

**EXPEDIENTE nº: 2023-0227**

**INFORME CORRESPONDIENTE A LAS OFERTAS TÉCNICAS EVALUABLES MEDIANTE JUICIO DE VALOR, PARA LA CONTRATACIÓN DEL SERVICIO DE ASISTENCIA TÉCNICA DE ARQUITECTOS PARA PARA LA ELABORACIÓN DE PROYECTO BÁSICO, PROYECTO DE EJECUCIÓN, SEGURIDAD Y SALUD Y DIRECCIÓN DE OBRA PARA LA REFORMA A REALIZAR EN EL PARADOR DE TURISMO DE GREDOS (AVILA).**

**1.- ANTECEDENTES**

Los trabajos incluidos en la Asistencia Técnica de Arquitectos para la elaboración de proyecto básico, proyecto de ejecución, seguridad y salud y dirección de obra para las actuaciones a realizar en el Parador de Turismo de Gredos, están contemplados dentro de la línea nº 1 del Plan Anual de Inversiones correspondiente al año 2020, y la línea 501 del PAI 2018, aprobados tanto por Turespaña como por el Consejo de Administración de Paradores para dicho Parador.

**2.- OFERTAS**

Desde la Dirección de Inversiones y Compras ha sido remitida a la Dirección de Inmuebles la documentación técnica, incluida en el Sobre nº 2, de las siguientes empresas:

- APPLUS NORCONTROL, S.L.U.-ANTEA IBEROLATAM S.L.U.
- ENERO ARQUITECTURA S.L.P.
- RIANCHO y HERRERO-MMiT-GREDOS.
- UTE SHARE-ARGENIA P.T. GREDOS.

**3.- ANÁLISIS DE LAS PROPUESTAS**

Según lo establecido en el punto 5.2. del Pliego de Condiciones de Contratación, la documentación técnica a incorporar en el Sobre nº 2 “DOCUMENTACIÓN TÉCNICA SOBRE CRITERIOS EVALUABLES MEDIANTE JUICIO DE VALOR” es la siguiente:

La documentación técnica a la que se refieren los párrafos precedentes se incluirá única y exclusivamente en el SOBRE nº 2 “DOCUMENTACIÓN TÉCNICA SOBRE CRITERIOS TÉCNICOS EVALUABLES MEDIANTE JUICIO DE VALOR”.

- Memoria técnica descriptiva de la propuesta especificando actuaciones a realizar en el proyecto.
- Presupuesto general estimado de la obra con resumen por capítulos de las actuaciones a realizar según las especificaciones del pliego.
- Memoria con estimación de plazo de obras, planificación y sectorización de los trabajos.
- Cualquier otra referencia que el licitador estime de interés para mejor conocimiento de los servicios de la oferta.

No se deberá incluir en el Sobre nº 2 ninguna documentación o referencia relativa a criterios técnicos evaluables mediante fórmula o puntuación directa ni oferta económica exigidos en el Sobre nº 3.

Serán excluidas del procedimiento de licitación las propuestas que incumplan esta prescripción.

Se procede a continuación a la revisión de las propuestas, incorporando los comentarios que proceden en cada caso.

• **APPLUS NORCONTROL,S.L.U. - ANTEA IBEROLATAM S.L.U.**

Memoria técnica descriptiva de la propuesta especificando actuaciones a realizar en el proyecto.

Se indica que como paso previo a la redacción del proyecto se llevará a cabo una fase de estudio de modo que permita tomar las decisiones oportunas sobre las diferentes actuaciones a realizar de manera previa a comenzar con la elaboración del proyecto, así mismo se relaciona la normativa de aplicación.

