

# CÓMO CONTRATAR UNA EMPRESA DE REFORMAS



**Miguel García**  
[www.miguelgarcia.me](http://www.miguelgarcia.me)  
Twitter: @dopp

# Cómo contratar una empresa de reformas

---

**Miguel García**  
Arquitecto Técnico  
Construction Manager  
2019

Twitter: @dopp  
Web: [www.miguelgarcia.me](http://www.miguelgarcia.me)

# Índice:

1.- Déjate asesorar	5
2.- ¿Qué quieres hacer?	5
3.- No tengas prisa	6
4.- Nada de vistazos rápidos	7
5.- Pide más de un presupuesto	7
6.- Compara correctamente los presupuestos	8
7.- Pide referencias	9
8.- Firma un contrato	9
9.- Pago fraccionado	10
10.- Intenta prever todo lo que no te incluyan en el presupuesto	10
11.- Implícate en los trabajos	11
12.- No mezcles distintas empresas de reformas	11
13.- Propón tus condiciones a la empresa de reformas	12
Bonus.- Consejos previos a aceptar un presupuesto de obra	13



Ha llegado el momento. Después de pasar un tiempo disfrutando de tu casa, es necesario acometer alguna reforma para adecuarla a tus circunstancias actuales. Quizá quieras reformar la cocina, o el baño, o unir dos dormitorios en uno más grande.

Quizá necesitas ampliar tu chalet, o arreglar el tejado que destrozaron las lluvias del invierno pasado.

Sea cual sea tu opción, así como la ambición de tu proyecto, no puedes dejar de tener en cuenta ciertos aspectos a la hora de contratar empresas de reformas o profesionales que lleven a cabo un trabajo perfecto y de acuerdo a tus condiciones y requerimientos. Hacer obras en casa es una tarea costosa y de larga duración que no precisa de unas preocupaciones más allá de las que ya trae impuestas.

Antes de contratar a una empresa de reformas, hay que plantearse de antemano qué tipo de proyecto llevar a cabo y tener un plan previamente definido de qué tipo de obra queremos o necesitamos hacer. Mucha gente se queja de que las empresas de reforma "inflan" los presupuestos, pero pocos son los que se dan cuenta de que muchos de los imprevistos o extras que surgen durante una obra, se podían haber evitado si se hubiera hecho un proyecto o plan previo al comienzo de los trabajos.

Un error muy común es solicitar infinidad de presupuestos: ahora parece que están de moda todas estas páginas que se supone ayudan a encontrar a los mejores profesionales, y lo único que conseguimos es entregar nuestros datos a desconocidos que no sabemos si serán capaces de realizar la reforma de nuestra casa tal y como la necesitamos. Dedicar algo de tiempo a encontrar la mejor empresa para realizar la reforma de nuestra casa va a ser nuestra mejor inversión.

Por ello, y aun sabiendo que querrás tener cuanto antes el trabajo terminado, es imprescindible que tengas muy en cuenta estos consejos a la hora de contratar empresas de reformas, pues de ello dependerá el resultado final.

Los consejos que te recomiendo seguir son los siguientes:

## 1.- Déjate asesorar

Si tienes algún conocido que entienda de construcción, de obras, sea técnico o no, pídele consejo antes de empezar, de manera que puedas tener en cuenta todo lo que tenga relación con tu obra y no aparezcan sorpresas a mitad de la misma.

Si no tienes ningún conocido, pide consejo a algún profesional, te asesorará perfectamente por muy poco dinero que seguro acabarás ahorrándote gracias a sus consejos.

En demasiadas ocasiones contactan conmigo amigos, o amigos de mis amigos preocupados por los problemas que les está produciendo las obras que están realizando en casa, grandes o pequeñas, pero el caso es que siempre me entero de que están haciendo obras cuando les surgen los problemas.

En ese momento, lo único que se puede hacer es intentar minimizar los daños, pero el mal ya está hecho. ¿De verdad quieres encontrarte en esa situación?

## 2.- ¿Qué quieres hacer?

Es muy importante que transmitas claramente a las empresas de reformas los cambios que quieres hacer para que estas puedan darte un presupuesto acertado y con los tiempos precisos. Por ejemplo: ¿comprarás tú los materiales o serán los profesionales quienes se encarguen de esta tarea? No des nada por sobreentendido, y no te dejes ningún detalle por explicar, por nimio o sin importancia que te parezca.

