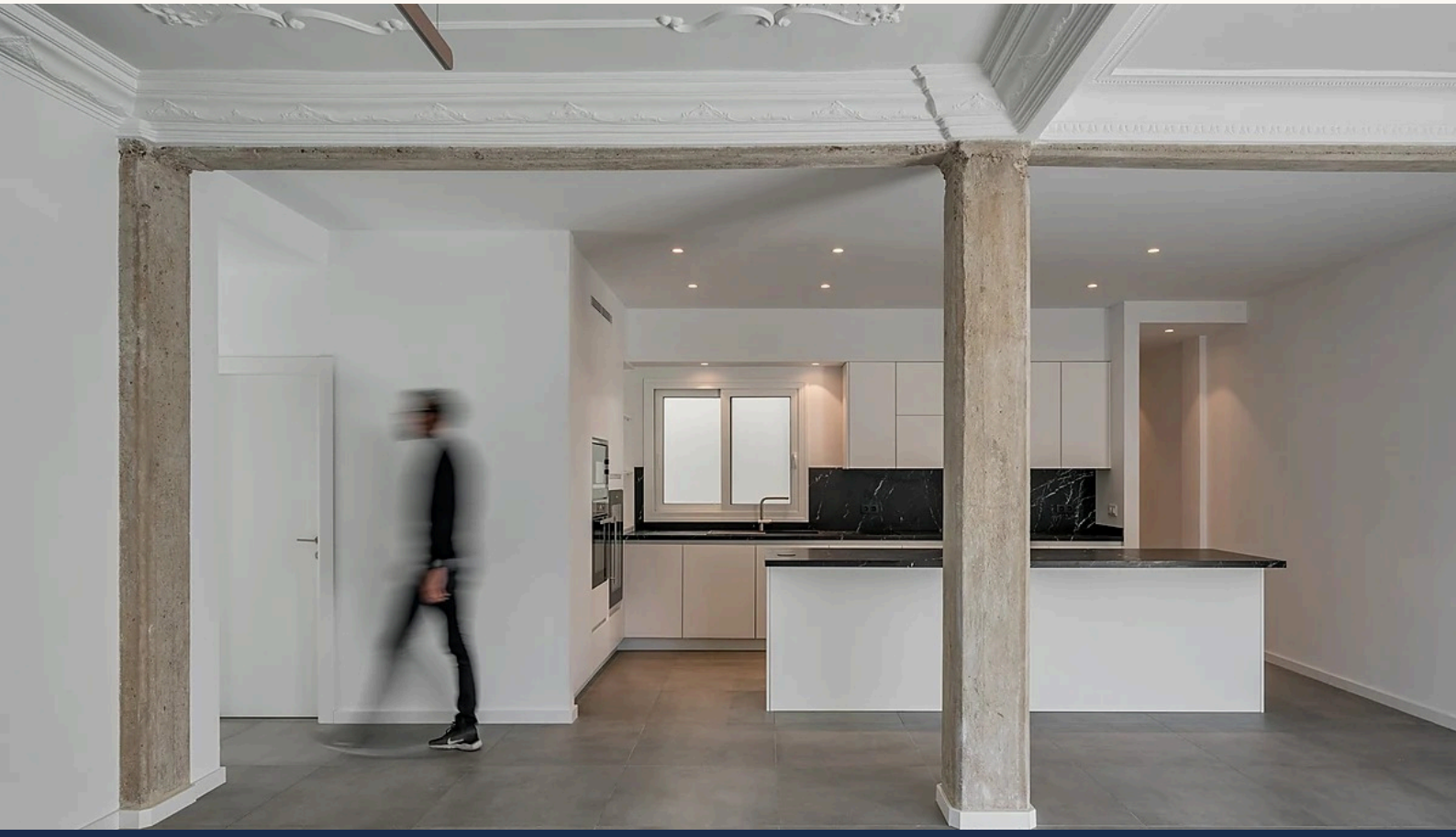
GUÍA GRATUITA PARA PROPIETARIOS

Las 7 claves antes de firmar *tu reforma integral*

Qué revisar, qué exigir por escrito y qué señales de alarma detectar antes de comprometer tu inversión. Con la normativa que aplica a una reforma en Valencia y las preguntas que separan a una empresa preparada de una que improvisa.



ANTES DE EMPEZAR

Una reforma integral se gana, o se pierde, *antes de firmar.*

Para la mayoría de las familias, una reforma integral es una de las mayores inversiones de su vida después de la compra de la propia vivienda. Y, sin embargo, se suele firmar con menos información que cualquier otra: una cifra, una fecha aproximada y la confianza en que todo saldrá bien.

Esta guía recoge lo que revisamos con cada propietario antes de firmar. No está pensada para que contrates con nosotros, sino para que, contrates con quien contrates, sepas leer una propuesta como la leería un técnico: qué debe estar escrito, qué normativa aplica a tu obra, dónde nacen los sobrecostes y qué preguntas separan a una empresa preparada de una que improvisa.

Si al terminarla sabes exactamente qué pedir y qué no aceptar, habrá cumplido su objetivo.

José Luis Andújar
Fundador de Grupo Remodela

CÓMO ESTÁ ORGANIZADA CADA CLAVE

Por qué importa
El riesgo real, explicado con criterio técnico.

Qué exigir por escrito
Lo que debe constar en la propuesta, la memoria o el contrato.

Señales de alarma
Frases y situaciones que deberían hacerte parar.

Checklist
Para marcar antes de firmar, con cualquier empresa.

Y, cuando podemos acreditarlo, un recuadro **«Cómo lo hacemos en Grupo Remodela»** con nuestro método.

ÍNDICE

01	Un alcance cerrado y una memoria de calidades	4
02	Un proyecto definido antes de mover un tabique	6
03	Diagnóstico previo y un protocolo para lo que no se ve	8
04	Ningún cambio sin valorarlo y aprobarlo por escrito	10
05	Plazo, cronograma y seguimiento, en el contrato	12
06	Un calendario de pagos claro, por contrato	14
07	Un único responsable, empresa acreditada y garantías por escrito	16
—	Casos reales: cuando las claves fallan y cuando se cumplen	18
—	La línea de tiempo de una reforma integral	19
—	Checklist final antes de firmar	20
—	Glosario técnico	21
—	Nuestra garantía y estudio gratuito	22

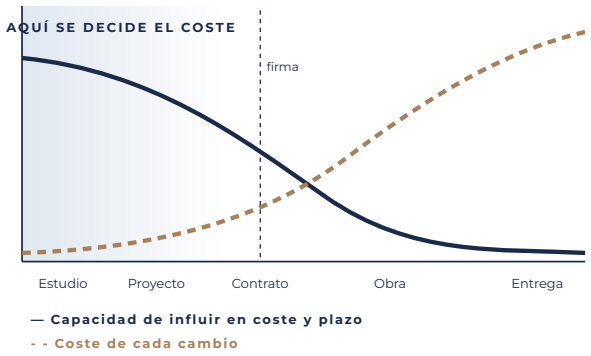


EL PROBLEMA

Las reformas no se tuercen durante la obra. *Se tuercen antes.*

Casi ningún sobrecoste aparece de golpe. Nace de algo que se dejó abierto en la propuesta, de una decisión que se aplazó o de un problema oculto que nadie diagnosticó. Cuando se manifiesta, la obra ya ha empezado y cambiar de empresa ya no es una opción realista.

