

Guía de arranque

Todo lo que conviene tener claro antes de que empiece la obra, y qué mirar en cada fase mientras avanza.

No trabajamos para la empresa que hace tu reforma. Trabajamos para ti.

Cómo funciona tu servicio

Tienes un asesor independiente a tu disposición durante los días que has contratado. Tú decides todo; nosotros te damos criterio para que decidas con más información.

Cuándo hablamos	De lunes a viernes, de 10:00 a 12:00 y de 17:00 a 19:00. Eliges tu franja al contratar.
Fuera de ese horario	Deja tu mensaje o tus fotos cuando quieras. Se responden en la siguiente franja hábil.
Qué puedes consultar	Cualquier duda de tu reforma: presupuesto, materiales, plazos, pagos, calidades o algo que hayas visto.
Cómo mandas fotos	Por el mismo canal del servicio. Cuantas más y mejor iluminadas, más te podemos decir.

Lo que más nos ayuda a ayudarte

Manda el presupuesto y el contrato **antes de firmar nada**. Es el momento en el que un consejo vale más dinero: después de firmar, casi todo se negocia cuesta arriba.

1. Antes de firmar

Aquí se deciden el 80 % de los disgustos de una obra. Repasa esta lista y mándanos lo que tengas: te decimos qué falta y qué conviene aclarar por escrito.

Los cinco papeles

- **Presupuesto con partidas y mediciones.** Metros de suelo, metros de alicatado, número de puntos de luz. Un folio con un precio a tanto alzado no es un presupuesto.
- **Qué queda excluido.** Retirada de escombros, gestión de residuos, ayudas de albañilería y pintura final son las exclusiones donde después aparecen los extras.
- **Calidades con marca y modelo.** «Gres de primera calidad» no significa nada; una referencia concreta se puede consultar y comparar.
- **Plazo por escrito,** con fecha de inicio y de fin. Sin fecha escrita, la obra no llega tarde nunca.
- **Alta y seguro de la empresa.** Alta censal y responsabilidad civil en vigor, con el recibo del periodo actual.

Compara tres presupuestos, no dos

Con dos solo tienes un caro y un barato. Y para compararlos de verdad, los tres tienen que medir lo mismo: si las mediciones no coinciden, alguien se ha dejado trabajo fuera y su precio parece mejor sin serlo.

Señal de alarma

Un presupuesto muy por debajo de los otros dos casi nunca es una ganga: suele faltar trabajo dentro. Antes de decidir por precio, iguala el alcance de los tres y vuelve a mirar.

2. Los pagos, que es donde más se sufre

La regla que evita casi todos los problemas: **el dinero va siempre por detrás del trabajo hecho**, nunca por delante. Un reparto razonable en una reforma integral se parece a esto.

Momento	Parte del total	Qué debe estar hecho
Al firmar	Anticipo contenido	Compra de materiales y reserva de fecha
Obra empezada	Primer pago	Demolición e instalaciones vistas
Mitad de obra	Segundo pago	Alicatados y solados colocados
Antes de terminar	Tercer pago	Carpintería y aparatos montados
Entrega	Último pago	Repaso de remates hecho y aceptado por ti

- Deja **siempre** un porcentaje final ligado a la entrega y al repaso de remates. Es lo único que garantiza que vuelvan a terminar los detalles.
- Pagar más de la mitad antes de que empiece nadie a trabajar no es normal.
- Paga por transferencia y pide factura. En efectivo y sin factura te ahorras el IVA y pierdes la garantía, la deducción y cualquier reclamación posible.
- Cualquier cambio de precio durante la obra, por escrito antes de ejecutarlo. Un mensaje vale; de palabra, no.

Consúltanos antes de pagar cada hito

Es la consulta más rentable de todas: nos cuentas por dónde va la obra, nos mandas tres o cuatro fotos y te decimos si ese pago está justificado por el avance real.

