

Guía para
Reformar €
una vivienda





TRANSFORMA TU CASA

Rediseña tu Vida



Guía para reformar una vivienda y aumentar su valor en el mercado inmobiliario.

Reformar tu casa no solo puede mejorar tu calidad de vida, sino también aumentar significativamente el valor de tu propiedad. Sin embargo, una reforma exitosa requiere una planificación meticulosa y una ejecución precisa. A continuación, pretendemos presentarte una guía detallada que te ayudará a reformar tu hogar de manera efectiva, optimizando tanto el valor de mercado de tu propiedad como tu satisfacción personal.



Tabla de contenido

1. La importancia de reformar tu casa, cómo aumentar el valor de la propiedad y mejorar tu calidad de vida
2. Evaluación Inicial
3. Presupuesto y Financiación
4. Proyecto, Diseño y Planificación
5. Permisos y Normativas
6. Ejecución de la Reforma
7. Control de Calidad y Finalización
8. Post-Reforma
9. Conclusiones
10. Preguntas frecuentes cuando vas a hacer una reforma

Rediseña tu Vida

www.transformatucasa.com





TRANSFORMA TU CASA

Rediseña tu Vida



La importancia de reformar tu casa, cómo aumentar el valor de la propiedad y mejorar tu calidad de vida

Reformar tu hogar puede ser una excelente manera de revitalizar un espacio anticuado, mejorar la eficiencia energética y aumentar el valor de tu propiedad. Además, una reforma bien planificada puede mejorar tu calidad de vida al adaptar tu espacio a tus necesidades y gustos actuales.

Te adelanto que afrontar una reforma es algo que puede traer muchísimos quebraderos de cabeza, tiempo invertido y pérdidas de dinero si no se siguen los pasos correctos. Precisamente teniendo en cuenta lo anterior quiero entregarte esta guía con los pasos que considero puedan guiarte y evitar cometas muchos errores que luego tengas que lamentar.

Para ello he preparado al final de este artículo una serie de herramientas que podrás descargar y usar a la hora de formalizar una reforma en casa, por ejemplo: contratos, plantillas de Excel para determinar calendarios de tiempo, gastos y todo lo que he considerado te pueda ser de utilidad para que así vayas sobre seguro al momento de iniciar una reforma en casa.

La idea que te propongo es que conozca cómo comenzar un proyecto, elegir un equipo de reforma (si es tu caso), qué materiales serían los más óptimos según tus objetivos y cuáles serán los errores que debes evitar en cada uno de los pasos, si se paga IVA reducido o normal, cuándo amortizar esa inversión que has hecho, tema del mobiliario y la decoración, así como otros detalles a tener en cuenta antes de comenzar tu proyecto.

Si sigues los pasos tal cual lo voy explicando, verás que los errores serán mínimos y todo irá sobre ruedas.

Rediseña tu Vida

www.transformatucasa.com





TRANSFORMA TU CASA

Rediseña tu Vida



Evaluación Inicial

- **Inspección de la Propiedad**

Antes de comenzar cualquier reforma, es crucial realizar una inspección exhaustiva de la propiedad. Esto incluye evaluar la estructura, las instalaciones eléctricas y de fontanería, así como cualquier otro aspecto que pueda afectar el desarrollo de las obras. Una inspección detallada te permitirá identificar posibles problemas y planificar mejor el trabajo en cuanto a tiempos y presupuestos.



Define claramente tus objetivos, para ello debes responderte la siguiente pregunta: ¿Buscas mejorar la estética, aumentar la funcionalidad o mejorar la eficiencia energética de tu hogar? Tener objetivos claros te ayudará a mantenerte enfocado durante todo el proceso y garantizar que los resultados cumplan tus expectativas.

En mi opinión siempre debemos considerar qué es lo que preferimos para cada estancia; por ejemplo, en el caso de las cocinas, se debe valorar el color de los muebles, que tipo de encimera te gustaría tener, si sería factible tener una península o una isla, un sitio donde desayunar o comer puntualmente si lo necesitábamos, así como otros puntos que consideres de interés; con ello establecer prioridades y marcar las posibles soluciones que te permitan avanzar al siguiente nivel.

Rediseña tu Vida

www.transformatucasa.com





TRANSFORMA TU CASA

Rediseña tu Vida



A la hora de hacer una distribución por espacios también es muy importante (dentro de lo posible) pensar en el uso que le vamos a dar a la estancia a corto, mediano y largo plazo, ya que en ocasiones se suelen tener fallos al reformar una estancia con un objetivo y luego terminada pasa hacer otra cosa; por ejemplo, pensar en hacer una habitación de invitados y luego nos percatamos que solo tenemos visita una vez al año como mucho.

