



# CONDICIONES PARA EL USUARIO

## REPARACIONES, REFORMAS Y MANTENIMIENTO

### CRITERIOS GENERALES DE ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS PARA PARTIDAS ESPECIALES (R)

Para los análisis de precios unitarios de estas partidas estableceremos algunas consideraciones sobre los siguientes aspectos básicos:

1. Tipología de obra para el establecimiento de criterios que sirvan para la creación de Análisis de Precios Referenciales.
2. Tipo de fuente de suministro de Precios de Insumos de materiales y Equipos: utilizando precios al detal o de ferretería ó al mayor
3. Factor de Costos Asociados al Salario para este tipo de Obras.
4. Factor de Gastos Generales Administrativos.

#### ESTABLECIMIENTO DE LA TIPOLOGIA DE OBRA

El concepto de Tipología de Obra se define como el estudio de las características y particularidades de la obra. Por lo tanto este concepto tiende a clasificar las obras en función de:

- ◆ Ubicación de la Obra.
- ◆ El proceso constructivo.
- ◆ Su magnitud.
- ◆ Su organización.
- ◆ El tipo de proveedor.

El establecimiento de criterios para la creación de los análisis de precios mas adelante, porcentaje de Costos Asociados a los Salarios, etc., se utilizaron las siguientes hipótesis:

- ◆ Es una Edificación a reparar, reformar ó mantener ubicada en el Area Metropolitana de Caracas.
- ◆ Area del terreno 3000 M<sup>2</sup> y con acceso a vía principal.
- ◆ Se reparará, reformará ó mantendrá el tercer piso de una edificación en funcionamiento, la cual tiene un área total de Construcción de 5000 M<sup>2</sup>, distribuidos en 5 Niveles. Area a reparar 1000 M<sup>2</sup>. Altura entrepiso 2.70 m
- ◆ Se laborará en horario Normal
- ◆ Posee áreas de estacionamiento y de jardinería.
- ◆ Existe posibilidad de instalar winche.

Por consiguiente los Precios Unitarios ofrecidos son referenciales y para una obra de características similares construida bajo circunstancias normales. Es decir que para cada caso en particular se deben calcular y analizar los parámetros específicos, incidencias de materiales, etc.

#### CRITERIOS DE ANÁLISIS:

##### **Rendimientos:**

La diferencia básica con los capítulos (M1) ó (E1) de Obras Preliminares (Obras Nuevas) es que el trabajo de estas partidas especiales ( R1) se realizará con un rendimiento menor, debido a que las zonas a tratar serán puntuales (Cantidades menores), se trabajará en espacios confinados (lo que merma el avance de los trabajos) y el concepto de la causa que origina el trabajo. En una edificación nueva, en Obras Preliminares se demuele una pared con todo y friso, porque su concepto es eliminar todo lo que obstaculice la obra nueva. En reparaciones, reforma ó mantenimiento, se puede demoler un friso porque está dañado ó porque se desea cambiar

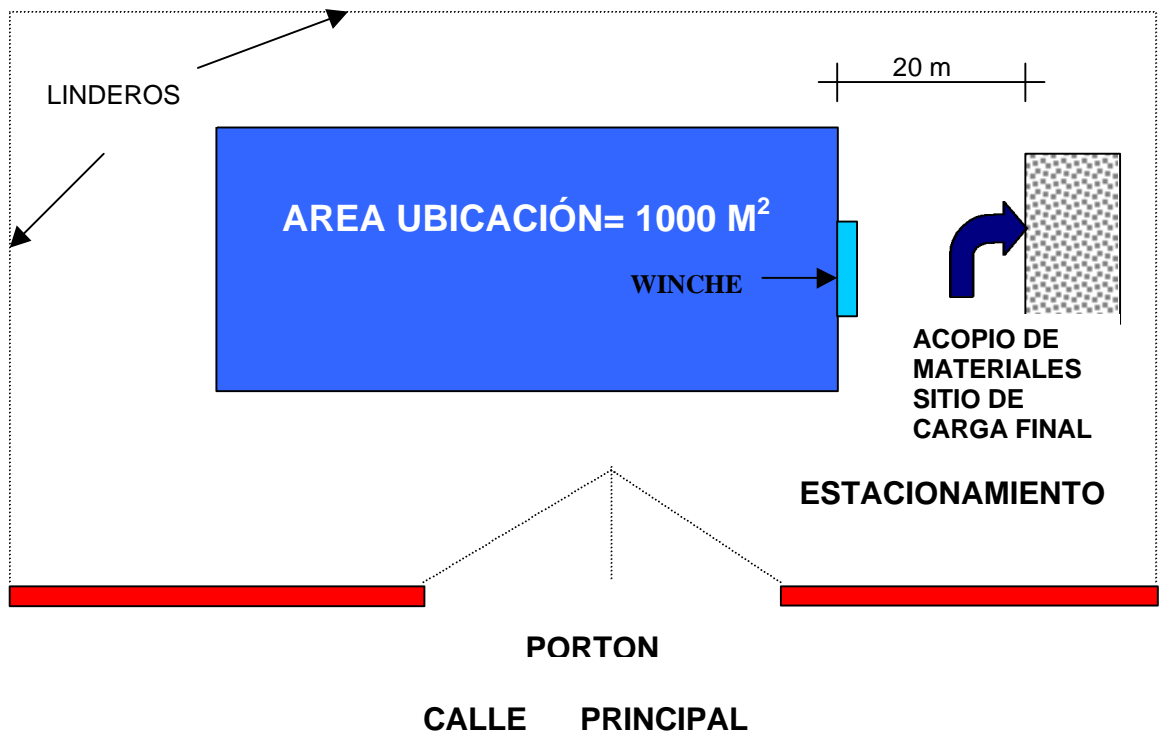
##### **Tipo de Proveedor:**

De acuerdo a las características propias de este tipo de obras, se usará para dichas partidas, precios de insumos de Ferretería (Al detal ) y de Casas Especializadas a nivel principalmente de acabados

##### **Otras consideraciones:**

En todas las partidas donde se amerite movilización interna hasta el sitio de entrada al winche, y acarreo vertical con uso del mismo, ambas operaciones se incluirán en el alcance de las partidas donde se requiera.

La Planta de la Edificación utilizada como modelo para nuestros cálculos es la siguiente:



La **GUIA REFERENCIAL DE COSTOS DE CONSTRUCCIÓN DEL SECTOR REPARACIÓN, REFORMAS Y MANTENIMIENTO DE EDIFICACIONES EXISTENTES Y OBRAS MENORES DE EDIFICACIONES NUEVAS** debe ser considerada como referencia de los Costos Unitarios en Condiciones Normales.

Las estructuras propuestas son calculadas a nivel de COSTO DIRECTO, lo que significa que no se esta incluyendo en los cálculos, el porcentaje de Gastos Administrativos, Utilidad e Impuestos (IVA), dejando a criterio del Usuario, la escogencia de los mencionados Parámetros