Esos pequeños detalles que antes de empezar la obra parecen no afectar en nada, pueden convertirse en serios inconvenientes una vez empezada esta.

Debes darte cuenta de que cualquier cambio en el transcurso de la obra que no esté previsto supone un coste económico para ti, además de un posible retraso en la finalización de la obra.

### 3.- No tengas prisa

Llevas un montón de tiempo ahorrando para tu obra, negociando con bancos para conseguir el dinero, haciéndote dibujitos y midiendo tu casa y tus ganas por tener tu obra realizada van aumentando, ¿por qué te dejas llevar ahora por las prisas?

Si quieres trabajar con verdaderos profesionales es normal que estén cargados de trabajo, por lo que es habitual tener que esperar un poco (no confíes en los que te dicen que irán mañana mismo, aunque tampoco dejes que te den largas y largas). Que te digan que tienen mucho trabajo en ese momento no significa que realmente sean una empresa con muchas obras en marcha, pero en este momento lo peor que puedes hacer es apresurarte.

Es posiblemente la decisión más importante de toda la obra, por lo que tómate tu tiempo, define bien lo que quieres, pide referencias, estudia bien a la empresa y sobretodo no te centres en una sola, pide varios presupuestos.



#### 4.- Nada de vistazos rápidos

Este punto va en relación a lo comentado en el anterior.

Las empresas de reformas deberán comprobar cada detalle de tus peticiones para que luego no surjan imprevistos y entonces todas tus previsiones (económicas y de tiempo) cambien por completo. Solo con un estudio pormenorizado conseguirás que todo salga según lo previsto. Déjales que lo estudien perfectamente y sobretodo déjales muy claro que no aceptarás extras en el presupuesto que no procedan directamente de peticiones tuyas. Debes poder exigir que no surjan trabajos no previstos, así que se lo miren todo bien antes de valorar nada.

Que las empresas estudien perfectamente lo que quieres hacer, que lo vean in situ, que comprueben si existen canalizaciones, tomas de corriente a modificar o cualquier otra cosa que pueda interferir para realizar la obra que tu quieres.

No hay nada peor que encontrarse un pilar donde se suponía que no debía haber nada, y anular todas las maravillosas ideas que tenías para tu baño nuevo.

#### 5.- Pide más de un presupuesto

Como mínimo pide tres, pero no para buscar el más barato, sino para ver por dónde andan los precios. Así podrás tener una referencia de cómo están los precios, de cómo trabajan esas empresas de reformas (el trato, la presentación del presupuesto, el nivel de detalle del mismo) y desconfiar en caso de que algún presupuesto sea demasiado bajo o demasiado alto. Algunos consejos: no confíes en las empresas de reformas que te propongan un presupuesto bajísimo, pues te puede acabar costando más caro; y pide un presupuesto detallado y con precios unitarios, así podrás reclamar en caso de que algo no saliese bien.

En caso de que alguna de las empresas propongan trabajos adicionales en su presupuesto inicial, haz una segunda ronda de presupuestos con las mismas empresas para que valoren también las propuestas nuevas, ya que si estas propuestas aparecen en mitad de la obra te las cobrarán a mayor precio que si hubieran estado presupuestadas desde un principio.

Esto es un consejo que no dejo de repetir a quien quiera escuchar: **NUNCA** aceptéis presupuestos globales, SIEMPRE hay que exigir la descomposición del presupuesto en partidas con sus respectivos precios, su descripción, y los elementos y calidades que incluye cada una de ellas.

No es lo mismo que te digan que te van a hacer “un tabique de ladrillos y cambiar puertas” a que te digan el tipo de tabique, con que materiales, cuántos metros cuadrados, el tipo de revestimiento, las condiciones de ejecución o un montón de definiciones que es conveniente que queden claras para luego poder reclamar si no se ajusta lo ejecutado a lo ofertado.

Al igual que los trabajo a ejecutar, es importante que identifiques perfectamente los materiales a colocar. No me refiero a que en el presupuesto se indique “sanitarios de calidad media”, sino que es conveniente que antes de cerrar el presupuesto hayas elegido los materiales específicos, marca, modelo, tipo de suelo, alicatados, sanitarios, etcétera, ya que lo de “calidad media” o “calidad alta” es una definición un tanto subjetiva y puede llevar a malos entendidos con la contrata.