En lo referente a las especificaciones de las actuaciones a continuación se desglosan las propuestas por actuación:

- Cubiertas. Una vez revisadas las mismas y comprobado los elementos susceptibles de mantenerse se estudiarán los diferentes sistemas constructivos que permitan asegurar la estanqueidad y aumentar el aislamiento, en el tramo de cubierta que sirve de envolvente para las habitaciones de la última planta se estudiara la infiltración de aislamiento, en el bajo cubierta se propone la ejecución de un nuevo tablero previa verificación de la estructura portante.
- Actuaciones en habitaciones. Se confirma que se realizaran las actuaciones en las habitaciones según lo indicado en el pliego, en el baño propone la demolición completa del alicatado de estos para sustituir la fontanería existente. Se verificará el estado del aislamiento acústico y en función de los datos obtenidos se tomarán las medidas correctoras precisas.
- Solado zona de recepción. Se propone la sustitución de este por un solado porcelánico tipo Atelier beige.
- Accesibilidad. Se revisarán todas las zonas con incumplimientos para proponer las medidas correctoras oportunas.
- Ascensores. Según se indica en el pliego se indica que se realizaran las actuaciones previstas en el pliego.
- Zona de mercancías y cuartos técnicos. Únicamente se indica que se colocará una celosía para ocultación de vistas y que además sirva de barrera acústica.
- Climatización. Únicamente se indica que se proveerá al Parador del sistema de climatización que permita acondicionar correctamente las habitaciones.
- Calefacción. Se hace una descripción de los componentes del sistema de calefacción.
- Recuperación. Se indica que se estudiara para localizar las zonas por las que podrán discurrir los conductos de la instalación.
- BMS. Se informa que Applus+ mantiene un acuerdo con una compañía de climatización que ha desarrollado una plataforma de control con tecnología pionera.
- Saneamiento. El proyecto incluirá las actuaciones necesarias para la reforma de la instalación de saneamiento.
- Fontanería. El proyecto incluirá como mínimo la colocación de un aljibe específico para agua sanitaria.
- P.C.I. La propuesta es renovar la instalación existente dando cumplimiento a la normativa existente.
- Telecomunicaciones. Se indica que se realizara un estudio de las telecomunicaciones para su renovación.

En general no se aportan propuestas de actuación, básicamente se indica que se realizarán las actuaciones previstas en el pliego.

Aportan una serie de propuestas para minimizar el grado de incidencia en el Parador de la obra en el caso de que se plantee realizar la obra con el Parador abierto, haciendo especial hincapié en la atención a la hora de montar el andamio en las fachadas.

Se propone como mejora en el seguimiento de los trabajos el realizar unas validaciones prefuncionales tipo commissioning.

La propuesta en la habitación 525 planteada consiste en la abertura en la mansarda de la cubierta de un hueco que permita el acceso a la habitación respetando el del pasillo, en la habitación se redistribuye el espacio, creando un vestíbulo de entrada, sala, nuevo baño y dormitorio, el baño se propone con ducha y bañera, la ducha de unas dimensiones muy reducidas, la encimera propuesta prácticamente no dispone de espacio libre, se separa el inodoro y el bidé del resto del baño.

En la habitación tipo se propone dar continuidad a las actuaciones ya realizadas, así como cambiar la totalidad de la fontanería para lo que se demuele la totalidad del alicatado. Se aporta esquema de climatización con el aporte de aire.

#### Presupuesto general estimado de la obra con resumen por capítulos de las actuaciones a realizar.

Se aporta presupuesto por capítulos de las actuaciones a realizar siendo el importe previsto de 5.994.407,00 € + I.V.A., teniendo en cuenta que, aunque no sea objeto de la licitación, se plantea la renovación total de los baños el importe estimado se considera que no es suficiente para la actuación propuesta.

#### Estimación de plazos de obras, planificación, fases y sectorización de los trabajos.

La planificación presentada se realiza teniendo como premisa que la actuación se realizaría con el Parador abierto, por lo que se plantea realizar la obra por fases y de forma escalonada en las zonas comunes, en función de la duración de estas fases se obtiene la duración total de la actuación, estimándose un plazo de ejecución de la obra de 18 meses.

La planificación planteada consiste básicamente en la correcta disposición de todas las instalaciones, se plantea que cada grupo de habitaciones lleve asociados equipos independientes de producción.

En la primera fase se acometerá la cubierta, saneamiento, ascensores y grupo de habitaciones de la zona oeste.

En la segunda fase se acometerá la reforma de las habitaciones de la zona central, pasillos y recepción.

En la tercera fase se acometerá el grupo de habitaciones restantes y se rematarán los cuartos técnicos.

Se aportan diagrama por fases con la sectorización de los trabajos, así como la propuesta por fases recogida en las distintas plantas del Parador.

El tipo de obra a realizar difícilmente se puede compatibilizar durante la totalidad de la misma con la explotación del Parador.

