

**MEMORIA TECNICA
REPARACIONES URGENTES
CUBIERTAS DE TEJAS Y CANALONES
VIVIENDAS LA TERCERA EDAD
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALMUÑÉCAR GRANADA**



DIONISIO RIVAS JIMENEZ
ARQUITECTO TECNICO MUNICIPAL
SERVICIO DE ARQUITECTURA

ENERO 2016





MEMORIA VALORADA

Actuación: Reparación urgente por horas en cubiertas y canalones – Viviendas tercera edad

Límite máximo autorizado del gasto: 16.879,50 € IVA incluido

Modalidad de facturación: Por horas efectivas de trabajo + materiales imprescindibles

1. OBJETO

Por encargo del concejal de mantenimiento D. Francisco Rodríguez Rodríguez se me determina Determinar el alcance técnico y económico de las actuaciones mínimas de urgencia a realizar en cubiertas de teja y sistema de evacuación de aguas (canalones/bajantes) de las viviendas de la Tercera Edad, bajo tramitación de urgencia según el art. 119 de la LCSP, que permite actuar de forma inmediata para evitar daños mayores y priorizando lo estrictamente indispensable

2. MODALIDAD DE EJECUCION

Trabajo por horas, tanto de **oficial albañil** como de **peón**, según necesidades reales en cada jornada. **Materiales básicos** para reposición puntual (tejas, selladores, láminas impermeables, piezas de canalón etc..).

Facturación según **horas trabajadas**, certificadas por parte del Ayuntamiento. Tope económico máximo: **16.879,50 € IVA incluido**, sin posibilidad de superarlo. Actuación **limitada estrictamente a la contención de filtraciones y reparación urgente**, conforme exige la LCSP en emergencias

3. UNIDAD DE OBRA Y TRABAJOS

Los trabajos se circunscribirán a:

3.1 Mano de obra

- Levantado y recolocación de tejas.
- Sustitución puntual de piezas rotas.
- Reparación de lima hoyas y puntos singulares.
- Limpieza completa de canalones o sustituciones.
- Reparación/sustitución de tramos dañados de canalones y bajantes.
- Sellado de juntas y encuentros.
- Revisión de zonas de filtración y correcciones inmediatas.

3.2 Materiales indispensables

- Tejas de sustitución (formato compatible).
- Selladores MS/PU.
- Lámina impermeable transpirable (solo en puntos mínimos necesarios).
- Tramos de canalón y bajante.
- Tornillería, abrazaderas y fijaciones, cementos, cemento cola, etc..





4. CUADRO DE PRECIOS

Estos precios son de referencia municipal/mercado para trabajos de urgencia en cubierta.

Concepto	Precio unitario
Oficial albañil (hora)	24,00 €/hora
Peón (hora)	22,00 €/hora
Materiales (se facturarán según ticket/factura real)	A coste + 10% gestión
Medios auxiliares (andamio/puntuales si hacen falta puntualmente)	150–300 €/día según necesidad
Seguridad y salud (implantación mínima)	250 €

5. PRESUPUESTO LICITACION - ESTIMACION ORIENTATIVA DE HORAS DE TRABAJO

Esta estimación sirve sólo para **cuantificar un tope máximo**, pero la factura será **por horas efectivamente trabajadas**.

Oficiales albañiles

- 2 oficiales \times 8 horas/día \times 20 días = **320 horas**
- 320 h \times 24,00 €/h = **7.680,00 €**

Peones

- 1 peón \times 8 horas/día \times 20 días = **160 horas**
- 160 h \times 22,00 €/h = **3.520,00 €**

Materiales (estimación mínima en Urgencia)

- Tejas, selladores, tramos de canalón/bajante, lámina = **1.500 €**

Medios auxiliares puntuales

- 4 días \times 250 € = **1.000 €**

Seguridad y salud mínima: **250 €**

Subtotal estimado

7.680,00 € + 3.520,00 € + 1.500 € + 1.000 € + 250 € = **13.950,00 €** más IVA





6. FINALIDAD Y LIMITACION (según LCSP art. 120)

Esta memoria se ajusta al principio de **actuación estrictamente indispensable** en situaciones de Urgencia, permitiendo:

- Responder de forma **inmediata** ante filtraciones que generan **grave riesgo**.
- Ejecutar únicamente lo necesario hasta restablecer seguridad y salubridad.

7. PLAZO ESTIMADO DE EJECUCION

- Duración de los trabajos: **18-20 días naturales**.
- Plazo máximo de inicio tras formalización (art. 119 LCSP): **1 mes**.

8. OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA

- Mantener el área limpia y despejada.
- Proteger zonas sensibles habitadas por residentes.
- Garantizar que la obra no interfiere con la actividad del centro.
- Justificar **diariamente** horas trabajadas y materiales utilizados.
- Aportar **registro fotográfico**

Almuñécar 29 enero del 2026
Dionisio Rivas Jimenez
Arquitecto Técnico municipal

