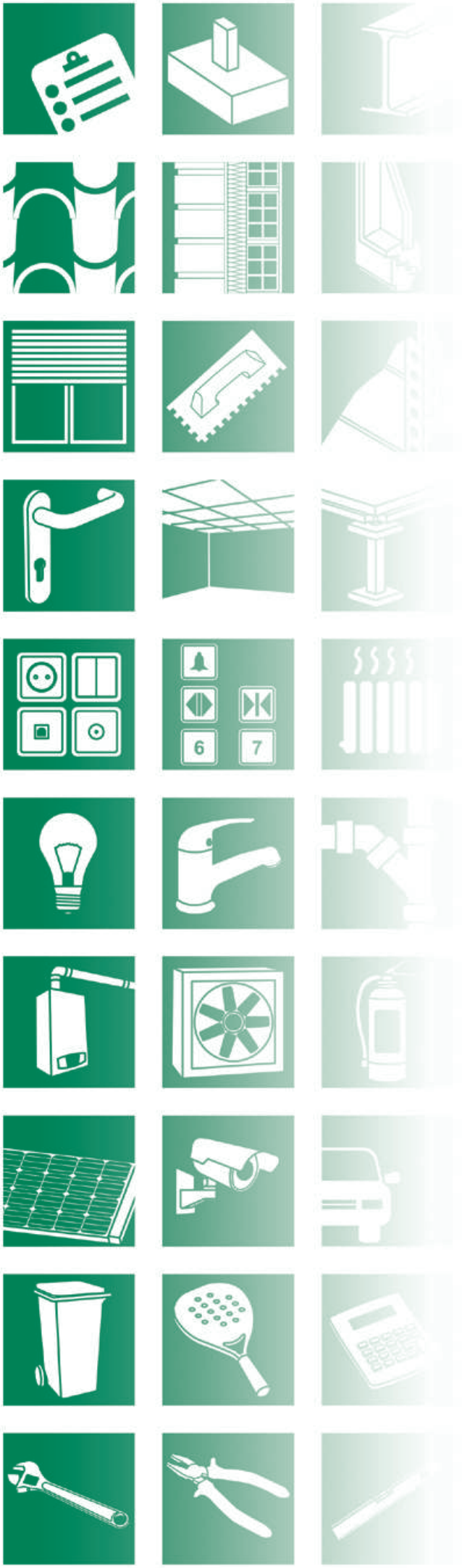
Base de Precios

Mantenimiento, reparación y reformas

Colegio Oficial de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de Edificación de Guadalajara

PRECIO CENTRO GUADALAJARA



Base de Precios

Mantenimiento, reparación y reformas

PRECIO CENTRO GUADALAJARA

Colegio Oficial de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de Edificación de Guadalajara.

COAATIE GUADALAJARA

Gabinete Técnico.
Aparejadores Guadalajara S.L.U.

APAREJADORES GUADALAJARA



EQUIPO DIRECTIVO:
Carlos Bravo Bartolomé, *Arq. Técnico*
Jorge Luis López Viejo, *Arq. Técnico*
Paz Martínez Herranz, *Arq. Técnico*
José María Martínez Pereda, *Arq. Técnico*
Eduardo Sanz Heras, *Arq. Técnico*

EQUIPO REDACTOR:
Jose Vicente Berrocal de la Calle, *Arq. Técnico*
César Augusto Ruiz Piñuelas, *Arq. Técnico*

SOPORTE INFORMÁTICO:
Domingo José López García

ADMINISTRACIÓN Y VENTAS:
María Nieves García Díaz
Mónica Sierra Menéndez

COLABORADORES:
Miguel Ángel Avendaño Alarcón
Rubén Carrasco Prieto

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN:
Jorge Riendas Gabriel, *Arq. Técnico*
Alberto Arribas Villar, *Arq. Técnico*
Ana Leceta Fernández, *Arq. Técnico*
Ángel Sánchez Urrea, *Arq. Técnico*
Silvia Herranz Jarque, *Arq. Técnico*
Ángel García García, *Arq. Técnico*
Manuel González Ruiz, *Arq. Técnico*

Edita: Gabinete Técnico. Aparejadores Guadalajara S.L.U.
Imprime: Aventura Gráfica S.L.
C/ Lepanto 12-14 (Pol. El Balconcillo) - 19004 Guadalajara Tlf. 949201786

Información y pedidos: Gabinete Técnico. Aparejadores Guadalajara.
Colegio Oficial Aparejadores , Arquitectos Técnicos e Ingenieros de Edificación de Guadalajara.
Capitán Arenas, 8 - Guadalajara
Tlf: 949 248 075 - Fax: 949 253 100
www.preciocentro.com
www.gtpguadalajara.com
publicaciones@preciocentro.com

Depósito Legal: GU - 102/2014
ISBN: 978-84-95344-81-6

Prohibida la reproducción total o parcia, por cualquier medio, sin el consentimiento previo firmado y sellado por escrito del Gabinete Técnico Aparejadores Guadalajara S.L.U. y por el Colegio Oficial de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de Edificación de Guadalajara.

PRESENTACIÓN

1.- INTRODUCCIÓN

En este año 2014, *PRECIO CENTRO de Guadalajara* cumple 30 años de publicación ininterrumpida y continúa siendo una referencia obligada para todos los que, de forma directa o indirecta, están implicados en los proyectos y ejecución de obras privadas y públicas.