#### **• ENERO ARQUITECTURA S.L.P.**

#### Memoria técnica descriptiva de la propuesta especificando actuaciones a realizar en el proyecto.

La memoria comienza realizando una reseña histórica de las distintas ampliaciones acometidas en el Parador, para a continuación indicar las premisas de la intervención.

De manera previa al comienzo del desarrollo del proyecto se deberá realizar un plan de catas, así como un levantamiento de planos del edificio, a continuación, se describe la propuesta para cada uno de los ámbitos de actuación.

- Habitaciones. En las habitaciones se indica que se continuará con lo ejecutado en la habitación piloto detallándose de manera adecuada el proceso de actuación, así como describiendo de manera detallada todas las intervenciones a tener en cuenta, indicando el estado actual y las medidas correctoras a acometer. Se aportan tres opciones de sistema de climatización y ventilación de las habitaciones tipo. En la zona de la ducha se propone realizar un revestimiento del mismo material que el suelo con mármol blanco y plato de ducha extraplano, una mampara corredera y se propone el colocar una balda de madera debajo del lavabo.

- Se indica la necesidad de realizar ensayos acústicos de manera que las actuaciones a proponer para conseguir un óptimo aislamiento acústico tengan como base los resultados de los ensayos, se presenta una propuesta de aislamiento entre habitaciones tras consulta realizada a Danosa y Knauf.
- Accesibilidad. Tras revisar el estado de la accesibilidad del Parador se indican las deficiencias detectadas por planta, y las medidas correctoras a tomar de modo que se garantice la accesibilidad.
- Actuaciones para aumentar la intimidad entre terrazas en la planta 5ª. Se propone una celosía de aspecto similar a la existente pero menos permeable, así como la incorporación de elementos vegetales y una celosía plegable.
- Renovación de los aseos de la planta sótano. Se aporta plano con la propuesta, la cual se amplía la encimera y se realizaría una cabina de hombres y otra de mujeres indicando los materiales y accesorios propuestos que se consideran adecuados.
- Renovación del solado zona de recepción. Primeramente, se renovaría la instalación y posteriormente se sustituiría la tarima existente por otra de aspecto similar para disimular la transición con la existente, se propone la instalación de tarima maciza de roble de Junkers o similar.
- Incorporación de la terraza a la habitación 525 y redistribución de la habitación. La propuesta plantea el que la habitación pueda comercializarse como una suite, para lo cual se dispondrá la salida a la terraza desde la habitación de modo que se mantenga la iluminación y el uso del actual pasillo de habitaciones, se dispondría de tres estancias, un salón junto a la salida a la terraza por el que se entraría a la habitación, el dormitorio y el cuarto de baño, cada estancia dispondría su ventana, así mismo se propone el colocar una celosía para aumentar la intimidad de las ventanas de la escalera y el pasillo.
- Se propone colocar el mismo solado en toda la habitación (gres porcelánico madera) de modo que se aprovecharía para que el resto de los elementos tuvieran tonos más neutros.
- Ejecución de nueva cubierta. Se ha consultado los archivos de Turespaña por lo que se describe la composición de la actual cubierta, así mismo tras la inspección visual realizada se observa el aceptable estado de conservación de la estructura portante y se describe la misma.

Se informa que en el proceso de preparación de la documentación para la presentación al concurso se ha consultado a empresas especializadas en cubiertas, se plantea el desmontar la cubierta actual y montar un sistema compuesto por un panel sándwich de madera Termochip, lámina impermeable, nueva capa de aislamiento, doble enrastrelado y la pizarra de cubrición. Se hace especial hincapié en la importancia de esta actuación al ser uno de los caminos críticos de la futura obra, así como por ser un espacio que servirá de soporte a las instalaciones generales.

Para las futuras instalaciones se propone instalar una galería técnica entre los vanos de las cerchas existentes, se detalla la secuencia constructiva de la totalidad de la actuación.

En la terraza La Mira se propone el levantar actuaciones puntuales en zonas de la cubierta para reparar la impermeabilización.

Se aporta perspectiva axonométrica del proceso constructivo, en la que además se describe la solución propuesta.

