tienen luz cuando uno llega del trabajo. Son temperaturas moderadas. A veces un poniente puede ser caluroso".

Mantenimiento del piso

La mayoría de estos inmuebles cuentan con piso parqueté, que es una tabla de madera sólida que tiene un espesor determinado. Muchas personas lo que hacen es conservarlas para realizar su valor histórico. Pero para ello debe ver si es apto. "Uno debe ir puliéndola con una máquina de vez en cuando. Se le van sacando las capas y después de eso se protege con

vitrificado. Hay que ver si el parqueté tiene un espesor suficiente o no para seguir puliéndolo", explica.

Caso contrario, revela que hay un mercado muy grande de piso de parqueté usado, que, por metro cuadrado, tiene precios bastante competitivos. "Uno puede comprar maderas recicladas que se pueden instalar sin ningún problema. Los valores son similares a poner un buen piso flotante. Pero si va a poner un piso nuevo de parqueté los precios se disparan", sostiene.

¿Y las instalaciones sanitarias y eléctricas?

"No he visto que sean un problema. Hay empresas que hacen inspecciones del estado de las obras y es algo que se puede averiguar antes de ejecutar la compra. Los sistemas de descargas se hacían sobredimensionados, por lo que a veces no se hace necesario intervenir. Pero sí la parte eléctrica. En los edificios antiguos sí o sí se tienen que cambiar, adaptándose a las nuevas normativas. Antes uno tenía un circuito que abarcaba muchas zonas de la casa, pero ahora se deben diferenciar. Debe haber uno para la cocina, otro para lavadora y así. Pero tampoco son intervenciones caras. La remodelación de cocinas o la colocación de ventanas termopanel son mucho más costosas".

100% eléctricos

Por otro lado, menciona que hoy hay

una tendencia de convertir los edificios en 100% eléctricos. "Uno puede prescindir del calefón, instalando un termo eléctrico y con eso resuelve. Es más simple, es seguro y uno lo puede esconder en un lugar donde no se vea. No hay que hacer tanto trabajo como las cañerías de gas, que uno tiene que romper un muro".

Otra consideración es el tema de los gastos comunes: hay edificios antiguos que tienen costos muy bajos y otros más altos. Lo que impacta en el servicio es si cuenta o no con conserjería.

Más grandes

Angelina Rolón, gerente comercial de Broker Capitalizahora, destaca que una de las ventajas de este tipo de inmuebles es que cuentan con mayor cantidad de metros cuadrados. "En el living, dormitorios y baños se nota que hay mayor generosidad de los espacios. Se trata de edificios que están cerca del Metro, en lugares consolidados y tienen todo cerca (supermercado, bancos, principales calles)".

La foto que acompaña esta nota muestra un departamento situado en el sector de Bellas Artes que hoy está publicado en su web. "Es una unidad de 360 metros cuadrados. Tiene seis habitaciones, seis baños, cocina grande y piso parqueté. La señora ha vivido más de 40 años y se le han hecho una serie de remodelaciones al sistema sanitario y eléctrico. De hecho, los baños ya no son los mismos. Se arrienda en 55 UF, que puede ser con y sin mueble. Como se va a su otra casa, no tiene problemas con dejarlos. Y en venta está en 17.500 UF", reconoce.