Dado el éxito y la continuidad de la Base de Datos, desde Gabinete Técnico Aparejadores SLU se ha querido ampliar el alcance de nuestro producto referencia, creando una Base de Datos destinada a obras y/o actuaciones dirigidas al Mantenimiento, Reparación y Reformas de las tipologías de edificación más representativas, tales como vivienda unifamiliar o en bloque, locales comerciales y naves industriales. En los últimos tiempos, la tendencia en el sector de la construcción va más encaminada a las actuaciones en edificios existentes que a la obra nueva, por lo que se pretende que esta nueva herramienta cubra las necesidades de todos aquellos intervinientes en el proceso constructivo, dotándole de un carácter que aúne el rigor profesional con el que se ha venido realizando la Base de Datos, así como la fácil comprensión y uso de la herramienta. De hecho, esta publicación está destinada no sólo a los profesionales del sector, sino también a usuarios no familiarizados con la terminología, tales como los administradores de fincas, los gestores y los propios usuarios de los edificios.

Los precios que integran la publicación son orientativos, por lo que el precio real depende de variables tales como la disponibilidad de mano de obra, el volumen contratado, la complejidad y la accesibilidad de la obra, además de la libre competencia que puede condicionar el precio final. Por todo ello, los precios de la base se han elaborado bajo unos supuestos de obra que consideramos "tipo" con unas condiciones medias de las variables anteriormente señaladas así como la distancia a los suministros y la disponibilidad en el mercado de materiales y de mano de obra.

2.- PRESENTACIÓN Y CONTENIDOS

2.1.- EDICIÓN IMPRESA

La publicación se compone de un único tomo, dividido en dos apartados:

1. *Materiales y precios simples.* Recoge los precios básicos de materiales, mano de obra, maquinaria, y medios auxiliares, que se utilizan en la elaboración de las partidas.
2. *Capítulos.* Desarrolla los precios simples de Mantenimiento, Reparación y Reformas, descomponiéndolos con el fin de definir las características y cuantías de los elementos que intervienen en su formación.

En la edición impresa se ha aplicado un porcentaje de costes indirectos del 4%, si bien queda a criterio técnico su imputación en la forma y cantidad que estime conveniente, de acuerdo con las características de cada obra en particular.

2.2.- EDICIÓN INFORMÁTICA

Se presenta en CD-ROM en formato de intercambio estándar FIEBDC-3, compatible con los programas de mediciones y presupuestos existentes en el mercado, permitiendo un acceso rápido a la Base de Datos por medio de un visualizador.

En la Base de Datos informatizada no está incluido el porcentaje de costes indirectos. Estos deberán establecerse dependiendo de la tipología constructiva, en los programas de mediciones y presupuestos.

3.- CRITERIOS PARA LA FORMACIÓN DE LOS PRECIOS

3.1.- MANO DE OBRA

Se ha basado en una tabla salarial en la que se ha considerado una media nacional de los convenios colectivos, a la que se ha incrementado una retribución voluntaria para acercar los precios a un valor medio de mercado. Las diferencias pueden ser importantes en función de la situación geográfica y el emplazamiento de cada obra.

3.2.- MAQUINARIA Y MEDIOS AUXILIARES

La maquinaria se ha evaluado en función del uso de la misma para la unidad de obra que se ha de valorar considerando el alquiler, el consumo energético o de combustible y el personal fijo que la maneja.

Los medios auxiliares se estiman según su función en la partida de obra en que intervienen.

3.3.- PRODUCTOS Y MATERIALES

Se han utilizado los precios de venta al público de las tarifas de los fabricantes.

Por tanto, sólo habría que considerar los descuentos aplicables, que suelen depender del volumen de la adquisición, forma de pago, etc., así como la situación, emplazamiento de la obra o valores del mercado.

3.4.- PRECIOS DESCOMPUESTOS

Se han obtenido con los precios de los materiales y los auxiliares, los rendimientos medios para cada operación considerando que su ejecución se realiza en buenas condiciones de trabajo por personal especializado y con los medios auxiliares necesarios.

La descomposición comienza por los conceptos de mano de obra y maquinaria, seguida de los precios de los materiales y/o de los precios auxiliares necesarios.

Todos los precios descompuestos tienen un texto descriptivo de la unidad de obra que se trata. En él se detallan los criterios de ejecución más relevantes, los materiales empleados, las dimensiones y los espesores, así como la normativa y los criterios de medición.

4.- CODIFICACIÓN

Cada uno de los conceptos incluidos tiene asignado un código de hasta nueve caracteres que se divide en cuatro bloques:

BLOQUE 1

Está formado por un solo carácter (una letra mayúscula) que define el tipo de precio de que se trata y puede ser:

O: Mano de Obra
M: Maquinaria
P: Precio básico
A: Precio auxiliar
F: Precio unitario descompuesto de Mantenimiento, Reparación y Reformas

BLOQUE 2

Está formado por dos caracteres numéricos que identifican el número de orden del CAPÍTULO.

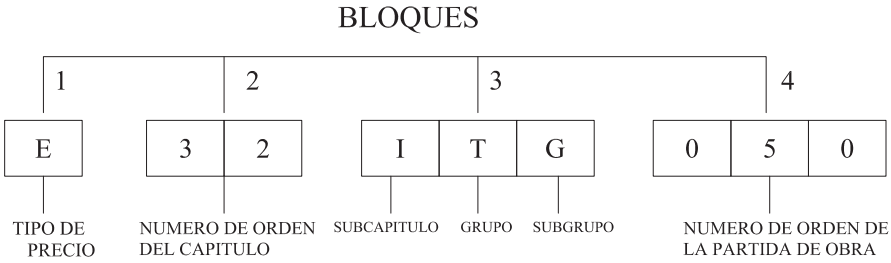
BLOQUE 3

Comprende hasta tres letras mayúsculas que clasifican los niveles dentro del capítulo en SUBCAPÍTULO, GRUPO Y SUBGRUPO.