En la posible actuación a realizar para garantizar el aislamiento térmico de la última planta, para lo cual previamente se realizará un plan de catas, de manera que el hipotético aislamiento se realizaría desmontando la pizarra hasta llegar a la estructura portante, en el caso del par de madera que compone la estructura de la cubierta se demolería el trasdosado interior para realizar refuerzo metálico abrazando el pie derecho, al interior se ejecutaría un trasdosado autoportante con panel termoacústico y al exterior un aislamiento con poliestireno extruido.

- Limpieza de fachada, carpinterías exteriores y vierteaguas. Tras la inspección visual realizada en la fachada se observa que la misma no tiene patologías derivadas de la falta de estabilidad, siendo las alteraciones más

a tener en cuenta son las derivadas de manchas por causas varias. Se propone la colocación de canalones en la transición entre la fachada y la cubierta, reparando y limpiando la piedra de la fachada.

Las carpinterías se lijaron y barnizaron las que lo requieran reparando bisagras y elementos puntuales, se sustituirán los vierteaguas que no se encuentren en buen estado.

- Ascensor y montacargas.

Se propone la sustitución del ascensor al completo por un ascensor eléctrico, mientras el del montacargas se cegaría el hueco y se demolería el muro perimetral para dar espacio a un cuarto de frío industrial en planta segunda y espacio a cubierto en muelle de carga de cocina de planta tercera.

- Remodelación de aljibes. Se propone la instalación de un aljibe de PCI de 152 m<sup>3</sup> para alimentar los rociadores, bies e hidrantes, así como un aljibe de AFCH con una capacidad de 50 m<sup>3</sup> y nuevos grupos de presión.

- Renovación de la instalación de saneamiento.

Tras revisar el plano de saneamiento de la reforma realizada en 1.976, se propone el cambio en su totalidad de la instalación cumpliendo la normativa vigente.

- Reubicación de racks. Se propone instalarla en una sala independiente refrigerada con dos propuestas para la nueva instalación tras desplazar el rack.

- Aislamiento acústico de la maquinaria exterior del Parador. Se localizan los focos de contaminación acústica, observando que ninguno de ellos independientemente de la distancia que se encuentren de la zona de clientes dispone de medios de protección acústica, la solución propuesta sería la implementación en los equipos de pantallas de protección acústica así como sistemas anti vibratorios, en la zona del muelle de trabajo se propone la instalación de un apantallamiento acústico y visual mediante un panel autoportante de doble cara metálica colocando por delante una malla vegetal.

- Renovación de las instalaciones. Se describe el estado actual de las mismas comenzando por la instalación de electricidad y telecomunicaciones, siendo la propuesta correctora la renovación de la instalación conforme al reglamento vigente y de manera que permita la total legalización de la misma.

Tras revisar la instalación de protección contra incendios se comprueba la necesidad de actualizar la misma siendo la medida correctora propuesta con carácter general la completa renovación de la instalación según normativa para obtener la completa legalización de la misma.

Instalación de AFCH, se indica que la misma es antigua realizando descripción de los componentes de la misma, se plantea la nueva instalación estudiando las actuales necesidades del Parador y la normativa vigente, se realizaría una nueva distribución de tuberías, sala técnica independiente y nuevo aljibe.

Instalación de ACS, se indica que la producción de la misma se realiza en la actualidad con calderas de biomasa y el apoyo de la antigua caldera, la acumulación es de 5.000 litros, siendo la distribución a los puntos de consumo antiguos y sin estructura de soporte, siendo la instalación antigua requiriendo una rehabilitación integral. Se propone una nueva instalación que cumpla la normativa vigente.

Instalación de calefacción se analiza la nueva producción con las calderas de biomasa y se determina que está en perfecto estado y cubre la demanda del Parador, por lo que básicamente se actúa en la distribución, se propone sustituir los radiadores y cambiar la tubería de distribución, en la zona de dormitorio de la habitación se sustituiría el actual radiador por uno clásico con patas similar al existente, mientras que en los baños se colocaría un radiador toallero.

Evacuación de humos de la cocina se realizará una nueva instalación, así como la del aporte de aire que cumpla la normativa.

Instalación de climatización, la actual instalación es insuficiente ya que únicamente climatiza los salones y el restaurante, se propone mantener la actual enfriadora e instalar una nueva bomba de calor condensada por aire de alta eficiencia, disponiendo los circuitos de climatización los dispositivos para funcionar a caudal variable, se aportan esquemas de la instalación propuesta.

