



Owen Ye

Agente de Bienes Raíces con Licencia en Texas | Asesor Inmobiliario

Mortgage Loan Originator, Loan Factory · NMLS #2541101 · Equal Housing Lender

Teléfono (347) 774-5396

WeChat

Owenyerealtor

Sitio web owenrealestatetx.com

Correo electrónico owenyerealtor@gmail.com

Atendemos el área metropolitana de Houston

La plomería de las casas viejas: el sistema que más se pasa por alto en una casa de reventa de Houston

Primero la época, después las pruebas: drenajes de hierro fundido, las dos pruebas clave y las rutas de reparación, en una sola guía

La plomería de una casa son dos sistemas: el suministro va a presión y una fuga hace ruido; el drenaje va por gravedad y una falla no hace ruido. Esta guía repasa la correspondencia entre época y material, cómo los drenajes de hierro fundido se dañan desde adentro, qué prueban la prueba hidrostática y la inspección con cámara, las rutas de reparación y sus órdenes de referencia: para que, antes del cierre de una casa vieja, el sistema bajo tierra sea una cuenta y no una apuesta.

La plomería de las casas viejas: el sistema que más se pasa por alto en una casa de reventa de Houston

El sistema silencioso: pruebe antes de comprar

1. Primero, dibuje el sistema en su cabeza

La plomería de una casa en realidad son dos sistemas. Las tuberías de suministro llevan el agua de la ciudad a presión a cada grifo e inodoro; si fugan, salpican hacia afuera: hacen ruido y se descubren temprano. Las tuberías de drenaje no tienen presión: el agua de la ducha y del inodoro fluye por gravedad, siguiendo una pendiente, hacia el alcantarillado municipal; si fallan, filtran despacio y colapsan despacio, escondidas bajo tierra y bajo la losa de cimentación, sin hacer ruido durante años. Los dolores de cabeza de las casas viejas de Houston son, precisamente, el segundo sistema. Un artículo anterior de este sitio trató los **cimientos** y la contracción e hinchazón de la arcilla; los drenajes de esta guía terminan, en buena parte de los casos, manifestándose en el suelo alrededor de los cimientos, ablandado o lavado por el agua: los dos sistemas quedan uno junto al otro bajo tierra, y al visitar una casa hay que pensarlos juntos.

2. El mapa por épocas: las tuberías de Houston cambiaron por generación

A grandes rasgos, se puede ubicar por época de construcción. En las casas de los años sesenta a principios de los ochenta, la tubería principal de drenaje es predominantemente de hierro fundido: en su momento un buen material, resistente y duradero, pero con una vida útil del orden de cuarenta a cincuenta años, y haciendo la cuenta, esa generación de casas está llegando ahora colectivamente a su vencimiento. En las casas aún más viejas, el lado del suministro suele ser de acero galvanizado, cuyas paredes internas se incrustan y se oxidan, y la presión del agua baja año tras año. Después de los ochenta, los drenajes pasaron gradualmente a plásticos como PVC y ABS, con cobre para el suministro; más adelante, en las casas recientes y en las viejas renovadas, el suministro usa cada vez más PEX y el drenaje es básicamente PVC. Al visitar, pregunte primero la época y luego eche un vistazo al material, y sabrá más o menos en qué capítulo va la historia de las tuberías de esa casa.

3. Cómo se daña un drenaje de hierro fundido

El hierro fundido se daña desde adentro. Los gases de las aguas residuales forman un ambiente ácido en la parte superior del tubo, oxidando de arriba hacia abajo; el fondo del tubo está todo el año en contacto con el flujo de agua, oxidando de abajo hacia arriba. La capa de óxido se desprende capa a capa, la pared del tubo se vuelve cada vez más delgada y los nódulos de óxido estrechan aún más el diámetro interior. Al final hay dos desenlaces: o el fondo del tubo se perfora por el óxido y colapsa, la tierra entra por la abertura y el drenaje se hace cada vez más lento hasta taparse por completo; o un tramo entero del tubo se rompe y se desplaza bajo tierra, y el agua sale directamente al suelo bajo los cimientos. Los síntomas aparecen de forma muy cotidiana: varios desagües de toda la casa lentos a la vez (no es asunto de un solo lavabo), burbujas y gorgoteos en otros puntos al tirar de la cadena, un baño con un olor a alcantarilla que nunca se va, una zona del jardín inexplicablemente más verde y frondosa que el resto (hay «agua fértil» regándola desde abajo) y el suelo alrededor de los cimientos húmedo de forma permanente. Cada una de estas señales por separado admite otra explicación; tres o más juntas deben hacerle pensar en que la tubería principal está fallando.

Las señales del lado del suministro son más simples: presión de agua claramente baja, agua amarillenta oxidada al abrir un grifo, y juntas de tubería galvanizada llenas de manchas de óxido. Los problemas de las tuberías de suministro por lo general no dañan los cimientos, pero son un rubro que tarde o temprano entra en el plan de reemplazo integral de tuberías.