En gestión de proyectos esto se conoce como la **curva de MacLeamy**: al principio de un proyecto, decidir es barato y tu capacidad de influir en el coste es máxima; a medida que avanza la obra, cada cambio cuesta más y se puede influir menos.



Esquema conceptual, sin escala. Basado en la curva de MacLeamy.

+70 %
de las obras residenciales supera el presupuesto inicial[1]

15–20 %
ronda el sobrecoste medio en reformas integrales[1]

[1] Construye.es, «Cómo evitar sobrecostes en una reforma: guía práctica», actualizado el 17/08/2026 (construye.es/blog/como-evitar-sobrecostes-reforma). El portal lo atribuye a «datos del sector»; se cita como referencia divulgativa, no como estadística oficial.

DE DÓNDE NACEN LOS SOBRECOSTES

Siete causas, siete claves. Cada una se previene antes de firmar.

Alcance incompleto — Clave 01
El precio no incluye trabajos que la obra necesitará igualmente.

Proyecto sin definir — Clave 02
Se decide en obra lo que debió decidirse en el plano.

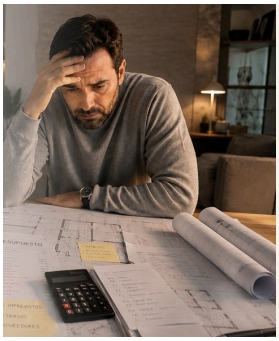
Vicios ocultos sin diagnóstico — Clave 03
Humedades, instalaciones o estructura que nadie revisó.

Cambios de palabra — Clave 04
Extras sin precio que aparecen en la factura final.

Plazo sin control — Clave 05
Retrasos que cuestan alquiler, guardamuebles y meses de vida.

Pagos sin contrato — Clave 06
Importes y momentos de pago que no están escritos ni facturados.

Responsabilidad diluida — Clave 07
Gremios sin coordinación: los errores de uno los paga el siguiente.



«Una reforma no se complica porque aparezcan problemas. Se complica cuando nadie los ha previsto.»

SISTEMA GRUPO REMODELA

CLAVE 01

01 Un alcance cerrado y una *memoria de calidades*

El precio solo significa algo si sabes exactamente qué compra. Antes de firmar, exige un alcance cerrado y escrito: qué se hace, qué no se hace y con qué materiales.

POR QUÉ IMPORTA

Dos propuestas de 90.000 € pueden describir obras completamente distintas. La diferencia no está en la cifra, sino en lo que queda fuera de ella: si se renueva el saneamiento enterrado o solo las tuberías vistas, para qué potencia se diseña la instalación eléctrica, si el pavimento es un porcelánico rectificado de gran formato o uno estándar, si la cocina incluye encimera y electrodomésticos o si la retirada y gestión de residuos está contemplada.

Una propuesta «barata» suele serlo porque deja fuera trabajos que la obra va a necesitar igualmente. Cuando aparecen, ya no estás comparando ofertas: estás negociando con la empresa que tienes dentro de casa.



Lo que no está escrito no forma parte del precio.

⚠ Las expresiones que abren la puerta al sobrecoste

«A determinar»	El trabajo existe, pero su precio no. Lo fijará quien ya está en tu obra.
«Según mediciones reales»	El importe final dependerá de una medición que tú no controlas.
«Partida abierta»	Un concepto sin contenido ni límite económico definidos.
«Calidad estándar» / «similar»	Sin gama, formato ni acabado, cualquier material cumple.
«Ayudas de albañilería»	Necesarias en toda obra; si no se describen, se cobran aparte.

MISMO PRECIO, OBRAS DISTINTAS: CÓMO LEER DOS PROPUESTAS

Sistema	Propuesta A: «reforma completa»	Propuesta B: alcance cerrado
Electricidad	«Instalación eléctrica»	Instalación nueva completa, cuadro y circuitos según REBT para el grado de electrificación necesario, con CIE.
Agua y saneamiento	«Fontanería de baños y cocina»	Red completa de agua y saneamiento hasta la acometida o arqueta, con prueba de presión.
Pavimento	«Suelo porcelánico»	Porcelánico rectificado, formato y acabado definidos, con nivelación de soleras incluida.
Residuos y tasas	No se mencionan	Gestión de RCD incluida; tasas e ICIO indicados aparte, por escrito.

QUÉ EXIGIR POR ESCRITO

1. **Alcance cerrado, por estancias y por sistemas.**
   Demoliciones, albañilería y redistribución, instalaciones, carpinterías, revestimientos, pavimentos, cocina, baños y remates, descritos de forma que no admitan dos lecturas.

2. **Exclusiones explícitas.**
   Lo que no entra debe estar tan escrito como lo que entra: tasas municipales e ICIO, ocupación de vía pública, mobiliario no fijo, decoración, etc.

3. **Memoria de calidades.**
   Tipo de material, gama, formato y acabado de cada elemento; marca y modelo cuando ya estén elegidos, o una referencia de gama equivalente cuando no.

4. **Precio cerrado para ese alcance.**
   Con el tipo de IVA aplicable indicado aparte (10 % o 21 %, según cumpla o no los requisitos del tipo reducido).

5. **Gestión de residuos incluida.**
   La retirada y gestión de residuos de construcción y demolición (RCD) es obligatoria (RD 105/2008) y tiene coste: comprueba que está contemplada.

¿Y el desglose detallado por partidas?

Es una herramienta de ejecución y control de obra. Lo que protege tu inversión en el momento de decidir es que el **alcance**, las **calidades**, el **precio** y el **plazo** queden cerrados y firmados. Pregunta en qué momento del proceso se entrega el desarrollo técnico y económico completo.

SEÑALES DE ALARMA

- × Una sola cifra total en una página, sin descripción de trabajos.
- × Conceptos genéricos como «reforma de baño» sin materiales ni equipamiento.
- × «Materiales a elegir por el cliente» sin importe ni gama de referencia.
- × Un precio muy inferior al resto sin una explicación técnica.
- × Prisa por firmar «antes de que suban los precios».

CHECKLIST · CLAVE 01

- ☐ Tengo el alcance por escrito, estancia por estancia.
- ☐ Sé qué queda excluido y lo tengo por escrito.
- ☐ Tengo memoria de calidades con gama, formato y acabado.
- ☐ No hay «a determinar», «según medición» ni partidas abiertas.
- ☐ El IVA y las tasas están indicados aparte.

Alcance
Qué se hace y qué no, por escrito.

Memoria de calidades
Con qué materiales, gamas y acabados.

