

OBRIXX

Tu reforma, a salvo.

INFORME DE ANÁLISIS PROFESIONAL

PRESUPUESTO ANALIZADO

Reforma integral de baño 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

VEREDICTO

NEGOCIAR

72 / 100

PUNTUACIÓN GLOBAL

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

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

ALTA

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?"

2. Plato de ducha extraplano por solo 175 EUR

MEDIA

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?"

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."

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?"

LO QUE ESTÁ BIEN



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.



Marcas comerciales reconocibles especificadas

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



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 rehabilitación 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) <i>14% por encima del rango. Pídelos justificar.</i>	91 €	60 -80 €	CARO +14%
Pavimento gres porcelanico <i>Dentro de rango.</i>	72 €	60 -80 €	OK 0%
Plato de ducha extraplano <i>Muy por debajo. Verifica marca y garantía.</i>	175 €	319 -517 €	SOSPECHOSO -45%
Inodoro Roca instalado <i>Precio correcto para Roca.</i>	420 €	395 -456 €	OK 0%
Lavabo + grifería Grohe <i>Dentro de rango.</i>	480 €	244 -566 €	OK 0%
Evacuación escombros <i>51% por encima. Negociar.</i>	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.



Gestión 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 húmedas (ducha, lavabo). Si no se incluye, suelen aparecer fugas tras el primer año.



Limpieza fin de obra

60 € -120 €

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

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 baño es habitual que aparezcan extras (algun imprevisto en demolición, ajustes de instalación). Suma también las partidas que faltan: realmente este baño te puede costar entre 9.760 EUR y 10.390 EUR.

Acciones prioritizadas. La 1 es la más importante.

1

Pide al constructor que justifique el precio del alicatado y la evacuación de escombros por escrito

Por qué: Estas dos partidas están 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 máximo 30-35% al inicio. Te protege si surge algún 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 reclamación posterior se vuelve mucho más difícil.

4

Solicita que añadan partidas de gestión RCD, sellado y limpieza fin de obra

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

5

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

Por qué: Antes de firmar, llama a esos clientes. 5 minutos de teléfono 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 Construcción y Demolición)

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 clásico de 15 cm. Más moderno y accesible.

Mampara de ducha fija templada

La pared de cristal que separa la ducha del resto del baño. "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.