BLOQUE 4

Está formado por tres caracteres numéricos (del 001 al 999) que identifican el orden entre los conceptos de un mismo bloque.

En el cuadro adjunto se resumen de forma esquemática los bloques y caracteres que intervienen en la definición de un código.



5.- DEFINICIÓN DE PRECIOS

La disparidad de criterios en la elaboración de Bases de Datos de la Construcción, y la necesidad de converger hacia una unificación, ha despertado el interés entre distintos organismos que editan este tipo de publicaciones, para desarrollar una serie de definiciones y tener en cuenta unos puntos que sirvan de guía a la hora de redactar las bases de datos, mediciones y presupuestos.

El objetivo principal es establecer unos criterios comunes para la redacción de los precios que conforman las bases de datos de forma que, usuarios de ámbitos geográficos distintos, puedan consultar varias publicaciones sobre el mismo tema, entendiendo que la definición de los conceptos es uniforme en todas ellas.

Derivado del propósito de unificar los términos, se ha dado definición a cada uno de los precios que pueden desarrollarse en una Base de Datos de la construcción, resultando la siguiente tipología de precios:

PS. Precio de suministro.
PB. Precio básico.
PBD. Precio básico descompuesto.
PA. Precio auxiliar.
PAD. Precio auxiliar descompuesto.
PU. Precio unitario.
PUD. Precio unitario descompuesto.
PUA. Precio unitario auxiliar.
PC. Precio complejo.
PCD. Precio complejo descompuesto.
PCA. Precio complejo auxiliar.
PF. Precio funcional.
PFD. Precio funcional descompuesto.

6.- NOMENCLATURA DE LAS UNIDADES DE MEDIDA

El Sistema Legal de Unidades de Medida obligatorio en España es el sistema métrico decimal de siete unidades básicas, denominado Sistema Internacional de Unidades (SI), adoptado por la Confederación General de Pesas y Medidas y vigente en la Unión Europea ≅. R.D. 2032/2009, de 30 de Diciembre, por el que se establecen las unidades legales de medida.

Según este decreto se acuerda adoptar la nomenclatura de las unidades siguientes:

m ..... metro
m2 ..... metro
m3 ..... metro cúbico
km ..... kilómetro
kg ..... kilogramo
t ..... tonelada
l ..... litro
h ..... hora
a ..... área
ha ..... hectárea
cm2 ..... centímetro cuadrado
cm3 ..... centímetro cúbico
dm3 ..... decímetro cúbico
N ..... Newton

Por similitud con dicho decreto se acuerda adoptar las siguientes:

A	amperio	lm	lúmen
año	año	m.c.a.	metro columna de agua
atm	atmósfera	mA	miliamperio
cud	cien unidades	ms	mes
CV	caballo	mud	mil unidades
d	día	oh	ohmnio
dB	decibelio	qt	quilate
est	estéreo	u	unidad
Fr	frigoria	V	voltio
g	gramo	W	watio
Hz	hertzio	Wc	watiocalor
kcal o kc	kilocaloria	Wf	watiofrío
KVA	cavea		
kW	kilovatio		

También se han utilizado las siguientes abreviaturas:

Cu	cobre
b	base
T.T. o t.t.	toma tierra
D	diámetro
h	altura
H	hormigón
HM	hormigón en masa
HA	hormigón armado
Tmáx	tamaño máximo
Q	carga

7.- ESTRUCTURA DE COSTES

7.1. COSTES DIRECTOS

Los conceptos que componen un precio se ajustarán a lo que dicta el R.D. 1.098/2001, de 12 de Octubre, por el que se da nueva redacción a los artículos 67 y 68 del Reglamento General de Contratación del Estado, que establece:

"…A. Se consideran costes directos:"

a) La mano de obra, con sus pluses y cargas y seguros sociales, que interviene directamente en la ejecución de la unidad de obra.

b) Los materiales, a los precios resultantes a pie de obra, que quedan integrados en la unidad de que se trate o que sean necesarios para su ejecución.

c) Los gastos de personal, combustible, energía, etc. que tengan lugar por el accionamiento o funcionamiento de la maquinaria e instalaciones utilizadas en la ejecución de la unidad de obra.

d) Los gastos de amortización y conservación de la maquinaria e instalaciones anteriormente ...≅"

Por tanto, la agrupación de estos conceptos será ordenadamente:

- Mano de obra
- Materiales
- Maquinaria

La repercusión del importe en concepto de pérdidas y roturas ocurridas durante el transporte interno y la realización de la unidad de obra, se incluirá como incremento de consumo de material en la especificación de las cantidades, reflejadas en la descomposición del precio.

COSTES DIRECTOS COMPLEMENTARIOS

Se define el concepto Costes Directos Complementarios (CDC) como aquellos costes directos que dada su difícil cuantificación, no aparecen especificados en la descomposición del precio, integrándose como una cantidad única, en concepto de mano de obra, materiales, gastos de combustible y amortización de maquinaria, de acuerdo con lo expresado en el Artículo 67 del Reglamento General de Contratación del Estado en sus apartados a), b), c) y d) de la especificación de costes directos.