4. Cómo se revisa de verdad: dos pruebas que prueban cosas distintas

Muchos compradores creen que con que el inspector abra los grifos y tire de la cadena un par de veces ya quedó revisada la plomería. En realidad eso solo prueba que «hoy todavía funciona»; no prueba cuántos años le quedan a la tubería principal bajo tierra. Para revisar de verdad los drenajes se usan dos pruebas específicas.

Una es la prueba hidrostática (hydrostatic test): se sella el sistema de drenaje, se llena de agua a presión y se observa si el nivel baja dentro de un tiempo determinado. Si baja, el sistema tiene una fuga en algún punto. Responde a «¿fuga o no fuga?», pero no puede responder «¿dónde, y cuánto espesor queda?». La otra es la inspección con cámara (camera scope): una cámara recorre la tubería y en la grabación se ven el óxido, los colapsos, los desplazamientos y la intrusión de raíces; todo se ve. Responde a «¿qué tan dañado está?», pero ve una sola línea, y la conclusión debe sacarse junto con la prueba de presión. Las dos pruebas tienen focos distintos, y en las operaciones con casas viejas suelen hacerse en pareja. En costos, una inspección con cámara suele estar en un nivel de referencia del orden de unos pocos cientos de dólares, y la prueba de presión se cotiza aparte; ambas según cotización real. Gastar esos pocos cientos durante el período de opción, a cambio de una respuesta segura sobre lo que hay bajo tierra, es una cuenta que en una casa vieja sale muy a favor.

5. Las rutas de reparación

Si un tramo localizado falló, se repara ese tramo: cuando la ubicación de la rotura es clara y el resto del tubo todavía está en condiciones aceptables, excavar y reemplazar el tramo dañado es lo más directo. Cuando toda la tubería principal llegó a su edad, por lo general hay dos grandes rutas. Una es desviar el drenaje: abandonar la tubería vieja bajo los cimientos y tender una nueva por el perímetro de la casa, o por encima, sin tocar apenas los cimientos. La otra es abrir un túnel bajo la losa (tunneling): se excava desde el costado hasta debajo de la losa y se reemplaza la tubería vieja por tramos; el túnel se cobra por longitud y hay que rellenarlo y compactarlo, y por eso es caro, pero la ventaja es que los pisos interiores quedan intactos. En el lado del suministro, si la tubería galvanizada envejeció en conjunto, lo común es cambiar toda la casa a tubería PEX, tendida por el ático y las paredes, sin romper pisos y con un plazo relativamente controlable.

No hay un precio único: sigue a la longitud de la tubería, la profundidad, el grado de daño y si hay que tocar o no los cimientos. Una reparación localizada suele estar en un nivel de referencia del orden de unos pocos miles de dólares; un proyecto de reemplazo completo de la tubería principal o de túnel que llega a diez o veinte mil dólares, o incluso más, no es raro; el cambio completo del suministro de agua de toda la casa es otro rango distinto. Todo lo anterior son referencias de mercado; para cada casa concreta, apóyese en el informe de pruebas y la cotización formal de la compañía de plomería, y no aplique directamente cifras tomadas de internet.

6. Al comprar una casa vieja: lo que hay que preguntar sobre las tuberías

En qué año se construyó la casa, de qué material son los drenajes y si alguna vez se cambiaron o repararon; si el vendedor tuvo alguna vez, viviendo allí, obstrucciones de drenaje en toda la casa y cuántas veces se destaparon; si existen informes de prueba hidrostática o de inspección con cámara, aunque sean de hace unos años, que todavía sirven de referencia; y cómo están marcadas en la declaración las casillas de fugas y reparaciones. Para las casas anteriores a los años noventa, sugiero escribir la «prueba de drenajes» directamente en la lista de verificaciones del período de opción, junto a la inspección, los cimientos y el techo: porque cuando este sistema pega, el tamaño de la cuenta de reparación está en la misma liga que esos rubros, y es el más silencioso de todos.

7. Para terminar

La plomería es el sistema más «silencioso» de una casa de reventa: cuando está bien, no tiene presencia alguna; cuando falla, cobra la cuenta de una sola vez. Su ventaja es que antes de fallar da señales, se puede probar y se puede cotizar: todo se puede resolver antes del cierre. Ubique la época, reconozca las señales y complete las pruebas, y la plomería de una casa vieja pasa de ser una apuesta a ser una cuenta.

Si tiene una casa vieja en mente, envíeme la dirección: primero contraste su época con el material de tubería que probablemente usa, y luego agendamos una visita juntos al sitio.

Si esto está dentro de su transacción ahora mismo, pregúnteme: consulta gratuita: (347) 774-5396 | owenrealestatetx.com

Owen Ye

Agente de Bienes Raíces con Licencia en Texas | Asesor Inmobiliario

Mortgage Loan Originator, Loan Factory · NMLS #2541101 · Equal Housing Lender

Teléfono

(347) 774-5396

WeChat

Owenyerealtor

Sitio web

owenrealestatetx.com

Correo electrónico

owenyerealtor@gmail.com

Atendemos

el área metropolitana de Houston

Esta guía es solo información general y no es una conclusión de inspección de plomería. Para una casa específica, apóyese en los informes de la prueba hidrostática y la inspección con cámara de una compañía de plomería con licencia.

Comparta esta guía con amigos a quienes pueda servirles.