



Informe sobre la documentación presentada del “Contrato de Servicio para la Realización de una Investigación de las Patologías Detectadas en el Edificio del Antiguo Hotel Taoro, situado en el municipio de Puerto de la Cruz”

1) ANTECEDENTES

Con fecha 5 de julio de 2015 se suscribe el Contrato de Servicio para la Realización de una Investigación de las Patologías Detectadas en el Edificio del Antiguo Hotel Taoro, situado en el municipio de Puerto de la Cruz, con la empresa Control Técnico y Prevención de Riesgos, S.A. (CPV) cuyo plazo de ejecución se establece en 5 meses

2) OBJETO DEL CONTRATO

El presente contrato tiene por objeto el servicio para el análisis y la peritación del estado en que se encuentra el edificio del antiguo Hotel Taoro, situado en el Puerto de la Cruz, que se concreta en lo siguiente:

- **Peritación de la seguridad estructural del inmueble.**
 - o En este apartado se incluirá la evaluación estructural del inmueble, donde se reflejarán todos los análisis, cálculos, criterios utilizados en el estudio y las consideraciones finales que refleje la seguridad estructural del inmueble, debiéndose atender a lo dispuesto en la normativa vigente.
- **Informe sobre las condiciones de seguridad y habitabilidad del edificio.**
 - o Independientemente del estado estructural del edificio analizado en el apartado anterior, se emitirá un informe donde se analizarán las condiciones de seguridad y habitabilidad del edificio, debiendo contemplar entre otras cuestiones las siguientes:
 - Estado de conservación de las fachadas y cubiertas de todo el edificio.
 - Estado de conservación de las dependencias ocupadas.
 - Estado de conservación del resto del edificio.
- **Dictamen sobre conveniencia o no de la ocupación de las dependencias habilitadas actualmente en el edificio.**
 - o Partiendo de la base de los resultados obtenidos del análisis de los dos puntos anteriores, se realizará un Dictamen de la conveniencia o no sobre la ocupación y utilización de las dependencias actualmente habilitadas del edificio y su contorno. En dicho dictamen, se incluirán todas aquellas recomendaciones necesarias que correspondan junto con una estimación económica de las mismas, para el caso que el resultado del Dictamen sea negativo.
- **Levantamiento Planimétrico de la Estructura y de la Distribución del Inmueble.**
 - o En cuanto a la estructura, se realizará un levantamiento planimétrico de todos los elementos estructurales, con indicación clara de las tipologías estructurales existentes. En cuanto a la distribución del inmueble, se realizará un levantamiento planimétrico que reflejará la distribución geométrica actual del edificio, con indicación de las distintas tipologías que componen las distintas divisiones existentes en el edificio.
- **Estimación del coste de la intervención necesaria para la rehabilitación de la estructura del inmueble.**



- Partiendo de los datos obtenidos en los apartados anteriores, se realizará una estimación del coste necesario para la rehabilitación de la estructura del edificio para el cumplimiento de los requisitos de los usos urbanísticos permitidos en la normativa actual.
- Inclusión de todo tipo de pruebas, ensayos y cálculos justificativos que se entiendan necesarios y que justifiquen el resultado de la Peritación, previa aprobación por parte del Cabildo Insular de Tenerife.

3) DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

La empresa adjudicataria del contrato, Control Técnico y Prevención de Riesgos S.A, aporta entre otros documentos, la siguiente documentación:

- Informe de Peritación de la Estructura Existente del Edificio del Antiguo Hotel Taoro.
- Informe de Peritación del Estado de las Fachadas del Edificio del Antiguo Hotel Taoro.
- Informe de Peritación del Estado de las Cubiertas del Edificio del Antiguo Hotel Taoro.
- Informe de Peritación del Estado de las Dependencias no Habitadas del Edificio del Antiguo Hotel Taoro.
- Dictamen del Estado de las Dependencias Habitadas del Edificio del Antiguo Hotel Taoro.
- Dictamen Sobre la Conveniencia de Ocupación de las Dependencias Habilitadas Actualmente en el Edificio Hotel Taoro.
- Mediciones y Presupuesto.
- Anexos de Ensayos y Cálculos.