## 6.- Compara correctamente los presupuestos

Es esencial revisar toda la documentación y ver que todos los presupuestos entregados estén realmente presupuestando lo mismo, para poder comparar a todos los profesionales bajo las mismas condiciones. Por ello es una gran ventaja tener unas mediciones sobre las que cada profesional pueda realizar su propio presupuesto. Así podremos evitar muchísimos imprevistos y sorpresas, que seguramente de otra forma no estaríamos contemplando.

A veces, la manera más efectiva para hacer esto es mediante un técnico independiente que elabore las partidas y las mediciones, y que sean esas mediciones las que se distribuyan a las empresas de reformas. De esta manera, nos aseguramos de que todas están presupuestando los mismos trabajos, y se puede



hacer una comparación efectiva entre ellas. Además, lo normal es que esas mediciones incluyan todos los trabajos que deben hacerse en la obra, y no haya después sorpresas.

## 7.- Pide referencias

Primero déjate llevar por tu intuición; fíjate en los pequeños detalles de presentación de las empresas de reformas, el trato al cliente, cuida que no hagan valoraciones a ojo, etc. Pero por supuesto, consulta a otros clientes sobre la satisfacción final del trabajo llevado a cabo por dicha empresa, intenta que te enseñen alguna de sus últimas obras, habla con algún cliente antiguo para saber si quedó contento con los trabajos, etc..

Las webs de las empresas son muy efectistas y están llenas de referencias y testimonios de clientes agradecidos, pero no siempre son ciertos.

## 8.- Firma un contrato

Este es quizá uno de los temas más importantes, pues es lo que te dará poder sobre la contrata, por lo que tendrá que ser todo lo completo que puedas.

Debe incluir todos los detalles: trabajos que se han realizar, materiales, condiciones de pago, plazos, garantías del trabajo, precios, etc. Y tampoco olvides realizar los trámites pertinentes en caso de que necesites permisos específicos.

Asegúrate de que la empresa de reformas tiene un seguro para evitar problemas en caso de accidentes o posibles daños en tu casa o en la de tus vecinos.

Asegúrate también de que cumplan con la ley de prevención de riesgos laborales (sobre todo en obras mayores).

Una de las cosas que deberías exigir es que estén dadas de alta en el REA (Registro de Empresas Acreditadas), requisito obligatorio a día de hoy para realizar cualquier tipo de obra. Entre otras cosas, este alta garantiza que todos sus empleados están debidamente dados de alta, con sus papeles en regla, tienen sus cursos de prevención de riesgos laborales de realización obligatoria, etc.

Exige ( o al menos intenta) que sea con precio cerrado, dejando constancia de ésta circunstancia por escrito ya que como he dicho antes, la contrata deberá haber estudiado la obra para detectar posibles circunstancias que puedan encarecer los trabajos. No obstante, tienes que tener claro que si durante la obra empiezas a pedir modificaciones, las contratas van a modificar los precios, por supuesto, pero que sea por modificaciones o extras voluntarios, no que surjan por imprevisiones de la contrata.

## 9.- Pago fraccionado

No es recomendable pagar de una sola vez y por adelantado, sino a medida que van avanzando los trabajos y en distintas etapas, así estarás seguro de que pagas por un trabajo concreto y bien hecho.

Lo normal, cuando la obra dura más de un mes, es pagar una cantidad por adelantado y luego hacer pagos sucesivos cada final de mes, lo que se llaman certificaciones mensuales.

Si no dura más de un mes, se puede hacer un pago inicial, otro a la mitad de la obra, y otro al final.

En cada pago que realices sería conveniente establecer una retención, de manera que te sirva de garantía por el trabajo. Te dará fuerza para una posible reclamación. Suele ser una retención de un 5% de cada pago efectuado, que una vez terminada la obra y pasado un determinado tiempo sin problemas, se devuelve a la contrata.

## 10.- Intenta prever todo lo que no te incluyan en el presupuesto

Antes de comenzar las obras debemos obtener todos aquellos permisos y licencias que sean necesarios. La empresa que contratemos debe ayudarnos a gestionar los mismos, ya que muchas veces no sabemos qué debemos solicitar para comenzar la reforma con buen pie.