Contrato
Por cuánto, en qué plazo y con qué pagos.

CÓMO LO HACEMOS EN GRUPO REMODELA

Trabajamos con **presupuesto cerrado según el alcance**. Tras la visita técnica, en un máximo de 5 días hábiles recibes tu Propuesta de Inversión personalizada: análisis de la vivienda, propuesta de distribución, imágenes de referencia, inversión cerrada con todo lo que incluye, calendario de pagos y fecha de inicio disponible. Lo que no está incluido, como las tasas municipales, lo ves escrito antes de firmar. El desarrollo detallado por partidas se entrega al formalizar el contrato de obra.

Fuente: gruporemodela.es y Propuesta de Reforma Integral de Grupo Remodela.

CLAVE 02

02 Un proyecto definido *antes de mover un tabique*

Cada decisión tomada sobre el plano cuesta lo que cuesta dibujarla. La misma decisión tomada en obra cuesta demoler, rehacer y esperar.

POR QUÉ IMPORTA

Mover un tabique cuando ya están las rozas hechas, descubrir que el cuadro eléctrico no admite la aerotermia o cambiar la isla de la cocina con la fontanería terminada son decisiones que en el plano no cuestan nada y en obra cuestan semanas.

Además, en una reforma integral las instalaciones se renuevan casi por completo y deben cumplir la **normativa vigente hoy**, no la del año en que se construyó la casa. El Código Técnico de la Edificación (CTE) se aplica a las intervenciones en edificios existentes con criterios de flexibilidad y de **no empeoramiento**: lo que se reforma no puede quedar peor de lo que estaba.

Lo que tu proyecto debe resolver, sistema a sistema

Electricidad · REBT

Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión (RD 842/2002). La ITC-BT-10 exige **electrificación elevada** (mínimo 9.200 W) si la superficie útil supera 160 m² o hay climatización, calefacción eléctrica o automatización, y la ITC-BT-25 fija los circuitos. Al terminar, el instalador autorizado emite el Certificado de Instalación Eléctrica (CIE, el «boletín»).

Clima y ACS · RITE

Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RD 1027/2007). Aerotermia, suelo radiante o conductos se dimensionan con un cálculo de cargas, no «a ojo», y los ejecuta una empresa instaladora habilitada.

Agua y saneamiento · CTE DB-HS 4 y 5

Diámetros, presiones, pendientes, ventilación de bajantes y registros accesibles. En chalets, el saneamiento enterrado merece una revisión específica.

Ventilación y energía · DB-HS 3 y DB-HE

Cambiar ventanas antiguas por carpinterías estancas sin prever ventilación es una causa clásica de condensaciones y moho. El DB-HE fija exigencias de eficiencia a los elementos de la envolvente que se renuevan.



Planos, distribución e imágenes de referencia, validados antes de empezar.

¿Qué permiso necesita tu obra?

En Valencia, la mayoría de reformas interiores se tramitan con **declaración responsable**. Se requiere **licencia**, con proyecto técnico y plazos más largos, cuando se actúa sobre estructura, fachada o cubierta, en edificios protegidos o si hay cambio de uso. Cada municipio (Paterna, Godella, Rocafort, Puçol…) tiene su ordenanza. Además del trámite se pagan la tasa municipal y el ICIO.

QUÉ EXIGIR POR ESCRITO

1. **Planos de distribución.**
   Estado actual y estado reformado, con cotas y superficies.
2. **Esquemas de instalaciones.**
   Puntos de luz y enchufes, circuitos y cuadro, climatización, fontanería y saneamiento. Sin ellos, cada gremio decide sobre la marcha.
3. **Imágenes de referencia o 3D.**
   Para validar volúmenes, materiales e iluminación antes de construirlos.
4. **Título habilitante.**
   Qué trámite necesita tu obra (declaración responsable o licencia), quién lo tramita y cuánto tiempo hay que prever en el plazo.
5. **Técnico competente cuando se toca estructura.**
   Abrir huecos en muros de carga o modificar forjados exige cálculo y proyecto firmado.

Las cinco capas de un proyecto definido

Distribución	Planos de estado actual y reformado, con cotas.
Instalaciones	Electricidad, iluminación, clima, agua y saneamiento.
Calidades	Memoria con materiales, gamas y acabados.
Permisos	Título habilitante, tasas e ICIO identificados.
Planificación	Cronograma por fases y fecha de inicio.

SEÑALES DE ALARMA

- × «Empezamos y ya iremos viendo».
- × No hay planos de instalaciones, solo de distribución.
- × Nadie te habla de permisos, tasas ni plazos de tramitación.
- × Se propone derribar muros sin mencionar estructura ni técnico.
- × La cocina o los baños se «definen en obra».

CHECKLIST · CLAVE 02

- ☐ Tengo planos de estado actual y reformado.
- ☐ Tengo esquemas de electricidad, clima y fontanería.
- ☐ He validado el resultado con imágenes de referencia.
- ☐ Sé qué permiso necesita mi obra y quién lo tramita.
- ☐ El plazo del permiso está contemplado en el cronograma.

CÓMO LO HACEMOS EN GRUPO REMODELA

Proyecto antes que obra: arquitectura, interiorismo y distribución antes de tocar nada, y una planificación con cronograma real y coordinación de cada oficio. Preparamos y tramitamos la documentación técnica, las licencias y los permisos como parte del proyecto, para que no tengas que ir de ventanilla en ventanilla. Las tasas municipales no están incluidas en la inversión: te las indicamos por escrito antes de firmar.

Fuente: gruporemodela.es.

CLAVE 03

03 Diagnóstico previo y un protocolo *para lo que no se ve*

Ninguna empresa seria puede prometer que no habrá imprevistos. Lo que sí puede hacer es reducirlos con un diagnóstico previo y pactar por escrito cómo se tratarán.

POR QUÉ IMPORTA

Lo que más encarece una reforma está detrás del alicatado, bajo el pavimento o sobre el falso techo. En viviendas y chalets con décadas de uso, como muchas de las urbanizaciones del área de Valencia, hay cuatro frentes que conviene revisar antes de fijar un precio:

Humedades

Capilaridad en plantas bajas y sótanos, filtraciones de cubiertas y terrazas, condensaciones por puentes térmicos. Cada una tiene un origen y una solución distintos; tratarlas como iguales solo las esconde.

Instalaciones ocultas

Tuberías antiguas de hierro galvanizado o incluso plomo, saneamiento enterrado deteriorado o invadido por raíces, instalación eléctrica sin toma de tierra eficaz ni protecciones diferenciales adecuadas.

Amianto (fibrocemento)

Presente en bajantes, depósitos, conductos y cubiertas de edificaciones anteriores a su prohibición en 2002. Solo puede retirarlo una empresa inscrita en el RERA, con un plan de trabajo aprobado por la autoridad laboral (RD 396/2006). Nunca en una demolición convencional.

