OBRIXX

Tu reforma, a salvo.

COMPARATIVA DE PRESUPUESTOS

OBRA ANALIZADA

Reforma integral de vivienda 90 m2 (3 dorm., 2 banos, cocina,

Calle Colon 88, 3 izq - 46960 Aldaia (Valencia)

PRESUPUESTOS

3

Reformas Garcia e Hijos S.L. 1

82.816 €

75 dias (15 semana

Construcciones Lopez S.L. 2

70.981 €

60 dias (12 semana

Reformas Martin 24h 3

62.642 €

45 dias (mes y med

01 RESUMEN COMPARATIVO

PRESUPUESTOS ANALIZADOS

3

DIFERENCIA ENTRE EL MÁS CARO Y EL MÁS BARATO

20.174 €

(de 62.642 € a 82.816 €)

Diferencia de 20.173,64 EUR entre el mas caro y el mas barato. Pero NO son comparables tal cual.

Los tres presupuestos cubren una reforma integral de 90 m2, pero con niveles muy distintos de detalle, calidad y garantias. El de Reformas Garcia es el mas completo (94 partidas, marcas reconocibles, 24 meses de garantia y datos legales completos). El de Construcciones Lopez es razonable pero le faltan algunas partidas y la garantia es mas corta. El de Reformas Martin es el mas barato, pero no especifica garantia, no tiene CIF visible, le faltan partidas criticas y la forma de pago al 70% por adelantado es muy arriesgada. La diferencia real, igualando todos los conceptos, se reduce a unos 5.000-6.500 EUR.

02 OPINION HONESTA

NUESTRA OPINION HONESTA

Nos quedariamos con: Reformas Garcia e Hijos S.L.

Aunque es el mas caro (82.815,54 EUR), es el unico que cumple los 4 estandares minimos: garantia suficiente (24 meses), datos legales completos, marcas reconocibles y forma de pago razonable. La diferencia de unos 20.000 EUR con el mas barato no es real: si igualas conceptos (mismas marcas, misma garantia, mismo seguro), la diferencia se reduce a unos 5.000-6.500 EUR. Para una reforma integral de 90 m2 esa diferencia merece la pena.

No siempre el mas caro es el mejor, ni el mas barato es la peor opcion. Esta es nuestra valoracion real basada en lo que hemos visto en cada presupuesto.

03 RANKING DE PRESUPUESTOS

1

Reformas Garcia e Hijos S.L.

82.816 €

84/100

Es el mas caro pero tambien el mas completo y el de menor riesgo. 94 partidas detalladas, marcas comerciales reconocibles, 24 meses de garantia, seguro RC visible y forma de pago razonable.

+ 24 meses de garantia (el doble que la media)
+ Marcas comerciales reconocibles (Roca, Grohe, Porcelanosa)
+ Forma de pago razonable (30/30/30/10)
+ CIF, seguro RC y datos legales completos
+ Firma y sello visibles en el documento
- Es unos 20.000 EUR mas caro que el mas barato
- Plazo mas largo (75 dias)

2 Construcciones Lopez S.L.

70.981 €

64/100

Precio intermedio razonable, pero le faltan algunas partidas y la garantia es la minima legal. Falta firma y datos legales del seguro.

+ Precio razonable para los m2 (~789 EUR/m2)
+ CIF visible
+ Plazo coherente (60 dias)
- Solo 12 meses de garantia
- Faltan datos del seguro RC
- Sin firma ni sello visible
- Forma de pago al 50% por adelantado (algo elevado)

3 Reformas Martin 24h

62.642 €

32/100

Es el mas barato pero tambien el mas arriesgado. Sin CIF visible, sin garantia especificada, sin seguro y con forma de pago muy desequilibrada.

+ Plazo mas corto (45 dias)
+ Importe mas bajo en absoluto
- Sin CIF visible: no se sabe quien emite el presupuesto
- Sin garantia especificada (alerta legal)
- Solo 38 partidas: muy poco desglose
- Sin seguro RC mencionado
- Forma de pago al 70% por adelantado: ALTO RIESGO
- Sin marcas comerciales especificadas

04 COMPARATIVA POR ASPECTOS

CONCEPTO	REFORMAS	CONSTRUCCIONES	REFORMAS
Total con IVA	82.816 €	70.981 €	**62.642 €**
Coste por m2 (90 m2)	920,17 EUR/m2	788,68 EUR/m2	**696,02 EUR/m2**
Plazo de ejecucion	75 dias	60 dias	**45 dias**
Garantia	**24 meses**	12 meses	NO especifica
N. de partidas detalladas	**94**	72	38
Marcas comerciales	**Roca, Grohe, Porcelanosa, Silestone, Cortizo**	Roca, Tres, Saloni, Pladur	(sin especificar)

Datos legales	**Completos + Reg. Mercantil + Seguro RC**	CIF + Direccion + Telefono	Solo telefono
Forma de pago	**30/30/30/10**	50/50	70/30
Firma/sello	**Si**	No	No

05 DIFERENCIAS CLAVE

Aspectos donde los presupuestos no coinciden y que afectan a tu decisión.

Reformas Martin no especifica garantia

La ley obliga a un minimo de 1 ano de garantia por defectos visibles y 3 anos por vicios ocultos. Que no aparezca en el presupuesto no anula la ley, pero deja al cliente desprotegido si surge un problema y el constructor decide no asumirlo.

Afecta a: Reformas Martin 24h

Forma de pago muy desequilibrada en Reformas Martin

Pagar el 70% por adelantado significa que casi toda la obra esta pagada antes de que empiece. Si el constructor desaparece o ejecuta mal, recuperar el dinero es practicamente imposible. Lo habitual y justo es 30-40% al inicio.

