

# Cómo REFORMAR el hogar sin romperse la cabeza

Planificar las obras, pedir varios presupuestos y contratar a profesionales que ofrezcan garantías son elementos imprescindibles para evitar problemas serios

La crisis ha estancado el mercado inmobiliario, pero en cambio ha revitalizado el sector de las reformas. Oficios como la albañilería, la fontanería o la carpintería se consolidan como la alternativa perfecta para quienes quieren cambiar de casa sin mudarse de domicilio. En los dos últimos años, la demanda de estos servicios ha aumentado tanto como su oferta, cuyos anuncios se multiplican en buzones, farolas y paradas de autobús. Los protagonistas de esta dinámica son, por un lado, las personas que pensaban mudarse y ya no pueden hacerlo y, por otro, los profesionales de la construcción que se han quedado sin empleo y se han lanzado a trabajar por cuenta propia. Ahora bien, con tantas alternativas, no siempre se sabe cuándo es el mejor momento para iniciar las reformas, por dónde empezar ni en quién confiar.

## LA PRECAUCIÓN, FUNDAMENTAL.

Mejorar el aspecto del hogar es un proyecto que ilusiona. Estrenar una cocina o un baño, darle mayor amplitud a la sala o tener luz en una habitación ciega hacen que valga la pena romper azulejos, tirar tabiques o agujerear una

pared. Se piensa que el resultado final compensará todas las molestias, pero esto no siempre es así y en más de una ocasión las obras resultan ser una chapuza o se quedan sin terminar. Ante estas situaciones, es frecuente no saber cómo actuar cuando el albañil o el fontanero desaparecen a mitad de trabajo, o cómo actuar cuando las obras afectan a los vecinos o hay un accidente grave. Estas situaciones dibujan los peores escenarios posibles, pero conviene tenerlas en cuenta puesto que nadie está libre de sufrir abusos de este tipo. Por ello es imprescindible tomar ciertas precauciones antes de iniciar la transformación del hogar.

**1. Qué hacer y cuándo.** El primer paso antes de llamar a un profesional es decidir qué cambios se quieren acometer y cuándo es el mejor momento para hacerlos.

Soñar con ciertas mejoras está muy bien, pero no se debe olvidar el aspecto racional del asunto. La planificación es muy importante ya que ayuda a evitar gastos innecesarios y disgustos. Es mejor, por ejemplo, no



■ Antes de decidirse, conviene solicitar cinco presupuestos distintos

cambiar el alicatado y los muebles del baño sin sanear antes las cañerías viejas que, a medio plazo, darán problemas y exigirán una obra de mayor envergadura. En términos de prioridades, el orden debe ser de la estructura a la apariencia.

En cuanto al momento de iniciar las obras, los meses de verano son los más adecuados, sobre todo para las reformas de gran calibre. Estos trabajos -que resultan invasivos con ruidos, escombros, polvo...- casi siempre obligan a la familia a abandonar la vivienda de manera temporal; por eso, junio, julio, agosto y septiembre son los meses idóneos, ya que coinciden, en parte, con el periodo vacacional.

**2. Presupuestos y garantías.** Una vez que se ha decidido qué se va hacer y cuándo, lo siguiente es buscar distintas opciones. Solicitar varios presupuestos, consultar por los materiales, preguntar por los plazos y pedir referencias son claves antes de elegir a un profesional.

Ahora la oferta es más diversa, y es buen momento para conseguir unos

cuantos presupuestos. Tener cinco o seis opciones en la mano permite conocer cuál es el precio medio del mercado y descartar las propuestas que se alejen de él, tanto por caras como por baratas.

No hay que fiarse de los presupuestos demasiado costosos (carestía no siempre se traduce en calidad), pero menos aún de los que son demasiado económicos. Una cosa es que las empresas recorten sus beneficios para ser más competitivas, y otra es que "metan tijera" en la calidad de los materiales o de los acabados.

También puede costar muy caro que la empresa no ofrezca ningún tipo de garantía. Además de las referencias que se puedan tener por parte de amigos, es importante que la persona que se contrate pueda ofrecer un calendario concreto de trabajo, garantías de los materiales y de la obra que va a realizar. Y, a ser posible, que lo haga todo por escrito.

**3. Documentación e impuestos.** Los presupuestos escritos, los comprobantes de pago, el calendario de ■■■

## ■ Las facturas en regla son una garantía de tranquilidad

■■■ trabajo impreso con detalle y las facturas en regla son, en principio, una garantía de tranquilidad para el cliente. Por supuesto, no se trata de un método infalible, ni esto tampoco quiere decir que si alguien no lo ofrece sea un mal profesional. Pero cuanto más documentado esté el propietario, más protección tendrá en caso de que surjan problemas. Por eso, es recomendable exigir el presupuesto por escrito, y que en él se precise la cantidad, calidad y precio de los materiales que se van utilizar, así como el importe de la mano de obra y la fecha de inicio y finalización de los servicios. El documento debe incluir las formas de pago y los datos de identificación de la empresa. Además, hay que preguntar, antes de iniciar la obra, qué incluye el presupuesto y qué se puede cobrar que no esté incluido en él. Porque lo de "han surgido problemas no previstos" es un argumento que puede valer para casi cualquier circunstancia.