Estructura

Fisuras, flechas en forjados, corrosión de armaduras o viguetas con patologías propias de su época. Ante la duda, informe de un técnico competente antes de presupuestar.



Estado previo: lo que hay detrás de los revestimientos se diagnostica antes de presupuestar.

Cómo se reduce la incertidumbre

- Visita técnica con toma de datos completa.
- Catas selectivas en puntos críticos, con tu autorización.
- Medición de humedad en muros y soleras.
- Revisión del cuadro eléctrico y de la toma de tierra.
- Inspección del saneamiento (cámara cuando procede).
- Revisión de cubierta, terrazas y encuentros.

LA NORMATIVA CON LA QUE SE CONSTRUYÓ TU CASA DICE MUCHO DE LO QUE HAY DENTRO

1973 — REBT de 1973

Instalaciones eléctricas anteriores al reglamento actual: secciones, circuitos y protecciones a revisar.

1979 — NBE-CT-79

Primera norma de aislamiento térmico. Antes de ella, las envolventes solían construirse sin aislamiento.

2002 — REBT actual y prohibición del amianto

Nuevo reglamento eléctrico (RD 842/2002). Desde junio de 2002 no se puede usar amianto.

2006 — Código Técnico de la Edificación

El CTE (RD 314/2006) introduce las exigencias actuales de salubridad, energía y seguridad.

PROTOCOLO DE IMPREVISTOS QUE DEBE FIGURAR EN EL CONTRATO

Detección
Se documenta con fotografías.

Comunicación
Por escrito, en cuanto se detecta.

Valoración
Causa, coste y efecto en el plazo.

Aprobación
Firmada por ti antes de actuar.

Ejecución
Solo lo aprobado.

IMPREVISTO REAL O ERROR DE LA EMPRESA

Imprevisto real Se valora y lo apruebas tú	**Responsabilidad de la empresa** No debería costarte nada
Viga dañada oculta bajo un falso techo	Error de medición
Bajante deteriorada empotrada en un muro	Partida olvidada en la propuesta
Humedad oculta tras un alicatado sano	Fallo de ejecución o de coordinación

SEÑALES DE ALARMA

- × Se presupuesta sin haber visitado la vivienda con calma.
- × «Eso lo veremos cuando abramos» como respuesta a todo.
- × No se menciona el fibrocemento en una casa anterior a 2002.
- × Se tapan humedades con pintura sin diagnosticar su origen.
- × Los imprevistos se comunican de palabra y se cobran al final.

QUÉ EXIGIR POR ESCRITO

1. **Alcance del diagnóstico previo.**
   Qué se ha revisado, cómo y qué no ha podido comprobarse.
2. **Protocolo de imprevistos.**
   Comunicación escrita, valoración de coste y plazo y tu aprobación previa.
3. **Definición de lo imputable a la empresa.**
   Errores de medición, partidas olvidadas y fallos de ejecución, a cargo de la empresa.

CHECKLIST · CLAVE 03

- [ ] Sé qué se ha inspeccionado y qué no.
- [ ] El protocolo de imprevistos está en el contrato.
- [ ] Sé qué se considera error de la empresa.
- [ ] Se ha descartado o previsto el fibrocemento.

CÓMO LO HACEMOS EN GRUPO REMODELA

Errores de medición, partidas olvidadas o fallos de ejecución son responsabilidad nuestra: asumimos el 100 % de su coste. Los problemas ocultos imposibles de detectar antes de abrir, como una viga dañada bajo un falso techo, y los cambios que decidas tú, te los valoramos y los apruebas por escrito antes de ejecutarlos.

Fuente: preguntas frecuentes de gruporemodela.es. Condiciones recogidas en el contrato de obra.

CLAVE 04

04 Ningún cambio sin valorarlo y *aprobarlo por escrito*

Los cambios no son el problema: forman parte de cualquier reforma viva. El problema es el cambio que se pide de palabra y se descubre en la factura final.

POR QUÉ IMPORTA

«Ya que estáis, poned aquí un enchufe más». Parece un detalle, pero un cambio en obra rara vez afecta a un solo oficio. Mover un punto de luz cuando el tabique ya está alicatado supone rozar, cablear, tapar, enlucir y reponer piezas que quizá ya no estén en stock. Sumados, esos pequeños extras explican buena parte de las desviaciones.

1	2	3	4	5
Cerrar tabique	**Rozar**	**Cablear**	**Tapar y enlucir**	**Reponer**
Ya alicatado	Romper piezas	Nueva línea	Secado	¿Hay stock?

El efecto dominó de un cambio tardío: un enchufe, cinco trabajos.

El segundo riesgo es el **calendario de decisiones**. Cocinas, carpinterías a medida, ventanas o piezas especiales tienen plazos de fabricación que se miden en semanas. Una elección que se retrasa puede parar la obra aunque nadie haya cambiado nada.

Pide un calendario de decisiones

Una lista con la fecha límite para elegir cada material o equipamiento, coordinada con el cronograma. Así sabes qué decidir y cuándo, sin que la obra te espere.



Las decisiones se toman sobre el papel, con calma y con precio.

QUÉ IMPLICA EL MISMO CAMBIO SEGÚN EL MOMENTO

En el plano
Se redibuja. Sin coste de obra.

Con materiales pedidos
Se anulan o cambian pedidos.

Con instalaciones hechas
Se rehacen rozas, tubos y líneas.

Con acabados colocados
Se demuele, se rehace y se repone.

Esquema cualitativo: cuanto más avanzada está la obra, más trabajos arrastra un cambio.

QUÉ EXIGIR POR ESCRITO

1. **Cláusula de cambios en el contrato.**
   Ningún cambio se ejecuta sin una valoración escrita y tu aprobación previa.
2. **Una orden de cambio por cada modificación.**
   Con descripción, importe, efecto en el plazo y firma de ambas partes.
3. **Saldo acumulado de cambios.**
   Para saber en todo momento cuánto suma lo aprobado sobre el precio inicial.
4. **Cambios a la baja también por escrito.**
   Si eliminas un trabajo, su importe debe descontarse de forma explícita.

MODELO DE ORDEN DE CAMBIO

ORDEN DE CAMBIO N.º 03

Solicitado por	Propiedad · fecha
Descripción	Qué cambia y dónde, con referencia al plano
Importe	+ / – €, IVA indicado
Efecto en plazo	+ / – días y nueva fecha
Saldo acumulado	Total de cambios aprobados

APROBADO ANTES DE EJECUTAR

Firma propiedad — Firma empresa

Ejemplo orientativo de los campos mínimos.

EJEMPLO DE CALENDARIO DE DECISIONES

Qué decidir	Antes de…	Por qué
Distribución, puntos de luz y enchufes	Empezar las instalaciones	Define rozas, circuitos y cuadro.
Grifería empotrada y sanitarios suspendidos	Ejecutar la fontanería	Sus cuerpos empotrados y bastidores se colocan dentro del tabique.
Iluminación empotrada y climatización	Cerrar los falsos techos	Huecos, registros y rejillas se replantean antes.
Pavimentos y revestimientos	Preparar soleras y paredes	El formato condiciona nivelación, despiece y juntas.
Cocina y carpintería a medida	La fase de fabricación	Se miden en obra y tienen plazo de fabricación.