Esta cantidad se puede obtener por uno de los dos procedimientos siguientes:

1) En forma porcentual, calculada como un porcentaje, sobre el sumatorio de los importes que resultan al multiplicar las cantidades de materiales que intervienen en su composición y los rendimientos horarios de mano de obra y maquinaria necesarios para su realización, por sus respectivos precios básicos y los precios auxiliares.

2) Como una cantidad fija, definida como un precio básico, según el sistema de clasificación por codificación de cada Base de Datos, y cuya unidad de medida y texto será << ud. Costes Directos Complementarios >>.

Como variante a este apartado, se puede expresar como cantidades fijas, a modo de precios simples, según el sistema de clasificación por codificación de cada Base de Datos, y cuyas unidades de medida y texto serán:

<< ud Mano de obra complementaria >>
<< ud Material complementario >>
<< ud Maquinaria complementaria >>

7.2. COSTES INDIRECTOS (CI)

Se considerarán Costes Indirectos todos aquellos gastos de ejecución no directamente imputables a unidades de obra concretas, sino al conjunto o parte de la obra.

No se imputarán a Costes Indirectos la mano de obra, materiales, maquinaria, medios o instalaciones que formen parte o intervengan en la ejecución de unidades de obra determinadas, que deben figurar, siempre que sean claramente asignables a las mismas, como Costes Directos.

Los gastos correspondientes a los Costes Indirectos se cifrarán en un porcentaje de los Costes Directos, igual para todas las unidades de obra, que se adoptará, en cada caso, tras un estudio de la obra, a la vista de la naturaleza de la misma, de la importancia del presupuesto y de su posible plazo de ejecución.

El conjunto de gastos imputables a Costes Indirectos, podemos estructurarlo de la siguiente forma:

1. MANO DE OBRA INDIRECTA
2. MEDIOS AUXILIARES INDIRECTOS
- 2.1. Mano de obra auxiliar
- 2.2. Materiales auxiliares
- 2.3. Maquinaria, útiles y herramientas

3. INSTALACIONES Y CONSTRUCCIONES A PIE DE OBRA
- 3.1. Instalaciones
- 3.2. Construcciones

4. PERSONAL TÉCNICO Y ADMINISTRATIVO
5. VARIOS
6. GENERADOS POR SEGURIDAD E HIGIENE

7.2.1. MANO DE OBRA INDIRECTA

Personal que no interviene de forma directa en la ejecución de las unidades de obra, realizando exclusivamente funciones de control, organización, distribución de tareas, vigilancia, etc.

- Encargados
- Capataces
- Guardas
- Almaceneros
- Listeros

7.2.2. MEDIOS AUXILIARES INDIRECTOS

Conjunto de medios humanos, materiales, maquinaria e instalaciones que, si bien no intervienen directamente en la ejecución de la obra y por tanto no figuran como costes directos, son necesarios para su realización.

7.2.2.1. MANO DE OBRA AUXILIAR

Personal que realiza funciones de transporte interior, elevación, montaje, retirada, almacenamiento, limpieza, etc., de materiales, escombros, útiles y demás medios utilizados en la ejecución de la obra. Por ejemplo:

- Transporte de materiales desde almacén a puntos de consumo.
- Limpieza y vertido de escombros.
- Transporte y recogida de palés, picos, cubos, etc.

7.2.2.2. MATERIALES AUXILIARES

Pequeñas cantidades de materiales que se utilizan en la ejecución de la obra pero que, una vez terminada, se eliminan y por tanto no forman parte de ella. Por ejemplo:

- Pasta de yeso para fijación de reglas.
- Ladrillo y pasta de yeso para formación de peldaños provisionales.
- Yeso para replanteo de zonas a excavar.
- Ladrillo y mortero para cerramientos provisionales.

7.2.2.3. MAQUINARIA, ÚTILES Y HERRAMIENTAS:

Mecanismos que se utilizan para la ejecución de diversas unidades de obra y no son específicos de una de ellas. Por ejemplo:

- Grúa, incluyendo montaje, desmontaje y gruísta.
- Montacargas.
- Hormigonera.
- Dumpers, carretillas elevadoras.
- Picos, palas, azadas, capazos, reglas.

No deben incluirse en este apartado aquellas máquinas que realizan trabajos específicos en una unidad de obra, puesto que deben imputarse como Costes Directos.

7.2.3. INSTALACIONES Y CONSTRUCCIONES A PIE DE OBRA

7.2.3.1. INSTALACIONES

Son aquellas instalaciones que van desde la acometida o cuadro general hasta los diversos puntos de consumo, o bien, desde la zona de trabajo a puntos de recogida y tienen carácter provisional puesto que se desmontan a medida que no son necesarios.

- Red de agua en cada planta.
- Tomas de corriente.
- Canales de evacuación de escombros.
- Redes de recogida de agua.

7.2.3.2. CONSTRUCCIONES

Construcciones provisionales a pie de obra para almacenes, talleres, oficinas, etc., y acometidas de agua, electricidad, teléfono, etc, respectivas a estas construcciones.

No se incluirán las instalaciones de vestuarios o comedores del personal cuando deban estar integrados en el Estudio de Seguridad, o en el apartado 6 de esta definición. Tampoco se incluyen en este apartado los cerramientos del solar, accesos y rótulos, que se desmontan o eliminan a la finalización de la misma.

7.2.4. PERSONAL TÉCNICO Y ADMINISTRATIVO

Incluye este apartado a los técnicos que realizan funciones técnicas, como jefe de obra, ayudante de jefe de obra, así como el personal que lleva la contabilidad de la misma, siempre que estén adscritos exclusivamente a la obra en cuestión.