4. **El IVA, más que un impuesto.** Los operarios que trabajan al margen de la legalidad pueden no disponer de seguro de responsabilidad civil, de manera que ante un desperfecto no será fácil que se hagan cargo de los gastos derivados. Confiar en un profesional que carece de licencia fiscal y no realiza la declaración trimestral del IVA conlleva sus riesgos. Y es que si la persona a quien se contrata no realiza la declaración de IVA, no se podrá, en su caso, efectuar una reclamación por la vía judicial, con independencia de que al cliente le hayan cobrado el IVA. Es lo que se conoce como el "falso IVA". Por ello hay que comprobar que la factura incluye el NIF y el número de identificación fiscal.

5. **Gestionar bien el dinero.** Tras elegir al profesional que se hará cargo de la reforma y aceptar el presupuesto, lo siguiente es administrar el dinero de manera concienzuda. Es habitual



que se exijan al cliente adelantos para iniciar la obra. La empresa está en su derecho de pedir un dinero por adelantado, pero se ha de intentar no anticiparlo. Si no queda más remedio que hacer este pago, conviene pactar que la cantidad no sea elevada y, por supuesto, exigir una factura o comprobante del adelanto. Una cantidad razonable para la señal no debe superar el 25% del importe total

6. **Fin de la obra.** La cuantía de la factura debe corresponder al presupuesto aprobado, y en ella figurarán la identificación del cliente y de la empresa, la descripción de los trabajos, el precio desglosado de materiales, mano de obra y salidas, y los impuestos. Además de exigir una factura en regla y con el IVA añadido, conviene solicitar que se incluyan en ella los términos de la garantía de la obra. Tanto factura como garantía estarán fechadas, selladas y firmadas por el cliente y por el prestador del servicio. Si una vez finalizados los trabajos el cliente detecta algún defecto o deterioro debido a la actividad de los trabajadores, puede negarse a pagar la reforma hasta que se repare el daño causado. Y, si ya ha pagado, reclamará a la empresa. En primera instancia puede hacerlo de modo oral y con tono amable; si no se le atiende de modo adecuado puede recurrir al camino oficial mediante una reclamación en toda regla. Es posible que durante las obras se hayan usado componentes de segunda mano (cableado, llaves y perillas de luz...). Esto solo puede hacerse con consentimiento del propietario y debe significar un abaratamiento de los costes. La garantía de los materiales usados es de solo un año, en lugar de los dos años de los que gozan los nuevos. ■

### MÁS INFORMACIÓN

[www.consumer.es](http://www.consumer.es)



## Claves para evitar problemas

- 1 **No contrate a un "chapuzas"**, mejor elija a un profesional con referencias.
- 2 **Si es un trabajador autónomo, verifique su DNI o NIF.** Si es una empresa, cerciórese de que esté dada de alta en el Impuesto de Actividades Económicas (IAE), apunte su número de registro empresarial y el código de identificación fiscal.
- 3 **Elija un equipo de profesionales con seguro de responsabilidad civil,** ya que responderán de daños extracontractuales (los que afecten a vecinos, a los locales...).
- 4 **Si la reforma es integral o piensa cambiar cocina y baño,** deberá encontrar una vivienda alternativa hasta que las obras finalicen. Planifique este tema al detalle, ya que cualquier imprevisto o cambio de última hora dilatará el proceso de reforma y puede aumentar los costes.
- 5 **Consiga varios presupuestos por cada gremio.** Informarse y comparar es la forma más efectiva de dar con la mejor relación calidad-precio.
- 6 **Solicite presupuestos detallados y por escrito:** materiales, coste por unidad, tiempo de mano de obra... Una vez aceptado el presupuesto, cualquier variación deberá serle notificada y reflejada otra vez por escrito.
- 7 **Desconfíe de los presupuestos verbales y de los muy baratos.** Para despejar dudas, exija que le detallen lo que incluye el presupuesto y lo que no. Ahí radica la diferencia entre unos y otros.
- 8 **Si debe pagar un adelanto, abone la menor cantidad posible.** En ningún caso esta señal superará la mitad del coste total.
- 9 **No abone el 100% del importe de la obra hasta que las obras hayan acabado del todo,** incluso el más mínimo detalle. Acuerde efectuar una parte del pago (el 20%, por ejemplo) justo al final de la obra.
- 10 **Una vez que los trabajos finalicen, revise al detalle los materiales empleados, así como el acabado final.** Si el resultado no es el prometido o si ha descubierto daños o desperfectos, reclame a la empresa.
- 11 **En el momento del pago, deben entregarle una factura en la que además de toda la información de los trabajos** (descripción de tareas, mano de obra...), figure la identificación del cliente y de la empresa. También, los detalles de la garantía.
- 12 **Acepte la factura solo cuando coincida con el presupuesto.** Si ha sufrido alguna variación y no le ha sido notificada, puede negarse a pagarla.
- 13 **Exija facturas con IVA, fechadas, selladas y firmadas por ambas partes.** Sin IVA no hay garantía real ni opción de reclamar.