# OBRIXX

Tu reforma, a salvo.

INFORME DE ANÁLISIS PROFESIONAL

PRESUPUESTO ANALIZADO

## Reforma integral de bano 5 m2 (vivienda principal)

| | |
|---|---|
| CONTRATISTA: | Reformas Garcia e Hijos S.L. |
| FECHA: | 2026-04-22 |
| Nº PRESUPUESTO: | PRESUPUESTO 2026-074 |
| UBICACIÓN: | C/ Colon 88, Aldaia (Valencia) |

IMPORTE TOTAL DEL PRESUPUESTO

**9090 €**

(IVA incluido)

## 01 VEREDICTO

**72** / 100

PUNTUACIÓN GLOBAL

VEREDICTO

**NEGOCIAR**

**Presupuesto razonable con 4 puntos a negociar antes de firmar**

El presupuesto esta bien estructurado, con partidas detalladas y marcas comerciales reconocibles. Los precios principales estan dentro de mercado, pero detectamos 3 partidas claramente caras (alicatado, plato de ducha y evacuacion de escombros), falta gestion legal de residuos (RCD), no hay firma del contratista y la forma de pago es algo agresiva (40% por adelantado). Todo es negociable: te decimos como en el plan al final.

### Puntuación por áreas

**PRECIO** 65/100

*Tres partidas por encima del rango habitual; el resto esta dentro de mercado.*

**CONTENIDO** 78/100

*Presupuesto detallado con marcas y partidas; falta gestion de residuos RCD.*

**LEGAL** 60/100

*CIF y datos basicos si, pero falta firma/sello y mencion del seguro RC.*

**CALIDAD** 85/100

*Marcas reconocibles (Roca, Grohe, Porcelanosa) y plazo razonable.*

## 02 PUNTOS A NEGOCIAR

ALTA

### 1. Alicatado pared 91 EUR/m2 cuando el mercado es 60-80 EUR/m2

En 22 m2 de alicatado estan cobrando ~14% por encima del rango habitual. Sobre tu obra son unos 240 EUR de mas. Puede justificarse si el azulejo es de marca premium o gran formato, pero pidelo por escrito.

**QUÉ DECIR:**
*"Veo el alicatado a 91 EUR/m2 cuando el rango habitual en Valencia para azulejo Porcelanosa estandar es 60-80 EUR/m2. Podeis justificar la diferencia o ajustarlo?"*

MEDIA

### 2. Plato de ducha extraplano por solo 175 EUR

El rango de mercado para platos de ducha extraplanos instalados es 319-517 EUR. Por debajo de 200 EUR puede ser una pieza muy basica o de marca blanca. No es necesariamente malo, pero conviene asegurarse de la calidad.

**QUÉ DECIR:**
*"El plato de ducha aparece a 175 EUR cuando el rango habitual es 319-517 EUR. Que marca y modelo es exactamente? Tiene garantia del fabricante?"*

MEDIA

### 3. Evacuacion de escombros muy cara

Cobran 83 EUR/m3 por evacuar escombros cuando el rango de mercado es 40-55 EUR/m3. Esto es un 51-108% mas caro de lo habitual. Puede ser que incluyan conceptos adicionales, pero deberian justificarlo.

**QUÉ DECIR:**
*"Veo que la evacuacion de escombros esta a 83 EUR/m3. Por que este precio? Lo habitual en el mercado son 40-55 EUR/m3."*

BAJA

### 4. Falta gestion administrativa de residuos (RCDs)

El presupuesto incluye transporte a vertedero pero no menciona la gestion de Residuos de Construccion y Demolicion (obligatoria segun RD 105/2008). Aunque sea una obra pequena, debe gestionarse correctamente y darte el justificante de deposito en vertedero autorizado.

**QUÉ DECIR:**
*"El transporte a vertedero incluye la gestion legal y el justificante del vertedero autorizado?"*

## 03 LO QUE ESTÁ BIEN

v

### Partidas con codigos y desglose detallado

El presupuesto usa codigos de partidas oficiales y desglosa cantidades, precios unitarios y totales. Esto es senal de profesionalidad y permite verificar cada concepto.

v

### Marcas comerciales reconocibles especificadas

Menciona Roca, Grohe, Silestone y Porcelanosa. Saber exactamente que te van a poner reduce sorpresas y permite comparar precios reales.

v

### Plazo de ejecucion concreto (3 semanas)

Especifica plazo en semanas, no es un "lo antes posible" vago. Esto es importante para que puedas planificar y reclamar si se incumple.