SEÑALES DE ALARMA

- × «Eso ya lo hablamos luego».
- × «Te lo hago sin coste»: casi nunca lo es, y aparece al final.
- × Cambios aprobados por mensaje sin importe ni plazo.
- × Facturas finales con conceptos que nunca firmaste.

CHECKLIST · CLAVE 04

- ☐ El contrato exige aprobación previa y escrita.
- ☐ Tengo un modelo de orden de cambio.
- ☐ Recibiré el saldo acumulado de cambios.
- ☐ Tengo un calendario de decisiones.

CÓMO LO HACEMOS EN GRUPO REMODELA

Puedes cambiar lo que necesites. Antes de ejecutar cualquier cambio te lo valoramos por escrito, con su coste y su efecto en el plazo, y solo se hace si lo apruebas. **Todo cambio económico debe aprobarse siempre antes de ejecutarse.** Así nunca te encuentras sorpresas en la factura final.

Fuente: gruporemodela.es y Propuesta de Reforma Integral de Grupo Remodela.

CLAVE 05

05 Plazo, cronograma y seguimiento, *en el contrato*

Un plazo que solo existe de palabra no es un plazo. Y en una reforma integral, cada mes de retraso tiene un coste que no aparece en ningún presupuesto.

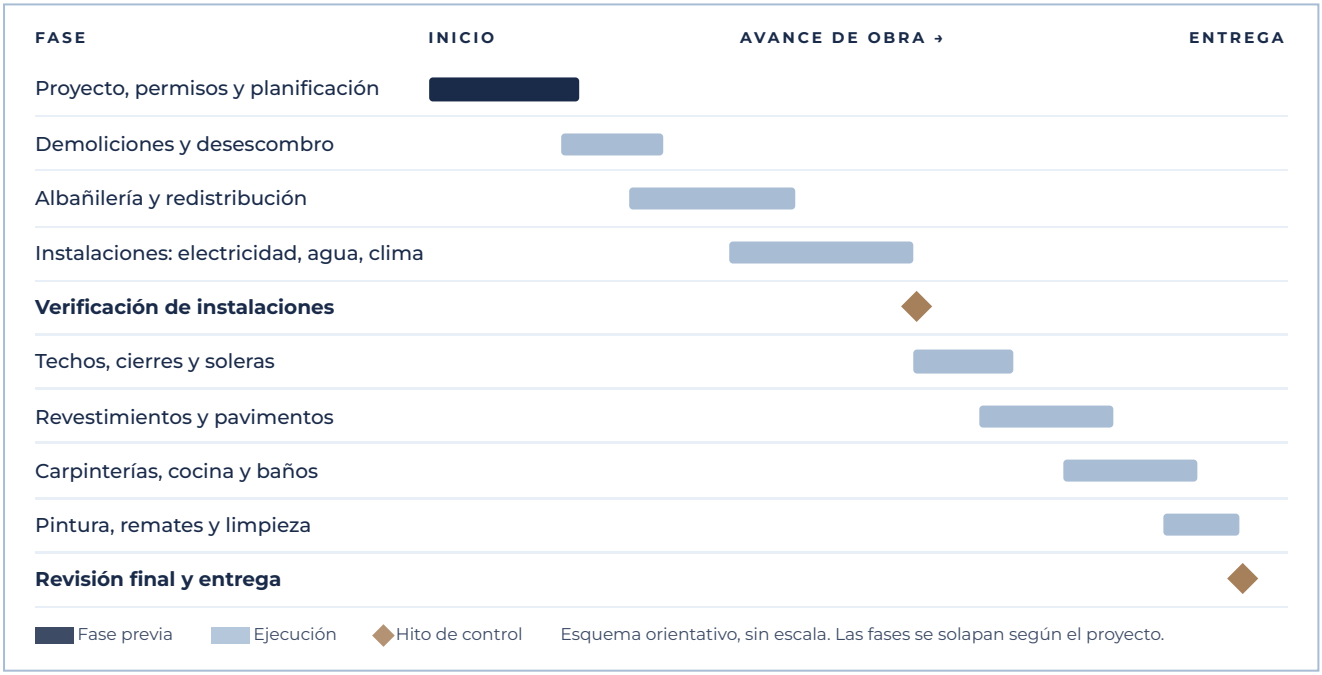
POR QUÉ IMPORTA

Un retraso no solo alarga la obra: suma meses de alquiler, de guardamuebles o de cuota hipotecaria sin poder vivir en tu casa, y descuadra colegios, mudanzas y vacaciones. En una reforma integral, además, las fases encadenan: si las instalaciones no se verifican a tiempo, no se pueden cerrar techos; si la cocina no está pedida, no se puede terminar.

Por eso el plazo debe apoyarse en un **cronograma por fases** que identifique la ruta crítica, los hitos de control y el tiempo de tramitación del permiso.



CRONOGRAMA TIPO DE UNA REFORMA INTEGRAL



€ Calcula lo que te costaría un mes de retraso

Haz la cuenta antes de firmar: te ayudará a valorar lo que vale un plazo firmado.

Vivienda temporal	€
Guardamuebles	€
Cuota hipotecaria o préstamo sin usar la vivienda	€
Desplazamientos y otros gastos	€
Total por mes de retraso	**€**

QUÉ EXIGIR POR ESCRITO

1. **Fecha de inicio concreta.**
   No «en primavera»: un día, y qué la condiciona (permiso, reserva).
2. **Duración por fases y fecha de entrega.**
   En el contrato, con el cronograma como anexo.
3. **Hitos de control.**
   Por ejemplo, la verificación de instalaciones antes de cerrar techos y paredes.
4. **Comunicación de desviaciones.**
   Por escrito, en cuanto se detecten, con su causa y la nueva previsión.
5. **Frecuencia de seguimiento.**
   Cómo y cada cuánto recibirás información: fotografías, informes, visitas.
6. **Consecuencias de un retraso imputable.**
   Qué ocurre si el retraso es responsabilidad de la empresa.

¿DÓNDE VIVIR DURANTE LA OBRA?

En una reforma integral, convivir con la obra no es recomendable: por seguridad, por el polvo, por los cortes de agua y luz y porque alarga el plazo. Planifícalo con tiempo:

- Vivienda temporal para la duración del cronograma, con margen.
- Guardamuebles o una zona protegida para lo que se conserva.
- Protección de lo que no se reforma: carpinterías, jardín, piscina.
- Accesos, horarios y relación con la comunidad o la urbanización.

SEÑALES DE ALARMA

- × Plazo «aproximado» o sin fecha de entrega.
- × No existe cronograma, o no se entrega por escrito.
- × Te enteras de los retrasos por tu cuenta.
- × La empresa tiene más obras de las que puede dirigir.