- Instalación de control. Se propone instalar un sistema de gestión centralizada, con una arquitectura de red de última generación, se explica el alcance que tendría el proyecto de gestión centralizada.  
La monitorización de las diferentes instalaciones se realizará mediante un sistema de gestión energética de edificios.
- Instalación de recuperadores de calor. Se propone la instalación de nuevas redes de aporte y renovación de aire mediante recuperadores de aire con motores EC de alta eficiencia, así como la renovación de la extracción en los baños públicos y de habitaciones.
- Cumplimiento de la normativa para la completa legalización de la actuación y estudio de nuevas acometidas. Se realizarán las pruebas y elaboración de documentación necesaria para la legalización de la totalidad de las instalaciones nuevas y reformadas, así mismo se estudiarán las acometidas existentes y en caso de ser necesarias nuevas se realizará la tramitación que permita la ejecución de las mismas.

#### Presupuesto general estimado de la obra con resumen por capítulos de las actuaciones a realizar.

Para la elaboración del presupuesto se ha estimado una duración de la obra de 14 meses.

El importe resultante del presupuesto previsto asciende a 6.038.534,36 € + I.V.A. incluyendo todas las actuaciones previstas en el pliego, el presupuesto esta desglosado por unidades con un adecuado nivel de detalle para los datos de que se dispone.

#### Estimación de plazos de obras, planificación, fases y sectorización de los trabajos.

Se propone realizar la actuación en 12-14 meses para lo cual se plantea empezar las obras tras haber pasado los meses de mayor ocupación y empezar las obras en los meses de octubre-noviembre, la planificación presentada contempla todos los aspectos a tener en cuenta para el desarrollo de una actuación de este tipo. Se contempla dividir las actuaciones a realizar en dos grupos, el primer grupo formado por las actividades críticas y que es necesario realizar con el Parador cerrado y que hasta su terminación no se podría realizar una apertura parcial, un segundo grupo con los trabajos que afectan a la envolvente del edificio y un tercer grupo con los trabajos que tienen como actividades predecesoras las de los grupos anteriores.

Así mismo se describe los tres módulos en los que está dividido el Parador y que podrían servir para establecer un orden de ejecución.

Se aporta diagrama de Gantt con las aclaraciones que justifican el mismo lo suficientemente detallado y que se corresponde con la propuesta de planificación presentada.

#### **• RIANCHO y HERRERO-MMIT-GREDOS**

#### Memoria técnica descriptiva de la propuesta especificando actuaciones a realizar en el proyecto.

Se aporta una descripción previa de los trabajos a realizar según lo indicado en el pliego que describe la actuación a realizar, se aporta reseña histórica y descripción del edificio según los usos en cada planta.

Como resultado de la visita se aporta una descripción del estado de conservación actual de las distintas zonas del Parador.

La propuesta de la actuación a realizar en la habitación describe lo realizado en la habitación piloto, se indica el cambio a realizar en los baños instalando un plato de ducha y sustituyendo los sanitarios.

Para describir la propuesta de la instalación de climatización a realizar se describe previamente el contexto climático en el que se encuentra el Parador, siendo en función de esta el sistema de calefacción elegido mediante fan-coils y radiadores.

Se describe de una manera muy esquemática el sistema a realizar para la climatización del Parador en el que se propone contar con el sistema de calefacción existentes para los episodios de temperaturas especialmente bajas como respaldo a la realizada mediante fan-coils.

Se propone aprovechar la realización de la previsible nueva estructura de la cubierta para ubicar en el bajocubierta los recuperadores de aire que permitan precalentar el aire que se aporta al edificio del exterior.

Para aumentar el aislamiento acústico entre habitaciones se propone trasdosar la tabiquería de las habitaciones con un sistema autoportante de doble placa de yeso laminado, así mismo para la reducción del ruido a impacto se propone la instalación de láminas anti impacto.

Se realiza una descripción de la renovación de las instalaciones a realizar aportando una breve descripción de los elementos sobre los que se actúa.

La propuesta de distribución de la habitación 525 se considera correcta, recogiendo en la misma las necesidades para la habitación resultante, se acompaña a la misma propuesta gráfica en la que se puede ver que se plantea realizar el acceso a la terraza incorporando a la habitación parte del pasillo de clientes.

