

PROYECTO DE EJECUCIÓN

**REFORMA Y CAMBIO DE USO DE LOCAL PARA 4
APARTAMENTOS TURÍSTICOS
RONDA DE LOS CUARTELES, 20-22 · LOGROÑO**

MEDICIONES Y PRESUPUESTO

AGOSTO 2026
CARLOS CIRAUQUI GONZÁLEZ · ARQUITECTO TÉCNICO

RESUMEN DE PRESUPUESTO

Reforma de local diáfano para cuatro apartamentos turísticos · Superficie construida total aproximada: 162,39 m²

CAP.	RESUMEN	EUROS
01	ACONDICIONAMIENTO PREVIO	2.200,00
02	ALBAÑILERÍA, TABIQUERÍA Y AISLAMIENTOS	14.500,00
03	FALSOS TECHOS	5.000,00
04	IMPERMEABILIZACIONES	2.200,00
05	SOLADOS Y ALICATADOS	10.800,00
06	CARPINTERÍA EXTERIOR Y FACHADA	8.500,00
07	CARPINTERÍA INTERIOR	5.300,00
08	FONTANERÍA, SANEAMIENTO Y SANITARIOS	12.000,00
09	ELECTRICIDAD, ILUMINACIÓN Y TELECOMUNICACIONES	9.700,00
10	CLIMATIZACIÓN Y VENTILACIÓN	11.200,00
11	PINTURA Y ACABADOS	5.000,00
12	MOBILIARIO FIJO DE COCINA	5.800,00
13	PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS Y ACCESIBILIDAD	1.400,00
14	CONTROL DE CALIDAD Y PRUEBAS	900,00
15	GESTIÓN DE RESIDUOS	550,00
16	SEGURIDAD Y SALUD	4.314,09
TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL		100.120,78
	8,00 % Gastos generales	8.009,66
	7,00 % Beneficio industrial	7.008,45
	SUMA G.G. Y B.I.	15.018,11
TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA (BASE SIN IVA)		115.138,89
	21,00 % I.V.A.	24.179,16
TOTAL PRESUPUESTO GENERAL		139.318,05

Importe objetivo del presupuesto: 110.000,00 € antes de IVA. El IVA se presenta separadamente para mantener la comparación de precios en base.

Criterios, inclusiones y exclusiones

- Presupuesto estimativo elaborado a partir de los planos "000_COMPLETOS RONDA DE LOS CUARTELES.pdf". Las mediciones deberán comprobarse en obra antes de contratación.
- Se considera el local diáfano y apto para recibir la distribución proyectada, sin patologías estructurales ni necesidad de refuerzos extraordinarios.
- Se incluyen cuatro baños, cuatro cocinas básicas sin electrodomésticos, carpinterías exteriores según plano, climatización individual, ventilación, electricidad, fontanería y saneamiento interior.
- No se incluyen honorarios técnicos, tasas, licencias, ICIO, acometidas o derechos de compañías, mobiliario suelto, decoración, electrodomésticos, ropa de cama ni equipamiento de explotación.
- Cualquier exigencia sobrevenida de compañías suministradoras, comunidad de propietarios, patrimonio, estructura o urbanismo se valorará aparte.
- Plazo orientativo de ejecución: 4 a 5 meses desde disponibilidad del local, licencias, suministros y definición de acabados.

PRESUPUESTO Y MEDICIONES

REFORMA Y CAMBIO DE USO DE LOCAL PARA 4 APARTAMENTOS TURÍSTICOS

CAPÍTULO 01 ACONDICIONAMIENTO PREVIO

CÓDIGO	UD	RESUMEN	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
01.01	PA	Implantación, protecciones y medios auxiliares Implantación de obra, protección de elementos comunes y fachada, medios auxiliares, señalización y mantenimiento durante la ejecución.	1,00	900,00	900,00
01.02	PA	Replanteo y limpieza inicial Limpieza del local diáfano, replanteo de las cuatro unidades y preparación de soportes.	1,00	600,00	600,00
01.03	PA	Aperturas, rozas y demoliciones puntuales Demoliciones puntuales necesarias para pasos de instalaciones, huecos y encuentros, con carga manual.	1,00	700,00	700,00
TOTAL CAPÍTULO 01 ACONDICIONAMIENTO PREVIO					2.200,00