7.2.5. VARIOS

Gastos generados por el funcionamiento de la oficina de obra y los almacenes, tales como materiales fungibles, papel, fax, etc., y, en general, los gastos derivados de la administración de la obra durante el período de ejecución de la misma.

7.2.6. GENERADOS POR SEGURIDAD E HIGIENE

Son de aplicación en la cuantificación de los costes indirectos en aquellos casos en los que los criterios adoptados para la determinación de las medidas de Seguridad e Higiene, no formen parte de su propia

documentación, como Estudio de Seguridad independiente.

Para su aplicación se considerará:

- Medicina preventiva y primeros auxilios.
- Formación específica en materia de Seguridad e Higiene.
- Cascos y guantes de uso normal.
- Personal de Seguridad.
- Locales y Servicios.
- Seguridad Colectiva.
- Seguridad Individual.
- Señalización.
- Otros.

8. GASTOS GENERALES DE ESTRUCTURA (GGE)

Se imputan por vía indirecta, mediante la aplicación de un porcentaje sobre el presupuesto de ejecución material.

Los GGE pueden dividirse en:
GASTOS GENERALES DE LA EMPRESA. (GG).
BENEFICIO INDUSTRIAL DEL CONTRATISTA. (BI).

Los Gastos Generales de la Empresa contemplan los siguientes conceptos:

1. DERIVADOS DEL CONTRATO.

1.1. Financieros.

1.1.1. Avales del contrato.
1.1.2. Aplazamiento de pago.
1.1.3. Retenciones.
1.1.4. Pago demorado de revisión de precios.
1.1.5. Otros.

1.2. Tasas e impuestos de la Administración.

1.2.1. Licencia de obras.
1.2.2. Impuestos sobre la construcción.
1.2.3. Ocupación de vías públicas.
1.2.4. Permisos de andamios.
1.2.5. Inspección y vigilancia.
1.2.6. Otros.

1.3. Otros costes derivados del contrato.

1.3.1. Gastos de anuncio en prensa.
1.3.2. Gastos de formalización del contrato.
1.3.3. Carteles.
1.3.4. Ensayos.
1.3.5. Policía y vigilancia durante el período de garantía.
1.3.6. Altas y permisos de instalaciones.
1.3.7. Seguros específicos.
1.3.8. Mantenimiento y conservación durante el período de garantía.
1.3.9. Otros.

2. PROPIOS DE LA EMPRESA.

2.1. Estructura.

2.1.1. Gerencia.
2.1.1.1. Dirección general.
2.1.1.2. Staff de apoyo.
2.1.1.3. Otros.
2.1.2. Dirección intermedia.
2.1.2.1. Dirección delegada.
2.1.2.2. Técnicos-Jefes de grupo.
2.1.2.3. Otros
2.1.3. Administración.
2.1.3.1. Personal de oficinas.
2.1.3.2. Amortización de locales.
2.1.3.3. Consumos corrientes.
2.1.3.4. Otros gastos de administración.

2.1.3.5. Amortización de muebles y equipos.
2.1.4. Otros.

2.2. Fiscales.

2.2.1. Sobre la actividad económica.
2.2.2. Otros.

2.3. Financieros.

2.3.1. Financiación básica.
2.3.2. Otros avales.
2.3.3. Otros.

9.- PRESUPUESTO

Se denomina PRESUPUESTO al sumatorio de las cantidades obtenidas en la medición de las unidades de obra por sus respectivos precios.

9.1. TIPOLOGÍA DE PRESUPUESTOS

9.1.1. PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL (PEM)

Se denominará así al sumatorio de los productos de la cantidad de medición de cada unidad de obra por su precio unitario, y de las partidas alzadas.

9.1.2. PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN POR CONTRATA (PEC)

Se denominará así al resultado de incrementar el PEM en los siguientes conceptos:

1) Gastos Generales de Estructura (GGE), que inciden sobre el contrato, cifrados en los siguientes porcentajes, aplicados sobre PEM:

1.a) Gastos generales de empresa, gastos financieros (GEF), cargas fiscales (IVA excluido), tasas de la Administración legalmente establecidas que inciden sobre el coste de obras y demás derivados de las obligaciones del contrato.

El porcentaje de aplicación para las obras oficiales varía entre el 13% y el 17%, especificado por cada Departamento Ministerial.

1.b) Beneficio Industrial del contratista (BI), que para obras oficiales se fija en un 6%.

2) El Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA), que grave la ejecución de la obra, cuyo tipo se aplicará sobre la suma del PEM y los GGE.

Este impuesto puede variar dependiendo de la zona geográfica, en cuyo caso se aplicará el que corresponda, por ejemplo Impuesto General de las Islas Canarias (IGIC).

En obras privadas los porcentajes de gastos generales de empresa y beneficio industrial pueden ser distintos de los especificados anteriormente.

9.1.3. PRESUPUESTO DE LICITACIÓN (PL)

Importe que sirve de base para formular las ofertas económicas de las empresas que concurren a una licitación de obra.

9.1.4. PRESUPUESTO DE ADJUDICACIÓN (PAD)

Se denominará así al importe correspondiente a la proposición económica de la empresa que resulta adjudicataria de la obra, y que consta en el contrato de ejecución de la obra firmado entre las partes. Puede ser coincidente con el Presupuesto de Licitación, inferior a éste si se produce baja, o superior a éste si se produce alza.

Se recomienda que el alza o la baja se apliquen sobre el Presupuesto de Ejecución Material, puesto que la cantidad resultante será la misma y, si embargo, no se reflejarán modificaciones en la imputación del IVA.