Plantean las distintas mejoras de accesibilidad a realizar que incluyen la sustitución del ascensor por uno accesible y las soluciones para salvar el desnivel existente en el pasillo.

Para la sustitución del solado de la zona de recepción de la planta baja propone la sustitución del solado existente por un parque de madera tricapa de madera de roble sobre rastreles acústicos.

Se describe con suficiente detalle las actuaciones propuestas a realizar para la limpieza de la fachada y la reparación de las carpinterías exteriores, así mismo se describen los trabajos para la renovación de las instalaciones de la cocina.

En lo referente a la actuación a realizar en la cubierta primero se describe la configuración de la misma, indicándose que la citada configuración y la no existencia de un aislamiento térmico es lo que provoca los actuales problemas por altas temperaturas, el primer paso propuesto para actuar en la cubierta es auditar la estructura de modo que se dictaminen las actuaciones a realizar en la estructura de la misma, se propone colocar un panel sándwich sobre la estructura existente, sobre el citado panel se colocaran rastreles para apoyar la pizarra y permitir la ventilación por debajo de la pizarra, se realizarán los huecos precisos así como los remates y acabados necesarios.

Se realiza una breve descripción de la actuación a realizar para la renovación del saneamiento, aseos de planta sótano, aljibes, reubicación de rack y actuaciones en terraza.

En lo referente a las actuaciones que permitan el aislamiento acústico de la maquinaria que lo produce, se propone dependiendo de la ubicación de la maquinaria, aislar acústicamente el local, instalación de silenciadores de escape, revisión y mantenimiento de los equipos, amortiguación de las vibraciones y montaje de paneles y revestimientos acústicos.

#### Presupuesto general estimado de la obra con resumen por capítulos de las actuaciones a realizar.

Para realizar la valoración que se presenta por capítulos y zonas se ha utilizado una base de precios, también se ha tenido en cuenta la experiencia en actuaciones similares en otros Paradores.

El importe previsto es de 3.776.941 € + I.V.A. el citado importe se considera por debajo de lo necesario, entendiéndose que esto se debe especialmente a la cantidad prevista para los capítulos de instalaciones.

#### Estimación de plazos de obras, planificación, fases y sectorización de los trabajos.

Se propone ejecutar la obra en dos fases, en la primera fase se actuaría con el Parador cerrado sobre el primer edificio realizado, y la zona de recepción y cocinas, para en una segunda fase ya con el Parador abierto actuar en la zona de la última ampliación ya con el Parador abierto.

En la primera fase se comenzará actuando en las zonas más críticas desmontando la cubierta, cocinas, saneamientos etc. para con el Parador abierto acometer los trabajos de la segunda fase, en principio este

planteamiento parece difícil de llevar a la práctica, ya que una parte importante del tendido de las instalaciones de la zona de la fase 1, previamente tiene que realizarse por la zona 2.

Según el diagrama de tiempos aportado se estima realizar cada una de las fases previstas en 10 meses cada una.

• **U.T.E. UTE SHARE-ARGENIA P.T. GREDOS**

Memoria técnica descriptiva de la propuesta especificando actuaciones a realizar en el proyecto.

La memoria comienza explicando los antecedentes, descripción general y condicionantes de la actuación, así como una reseña histórica del Parador y los datos del inmueble y descripción de este.

Se realiza descripción de la visita realizada al Parador durante la cual se inspeccionó los acabados del edificio, y el estado de los distintos elementos constructivos objeto de la licitación, así como las instalaciones y distribución de espacios y usos.

Una vez realizada la descripción del edificio se enumeran las patologías que se observan durante la visita, estas se refieren principalmente a las patologías ya conocidas y que han motivado la publicación de la presente licitación y que permita contratar la asistencia técnica que permita solucionar las mismas.

Según las actuaciones a realizar indicadas en el Pliego de Condiciones de la licitación se describen las actuaciones a considerar indicándose que se tendrá especialmente en cuenta en el desarrollo del proyecto los criterios de sostenibilidad y ahorro energético oportunos para un proyecto de estas características.