CAPÍTULO 02 ALBAÑILERÍA, TABIQUERÍA Y AISLAMIENTOS

CÓDIGO	UD	RESUMEN	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
02.01	m²	Tabique autoportante acústico 15+70+15 Tabique de placa de yeso laminado sobre perfilería galvanizada, con lana mineral interior, tratamiento de juntas y listo para pintar.	125,00	46,00	5.750,00
02.02	m²	Tabique hidrófugo en zonas húmedas Tabique con placa hidrófuga en baños, cocinas y lavanderías, incluyendo refuerzos y tratamiento de juntas.	70,00	58,00	4.060,00
02.03	ml	Banda acústica y sellado perimetral Banda resiliente bajo canales y sellado elástico de encuentros para mejora del aislamiento acústico.	162,39	4,20	682,04
02.04	m²	Aislamiento térmico-acústico en trasdosados Lana mineral semirrígida en cámaras y trasdosados de fachada y medianeras.	60,00	23,00	1.380,00
02.05	PA	Refuerzos, patinillos y sellados EI Refuerzos para muebles y sanitarios, formación de patinillos, registros y sellado de pasos de instalaciones.	1,00	2.627,96	2.627,96
TOTAL, CAPÍTULO 02 ALBAÑILERÍA, TABIQUERÍA Y AISLAMIENTOS					14.500,00

CAPÍTULO 03 FALSOS TECHOS

CÓDIGO	UD	RESUMEN	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
03.01	m²	Falso techo continuo de placa de yeso Falso techo suspendido de placa de yeso laminado de 13 mm, perfilería, cuelgues, juntas y remates.	162,39	24,00	3.897,36
03.02	m²	Suplemento de placa hidrófuga Suplemento por empleo de placa hidrófuga en baños y zonas de lavado.	20,00	20,00	400,00
03.03	PA	Foseados, cajones y registros Formación de foseados y cajones para conductos, cortineros y registros de instalaciones.	1,00	702,64	702,64
TOTAL CAPÍTULO 03 FALSOS TECHOS					5.000,00

CAPÍTULO 04 IMPERMEABILIZACIONES

CÓDIGO	UD	RESUMEN	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
04.01	m²	Impermeabilización de baños Membrana impermeable continua bajo pavimento y zócalo perimetral, con bandas en encuentros y pasos.	24,00	65,00	1.560,00

CÓDIGO	UD	RESUMEN	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
04.02	PA	Pruebas, sellados y remates	1,00	640,00	640,00
		Prueba de estanqueidad, sellado de platos de ducha y remates en puntos singulares.			
TOTAL CAPÍTULO 04 IMPERMEABILIZACIONES					2.200,00

CAPÍTULO 05 SOLADOS Y ALICATADOS

CÓDIGO	UD	RESUMEN	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
05.01	m²	Pavimento porcelánico interior	162,39	34,00	5.521,26
		Suministro y colocación de gres porcelánico, precio de material hasta 24 €/m², adhesivo, juntas, cortes y limpieza.			
05.02	m²	Alicatado de zonas húmedas	84,00	42,00	3.528,00
		Revestimiento cerámico en baños y frentes de cocina, material hasta 25 €/m², recibido y rejuntado.			
05.03	ml	Rodapié coordinado	130,00	9,00	1.170,00
		Rodapié cerámico o MDF hidrófugo, colocado y sellado.			
05.04	PA	Perfiles, encuentros y remates	1,00	580,74	580,74
		Perfiles de transición, cantoneras, juntas y remates de pavimentos y alicatados.			
TOTAL, CAPÍTULO 05 SOLADOS Y ALICATADOS					10.800,00

CAPÍTULO 06 CARPINTERÍA EXTERIOR Y FACHADA

CÓDIGO	UD	RESUMEN	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
06.01	PA	Carpinterías exteriores PVC	1,00	6.900,00	6.900,00
		Conjunto de carpinterías V1 a V6 según planos, PVC con rotura de puente térmico, vidrio bajo emisivo y herrajes.			
06.02	PA	Adaptación de huecos y vierteaguas	1,00	900,00	900,00
		Recibido de cercos, mochetas, sellados, vierteaguas y remates interiores y exteriores.			
06.03	PA	Rejillas de ventilación en fachada	1,00	700,00	700,00
		Rejillas integradas y elementos de fachada necesarios para admisión y expulsión de aire.			
TOTAL, CAPÍTULO 06 CARPINTERÍA EXTERIOR Y FACHADA					8.500,00