DIRECTRICES

La valoración de las partidas de este libro se ha realizado atendiendo a las siguientes directrices:

CAPÍTULO 1. "ACCIONES PREVIAS Y ENSAYOS"

Este capítulo incluye la valoración de las Inspecciones Técnicas de Edificios (I.T.E.) atendiendo a las distintas ordenanzas reguladoras, realizando un estudio de mercado cotejado con las tarifas de las actuaciones subsidiarias que realizará el Excmo. Ayuntamiento de Guadalajara.

Los Certificados de Eficiencia Energética se han valorado siguiendo las recomendaciones del R.D. 235/2013 que regula el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.

Teniendo en cuenta las valoraciones previas de I.T.E. y C.E.E., se establecen los informes de accesibilidad de edificios, dando una valoración global de la actuación que de los Informes de Evaluación del Edificio.

CAPÍTULO 2. "CIMENTACIÓN"

En este capítulo se establece que para las revisiones pueden ser necesarias realizar catas previas, estudios patológicos y ensayos que revelen las deficiencias y vicios ocultos a la hora de inspeccionar; dependiendo si los daños existentes son evidentes para poder valorarlo sin realizar ninguna actuación previa, se recomienda la intervención de un Técnico.

CAPÍTULO 3. "ESTRUCTURA"

En este capítulo se establece que para las revisiones pueden ser necesarias realizar catas previas, estudios patológicos y ensayos que revelen las deficiencias y vicios ocultos a la hora de inspeccionar, al tratarse de elementos no accesibles en estructuras de hormigón, metálica, ladrillo, madera, tierra prensada y piedra, así como sus posibles combinaciones.

CAPÍTULO 4. "CUBIERTA"

Este capítulo se ha confeccionado atendiendo a las diferentes tipologías de cubiertas existentes, tanto planas como inclinadas, diferenciando los elementos característicos que suelen componer las mismas, englobando los distintos materiales que se utilizan a la hora de construir, mantener, reparar y reformar dichas cubiertas.

CAPÍTULO 5. "FACHADAS"

Este capítulo se ha confeccionado atendiendo a las diferentes tipologías de materiales de los elementos que se componen las fachadas, los más característicos y sus elementos singulares, englobando los distintos materiales que se utilizan a la hora de construir, mantener, reparar y reformar dichas fachadas.

CAPÍTULO 6. "CARPINTERÍA EXTERIOR"

Este capítulo se ha confeccionado atendiendo a las diferentes tipologías de materiales de los que están compuestas las carpinterías, a la hora de mantener, reparar y reformar dichos elementos, tales como madera, aluminio, PVC, acero, hierro y mixtas.

CAPÍTULO 7. "PROTECCIONES"

Este capítulo se ha confeccionado atendiendo a las diferentes tipologías de los materiales que se utilizan en los elementos que componen las protecciones más características a la hora de construir, mantener, reparar y reformar, tales como antepechos, barandillas, balaustradas, cierres, rejas, entramados, toldos, pérgolas, y otros elementos.

CAPÍTULO 8. "REVESTIMIENTOS DE FACHADAS"

Este capítulo se ha confeccionado atendiendo a las diferentes tipologías de los materiales que se utilizan en los revestimientos y las operaciones a la hora de construir, mantener, reparar y reformar.

CAPÍTULO 9. "PARTICIONES INTERIORES"

Este capítulo se ha confeccionado atendiendo a las diferentes tipologías de las particiones, englobando las diferentes normativas que se ha aplicado a la hora de construir, mantener, reparar y reformar las estancias interiores y otros elementos.

CAPÍTULO 10. "CARPINTERÍA INTERIOR"

Este capítulo se ha confeccionado atendiendo a las diferentes tipologías de materiales de los que están compuestas las carpinterías, a la hora de mantener, reparar y reformar dichos elementos, tales como madera, aluminio, PVC, acero, hierro, resistente al fuego y mixtas.

CAPÍTULO 11. "REVESTIMIENTOS INTERIORES"

Este capítulo se ha confeccionado atendiendo a las diferentes tipologías de los materiales que se utilizan en los revestimientos y las operaciones a la hora de construir, mantener, reparar y reformar.

CAPÍTULO 12. "PAVIMENTOS"

Este capítulo se ha confeccionado atendiendo a las diferentes tipologías de los materiales que se utilizan, englobando las diferentes normativas a la hora de construir, mantener, reparar y reformar las estancias interiores y exteriores que confeccionan los pavimentos de hormigón, cemento, terrazo, cerámica, gres, madera, corcho, laminados, piedra natural, flexibles, textiles, técnicos y otros elementos.

CAPÍTULO 13. "TELECOMUNICACIONES"

Este capítulo se ha confeccionado atendiendo a las diferentes comprobaciones del estado de instalaciones y funcionamiento de los elementos, realizado por un Técnico, englobando las diferentes normativas que se han aplicado a la hora de realizar por el personal especializado en las instalaciones comunes de telecomunicaciones, según la Normativa de I.C.T., y con protocolo de pruebas, así como sustitución de elementos de instalaciones de telecomunicaciones, montaje de canalizaciones y registros en instalaciones existentes para adecuación a normativa.

CAPÍTULO 14. "ASCENSORES"

Este capítulo se ha confeccionado atendiendo a las diferentes comprobaciones del estado y funcionamiento de un equipo de elevación, realizado por un Técnico, así como inspecciones obligatorias realizadas por O.C.A. según los periodos obligatorios que indica la normativa.