Las propuestas de intervención descritas comienzan explicando que previamente se realizará una evaluación del estado actual de la estructura del edificio, tras el cual se dispondrá de un informe de caracterización y estado de las estructuras.

La propuesta presentada para la actuación a realizar en las cubiertas en proponer el desmontaje de la totalidad de la cubierta incluyendo la estructura existente, aprovechando las vigas y pizarra que se recuperen en buen estado, el acabado propuesto se realizara con pizarra, enrastrelado aislamiento térmico y lámina de polipropileno sobre el nuevo tablero a colocar, no indicándose como se reconstruiría la estructura previamente desmontada.

En las carpinterías exteriores se propone, tras revisar las mismas y ver que en general el estado de estas es bueno y en las que sea necesario, cambiar el vidrio por otros que permitan aumentar el aislamiento térmico.

Para adecuar la accesibilidad se propone comenzar esta adecuación desde el exterior realizando itinerarios accesibles hasta el Parador, también se propone realizar unos nuevos aseos públicos adaptados en la planta baja aplicando a los mismos la normativa vigente. En cuanto a la accesibilidad del resto del Parador se modificarían las rampas existentes que no cumplan, se sustituiría la puerta de acceso principal, así como los vidrios con la disposición y alturas exigidas por normativa.

Se indica la propuesta de modificación a realizar en los ascensores.

En lo referente a la reforma de las habitaciones de clientes se propone la reforma integral de las mismas (en el pliego se limita la actuación en los baños) para lo cual se demolería en su totalidad el acabado de las mismas manteniendo la distribución existente, se implementara lo ya realizado en la habitación 103, se propone hacer registrables desde el pasillo los patinillos, sustituir los platos de ducha por bañera, sustituyendo los alicatados y solados, así como las instalaciones, en la zona de dormitorio de la habitación se propone el empapelado de las paredes y renovación de los techos.

En la habitación 525 se propone utilizar el fondo del pasillo de clientes para acceder a la habitación y a su vez incorporar la actual salida de la terraza a la habitación en este espacio, se realizaría una zona de estar previa contigua a la terraza, separada por la zona del dormitorio por una puerta corredera, en el dormitorio se propone ubicar la cama en el centro de la habitación con lo que esto implica de espacios de paso que se generan alrededor de la misma, para ubicar el baño al fondo de la habitación instalando en el mismo plato de ducha, bañera y encimera con dos lavabos.

Los materiales a colocar en la habitación 525 son los ya planteados en la 103 así como los propuestos para el resto de habitaciones.

Se indica de manera resumida las actuaciones planteadas para aumentar la intimidad entre las terrazas de la planta 4ª, limpiar la fachada y aislar acústicamente la maquinaria del exterior del Parador.

En lo referente a la propuesta de actuación en las instalaciones en las habitaciones se indica que se hará de acuerdo a la normativa vigente y se relacionan los trabajos a realizar.

Se propone crear una red de aguas grises para para los elementos de consumo singulares de las zonas comunes, incluyéndose en la propuesta un pre-estudio de instalación solar térmica y fotovoltaica.

Se describe los trabajos propuestos a realizar para la completa renovación de la instalación de saneamiento.

En lo referente a la renovación de la instalación eléctrica de baja tensión se indica que la misma será de acuerdo a la normativa vigente, dedicando especial atención a la eficiencia de la iluminación la cual dispondrá de un sistema de control, indicándose para la iluminación exterior la mejora del índice de contaminación lumínica establecido en el 20%.

Para la instalación de climatización se propone un sistema mediante fancoils en las habitaciones y climatizadores en zonas comunes que se precise, en las habitaciones se adjunta plano de la habitación 525 para el funcionamiento de la instalación propuesta.

La renovación del aire se realizará mediante recuperadores que a través de redes de conductos proporcionan el aire exterior.

Para monitorizar y controlar el funcionamiento de la instalación se propone un sistema BMS que permita la gestión de esta, se propone, las unidades interiores serán de conductos excepto en aquellas estancias que por sus características deban instalarse unidades tipo casete o Split.

Se aporta preestudio de instalación solar térmica y fotovoltaica, estas instalaciones no son objeto de la licitación, para la instalación fotovoltaica se plantea instalar 126 paneles fotovoltaicos aportando un estudio en el que se indica el ahorro económico que se obtendría por el menor consumo eléctrico, así mismo se aporta estudio de rendimiento de una posible instalación solar térmica.