4) CONCLUSIONES DE LA DOCUMENTACIÓN APORTADA

En relación al contenido de los distintos documentos aportados por la empresa adjudicataria del contrato, Control, Verificación y Prevención de Riesgos S.A., se exponen las conclusiones reflejadas en cada uno de los documentos.

a) Informe de Peritación de la Estructura Existente del Edificio del Antiguo Hotel Taoro.

En el apartado 9.- CONCLUSIONES del documento, se establecen las siguientes conclusiones:

Se han analizado las siguientes tipologías estructurales:

- Cimentación.
- Forjados de hormigón.
- Vigas y pilares de hormigón.
- Estructura metálica de refuerzo en vigas y pilares.
- Estructura metálica de cerchas planta tercera edificio central.

En cada una de las tipologías reseñadas, se han analizado el estado aparente, la seguridad estructural, la seguridad en caso de incendio y la durabilidad.

En cuanto a los elementos de hormigón armado, Cimentación, Forjados, Vigas y Pilares, se llega a la conclusión que si bien la seguridad estructural no está comprometida, esta se sitúa lejos de estar en las condiciones impuestas por la actual normativa. No se verifican en cambio, las



exigencias de seguridad en caso de incendios ni las exigencias de durabilidad, ya que no se cumple con los espesores mínimos de recubrimiento de las armaduras en los distintos elementos.

En cuanto a las estructuras metálicas, si bien tanto la durabilidad como la seguridad estructural aportan resultados favorables, en el caso de los requisitos de seguridad en caso de incendio, estos elementos no se encuentran protegidos correctamente, siendo necesaria la disposición de elementos de protección adicionales, que permitan garantizar la resistencia a fuego requerida.

Se establece en el apartado 10.- ACTUACIONES, las reparaciones necesarias para la estructura del edificio, tal y como se pone de manifiesto en el siguiente extracto:

"10.- ACTUACIONES

A tenor de las conclusiones indicadas en los apartados anteriores, se establece la necesidad de las siguientes actuaciones sobre la estructura portante del edificio en estudio.

*En relación a la **estructura dispuesta para la adecuación del edificio central para uso como Casino**, que consistió en la elevación de una nueva planta, para lo que se dispuso de un forjado reticular y un forjado de unidireccional como planta cubierta, soportados por una estructura metálica de soportes a base de perfiles UPN y cerchas metálicas, ha presentado en todas las comprobaciones realizadas coeficientes de seguridad admisibles, considerándose por tanto adecuada desde el punto de vista de la seguridad estructural. **Sin embargo, el estado de la misma y su falta de elementos de protección, concluye que la misma no verifica el cumplimiento de los estados de seguridad estructural frente al fuego, siendo por tanto necesario disponer elementos de protección de la misma. Dada la situación de estos elementos, se considera como solución más factible la disposición de un falso techo adicional para protección de las cerchas metálicas de planta tercera y revestimientos para el caso de los soportes metálicos, ambos a base de paramentos de placas de yeso laminado resistentes al fuego R90.***

La estructura general de vigas y forjados, salvo la correspondiente a la planta tercera del edificio central, consecuencia de la ampliación llevada a cabo para el uso del edificio como casino, presenta coeficientes de seguridad por debajo de los admisibles en relación al cumplimiento de las normativas actuales, si bien su estado de seguridad se considera aceptable, al obtenerse coeficientes aceptables ante la acción de cargas no mayoradas.

Sin embargo, la falta de recubrimientos detectados tanto en los nervios de forjados como en vigas y soportes chequeados, determina que su situación no es admisible desde el punto de vista de la durabilidad y de su seguridad frente al incendio. Esta falta de recubrimientos ha originado que las armaduras presenten actualmente diversos grados de oxidación, cuya reparación se considera muy costosa, recomendándose proceder a la siguiente tipología de refuerzo.

