

Guía rápida para saber cuánto cuesta construir una vivienda



FOTOS: Internet

Explicaciones Constructivas

Por Noé Peralta Delgado

La Paz, Baja California Sur (BCS). Dentro de pláticas entre familiares y amistades, siempre surge el comentario de que tienen planes de **construir una vivienda nueva**, se me pregunta que costo tiene el construirla y luego empiezan a describirme de manera muy entusiasta que quiere que tengan tal número de recamaras, cocina, sala y comedor o baño; a veces, de manera

graciosa -para mi-, me dicen que *la recamara este chiquita* o que *la sala este grande*, como si tuviera un tabulador en la mente, para darles el posible costo por algo *chiquito* o algo *grande*.

Es de entenderse, que al no estar involucrados en el ambiente de la construcción, algunas personas no tienen ni la más mínima idea de cómo o cuanto se paga al profesional de la construcción (ingeniero o arquitecto) o a los albañiles que se dedican a este noble oficio, aparte de los costos de los materiales que son utilizados en todo el procedimiento de la construcción de la vivienda.



También te podría interesar: [El futuro del telégrafo en México](#)

Algo de suma importancia que hay que conocer primero, es que los precios de una vivienda se obtienen sumando el costo de la mano de obra más el costo de los materiales, principalmente;

en el caso de las edificaciones elaboradas con todos los requisitos por ley, hay que agregarle el costo de la licencia de la construcción, del director responsable de obra y los pagos correspondientes a las cuotas del Seguro Social.

El otro asunto también igual de importante, es que las viviendas que se pretenden construir, podrán tener 2 o 3 recamaras, podrán tener *grandes* salas, podrán tener cocinas *chiquitas*, pero lo que cuenta para efectos de presupuesto es la cantidad de metros cuadrados que va a tener al término de esta. O sea, que no ayuda de mucho cuando nos preguntan el costo de la vivienda, si no tenemos la información de los metros cuadrados que se construirán. Aunque muchas veces el profesional de la construcción ya tiene idea sobre las superficies adecuadas para cada una de los espacios que componen la vivienda, por ejemplo (y por reglamentación), las recamaras no deben de ser menor de 10 metros cuadrados, y, comúnmente, tienen una medida de 3.00 por 4.00 metros de dimensiones.

También se debe de entender que los tipos de viviendas influyen mucho en el costo final, ya que no es lo mismo construir una vivienda en un pequeño terreno y con un propietario con un nivel socio económico bajo, que construir una mansión de acabados finales de lujo y, sobre todo, con propietarios con alta capacidad económica que no escatiman en proveer de lujos la vivienda. Para este último caso, las dependencias reguladoras dividen las casas básicamente en: casas de interés social económico, casas de interés social medio y casas residenciales.



En el caso de **Baja California Sur**, tiene una dependencia que se llama Instituto de Vivienda o llamada comúnmente **INVI-BCS**, que se dedica a la construcción de vivienda económica; hace algún tiempo, Infonavit, también se dedicaba a construir vivienda, pero por políticas de instituto ahora todas las viviendas deben ser construidas por algún constructor debidamente registrado ante ellos y con las debidas supervisiones antes y durante la construcción de la vivienda.

En resumen, el costo de una vivienda de interés media ya terminada en su totalidad con todo lo relacionado a su habitabilidad y en el caso del estado de **Baja California Sur**, está en un rango de \$5,500.00 a \$7,000.00 por metro cuadrado, donde, para efectos de presupuestos preliminares se toma como base \$6,000.00. Va a depender mucho del número de muros interiores que contenga la construcción o del diseño de fachada, al utilizar acabados de recubrimientos con cerámica o alguna piedra decorativa; pero, al momento de realizar el desglose de cada uno de los conceptos que intervienen en la

construcción, ya se tendría un precio final.

Por poner un ejemplo, se tiene que una vivienda de 50 metros cuadrados tendría un costo preliminar aproximado de construcción de \$300,000.00; resultado de multiplicar superficie por el costo por metro cuadrado. Claro está, y es importante mencionarlo, que una vivienda puede ser habitada sin que se le construyan varios conceptos, como por ejemplo, se puede habitar si no está pintada, si no está emplastada por fuera y si no tuviera puertas interiores, donde el precio bajaría aunque no de manera significativa.



Llama la atención en noticias recientes del municipio de **Comondú**, que una organización, supuestamente dependiente de las Naciones Unidas, construiría casas a diversas personas con una aportación de 18 mil pesos. Según los medios, las viviendas serían de aproximadamente 60 metros cuadrados y, al parecer, el beneficiado tendría que poner su terreno únicamente, aparte de la aportación económica; hasta el

momento no se han construido ninguna vivienda. Ya después de que las personas que dieron la cantidad han entablado algunas demandas contra quienes resulten responsables, cabe hacerse la pregunta, ¿es posible construir con 18 mil pesos una vivienda? La respuesta es **no**, aún si ponemos el costo de construcción en la "risible" cantidad de \$3,000.00 por metro cuadrado, nos da una vivienda de 6 metros cuadrados, que es lo que mide un baño.

Después de hacer los análisis matemáticos, y con las asesorías correspondientes, se recomienda en no caer en promesas de construcción de una vivienda propia sin antes conocer muy bien a los constructores y, sobre todo, que sea lógico el precio que se pagaría, ya que el sentido común debe de decirnos cuanto se puede y cuanto no se puede construir con una determinada cantidad de dinero. Sería muy distinta la situación si nos ofrecen una vivienda ya terminada, a un valor muy bajo, porque no gastaríamos en la mano de obra ni en los materiales, aunque hay que tener una exhaustiva revisión de los documentos que acrediten al vendedor si puede vender la casa, pero esto es otra historia.

escribenos

noeperalta1972@gmail.com

AVISO: CULCO BCS no se hace responsable de las opiniones de los colaboradores, ésto es responsabilidad de cada autor; confiamos en sus argumentos y el tratamiento de la información, sin embargo, no necesariamente coinciden con los puntos de vista de esta revista digital.