Entonces, gastar una habitación entera para tener un invitado cada cierto tiempo no merece la pena, le damos un uso que a nosotros nos convenga. Entonces, antes de empezar con la distribución, es muy importante valorar eso: cuál es el uso que le vamos a dar a esta estancia, para qué la vamos a utilizar realmente.



También es importante hacernos una lista de todo lo que necesitamos y queremos para así ajustarlo al presupuesto que ya hemos definido previamente, además considerar el tiempo que nos llevará hacerlo en cada estancia. Para ello te aconsejamos que en todo los casos trabajes con una visión y distribución realista de lo que quieres.

Rediseña tu Vida

www.transformatucasa.com





TRANSFORMA TU CASA

Rediseña tu Vida



Presupuesto y Financiación

- **Establecimiento del Presupuesto**

Calcular un presupuesto realista es fundamental. Considera todos los costos involucrados, incluyendo materiales, mano de obra, permisos y cualquier otro gasto asociado. Esto define el presupuesto que queremos gastar y determina los materiales a utilizar, si necesitamos contratar a alguien y el tiempo requerido. Saber el presupuesto nos ayuda a decidir qué materiales utilizar y buscar alternativas si no contamos con suficiente dinero. Es importante valorar cada opción según el presupuesto disponible.

Es crucial que el presupuesto detalle explícitamente todas las partidas a ejecutar. Por ejemplo, si quieres unir el salón y la cocina, la empresa debe desglosar todas las acciones necesarias: tirar tabiques, conexiones eléctricas, fontanería, etc. No aceptes presupuestos vagos como «fontanería: 5,000 EUR»; necesita ser específico.



- **Opciones de Financiación**

Explora las diversas opciones de financiación disponibles, como préstamos personales, hipotecas de reforma o incluso financiación ofrecida por las empresas de reformas. Evaluar todas las opciones te permitirá seleccionar la más adecuada para tu situación financiera.

Rediseña tu Vida

www.transformatucasa.com





TRANSFORMA TU CASA

Rediseña tu Vida



- **Calendario de pagos**

Debes plasmar todo en un calendario de ejecución, definiendo claramente los tiempos de cada fase. Es importante que los retrasos no supongan un sobrecoste. Además, define un calendario de pagos en paralelo al calendario de ejecución. Esto evita sorpresas como que te pidan el 85% del pago a mitad de la obra.

- **Margen para Contingencias**

Es recomendable añadir un margen adicional del 10-20% del presupuesto total para cubrir cualquier gasto imprevisto que pueda surgir durante la ejecución de la reforma. Esto te ayudará a evitar sorpresas desagradables y mantener el proyecto en marcha sin interrupciones. Establece un precio de coste por hora extra trabajada y ten en cuenta los posibles imprevistos que puedan surgir, como accidentes o problemas estructurales.



Rediseña tu Vida

www.transformatucasa.com





TRANSFORMA TU CASA

Rediseña tu Vida



Proyecto, Diseño y Planificación

- **Contratar a Profesionales o hacerlo por tu cuenta**

Contratar a arquitectos, diseñadores de interiores y contratistas con experiencia puede marcar una gran diferencia en el resultado final de tu reforma. Los profesionales pueden ofrecerte soluciones innovadoras, garantizar la calidad del trabajo y asegurarse de que todo se realice conforme a las normativas vigentes. Sin embargo puedes considerarlo hacer la reforma por tu cuenta y nadie mejor que tu para saber lo que quieres y cómo lo quieres.

- **El Proyecto, la Base de Cualquier Reforma**

El proyecto es básicamente la materialización de lo que vas a acometer de reforma en tu casa. Por ejemplo, si dices que tienes pensado hacer una reforma del cuarto de baño o un cambio de distribución en tu casa porque quieres unir el salón y la cocina, la primera decisión que tienes que tomar es si preparas un proyecto o no. Yo te voy a explicar las ventajas y desventajas de cada opción, pero la principal desventaja diría yo que es el desembolso. Un proyecto puede ir desde 500 EUR hasta 3,000 EUR, dependiendo mucho de la vivienda y de lo que quieras acometer en esa reforma.

Si estamos hablando de una reforma totalmente integral, evidentemente el proyecto tomará mucho más tiempo, especialmente si conlleva cambios en la distribución. Esto, como todo, va a depender mucho de la experiencia que tenga el profesional que contrates y de la ciudad en la que vivas.