CAPÍTULO 07 CARPINTERÍA INTERIOR

CÓDIGO	UD	RESUMEN	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
07.01	ud	Puertas interiores abatibles	6,00	430,00	2.580,00
		Puerta interior lisa lacada en blanco, cerco, tapajuntas, manilla y condena cuando proceda.			
07.02	ud	Puertas de acceso de seguridad	4,00	630,00	2.520,00
		Puerta de acceso a apartamento con seguridad básica, cerradura, mirilla, herrajes y acabado lacado.			
07.03	PA	Tapajuntas, ajustes y remates	1,00	200,00	200,00
		Ajustes, topes, sellados acústicos y remates de carpintería.			
TOTAL CAPÍTULO 07 CARPINTERÍA INTERIOR					5.300,00

CAPÍTULO 08 FONTANERÍA, SANEAMIENTO Y SANITARIOS

CÓDIGO	UD	RESUMEN	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
08.01	ud	Instalación completa de baño	4,00	1.950,00	7.800,00

CÓDIGO	UD	RESUMEN	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
		Redes AF/ACS y desagües, llaves, lavabo con mueble, inodoro, plato de ducha, mampara y griferías, totalmente probado.			
08.02	ud	Instalación de cocina y lavandería	4,00	440,00	1.760,00
		Tomas y desagües para fregadero, lavadora y lavavajillas, llaves, sifones y pruebas.			
08.03	PA	Red general interior y conexión a montantes	1,00	1.650,00	1.650,00
		Distribución general, colectores, aislamiento, conexión a acometidas existentes y pruebas de presión.			
08.04	PA	Red de saneamiento insonorizada	1,00	790,00	790,00
		Colectores interiores en PVC insonorizado, registros, soportes y conexión a puntos existentes.			
TOTAL, CAPÍTULO 08 FONTANERÍA, SANEAMIENTO Y SANITARIOS					12.000,00

CAPÍTULO 09 ELECTRICIDAD, ILUMINACIÓN Y TELECOMUNICACIONES

CÓDIGO	UD	RESUMEN	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
09.01	ud	Cuadro y electrificación por apartamento	4,00	1.520,00	6.080,00
		Cuadro de mando y protección, circuitos reglamentarios, cableado, mecanismos y puesta a tierra.			
09.02	ud	Iluminación LED completa	4,00	410,00	1.640,00
		Suministro e instalación de puntos de luz y luminarias LED básicas en estancias, baños y cocinas.			
09.03	ud	Telecomunicaciones y datos	4,00	270,00	1.080,00
		Registro, canalización y tomas de TV/datos por apartamento, incluyendo comprobaciones.			
09.04	PA	Derivaciones, centralización y legalización	1,00	900,00	900,00
		Adecuación de línea general interior, derivaciones, protecciones comunes, certificados y pruebas.			
TOTAL, CAPÍTULO 09 ELECTRICIDAD, ILUMINACIÓN Y TELECOMUNICACIONES					9.700,00

CAPÍTULO 10 CLIMATIZACIÓN Y VENTILACIÓN

CÓDIGO	UD	RESUMEN	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
10.01	ud	Climatización individual por bomba de calor	4,00	1.625,00	6.500,00
		Equipo split inverter por apartamento, unidad interior y exterior, líneas frigoríficas, desagüe y puesta en marcha.			
10.02	ud	Ventilación mecánica de baño y cocina	4,00	820,00	3.280,00
		Sistema individual con extractor, bocas, conductos, rejillas y conexión a fachada según planos.			
10.03	ud	Producción de ACS mediante termo eléctrico	4,00	275,00	1.100,00
		Termo eléctrico compacto, válvulas, conexiones, desagüe y puesta en servicio.			
10.04	PA	Soportes, pasos y remates de instalaciones	1,00	320,00	320,00
		Soportes antivibratorios, sellados, protecciones, pasos y remates exteriores.			
TOTAL, CAPÍTULO 10 CLIMATIZACIÓN Y VENTILACIÓN					11.200,00

CAPÍTULO 11 PINTURA Y ACABADOS

CÓDIGO	UD	RESUMEN	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
11.01	m²	Pintura plástica en paredes y techos	620,00	7,25	4.495,00
		Preparación de soportes, imprimación y dos manos de pintura plástica lavable, color blanco o claro.			