### IVA al 10% correctamente aplicado

Por ser rehabilitacion de vivienda principal, el IVA reducido 10% es correcto (en lugar del 21%). Te ahorra 911 EUR respecto a un constructor que aplique mal el 21%.

## 04 PRECIOS PARTIDA A PARTIDA

Comparación con rangos reales del mercado en España (2024-2025).

| PARTIDA | PRESUPUESTO | MERCADO | ESTADO |
|---|---|---|---|
| **Alicatado pared (Porcelanosa)**<br>*14% por encima del rango. Pidelos justificar.* | **91 €** | 60 -80 € | CARO +14% |
| **Pavimento gres porcelanico**<br>*Dentro de rango.* | **72 €** | 60 -80 € | OK 0% |
| **Plato de ducha extraplano**<br>*Muy por debajo. Verifica marca y garantia.* | **175 €** | 319 -517 € | SOSPECHOSO -45% |
| **Inodoro Roca instalado**<br>*Precio correcto para Roca.* | **420 €** | 395 -456 € | OK 0% |
| **Lavabo + griferia Grohe**<br>*Dentro de rango.* | **480 €** | 244 -566 € | OK 0% |
| **Evacuacion escombros**<br>*51% por encima. Negociar.* | **83 €** | 40 -55 € | MUY CARO +51% |

## 05 PARTIDAS QUE FALTAN

Conceptos habituales en este tipo de obra que no están en el presupuesto y pueden aparecer como "extras" después.

### Gestion administrativa RCDs

80 € -150 €

Obligatoria por ley (RD 105/2008). Debe incluir el justificante del vertedero autorizado.

### Sellado y silicona perimetral

80 € -130 €

Imprescindible en zonas humedas (ducha, lavabo). Si no se incluye, suelen aparecer fugas tras el primer ano.

### Limpieza fin de obra

60 € -120 €

No aparece. Los banos tras obra requieren limpieza profesional para retirar restos de cemento, polvo y plasticos.

## 06 COSTE REAL ESPERADO

| | |
|---|---|
| **PRESUPUESTO ESCRITO** | **9090 €** |
| + Imprevistos habituales | 450 € -900 € |
| + Partidas omitidas | 220 € -400 € |
| **= COSTE REAL ESTIMADO** | **9760 € -10.390 €** |

Aunque el presupuesto pone 9.090 EUR, en obras de bano es habitual que aparezcan extras (algun imprevisto en demolicion, ajustes de instalacion). Suma tambien las partidas que faltan: realmente este bano te puede costar entre 9.760 EUR y 10.390 EUR.

## 07 PLAN DE NEGOCIACIÓN

Acciones priorizadas. La 1 es la más importante.

**1** **Pide al constructor que justifique el precio del alicatado y la evacuacion de escombros por escrito**

*Por qué: Estas dos partidas estan un 14% y un 51% por encima de mercado. Solo con eso puedes negociar 200-400 EUR de bajada.*

**2** **Negocia la forma de pago: 30/30/40 en lugar de 40/30/30**

*Por qué: El 40% adelantado es alto. Lo habitual y justo es maximo 30-35% al inicio. Te protege si surge algun problema con la obra.*

**3** **Exige firma y sello del contratista en el presupuesto definitivo**

*Por qué: Sin firma, el presupuesto no tiene valor contractual real. Cualquier reclamacion posterior se vuelve mucho mas dificil.*

**4** **Solicita que anadan partidas de gestion RCD, sellado y limpieza fin de obra**

*Por qué: Estas tres partidas son habituales y NO estan en el presupuesto. Es mejor verlas ahora que como "extras" despues.*

5

**Pide referencias de 2-3 obras similares hechas por ellos en los ultimos 6 meses**

*Por qué: Antes de firmar, llama a esos clientes. 5 minutos de telefono te ahorran muchos problemas.*

### ! 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.*

## 08 GLOSARIO

Términos técnicos del presupuesto explicados.

### RCD (Residuos de Construccion y Demolicion)

Los escombros y materiales que sobran de la obra. Por ley deben tratarse en un vertedero autorizado y el contratista debe darte el justificante.

### Alicatado

Revestimiento de paredes con azulejos. Se mide en m2 (metros cuadrados de superficie cubierta).

### Plato de ducha extraplano

El plato de ducha de poca altura (3-5 cm) que va casi al ras del suelo, en lugar del clasico de 15 cm. Mas moderno y accesible.

### Mampara de ducha fija templada

La pared de cristal que separa la ducha del resto del bano. "Templada" significa que es cristal de seguridad que no se rompe en cuchillas.

### Mano de obra

La parte del precio que corresponde al trabajo del personal (albanil, fontanero, electricista). Suele ser un 40-55% del total 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.