Rediseña tu Vida

www.transformatucasa.com





TRANSFORMA TU CASA

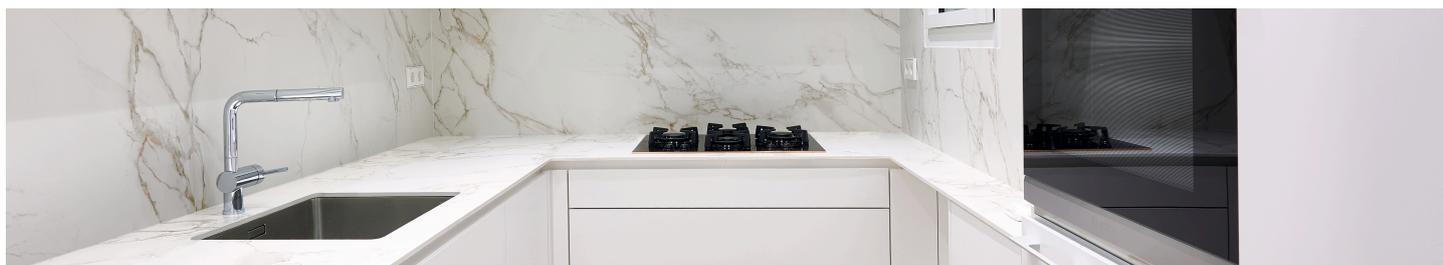
Rediseña tu Vida



- **Ventajas de Tener un Proyecto**

Quitando el tema del precio, un proyecto siempre te aportará ventajas; ya que es un documento preparado por un profesional en temas de obras, que te preparará una planificación detallada de la reforma. Los proyectos suelen empezar con los planos; normalmente, el profesional se desplazará a la vivienda, realizará medidas, preparará un plan y tomará tus ideas sobre lo que tienes pensado hacer en la reforma. En base a eso, empezará a trabajar en el proyecto y te pasará un presupuesto.

Cuando te entreguen el presupuesto, tendrás los planos técnicos que serán de gran utilidad para la empresa de reformas. Hablaremos más adelante sobre cómo elegir el equipo de trabajo para acometer la reforma. Si la empresa ofrece una proyección 3D, podrán presentarte una visualización en 3D de cómo quedará la reforma. Esto te ayudará mucho a visualizar el resultado antes de hacerlo, ya que es mucho más fácil interpretar algo en 3D que en un plano 2D.



Y si eres una persona apasionada a la decoración y el diseño, te recomiendo vayas a Home by Me, esta web es una aplicación gratuita que te permitirá crear un plano 3D de tu posible reforma y hará que el proyecto que te vaya hacer un profesional le puedas dar mucho mejor tus necesidades y punto de vista. Es una herramienta para usuarios no profesionales, que te permitirá crear soluciones sencillas para hacernos una idea de cómo queremos las estancias que queremos reformar y cómo sería su resultado final.

Rediseña tu Vida

www.transformatucasa.com





TRANSFORMA TU CASA

Rediseña tu Vida



- **Selección de Materiales**

La elección de materiales de calidad y sostenibles no solo mejorará la durabilidad y la apariencia de tu hogar, sino que también puede aumentar su valor de mercado. Considera opciones que sean eficientes energéticamente y que requieran poco mantenimiento a largo plazo. Los materiales pueden estar incluidos en el proyecto, pero si no, te recomiendo que los pongas por separado del presupuesto de obra. Especifica claramente los costes de materiales y verifica si es más económico comprarlos tú mismo o a través de la empresa de reformas.



Rediseña tu Vida

www.transformatucasa.com





TRANSFORMA TU CASA

Rediseña tu Vida



Permisos y Normativas

- **Requisitos Legales**

Es esencial conocer los permisos necesarios y la normativa local que debe cumplirse antes de iniciar cualquier obra. Esto incluye licencias de obra mayor o menor, dependiendo del tipo y alcance de la reforma. Consultar con el ayuntamiento o un profesional del sector te ayudará a asegurar que cumples con todas las regulaciones.

Para cualquier reforma, necesitarás permisos del ayuntamiento y posiblemente de la comunidad de propietarios. Presenta el presupuesto y la documentación necesaria al ayuntamiento para obtener la licencia de obra. Dependiendo de la magnitud de la reforma, puede ser una licencia de obra menor o mayor.

- **Tramitación de Permisos**

Obtener los permisos necesarios puede llevar tiempo, así que planifica con anticipación. Asegúrate de tener todos los documentos necesarios y de cumplir con los requisitos específicos para evitar retrasos en el inicio de las obras. Para más información relacionada con este tema te invitamos a leer nuestro artículo Trámites, Licencias y Consejos Esenciales antes de hacer una reforma en casa.