Afecta a: Reformas Martin 24h

Solo Reformas Garcia incluye seguro RC

El seguro de responsabilidad civil cubre danos a terceros durante la obra (al edificio, vecinos, etc.). Si no aparece, en caso de dano el cliente puede ser corresponsable.

Afecta a: Construcciones Lopez S.L., Reformas Martin 24h

Diferencia enorme en numero de partidas (94 vs 38)

Reformas Martin solo desglosa 38 partidas para una vivienda completa de 90 m2. Eso significa que muchos conceptos estan agrupados o sin especificar. Es exactamente donde aparecen los "extras" durante la obra.

Afecta a: Reformas Martin 24h

Construcciones Lopez sin firma del documento

Un presupuesto sin firma del contratista es dificilmente vinculante. En caso de discrepancia, el constructor puede argumentar que el documento es solo orientativo. Pideles version firmada antes de cualquier compromiso.

Afecta a: Construcciones Lopez S.L.

02 PUNTOS A NEGOCIAR

ALTA

1. Reformas Martin: pago al 70% por adelantado

Es el riesgo financiero mas grave. Si la obra se para o el constructor desaparece, recuperar el dinero es muy dificil. Lo habitual y razonable es 30-35% al inicio.

QUÉ DECIR:
"Antes de firmar, propon al constructor: "He visto que la forma de pago es 70/30. Podemos cambiarla a 30/40/30 (inicio / mitad de obra / final)? Es lo habitual en reformas integrales y me da mas tranquilidad.""

ALTA

2. Reformas Martin: sin CIF ni garantia especificados

Sin CIF en el presupuesto, no sabes si quien emite es una empresa legal o un particular. Sin garantia escrita, en caso de defecto solo te queda la via judicial.

QUÉ DECIR:
"Pide: "Necesito un presupuesto definitivo con vuestro CIF, direccion fiscal y la garantia especificada por escrito (minimo 12 meses)." Si no te lo dan, descarta este constructor."

MEDIA

3. Construcciones Lopez: sin firma del contratista

Sin firma, el presupuesto es solo un documento informativo. Cualquier reclamacion posterior queda en mucha peor posicion.

QUÉ DECIR:
"Pide: "Antes de aceptar, necesito el presupuesto firmado y sellado por la empresa, con fecha actual.""

MEDIA

4. Diferencia de 94 vs 38 partidas: riesgo de extras

Cuando un presupuesto tiene la mitad de partidas que otro para la misma obra, es muy probable que aparezcan "extras" durante la ejecucion. El precio inicial puede subir un 15-30%.

QUÉ DECIR:
"Si finalmente vas con un presupuesto poco detallado, pide por escrito: "El precio es cerrado salvo cambios del cliente. Cualquier extra debe acordarse antes por escrito.""

07 SIGUIENTE PASO RECOMENDADO

Antes de firmar, haz esto:

SIGUIENTE PASO:
Antes de firmar con Garcia, pide presupuesto definitivo cerrado y negocia: (1) intentar bajar el plazo de 75 a 60-65 dias, (2) que la garantia pase a 36 meses si anaden el sello "Calidad Plus", (3) que la primera entrega sea contra avance real, no contra fecha. Eso te puede ahorrar 2.500-3.800 EUR.

07 PLAN DE NEGOCIACIÓN

Acciones priorizadas. La 1 es la más importante.

1

Descarta el presupuesto de Reformas Martin

Por qué: El conjunto de banderas rojas (sin CIF, sin garantia, 70% adelantado, 38 partidas) lo convierte en alto riesgo. Aunque sea el mas barato, el coste de un problema durante la obra puede ser muy superior al ahorro inicial.

2

Pide a Construcciones Lopez version firmada con seguro RC

Por qué: Si quieres tenerlo como alternativa real, exige: presupuesto firmado, mencion del seguro RC y garantia minima de 12 meses por escrito. Sin esos 3 puntos, no es comparable con el de Garcia.

3

Negocia con Reformas Garcia plazo y primera entrega

Por qué: Es el favorito por calidad y garantias. Ahora pelea por reducir 10-15 dias el plazo y por que la primera entrega se libere contra avance, no contra fecha. Te puede salir 2.500-3.800 EUR mas barato.

4

Pide referencias de obras similares (3-5) a Reformas Garcia

Por qué: Antes de firmar 82.815 EUR, llama por telefono a 3-5 clientes recientes que hayan hecho reformas integrales con ellos. 30 minutos de telefono te dan informacion que ningun presupuesto contiene.

5

Cierra TODO en un unico contrato firmado por ambas partes

Por qué: El presupuesto es solo el inicio. Antes de empezar la obra: contrato escrito con presupuesto anexo, planning con hitos, condiciones de retraso, clausula de extras, garantia y forma de pago. Sin ese contrato, durante la obra cualquier discusion la pierdes.

! TODO POR ESCRITO

Cualquier cambio, modificación o partida nueva que añadas al presupuesto durante la obra debe quedar reflejada POR ESCRITO antes de ejecutarla. Las palabras se las lleva el aire. Un papel firmado, no.

Pide al constructor un anexo firmado por ambas partes con cada modificación: descripción, importe extra y fecha. Es la única manera de evitar discusiones al final de la obra.

¿Necesitas ayuda con tu reforma?

Este informe es orientativo y se basa en datos reales de mercado. Si quieres consultarnos algo concreto, escríbenos a hola@obrixx.com - te respondemos en horas.

OBRIXX · Tu reforma, a salvo.