

MANTENIMIENTO DE EDIFICIOS

¿Qué es MANTENER UN EDIFICIO?

La importancia del MANTENIMIENTO

¿Cómo realizar el MANTENIMIENTO?

El coste del MANTENIMIENTO



¿QUÉ ES MANTENER UN EDIFICIO?

MANTENER según la Real Academia de la Lengua es Conservar algo en su ser, darle vigor y permanencia, definición que aplicada a un edificio se entiende como la conservación de la estructura, instalaciones, acabados y elementos que lo conforman para darle una mayor durabilidad.



LA IMPORTANCIA DEL MANTENIMIENTO

CONFORT + SEGURIDAD = CALIDAD DE VIDA

El confort y la seguridad de los usuarios es un requisito imprescindible en el día a día de cualquier propietario.

La obligación del propietario de la conservación y el mantenimiento del inmueble, hace que el estado del edificio se adecue a las condiciones de:

Seguridad
Salubridad
Habitabilidad

Accesibilidad
Confort
Funcionalidad



LA IMPORTANCIA DEL MANTENIMIENTO

CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA

Según la **Ley 2/1999** de 17 de marzo, de Medidas para la calidad de la edificación de la Comunidad Autónoma de Madrid, en la que se establece en el art. 22 el deber de conservación de los edificios, así como las sanciones por la ausencia del mantenimiento.

Código Técnico de la Edificación en el capítulo 2 art. 8.2 establece el deber de uso y conservación del edificio, llevando a cabo el plan de mantenimiento del edificio, encargado a técnico competente las operaciones programadas para el mantenimiento del mismo y de sus instalaciones.



¿COMO REALIZAR EL MANTENIMIENTO?

FORMAS DEL MANTENIMIENTO

MANTENIMIENTO PROYECTIVO: Se plantea en fase de proyecto, la cual plantea mejoras para incrementar las prestaciones del edificio, actuación a largo plazo.

MANTENIMIENTO PREVENTIVO: Forma que se materializa a medio plazo en el que la intervención consiste en reducir la probabilidad de que surjan fallos, averías o defectos

MANTENIMIENTO CORRECTIVO: Esta forma de mantenimiento es aplicable una vez que haya aparecido el mal , actuando directamente en el fallo para su corrección.



¿COMO REALIZAR EL MANTENIMIENTO?

MANTENIMIENTO PREVENTIVO

Para llevar a cabo el mantenimiento preventivo **DIECONSTRUCCIÓN** cuenta con un sistema que desarrolla un plan adaptado a la forma y situación del edificio, para ello realiza las siguientes actuaciones:

- Revisión de la documentación técnica y de la realidad del edificio
- Redacción de un **PLAN DE MANTENIMIENTO** adaptado
- Planificación de **ACTUACIONES A REALIZAR A CORTO Y MEDIO PLAZO**
- **GARANTIA** de alargar la durabilidad del inmueble
- **REDUCCIÓN DEL COSTE** de conservación y mantenimiento



¿COMO REALIZAR EL MANTENIMIENTO?

MANTENIMIENTO CORRECTIVO

En el mantenimiento correctivo **DIECONSTRUCCIÓN**, realiza las siguientes actuaciones:

- **ASESORAMIENTO ECONÓMICO** de obras de mantenimiento correctivo
- **ANALISIS DE ACTUACIONES TÉCNICAS** realizadas para el correcto mantenimiento
- **SUPERVISIÓN Y SEGUIMIENTO DE EJECUCIÓN DE OBRAS**
- **GARANTIA** de actuaciones realizadas
- **REDUCCIÓN DEL COSTE** de conservación y mantenimiento



EL COSTE DEL MANTENIMIENTO

MANTENIMIENTO PREVENTIVO

COSTE POR VIVIENDAS EN EDIFICIO NºV<100 (mensual)	1,30€ por vivienda
COSTE POR VIVIENDA EN EDIFICIOS NºV≥100 (mensual)	1,00€ por vivienda
PLAN DE MANTENIMIENTO (anual)	2300 €

MANTENIMIENTO CORRECTIVO

BASE EDIFICIOS NºV<100 VIVIENDAS (anual)	200€
BASE EDIFICIOS NºV≥100 (anual)	350€
OBRAS EJECUTADAS	4% PEM

MANTENIMIENTO PREVENTIVO + MANTENIMIENTO CORRECTIVO

EDIFICIOS CUYO Nº VIVIENDAS < 100

$CV \times 12 + BEx0,7 + OE$

EDIFICIOS CUYO Nº VIVIENDAS ≥ 100

$CV \times 12 + BEx0,5 + OE$

ACTUALIZACIÓN DEL LIBRO DEL EDIFICIO

REDACCIÓN DE LAS ACTUALIZACIÓN DEL LIBRO DEL EDIFICIO

$350€ + NºV \times 2€$

OE= Obras ejecutadas

CV= Coste por vivienda de mantenimiento preventivo mensualmente

BC= Coste base de edificios anualmente



DIECONSTRUCCIÓN

www.dieconstruccion.com

e-mail: info@dieconstruccion.com

Tel: 91 721 92 78/ 678 538 378

Fax: 91 388 78 30