3. Durante la obra: qué mirar en cada fase

No hace falta que entiendas de obra. Solo que hagas fotos en estos momentos, porque después quedan tapados y ya no se pueden ver.

Fase	Fotos que nos sirven	Por qué importa
Tras la demolición	Paredes y suelo desnudos, esquinas y esquinas	Es cuando se ven humedades, grietas y sorpresas estructurales
Instalaciones vistas	Recorrido de tubos y cables antes de taparlos	Después queda dentro de la pared: es la última oportunidad
Antes de alicatar	Paredes preparadas y desagües colocados	Un pendiente mal hecha en la ducha se descubre demasiado tarde
Solado y alicatado	Juntas, encuentros y rincones	El nivel del trabajo se juzga en los encuentros, no en el centro
Antes del último pago	Remates, puertas, silicona y enchufes	Es tu momento de pedir repasos con dinero aún sobre la mesa

Cómo hacer las fotos

- Con luz: abre la ventana o enciende un foco. Una foto oscura no nos dice nada.
- Una general de la estancia y dos o tres de detalle de lo que te llame la atención.
- Si algo te chirría, dilo con tus palabras. No hace falta que sepas el término técnico.

4. Los errores que más caros salen

- **Cambiar de idea con la obra empezada.** Es la primera causa de sobrecoste y de retraso. Decide materiales y acabados antes de que entre nadie.
- **Comprar el mobiliario de cocina antes de tener las medidas definitivas de obra.**
- **Elegir el azulejo por catálogo** sin ver la pieza en persona. El color y el formato cambian mucho puestos en pared.
- **Mover la bajante de sitio** sin valorar el sobrecoste. Es lo que más encarece una reforma de baño o cocina.
- **Dejar la instalación eléctrica antigua** mientras se renueva todo lo demás. En dos años hay que volver a abrir.
- **No reservar margen para imprevistos.** En vivienda de más de treinta años, entre un 10 % y un 15 % adicional no es pesimismo: es lo que suele aparecer al picar.

5. Permisos: quién los tramita

Cambiar suelos, alicatados, sanitarios o carpintería interior sin tocar estructura ni distribución suele resolverse como obra menor, con comunicación previa o declaración responsable. En cuanto se toca estructura, se cambia la distribución o se actúa sobre la fachada, es obra mayor y hace falta proyecto de técnico competente.

Las tasas, los formularios y los plazos los fija cada ayuntamiento. **Deja por escrito en el contrato quién tramita qué:** media discusión de obra nace de que el cliente da por hecho que se encarga la empresa y la empresa da por hecho lo contrario.

Si vives en un edificio

- Comunica la obra por escrito a la comunidad antes de empezar, aunque sea privativa.
- Confirma los horarios permitidos para trabajos ruidosos y trasládaselos a la empresa.
- Fotografía el portal, el ascensor y la escalera antes de empezar: evita discusiones por desperfectos que ya existían.
- Si hay que tocar algo común —una bajante, la fachada, un muro de carga— hace falta acuerdo de la comunidad, no basta con tu permiso.

6. Qué hacemos y qué no

Sí hacemos	No hacemos
• Revisar tu presupuesto antes de firmar • Resolver tus dudas durante toda la obra • Analizar las fotos que nos mandas • Ayudarte a decidir cuándo pagar cada parte • Avisarte de riesgos habituales de sobrecoste	• Dirección de obra ni de ejecución • Coordinación de seguridad y salud • Certificaciones técnicas ni peritaciones • Informes con validez legal • Aprobar o rechazar trabajos ejecutados

Nuestro papel es exclusivamente el de asesor independiente del cliente, con recomendaciones basadas en la información y las imágenes que nos facilitas. No sustituimos a un arquitecto o a un arquitecto técnico cuando la obra los requiere, ni asumimos responsabilidad sobre la ejecución de la reforma.

Empezamos cuando tú digas

Mádanos el presupuesto que tengas encima de la mesa y lo revisamos en tu primera franja. Es la mejor forma de empezar.