CÓDIGO	UD	RESUMEN	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
11.02	PA	Esmaltes, repasos y remates finales	1,00	505,00	505,00
		Esmalte en elementos metálicos o de madera y repasos finales tras montaje de instalaciones.			
TOTAL, CAPÍTULO 11 PINTURA Y ACABADOS					5.000,00

CAPÍTULO 12 MOBILIARIO FIJO DE COCINA

CÓDIGO	UD	RESUMEN	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
12.01	ud	Mobiliario básico de cocina	4,00	1.050,00	4.200,00
		Muebles bajos y altos, frentes laminados, herrajes y zócalo, composición compacta según plano.			
12.02	ud	Encimera, fregadero y grifo	4,00	400,00	1.600,00
		Encimera laminada compacta, fregadero inoxidable y grifo monomando, instalados.			
TOTAL, CAPÍTULO 12 MOBILIARIO FIJO DE COCINA					5.800,00

CAPÍTULO 13 PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS Y ACCESIBILIDAD

CÓDIGO	UD	RESUMEN	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
13.01	ud	Extintores y señalización	4,00	115,00	460,00
		Extintores portátiles, señales fotoluminiscentes y elementos de evacuación según plano.			
13.02	ud	Detectores autónomos de humo	4,00	55,00	220,00
		Detector óptico autónomo con batería de larga duración, instalado y probado.			
13.03	PA	Alumbrado de emergencia y remates accesibles	1,00	720,00	720,00
		Alumbrado y señalización de emergencia, ajustes de herrajes y pequeños remates de accesibilidad.			
TOTAL, CAPÍTULO 13 PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS Y ACCESIBILIDAD					1.400,00

CAPÍTULO 14 CONTROL DE CALIDAD Y PRUEBAS

CÓDIGO	UD	RESUMEN	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
14.01	PA	Pruebas y documentación de instalaciones	1,00	650,00	650,00
		Pruebas de electricidad, fontanería, saneamiento, ventilación y climatización; fichas y certificados de equipos.			
14.02	PA	Control de recepción y repasos	1,00	250,00	250,00
		Control documental de materiales y revisión final de acabados.			
TOTAL, CAPÍTULO 14 CONTROL DE CALIDAD Y PRUEBAS					900,00

CAPÍTULO 15 GESTIÓN DE RESIDUOS

CÓDIGO	UD	RESUMEN	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
15.01	PA	Gestión de residuos de construcción	1,00	1306,69	1306,69
		Clasificación, carga, transporte y entrega de residuos a gestor autorizado, con justificantes.			
TOTAL, CAPÍTULO 15 GESTIÓN DE RESIDUOS					1306,69

CAPÍTULO 16 SEGURIDAD Y SALUD

CÓDIGO	UD	RESUMEN	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
16.01	PA	Medidas de seguridad y salud	1,00	4.314,09	4.314,09
Protecciones colectivas, equipos de protección, señalización, medios de extinción y coordinación preventiva.					
TOTAL, CAPÍTULO 16 SEGURIDAD Y SALUD					4.314,09

72803037X
CARLOS
CIRAUQUI
(R:
B31797657)

Firmado
digitalmente por
72803037X
CARLOS CIRAUQUI
(R: B31797657)
Fecha: 2026.08.25
11:53:44 +02'00'

CIERRE DEL PRESUPUESTO

Presupuesto de contrata antes de IVA: 115.138,89 €

IVA (21 %): 24.179,16 €

Total general con IVA: 139.318,05 €

Asciende el presupuesto de contrata, antes de IVA, a la cantidad de CIENTO QUINCE MIL CIENTO TREINTA Y OCHO COMA OCHENTA Y NUEVE

En Pamplona, agosto de 2026.

El promotor

La dirección facultativa