

Aunque es difícil conocer el monto final de una obra, apegarse a lo que está escrito evita sorpresas

# El error más caro cuando se amplía la casa: no detallar el presupuesto

FRANCISCA ORELLANA

**A**unque su casa en Pucón no quedó lista al 100% como quería, Nicole Zúñiga (33 años) se declara feliz de vivir en una casa más amplia para los cinco integrantes de su familia. Pasaron de habitar 45 metros cuadrados a casi 90, tras hacer un segundo piso a la vivienda.

Si embargo, no todo fue miel sobre hojuelas. El presupuesto total se elevó a casi el doble por no hacer uno detallado desde el principio. Además, el maestro no terminó todo el trabajo y, en medio del proceso, ella quedó sin empleo.

Los trabajos los comenzaron en plena pandemia en 2020. Además del segundo piso, sumarían un baño, un dormitorio y sala de estar, separar el living comedor de la cocina, entre otros detalles. Contrataron un maestro que le dio un presupuesto general de \$15.000.000, que consiguió con un crédito de fines generales. Con el correr de las semanas, los gastos fueron subiendo y le tocó pedir otro crédito, esta vez de consumo, por \$10.000.000 para poder terminar las obras.

"No nos alcanzó para hacer todo, sólo para pararla, dejar el piso y murallas listas y la cocina armada. El baño del primer piso está sin fraguar, falta pintar el techo, arreglar afuera, entre otras cosas. La casa quedó bonita, pero salió harto", comenta.

La ausencia de un presupuesto detallado que especificara la cantidad y calidad de los materiales contemplados fue lo que disparó el gasto.

"No se hizo un detalle de pe a pa de lo que se iba a usar. Yo le dije al maestro que queríamos gastar \$15.000.000, teníamos el diseño y materiales que queríamos. Él nos dijo que sí", afirma,

Reconoce que el proceso fue angustiante, por que además, quedó cesante después de pedir los dos créditos. Hoy se dedica a vender, desde pasteles hasta ropa, en su cuenta de Instagram @nycole\_mackarena. Hoy, on la perspectiva del tiempo, afirma que sacó lecciones de cómo actuar si es que tiene que hacer una nueva ampliación.

"De partida, hubiera cotizado más las cosas. Por ejemplo, tuvimos dramas también con la persona que pone las ventanas. Le adelantamos el 50% y no las traía. Se demoró dos meses y medio en instalarlas, decía que no tenía los materiales, después que no tenía tiempo. Al maestro le salió otra pega y puso el acelerador para hacerme la cocina que era lo más importante para mí y no le quedó bien, las puertas de los muebles rozan



## ¿Es un buen momento?

Una ampliación siempre es una inversión, comenta Luis Felipe Slier, director de Ingeniería Comercial de la Universidad San Sebastián, sede Concepción, porque aumenta la plusvalía de la casa. No obstante, afirma que hay que considerar si se tiene un trabajo estable o está el escenario económico para costearla.

"Si se quiere hacer en un momento es que se está sin trabajo, aunque se tengan los recursos, no es la oportunidad de hacer los arreglos. Quizás sería bueno repensarla y hacerla por partes, o lo más importante y lo otro que no es tan urgente, dejarlo para después", recomienda.

académico de la Universidad de Las Américas, acota que es difícil llegar a una cifra exacta porque los precios de los materiales van cambiando, sobre todo en pandemia donde se ha visto escasez, pero que toda ampliación requiere de una estrategia de trabajo cuando hay un presupuesto acotado.

"Hay que ver lo primordial, lo menos primordial y lo que no es primordial. Y en base a eso programar qué hacer en una ampliación y cómo se paga. Los envoltentes, que es la obra gruesa, como murallas, pisos y techos, son lo más caro y lo primero que hacer. Quizás focalizar el presupuesto en eso y dejar la pintura para después", detalla.

Para conseguir ser eficientes en el presupuesto, Max Schnitzer, gerente General de Grupo Alpha Inmobiliaria, recomienda comprar personalmente los materiales, sobre todos los de mayor gasto como mobiliario de baños, ventanas y pisos.

"Siempre se puede preguntar en las empresas que venden estos materiales si hay alguno de estos productos en descuento, ya que siempre hay un porcelanato en liquidación o a mitad de precio porque está descontinuado u otros motivos, y van a servir igual", dice.

**Especialistas recomiendan priorizar muros y techos, que es lo más caro, y no entusiasmarse en la tienda por un piso distinto al que se pensó primero.**

en el techo de la casa. Al menos fue honesto y no nos cobró la mano de obra por lo mismo", detalla.

Aún tiene que terminar de pintar el techo de la cocina, instalar alfombra, algunos muebles y poner la rejilla para la entrada de la casa.

"Hay hartas cosas que no tenemos todavía, pero lo vamos a ir armando más adelante porque, independientemente de todas las dificultades, amo nuestra casa", detalla.

**Organizarse por etapas**  
 Salirse del presupuesto es algo bastante frecuente, comentan los analistas inmobiliarios, por eso es que al solicitar uno, debe ser lo más detallado posible en cuanto a plazos, etapas de desarrollo y uso de materiales.

Luis Felipe Slier, director de Ingeniería Comercial de la Universidad San Sebastián, sede Concepción, afirma que cuando se lleva un control del presupuesto al detalle, es más fácil saber cuánto se va a gastar en total y no tentarse en las compras de materiales.

"Es muy fácil tentarse y querer comprar un piso flotante de 8 milímetros y no el de cinco que se había presupuestado porque es más bonito, pero vale mucho más. Al tener todos los números a la vista, es más fácil ceñirse al presupuesto o hacer los ajustes necesarios", comenta.

No obstante, Carlos Aguirre, constructor civil, doctor en Gestión Urbana y