

GUÍA GRATUITA

Las 7 claves antes de firmar tu reforma integral

Lo que debes revisar antes de firmar para que tu reforma no se dispare de coste ni de plazo.



Siete de cada diez reformas acaban costando más de lo presupuestado, y en una reforma integral el sobrecoste medio ronda el 15–25%. La buena noticia es que casi todos esos sobrecostes se deciden antes de empezar: en lo que se firma y en lo que no. Estas son las siete claves que revisamos con cada cliente antes de firmar un contrato, y que te recomendamos exigir a cualquier empresa, trabajes con nosotros o no.

1 Exige un presupuesto cerrado y detallado por partidas

Un presupuesto de una página con cuatro conceptos y una cifra total no es un presupuesto: es una estimación. Un presupuesto serio desglosa cada partida (demoliciones, albañilería, fontanería, electricidad, carpintería, acabados) con sus mediciones y sus precios, e indica qué materiales se van a usar, con marca y modelo cuando sea posible.

Desconfía de expresiones como "a determinar", "según mediciones reales" o "partida abierta". Son los huecos por donde se cuelan los sobrecostes cuando el proyecto ya ha empezado y cambiar de empresa ya no es una opción.



Un caso real

Una familia de San Antonio de Benagéber llegó a nosotros con su proyecto de obra nueva paralizado y un **23% de sobrecoste acumulado** con la constructora anterior. El presupuesto inicial dejaba demasiadas partidas en el aire. Lo retomamos con un presupuesto cerrado y lo entregamos en 8 meses, sin ninguna desviación.

2 Que el proyecto esté definido antes de empezar

Buena parte de los sobrecostes nacen de decisiones que se toman con la reforma ya en marcha: mover un tabique, cambiar la distribución de la cocina o descubrir que la instalación eléctrica no admite lo que querías. Cada cambio sobre la marcha cuesta más que el mismo cambio sobre el papel.

Antes de firmar, deberías tener claros los planos de distribución, el trazado de las instalaciones y las calidades de los acabados. Si la empresa te propone empezar "y ya iremos viendo", es una señal de alarma.

3 **Pregunta cómo se gestionan los imprevistos**

En una reforma, sobre todo en edificios antiguos, pueden aparecer problemas que nadie podía ver antes de abrir: una viga dañada, una bajante en mal estado o humedades ocultas. Son imprevistos reales, y ninguna empresa honrada puede garantizar que no aparecerán.

Lo que sí puedes exigir es saber cómo se van a tratar: que te los comuniquen por escrito en cuanto se detecten, con su causa, su coste y su efecto en el plazo, y que no se ejecute nada sin tu aprobación. Y conviene distinguir bien un imprevisto real de un error de medición o una partida olvidada, que deberían ser responsabilidad de la empresa, no tuya.

4 **Ningún cambio sin valorarlo y aprobarlo por escrito**

Es muy habitual que, en plena reforma, el cliente pida un cambio de palabra ("ya que estáis, poned aquí un enchufe más") y descubra el coste en la factura final. Sumados, esos pequeños extras explican buena parte de las desviaciones.

La regla es sencilla: cualquier cambio, por pequeño que sea, debe valorarse por escrito, con su precio y su efecto en el plazo, y ejecutarse solo cuando lo hayas aprobado. Así siempre sabes cuánto va a costar tu reforma antes de que cueste más.

5 **Plazo y cronograma, en el contrato**

Un plazo que solo existe de palabra no es un plazo. El contrato debería recoger la fecha de inicio, la duración de cada fase y la fecha de entrega, y la empresa debería comprometerse a avisarte por escrito si algo pudiera afectarlos.

El tiempo también es dinero: cada mes de retraso puede suponer un mes más de alquiler, de guardamuebles o de hipoteca sin poder vivir en tu casa.

6 **Un calendario de pagos claro, ligado a cada fase**

Un proyecto bien planificado necesita recursos desde el primer día: reservar la fecha de inicio, asignar el equipo técnico, contratar a los gremios y comprometer los materiales antes de que se necesiten. Por eso un calendario de pagos serio no es un porcentaje al azar: cada pago

está ligado a una fase concreta del proyecto y a un compromiso técnico o económico que la empresa asume en ese momento.

Antes de firmar, pide que el calendario figure en el contrato y que te expliquen a qué corresponde cada pago. Y desconfía de quien no sabe decírtelo: una empresa que no planifica sus pagos suele acabar financiando unos proyectos con el dinero de otros, y ahí empiezan los retrasos.

7 Un único responsable y garantías por escrito

Cuando cada gremio va por su cuenta y nadie coordina, los errores de uno los paga el siguiente, y al final los pagas tú. Pregunta quién va a dirigir técnicamente el proyecto y quién será tu interlocutor durante toda la reforma: debería ser una sola persona, con capacidad para tomar decisiones.

Comprueba también que la empresa tiene un seguro de responsabilidad civil en vigor y que está inscrita en el REA (Registro de Empresas Acreditadas del sector de la construcción), y pide que las garantías de los trabajos te las entreguen por escrito.

Antes de firmar, repasa esta lista

1. ¿El presupuesto está cerrado y desglosado por partidas, sin partidas abiertas?
2. ¿Están definidos los planos, las instalaciones y las calidades?
3. ¿Sabes cómo se comunicarán y aprobarán los imprevistos?
4. ¿Todo cambio se valorará y aprobará por escrito antes de ejecutarse?
5. ¿El contrato recoge fecha de inicio, cronograma y fecha de entrega?
6. ¿El calendario de pagos está en el contrato y sabes a qué fase y compromiso corresponde cada pago?
7. ¿Hay un único responsable técnico, seguro de responsabilidad civil e inscripción en el REA?

¿Quieres que revisemos tu proyecto?

En Grupo Remodela trabajamos con presupuesto cerrado por partidas, cambios aprobados por escrito, plazo y pagos en el contrato, y un único responsable. Y lo firmamos: si hay un sobre coste imputable a nuestra empresa, lo asumimos al 100% y te devolvemos el 15% de la inversión total.*

**Solicita tu estudio gratuito en www.gruporemodela.es
o escríbenos a info@gruporemodela.es**

*Condiciones recogidas en el contrato de obra. Datos de sobre coste: Construye.es. © 2026 Grupo Remodela · REA 17/46/0033164 · Póliza RC 86267053