ASÍ DEBERÍAS RECIBIR EL SEGUIMIENTO DE TU OBRA

Canal directo	Fotografías	Informes	Visitas
Con el responsable, no con cada gremio.	Periódicas, de la evolución real.	De cada hito y de las desviaciones.	Programadas, para ver la obra contigo.

CÓMO LO HACEMOS EN GRUPO REMODELA

El plazo se firma en el contrato con su cronograma y lo controlamos cada semana. Si surge algo que pueda afectarlo, te lo comunicamos por escrito, con la causa y la nueva previsión. Grupo privado de WhatsApp desde el inicio, fotografías periódicas, informes de los principales hitos y visitas programadas. El responsable de tu proyecto te contesta en 24 h hábiles. Dirigimos un número limitado de proyectos simultáneos.

Fuente: gruporemodela.es y Propuesta de Reforma Integral de Grupo Remodela.

CHECKLIST · CLAVE 05

- [ ] Tengo fecha de inicio y de entrega.
- [ ] El cronograma está anexo al contrato.
- [ ] Sé cómo y cuándo recibiré información.
- [ ] He planificado dónde vivir durante la obra.

CLAVE 06

06 Un calendario de pagos *claro, por contrato*

Una obra bien dirigida no espera a que falte el material para pedirlo. Cada pago se realiza antes de la fase que pone en marcha: así se compran los materiales, se planifican los equipos y se cumple el plazo.

POR QUÉ IMPORTA

Una reforma integral se prepara mucho antes de que entre el primer operario: hay que reservar la fecha de inicio, asignar el equipo técnico, contratar a los oficios y pedir materiales y elementos a medida que tienen su propio plazo de fabricación. Si cada fase no está financiada antes de empezar, la obra se detiene a esperar: pedidos que no salen, equipos que se van a otra obra y plazos que se alargan.

Por eso las empresas que trabajan con una planificación real cobran **antes de cada fase**: el pago activa la fase y asegura que los recursos estén disponibles cuando la obra los necesita. Lo que te protege es que el **contrato fije el precio, el alcance y el plazo**, que cada pago tenga su factura y que exista una **garantía económica por escrito** si la empresa se equivoca.



Materiales reservados, fabricación y suministro a tiempo: así se cumple un plazo.

Qué pone en marcha cada pago

Pago antes de la fase
Según el calendario firmado.

Materiales comprados
Pedidos y fabricación a tiempo.

Equipos planificados
Cada oficio, en su fecha.

Plazo cumplido
La obra avanza sin parones.

LO QUE DE VERDAD PROTEGE TU INVERSIÓN

01
Un contrato que lo fija todo
Precio, alcance, memoria de calidades, plazo y calendario de pagos, por escrito y firmados.

02
Una factura por cada pago
Con el IVA aplicable desglosado y el concepto del pago.

03
Una garantía económica
Qué ocurre, por escrito, si hay un sobrecoste por causa de la empresa.

QUÉ EXIGIR POR ESCRITO

1. **El calendario de pagos, escrito en el contrato.**
   El porcentaje o importe de cada pago y el momento exacto en que se realiza.
2. **Qué cubre cada pago.**
   Reserva de fecha y recursos, contratación de equipos, materiales, fabricación o suministro: que sepas qué pone en marcha tu dinero.
3. **Precio, alcance y plazo cerrados.**
   El pago anticipado tiene sentido porque el contrato fija qué vas a recibir, por cuánto y cuándo.
4. **Una factura por cada pago.**
   Con el IVA aplicable desglosado.
5. **La garantía económica, por escrito.**
   Qué ocurre si hay un sobrecoste por causa de la empresa y en qué condiciones.
6. **Las condiciones de la reserva.**
   Qué fecha de inicio y qué recursos te asegura.

⚠ SEÑALES DE ALARMA

- × El calendario de pagos no está escrito en el contrato.
- × Se pide dinero sin un alcance cerrado ni memoria de calidades.
- × Pagos sin factura o en efectivo.
- × Nadie sabe explicarte qué cubre cada pago.
- × No existe ninguna garantía económica por escrito.

✓ CHECKLIST · CLAVE 06

- ☐ Tengo el calendario de pagos por escrito en el contrato.
- ☐ Sé qué cubre cada pago (en Grupo Remodela: 15 · 35 · 20 · 15 · 10 · 5 %).
- ☐ Recibiré una factura por cada pago.
- ☐ Precio, alcance y plazo están cerrados en el contrato.
- ☐ Tengo la garantía económica por escrito.

CÓMO LO HACEMOS EN GRUPO REMODELA · NUESTRO CALENDARIO DE PAGOS

Trabajamos con pagos anticipados a cada fase. Cada pago corresponde a un compromiso técnico o económico previamente planificado dentro del proyecto. **No financiamos las obras con el dinero de otros clientes:** cada proyecto dispone de sus propios recursos desde el primer día.



15 %
PAGO 01
Reserva de agenda y activación del proyecto
Asignación de fecha de inicio, planificación y bloqueo de recursos para tu obra.

35 %
PAGO 02
Inicio operativo del proyecto
Formalización contractual, contratación de equipos y reserva de materiales estratégicos.

20 %
PAGO 03
Antes del cierre de instalaciones
Una vez verificadas las instalaciones, se autoriza la continuidad de la ejecución.

15 %
PAGO 04
Previo a la fabricación y suministro
Destinado a la fabricación y suministro de elementos para tu vivienda.

10 %
PAGO 05
Previo al suministro de equipamientos
Activación del suministro de sanitarios, cocina, iluminación y demás elementos necesarios.

5 %
PAGO 06
Finalización del proyecto
Revisión conjunta, documentación de cierre y entrega de llaves.

«Si hay un sobrecoste durante la ejecución de los trabajos, por causa nuestra, asumimos el 100 % de su coste.» **Y además te devolvemos el 15 % de la inversión total*.**

*Porcentajes sobre la inversión total. Fuente: dossier de inversión de la Propuesta de Reforma Integral de Grupo Remodela. *Según las condiciones del contrato de obra.*

CLAVE 07

07 Un único responsable, empresa acreditada *y garantías por escrito*

Cuando la responsabilidad se reparte entre gremios, en la práctica no es de nadie. Exige un responsable con nombre, una empresa acreditada y un cierre de obra documentado.

POR QUÉ IMPORTA

En una reforma integral intervienen ocho, diez o más oficios. Si cada uno va por su cuenta, los errores de uno los paga el siguiente y, al final, los pagas tú. La pregunta clave no es quién hace cada trabajo, sino **quién responde del conjunto**.



EL MARCO LEGAL QUE DEBES CONOCER

Seguro de responsabilidad civil

Cubre los daños que la obra pueda causar a tu vivienda, a la del vecino o a terceros. Pide copia de la póliza, comprueba que está en vigor y que cubre la actividad.