- **IVA y Facturas**

Las reformas en viviendas habituales pueden tener un IVA reducido del 10%, mientras que otras pueden estar sujetas al 21%. Guarda todas las facturas para amortizar el coste de la reforma y reducir la ganancia patrimonial en caso de vender la propiedad en el futuro.





TRANSFORMA TU CASA

Rediseña tu Vida



Ejecución de reforma

- **Contratación de Contratistas o Hacerlo por tu Cuenta**

Seleccionar los mejores contratistas es crucial para el éxito de tu reforma. Investiga, pide referencias y elige profesionales con buenas críticas y experiencia comprobada en el tipo de trabajo que necesitas realizar.

- **Supervisión de la Obra**

Una supervisión constante del progreso de la obra es esencial para asegurarte de que todo se está realizando según lo planeado. Mantén una comunicación fluida con los trabajadores y realiza visitas regulares al sitio de la obra



- **Gestión de Tiempos**

Establecer estrategias para mantener el proyecto en el cronograma. Planificar el suministro de materiales y coordinar eficientemente las etapas del trabajo. Poner un tiempo o una meta para determinar el plazo concreto y evitar que el proceso se alargue por años. No obsesionarse con hacerlo en un tiempo determinado, pero tener una programación estimada. Tener en cuenta las tareas diarias y ser realista al planificar los tiempos.

Rediseña tu Vida

www.transformatucasa.com





TRANSFORMA TU CASA

Rediseña tu Vida



Control de calidad y finalización de obra

- **Inspección Final**

Realiza una inspección detallada una vez finalizada la obra para asegurarte de que todo se ha completado según los estándares esperados. Revisa cada detalle y asegura que todos los sistemas funcionan correctamente.



- **Corrección de Errores**

Si encuentras algún problema o defecto durante la inspección final, asegúrate de que se corrija antes de dar por finalizado el proyecto. Comunica cualquier discrepancia a los contratistas y sigue de cerca las correcciones necesarias.

- **Limpieza y Preparación para la Mudanza**

Una vez que la obra esté completada, realiza una limpieza profunda para dejar el hogar listo para su ocupación. Esto incluye la eliminación de escombros, limpieza de polvo y preparación de todos los espacios para su uso inmediato.

Rediseña tu Vida

www.transformatucasa.com





TRANSFORMA TU CASA

Rediseña tu Vida



Post reforma

- **Mantenimiento**

Para mantener las nuevas instalaciones y materiales en buen estado, sigue las recomendaciones de mantenimiento proporcionadas por los fabricantes y los profesionales que realizaron la obra. Un buen mantenimiento prolongará la vida útil de las mejoras realizadas.

- **Evaluación de la Satisfacción**

Evalúa si los objetivos iniciales de la reforma se han cumplido y si el resultado final satisface tus expectativas. Esto te ayudará a aprender de la experiencia y a realizar ajustes si es necesario para futuros proyectos.

- **Valoración del Inmueble**

Después de una reforma, es una buena idea obtener una valoración actualizada de tu propiedad. Esto te permitirá conocer cuánto ha aumentado el valor de tu hogar y puede ser útil si decides vender o alquilar la propiedad en el futuro.

Conclusiones

Recapitulando, reformar tu hogar puede ser un proceso complejo, pero con la planificación adecuada y la contratación de profesionales competentes, puedes transformar tu espacio y aumentar su valor en el mercado. No dudes en comenzar tu proyecto de reforma con confianza y consulta a expertos para obtener el mejor resultado posible. ¡Anímate a transformar tu hogar y disfruta de los beneficios de un espacio renovado!

Rediseña tu Vida

www.transformatucasa.com





TRANSFORMA TU CASA

Rediseña tu Vida



Preguntas Frecuentes - FAQ

1. ¿Cuánto tiempo lleva una reforma integral?

El tiempo promedio puede variar entre 4 a 5 meses, dependiendo del tamaño y la complejidad del proyecto.

2. ¿Qué permisos necesito para reformar mi casa?

Los permisos varían según la naturaleza de la obra. Para reformas mayores, se necesita una licencia de obra mayor; para trabajos menores, puede ser suficiente con un comunicado inmediato o diferido.

3. ¿Debería contratar a un profesional para mi reforma?

Sí, contratar a profesionales con experiencia puede garantizar que el trabajo se realice correctamente y conforme a las normativas.



Rediseña tu Vida

www.transformatucasa.com