#### Presupuesto general estimado de la obra con resumen por capítulos de las actuaciones a realizar.

El presupuesto estimado que se aporta para la actuación a realizar asciende a 9.054.443,44 € + I.V.A., considerándose el citado importe y basándonos en actuaciones de similares características muy elevado, especialmente llamativo es el importe previsto para los trabajos a realizar en las habitaciones y que es de 2.826.239,35 € + I.V.A. en las mismas se plantea la reforma integral de los baños, no siendo esta actuación objeto de la licitación.

#### Estimación de plazos de obras, planificación, fases y sectorización de los trabajos.

Se adjunta un programa general de obras en el que se dividen las actuaciones a realizar en tres fases, que son una primera fase en parte de las habitaciones de clientes, una segunda fase en el resto de habitaciones de clientes y una tercera fase en las actuaciones generales en las zonas comunes siendo el plazo total previsto de 16 meses.

Esta planificación se ha realizado con la premisa de tener el Parador la mayor parte del tiempo posible abierto, se plantea mantener la actividad hotelera durante los primeros meses de obra, coincidiendo con los trabajos en la cubierta, las primeras demoliciones y los trabajos sobre las instalaciones generales del edificio, se estima que de los 16 meses de obra estimados únicamente sería necesario cerrar 6 meses.

#### 4.- ASIGNACIÓN DE PUNTUACIÓN

De acuerdo con lo especificado en el punto 7.1.1 CRITERIOS TÉCNICOS EVALUABLES MEDIANTE JUICIO DE VALOR (Documentación a incluir en el Sobre número 2), se valorarán y puntuarán los criterios técnicos mediante juicio de valor de los siguientes aspectos sobre una puntuación máxima de 49 puntos:

La atribución de puntuación de los criterios técnicos evaluables mediante juicio de valor responde a la siguiente fórmula:

$$(1 - [(puntuación\ mejor\ oferta - puntuación\ oferta\ n) / (puntuación\ máxima)]) * 29,40$$

Se valorarán y puntuarán los siguientes aspectos, sobre una puntuación máxima de 49 puntos:

Desglosado en:

- Memoria técnica descriptiva de la propuesta especificando las actuaciones a realizar en el proyecto entregando propuesta de actuación en habitación tipo.....Hasta 25 puntos.
- Presupuesto general estimado de la obra con resumen por capítulos de las actuaciones a realizar según las especificaciones del pliego.....Hasta 12 puntos.
- Estimación de plazos de obra, planificación, fases y sectorización de los trabajos .....Hasta 12 puntos.

Todos los datos y los aspectos necesarios para evaluar cada uno de los criterios de valoración arriba descritos deberán ser detallados claramente por el licitador en la documentación presentada (SOBRE nº2).

No se evaluarán aquellos aspectos que las empresas concurrentes no detallen de la forma y manera que se contempla en el pliego.

De este modo, de acuerdo con la documentación presentada, a los aspectos anteriormente contemplados y atendiendo al análisis realizado más arriba, se procede a la asignación de la puntuación y a la aplicación de la correspondiente fórmula, resultando el siguiente cuadro de puntuación para los criterios técnicos evaluables mediante juicio de valor:

<b>PUNTUACIÓN CRITERIOS TÉCNICOS JUICIOS DE VALOR</b>					
<b>Licitador</b>	<b>Memoria Técnica (Hasta 25 puntos)</b>	<b>Ppto General (Hasta 12 puntos)</b>	<b>Estimacion Plazos (Hasta 12 puntos)</b>	<b>TOTAL (49)</b>	<b>PTOS. JUICIO VALOR (29,40)</b>
APPLUS NORCONTROL,S.L.U.-ANTEA IBEROLATAM S.L.U.	8	4	4	16	<b>17,40</b>
ENERO ARQUITECTURA S.L.P.	18	10	8	36	<b>29,40</b>
RIANCHOYHERRERO-MMiT-GREDOS	10	4	5	19	<b>19,20</b>
UTE SHARE-ARGENIA P.T. GREDOS	10	4	4	18	<b>18,60</b>

Madrid, 5 de febrero de 2024

Beatriz Pérez Escudero  
Directora de Inmuebles