CAPÍTULO 15. "CALEFACCIÓN Y A.C.S."

Este capítulo se ha confeccionado atendiendo a las diferentes comprobaciones del estado de funcionamiento de las instalaciones y sus elementos, realizada por un Técnico; así como las inspecciones de eficiencia energética de las instalaciones térmicas según R.I.T.E., las sustituciones y/o montajes de elementos de instalaciones de calefacción y A.C.S.

CAPÍTULO 16. "ELECTRICIDAD"

Este capítulo se ha confeccionado atendiendo a las diferentes comprobaciones de las instalaciones eléctricas interiores realizada por un Técnico, así como comprobación de tierras, inspecciones de instalaciones eléctricas realizadas por O.C.A., verificación de pararrayos realizada por empresa especializada, y servicios de mantenimiento periódicos de grupos electrógenos con y sin cambio de líquidos, filtros y elementos de desgaste, así como de elementos en instalaciones eléctricas, montaje de cuadros, canalizaciones y registros nuevos en instalaciones existentes y/o sustituciones completas de instalaciones interiores de estancias en viviendas, naves industriales y locales.

CAPÍTULO 17. "FONTANERÍA"

Este capítulo se ha confeccionado atendiendo a las diferentes comprobaciones del estado y puesta en servicio de instalaciones de fontanería existentes, según procedimiento del CTE DB-HS4, realizando las pruebas de estanqueidad y resistencia mecánica de la instalación por un Técnico; así como las sustituciones y reparaciones en las instalaciones existentes; sustituciones completas de instalaciones interiores (fontanería y evacuación) de cuartos húmedos en viviendas, naves industriales y locales.

CAPÍTULO 18. "SANEAMIENTO"

Este capítulo se ha confeccionado atendiendo a las diferentes comprobaciones del estado y puesta en servicio de instalaciones de saneamiento, así como de elementos de las mismas, realizada por personal

especializado, según procedimiento del CTE DB-HS4, así como las inspecciones de tuberías tanto con obra civil, mediante la apertura de una cata para comprobar el estado de la tubería y su defecto o rotura; así como inspecciones de tuberías sin obra civil, mediante equipos especializados con sistemas de C.C.T.V., en cuartos húmedos de viviendas, naves industriales y locales.

CAPÍTULO 19. "GAS"

Este capítulo se ha confeccionado atendiendo a la puesta en servicio de instalaciones de gas según la normativa, revisiones periódicas obligatorias en instalaciones de gas, así como inspecciones y revisiones en instalaciones de depósitos, atendiendo a las actuaciones de mantenimiento en depósitos, des-gasificados, inertizaciones y desguaces. También operaciones de mantenimiento y cambio de gomas en instalaciones domésticas de butano-propano, según normativas a la hora de construir, mantener, reparar y reformar.

CAPÍTULO 20. "VENTILACIÓN"

Este capítulo se ha confeccionado atendiendo a las diferentes comprobaciones del estado y puesta en funcionamiento, revisiones, limpiezas y de instalaciones de V.M.C. y aireador, según CTE.

CAPÍTULO 21. "PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS"

Este capítulo se ha confeccionado atendiendo a las revisiones de instalaciones y elementos de P.C.I. periódicas, según lo establece la Tabla I del Reglamento de Instalaciones Contra Incendios (R.I.C.I;), que puede ser realizada por el usuario titular de la instalación, y obligatorias, según lo establecido en las Tablas II y III del R.I.C.I., que debe ser realizada por personal especializado de empresa mantenedora de las instalaciones.

CAPÍTULO 22. "INSTALACIÓN SOLAR"

Este capítulo se ha confeccionado atendiendo a las diferentes revisiones periódicas para comprobar el funcionamiento de la instalación, según lo refleja el Plan de Vigilancia expuesto en el CTE DB-HE4, según procedimiento del CTE DB-HE4, en viviendas, naves industriales y locales.

CAPÍTULO 23. "SISTEMAS DE SEGURIDAD"

Este capítulo se ha confeccionado atendiendo a las diferentes revisiones y comprobaciones del estado y del funcionamiento de las instalaciones de seguridad, realizada por personal especializado.

CAPÍTULO 24. "GARAJES Y APARCAMIENTOS"