REA y libro de subcontratación

Las empresas que intervienen en la cadena de subcontratación de una obra deben estar inscritas en el Registro de Empresas Acreditadas (Ley 32/2006). Pide el número y verifícalo.

Seguridad y salud

Si en la obra intervienen varias empresas o autónomos, el RD 1627/1997 exige designar un coordinador en materia de seguridad y salud durante la ejecución.

Garantías legales (LOE)

Cuando la obra requiere proyecto de edificación (obra nueva o intervención estructural), la Ley 38/1999 fija plazos de responsabilidad de 1, 3 y 10 años. En obra nueva de vivienda, además, el seguro decenal es obligatorio con carácter general. En una reforma interior sin proyecto, tu protección principal es el contrato.

QUIÉN ES QUIÉN EN TU OBRA

Agente	Qué hace y qué debes pedirle
Tú, la propiedad	Promotor de la obra. Decides, apruebas por escrito y firmas la recepción.
Empresa responsable	Ejecuta y coordina todos los oficios. Un interlocutor con nombre, póliza de RC y REA.
Técnico competente	Arquitecto o arquitecto técnico cuando la obra requiere proyecto o dirección facultativa: firma documentación y responde de ella.
Coordinador de seguridad y salud	Obligatorio si concurren varias empresas o autónomos (RD 1627/1997).
Instaladores autorizados	Electricidad, clima y gas: empresas habilitadas que emiten los certificados de sus instalaciones.

QUÉ EXIGIR POR ESCRITO

1. **Un responsable con nombre y apellidos.** Que dirija técnicamente el proyecto y sea tu interlocutor de principio a fin, con capacidad para decidir.
2. **Copia de la póliza de RC y número de REA.** Comprueba que la póliza está en vigor y que el número coincide con la documentación.
3. **Garantía de los trabajos, con alcance y plazo.** Qué cubre, durante cuánto tiempo y cómo se avisa un defecto.
4. **Protocolo de posventa.** Quién acude a un aviso, en cuánto tiempo y quién paga materiales y mano de obra.
5. **Acta de recepción.** Firmada al terminar, con los repasos pendientes anotados. Desde la recepción empiezan a contar los plazos de garantía de la LOE.
6. **Documentación final de obra.** Los certificados y documentos que se detallan a la derecha.



Un solo interlocutor, desde la primera visita hasta la entrega de llaves.

DOCUMENTACIÓN QUE DEBES RECIBIR

CIE eléctrico
Certificado de la instalación eléctrica, registrado por el instalador autorizado.

Certificado térmico
De la instalación de clima y ACS conforme al RITE, cuando proceda.

Planos finales
Estado final de la obra, con el trazado real de las instalaciones.

Garantías y manuales
De equipos, electrodomésticos y sistemas instalados.

Certificado energético
Su actualización es recomendable tras una reforma integral y obligatoria para vender o alquilar.

Libro del Edificio
En obra nueva, exigido por la LOE con la documentación de la obra ejecutada.

SEÑALES DE ALARMA

- × «El electricista es de confianza, lo contratas tú aparte».
- × No te enseñan la póliza ni el número de REA.
- × Garantía «total» que no aparece en ningún papel.
- × Nadie concreto responde del proyecto completo.

CHECKLIST · CLAVE 07

- ☐ Hay un responsable con nombre en el contrato.
- ☐ Tengo copia de la póliza de RC y el n.º de REA.
- ☐ La garantía tiene alcance y plazo por escrito.
- ☐ Sé qué documentación recibiré al terminar.

CÓMO LO HACEMOS EN GRUPO REMODELA

Un único responsable dirige tu proyecto desde la primera visita hasta la entrega de llaves, con personal propio y oficios especializados de confianza siempre bajo nuestra dirección técnica. Seguro de responsabilidad civil (póliza n.º 86267053) e inscripción en el REA (n.º 17/46/0033164). Al terminar, revisión final contigo, documentación y garantías por escrito, reportaje fotográfico profesional de tu vivienda y servicio de posventa.

Fuente: gruporemodela.es y guías de Grupo Remodela.

CASOS REALES

Cuando las claves fallan, *y cuando se cumplen*





SAN ANTONIO DE BENAGÉBER · UNIFAMILIAR · OBRA NUEVA

De proyecto paralizado, a hogar terminado

Los propietarios iniciaron su proyecto de obra nueva con otra empresa. Cuando llegaron a nosotros, la obra estaba paralizada, acumulaba un **23 % de sobrecoste**, retrasos por falta de planificación y una pérdida total de confianza entre la propiedad y la dirección de obra. La propuesta inicial dejaba demasiado en el aire: justo lo que describen las claves 01 y 02.

Lo retomamos con un presupuesto cerrado según alcance y un plazo firmado, y lo entregamos en **8 meses, sin ninguna desviación**.

> *«Ante los grandes problemas con la constructora anterior, decidimos contactar con Remodela para que retomase nuestro proyecto de obra nueva. Recobramos la ilusión por el proyecto y, gracias a ellos, hoy disfrutamos del hogar que deseábamos.»*
>
> F. B. · PROPIETARIO

8 meses	0 %	23 %
Plazo de ejecución	Desviación con Grupo Remodela	Sobrecoste previo con otra empresa

L'EIXAMPLE · VALENCIA

De oficinas, a vivienda

Transformación de unas antiguas oficinas en vivienda, con dirección integral del proyecto. **4,5 meses** de plazo firmado y cumplido, **0 % de sobrecoste**.

«Cuidadosos con los detalles, técnicos, proactivos y resolutivos, realmente grandes profesionales.» — L. G., propietario

PUZOL · VALENCIA

Vivienda entre medianeras

Tras una mala experiencia previa, la propiedad eligió sistema frente a precio. **6,5 meses** de plazo firmado y cumplido, **0 % de sobrecoste**.

«Te gestionan absolutamente todo, te sientes acompañado y aconsejado durante toda la obra.» — I. S., propietaria

Casos y testimonios publicados por Grupo Remodela en gruporemodela.es y en su Propuesta de Reforma Integral.

EL PROCESO

La línea de tiempo de *una reforma integral*

DOCUMENTO QUE DEBERÍAS TENER

ANTES

01 **Visita técnica y diagnóstico**
Toma de datos, estado de instalaciones, humedades y estructura.
Notas de visita

02 **Propuesta de inversión**
Alcance, distribución, imágenes de referencia, inversión cerrada, calendario de pagos y fecha de inicio.
Propuesta escrita

03 **Reserva de fecha de inicio**
Se bloquean agenda y recursos para tu obra.
Documento de reserva

04 **Formalización del contrato**
Alcance, memoria de calidades, precio, plazo, cronograma y calendario de pagos, con el desarrollo técnico y económico completo.
Contrato de obra

05 **Proyecto y permisos**
Documentación técnica y tramitación municipal.
Declaración responsable o licencia

DURANTE

06 **Demoliciones y apertura**
Lo oculto queda a la vista: protocolo de imprevistos activo.
Comunicaciones escritas

07 **Instalaciones**
Electricidad, agua, saneamiento y clima, verificados antes de cerrar.
Hito de verificación

08 **Acabados y equipamiento**
Revestimientos, carpinterías, cocina y baños.
Órdenes de cambio, si las hay

DESPUÉS

09 **Revisión final y recepción**
Recorrido conjunto y repasos anotados.
Acta de recepción

10 **Documentación y garantías**
Certificados, planos finales y garantías por escrito.
Dossier final de obra

11 **Posventa**
Atención de incidencias tras la entrega.
Protocolo de posventa

Esquema orientativo de una reforma integral bien planificada. El orden y la duración de cada fase dependen del proyecto, del permiso necesario y de la planificación pactada.