Para ello la elección de un buen profesional para llevar a cabo la obra es imprescindible ya que él nos puede informar y ayudar a realizar estos trámites. Las licencias en reformas no suelen ser muy caras ni complejas de realizar, por lo que no debemos temer a las mismas.

No es raro intentar hacer una obra de reforma, sobre todo en edificios antiguos, y descubrir a la mitad que hay una normativa local que impide hacer determinados trabajos que teníamos previstos.

## 11.- Implícate en los trabajos

Sólo a través de una comunicación constante conseguirás un trabajo perfecto. Eso sí, no es cuestión de marear a los profesionales con cambios de última hora, pues será inevitable que se acabe produciendo algún fallo.

Se trata de intentar dejar atados todos los detalles posibles antes de empezar la obra, y resolver las dudas que puedan surgir a medida que avancen los trabajos. Y sobre todo, que te vayan informando del ritmo que lleva la obra, posibles problemas que puedan surgir, etc, para poder irlos solucionando a medida que se descubren.

## 12.- No mezcles distintas empresas de reformas

No es nada recomendable que te dediques a “jugar” a ser constructor, es una tarea más difícil de lo que parece, por lo que coordinar diferentes empresas haciendo una misma obra puede llevarte a que se provoquen problemas de coordinación que te lleven a tener que deshacer cosas para hacer otras. Deja esa tarea a profesionales o a las mismas empresas, de manera que una sola se encargue de todos los trabajos.

Sólo debería haber un interlocutor a quien dirigirse a lo largo de la obra. Si además de la empresa de reformas, contratas por tu parte al fontanero, electricista o similar, lo más probable es que surjan problemas de coordinación.

Si al final te decides a hacerlo porque tienes a alguien de confianza que quieres que te haga determinados trabajos (un primo fontanero, por ejemplo), haz que la empresa de reformas coordine sus trabajos, o mejor aún, intenta que sean ellos los que le contraten y controlen sus trabajos. De esta forma sigues obteniendo un trabajo de calidad hecho por una persona de tu confianza, pero te evitas problemas de coordinación.

## 13.- Propón tus condiciones a la empresa de reformas

El contrato que te proponga la empresa de reformas no es inamovible, y de hecho lo más probable es que sea parcial, beneficiando al que lo ha redactado.

Algo que deberías estudiar y adecuar a tus intereses sería, por ejemplo:

- Fecha de finalización del trabajo con cláusula de penalización sobre la fecha prevista.
- Los desperfectos causados por los trabajadores (tanto los de la empresa como los autónomos que gestione la empresa) en los materiales ya instalados serán arreglados sin coste alguno por su parte.
- Cualquier imprevisto que surja y que añada al presupuesto se enviará por escrito y no estará aceptado el cambio hasta que la aceptación se reciba también por escrito.
- No se incluirán materiales usados sin haberlo notificado previamente. (Ya que en caso de utilizar materiales usados, la garantía será de un año y no de dos, como sucede con los nuevos).
- Incluir en el presupuesto la fecha de comienzo de la obra (y comienzo NO significa entrar en el piso y dejar los materiales allí almacenados durante dos semanas).

## Bonus.- Consejos previos a aceptar un presupuesto de obra

- No aceptar un primer pago de más del 30% del coste total de la obra.
- Comprobar que el presupuesto incluya una memoria de calidades de los materiales (es decir, qué materiales se van a usar en los distintos trabajos).
- Asegurarse de que la tasa de ocupación de vía pública por el alquiler de contenedor para escombros está incluida en el presupuesto.
- Verificar que en las condiciones del presupuesto se incluye la garantía de la obra y los materiales.
- Constatar que el presupuesto incluye el nombre, la dirección, el número de teléfono, y el NIF de la empresa.
- Conseguir negociar una retención alrededor de un 5% en los pagos con los que hacer frente a posibles problemas con los trabajos finales, remates, etc.

Nadie es infalible, pero siguiendo estos consejos podrás evitar muchos de los problemas que sufren las personas que se lanzan alegremente a contratar una empresa de reformas.



**Miguel García**

Arquitecto Técnico - Construction Manager

Web: [www.miguelgarcia.me](http://www.miguelgarcia.me)

Twitter: @dopp