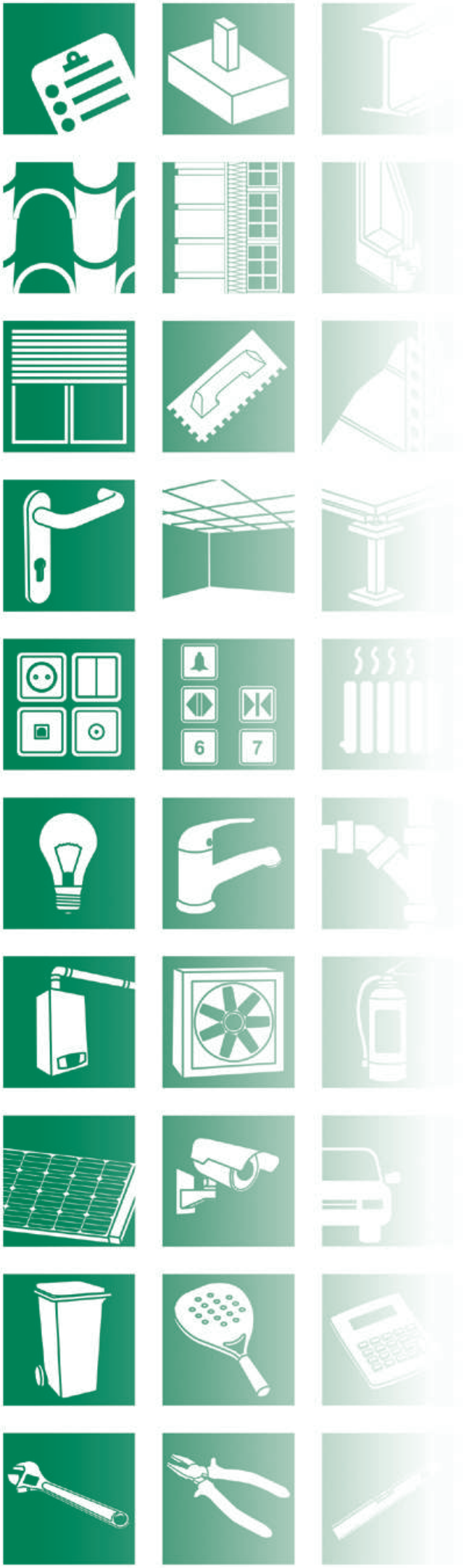
Este capítulo se ha confeccionado atendiendo a las diferentes revisiones y comprobaciones del funcionamiento de los elementos que componen y dan servicio a estos espacios, ya bien sean elementos de uso público como privado.

CAPÍTULO 25. "BASURAS"

Este capítulo se ha confeccionado atendiendo a los elementos comunes y particulares sobre recogida de residuos, según el CTE DB-HS2.

CAPÍTULO 26. "ZONAS COMUNES Y RECREATIVAS"

Este capítulo se ha confeccionado atendiendo a la funcionalidad de los elementos e instalaciones que componen los recintos habilitados para actividades deportivas y de ocio en los elementos que componen las zonas comunes.



Índices

ÍNDICE DE PRECIOS SIMPLES

CAPÍTULO	TÍTULO	PÁGINA
O	MANO DE OBRA	11
M	MAQUINARIA	12
P01	MATERIALES BÁSICOS	14
P02	SANEAMIENTO Y DRENAJE	16
P03	MATERIALES PARA ESTRUCTURA	17
P04	REVESTIMIENTOS, PLACAS Y PANELES	18
P05	MATERIALES PARA CUBIERTAS	19
P06	MATERIALES IMPERMEABILIZANTES	20
P07	MATERIALES AISLANTES	21
P08	PAVIMENTOS	22
P09	ALICATADOS Y CHAPADOS	24
P10	PREFABRICADOS Y REMATES	25
P11	CARPINTERÍA DE MADERA	26
P12	CARPINTERÍA DE ALUMINIO Y PVC	27
P13	CERRAJERÍA	28
P14	VIDRIERÍA Y TRASLÚCIDOS	29
P15	ELECTRICIDAD Y DOMÓTICA	30
P16	ILUMINACIÓN	32
P17	FONTANERÍA, ABASTECIMIENTO, EVAC.	33
P18	APARATOS SANITARIOS, GRIFERÍA Y ACCES.	35
P19	GAS	36
P20	CALEFACCIÓN Y A.C.S.	37
P21	AIRE ACONDICIONADO Y VENTILACIÓN	39
P22	AUDIOVISUALES Y TELECOMUNICACIÓN	40
P23	PROTECCIÓN	41
P24	SISTEMAS DE ELEVACIÓN	42
P25	PINTURAS Y TRATAMIENTOS ESPECÍFICOS	43
P26	REDES DE AGUA, RIEGO Y FUENTES	45
P27	SEMAFORIZACIÓN, SEÑALIZAC. Y TELEFONÍA	46
P28	JARDINERÍA Y TRATAMIENTO DEL PAISAJE	47
P30	INSTALACIONES DEPORTIVAS	48
P31	SEGURIDAD	49
P32	CONTROL DE CALIDAD Y ENSAYOS	50
P33	REHABILITACIÓN	51
P34	EQUIPAMIENTO	52
P35	MEDIO AMBIENTE	53

ÍNDICE DE PRECIOS UNITARIOS RESUMIDOS MANTENIMIENTO, REPARACIÓN Y REFORMAS

CAPÍTULO	TÍTULO	PÁGINA
A	AUXILIARES	63
F01	ACCIONES PREVIAS Y ENSAYOS	67
F02	CIMENTACIÓN	74
F03	ESTRUCTURA	79
F04	CUBIERTA	106
F05	FACHADAS	128
F06	CARPINTERÍA EXTERIOR	152
F07	PROTECCIONES	178
F08	REVESTIMIENTOS DE FACHADAS	192
F09	PARTICIONES INTERIORES	199
F10	CARPINTERÍA INTERIOR	206
F11	REVESTIMIENTOS INTERIORES	218
F12	PAVIMENTOS	235
F13	INSTALACIÓN DE TELECOMUNICACIONES	251
F14	ASCENSORES	255
F15	CALEFACCIÓN Y ACS	258
F16	INSTALACIÓN DE ELECTRICIDAD	277
F17	INSTALACIÓN DE FONTANERÍA	304
F18	RED DE SANEAMIENTO	320
F19	INSTALACIÓN DE GAS	327
F20	VENTILACIÓN	330
F21	PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS	334
F22	INSTALACIÓN SOLAR	341
F23	SISTEMAS DE SEGURIDAD	346
F24	GARAJES Y APARCAMIENTOS	348
F25	BASURAS	352
F26	ZONAS COMUNES Y RECREATIVAS	354