CHECKLIST FINAL

Antes de firmar, *repasa esta lista*

Si puedes marcar todas las casillas, tu reforma empieza sobre una base sólida. Si alguna queda en blanco, pídela por escrito antes de firmar, con nosotros o con cualquier otra empresa.

CLAVE		PUNTO A COMPROBAR	DÓNDE DEBE CONSTAR
01 Alcance	☐	Alcance cerrado por escrito, estancia por estancia y sistema por sistema	Propuesta / contrato
	☐	Exclusiones explícitas (tasas, ICIO, mobiliario…)	Propuesta / contrato
	☐	Memoria de calidades con gama, formato y acabado	Memoria de calidades
	☐	Precio cerrado, con IVA indicado aparte	Contrato
02 Proyecto	☐	Planos de estado actual y reformado	Proyecto
	☐	Esquemas de electricidad, clima, agua y saneamiento	Proyecto
	☐	Permiso necesario identificado y quién lo tramita	Propuesta / contrato
03 Diagnóstico	☐	Qué se ha inspeccionado y qué no	Informe de visita
	☐	Protocolo de imprevistos y qué es imputable a la empresa	Contrato
04 Cambios	☐	Aprobación previa y escrita de todo cambio	Contrato
	☐	Calendario de decisiones de materiales	Anexo al cronograma
05 Plazo	☐	Fecha de inicio, fecha de entrega y cronograma por fases	Contrato + anexo
	☐	Comunicación escrita de desviaciones y frecuencia de seguimiento	Contrato
06 Pagos	☐	Calendario de pagos escrito: porcentaje, momento y qué cubre cada pago	Contrato
	☐	Factura por cada pago y garantía económica por escrito	Facturas / contrato
07 Responsable	☐	Responsable único con nombre	Contrato
	☐	Póliza de RC en vigor y n.º de REA verificado	Copias aportadas
	☐	Garantía con alcance y plazo, posventa y documentación final	Contrato

Empresa comparada _____ Fecha de revisión _____ Casillas marcadas ___ / 18

GLOSARIO TÉCNICO

Los términos que vas a encontrar *en tu reforma*

Acta de recepción

Documento que firman propiedad y empresa al terminar la obra, con los repasos pendientes. Desde ella cuentan los plazos de garantía de la LOE.

Alcance

Descripción escrita de los trabajos incluidos y excluidos. Es la base del precio cerrado.

Amianto / fibrocemento

Material prohibido en España desde 2002, presente en bajantes, depósitos y cubiertas antiguas. Su retirada exige empresa inscrita en el RERA (RD 396/2006).

Cata

Apertura puntual y controlada de un revestimiento para comprobar lo que hay detrás.

Certificado de eficiencia energética

Califica el consumo energético de la vivienda (RD 390/2021). Obligatorio para vender o alquilar.

CIE («boletín»)

Certificado de Instalación Eléctrica que emite el instalador autorizado conforme al REBT.

Coordinador de seguridad y salud

Técnico que coordina la prevención cuando intervienen varias empresas o autónomos (RD 1627/1997).

CTE

Código Técnico de la Edificación. Sus documentos básicos (DB-SE, DB-SI, DB-SUA, DB-HS, DB-HR, DB-HE) fijan las exigencias técnicas de la edificación.

Declaración responsable

Trámite municipal con el que se pueden iniciar la mayoría de reformas interiores desde su presentación con el expediente completo.

ICIO

Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras. Lo cobra el ayuntamiento sobre el presupuesto de ejecución material.

Libro del Edificio

Documentación de la obra ejecutada, con instrucciones de uso y mantenimiento. Exigido por la LOE en obra nueva.

Licencia de obras

Autorización municipal previa, con proyecto técnico, para obras sobre estructura, fachada o cubierta, edificios protegidos o cambios de uso. Tradicionalmente, «de obra mayor».

LOE

Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación. Define agentes y plazos de responsabilidad: 1 año (acabados), 3 (habitabilidad) y 10 (estructura).

Memoria de calidades

Documento que define materiales, gamas, formatos y acabados de cada elemento de la obra.

No empeoramiento

Criterio del CTE para obras en edificios existentes: la intervención no puede reducir las condiciones previas cuando estas no cumplen el CTE.

Orden de cambio

Documento firmado que valora una modificación (importe y plazo) antes de ejecutarla.

RCD

Residuos de construcción y demolición. Su gestión está regulada por el RD 105/2008.

REA

Registro de Empresas Acreditadas del sector de la construcción (Ley 32/2006).

REBT

Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión (RD 842/2002) y sus instrucciones técnicas (ITC-BT).

RITE

Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RD 1027/2007): climatización, calefacción y ACS.

Seguro de responsabilidad civil

Cubre los daños que la empresa pueda causar a terceros durante la obra.

Seguro decenal

Seguro de daños estructurales durante 10 años, obligatorio con carácter general en obra nueva de vivienda (LOE).

Definiciones divulgativas. La normativa puede cambiar y cada municipio tiene su propia ordenanza: confirma los trámites concretos en la sede electrónica de tu ayuntamiento.

Remodela Grupo

NUESTRA GARANTÍA

100 % + 15 %

«Si hay un sobrecoste durante la ejecución de los trabajos, por causa nuestra, asumimos el 100 % de su coste.»

*Y además te devolvemos el 15 % de la inversión total**

*Según las condiciones del contrato de obra.



ESTUDIO GRATUITO

¿Revisamos tu proyecto *antes de que firmes?*

Visitamos tu vivienda y, en un máximo de 5 días hábiles tras la visita, recibes tu Propuesta de Inversión personalizada: análisis, distribución, imágenes de referencia, inversión cerrada según alcance, calendario de pagos y fecha de inicio disponible. Sin coste ni compromiso.

CONTACTO

Solicita tu estudio gratuito →

www.gruporemodela.es

info@gruporemodela.es

Reformas integrales, obra nueva y locales en Valencia y su área metropolitana.

© 2026 Grupo Remodela · REA 17/46/0033164 · Póliza RC 86267053. Esta guía tiene carácter informativo y no sustituye el asesoramiento técnico o jurídico de cada caso. Referencias normativas vigentes a noviembre de 2026. Imágenes: proyectos de Grupo Remodela e imágenes de referencia estética.