Disponer estructura de refuerzo para los forjados mediante la disposición de una estructura de parteluces y vigas bajo forjados, resueltas con perfiles de acero laminado que transmitirían las cargas a los refuerzos a disponer en los soportes del edificio. Para el caso de los soportes centrales se recomienda la disposición de empresillados a base de perfiles de acero laminado "L" en cada esquina de los pilares existentes de hormigón. Para los soportes de fachada se recomienda la inclusión de perfiles HEB frente a los existentes.

(...)

*En cuanto a la **cimentación** y dado que en los análisis realizados se han obtenido tensiones de transmisión al terreno por encima de la considerada como admisible, se propone el refuerzo de la misma mediante la disposición de nuevos cimientos de*



hormigón que embeban a los actuales y generen mayores superficies de contacto con el terreno."

b) Informe de Peritación del Estado de las Fachadas del Edificio del Antiguo Hotel Taoro.

Del contenido de este documento se extraen los siguientes párrafos:

"(...)

5.2.2 – Estado general de fachadas, patologías detectadas.

Las fachadas, en general, presentan buen estado de conservación, salvo señales puntuales de deterioro y desprendimiento.

Los problemas se localizan normalmente en los revestimientos de piedra artificial.

Algunas piezas de vierteaguas están afectadas por roturas y desprendimientos. Otras, presentan diferentes grados de fisuración.

"(...)

Las patologías detectadas se pueden clasificar en:

A. Desprendimientos de los aplacados de piedra artificial de jambas, recercado de huecos y aplacados de esquina.

El origen de la patología es un defecto de adherencia entre las piezas del aplacado al soporte, verificándose en algunos casos, que se ha producido el desprendimiento del propio mortero.

"(...)

C. Humedades y oxidación en aplacados bajo vierteaguas y zonas voladas.

Estas patologías vienen motivadas por la escasa pendiente y ausencias de goterones en las zonas inferiores de las impostas y vierteaguas de huecos.

"(...)

7.- ACTUACIONES

Tras las conclusiones descritas en el apartado anterior, se incluyen a continuación las actuaciones que se entiende necesarias sobre las fachadas del edificio, para la subsanación de las deficiencias detectadas y el cumplimiento de las actuales exigencias de Seguridad y Habitabilidad.

- Trasdosados en fachadas. Ejecución de trasdosado en partes ciegas de fachada a base de:

- Cámara de aire no ventilada de 10mm

- estructura auto portante a base de elementos metálicos verticales (montantes de espesor 50 mm) y horizontales (canales).

- Disposición de aislamiento térmico a base de paneles de lana mineral de espesor 40 mm.

- Placa de yeso laminado de 15 mm de espesor.

- Huecos. Sustitución de las carpinterías y vidrios actuales y disposición de nuevo sistema a base de carpinterías metálicas sin rotura de puente térmico y vidrios seguridad 6+6/4/6. Se deberá garantizar que el conjunto carpintería + vidrio + cajón persiana, dispone de un valor de reducción acústica a ruido aéreo de RA,tr ≥ 30 dBA.



- Disponer piezas de vierteaguas en los huecos de fachada semisótano con una pendiente al menos de 10° hacia el exterior.
- Revestimientos. Reposición de piedras de aplacados de jambas y recercados de huecos y aplacados de esquina. Fijación de los mismos mediante sistema de anclaje en acero inoxidable.
- Disposición de sistema de impermeabilización en zonas de arranque fachada. Retirada de revestimiento de piedra existente, y retirada de tierras en su caso. Disposición de sistema de impermeabilización mediante lamina bituminosa. Reposición de aplacados de piedra, previa limpieza de piezas. En caso de zonas ajardinadas disponer sistema drenante tanto vertical como horizontal.
- Juntas de movimiento. Ejecución de juntas de dilatación en fachada junto juntas estructurales del edificio. Retirada de piezas de piedra de revestimiento afectadas. Generación de junta mediante corte de elementos de fachada actual, ejecución capa enfoscado mortero. Colocación de sellante sobre un relleno introducido en la junta. La profundidad del sellante debe ser mayor o igual que 1 cm y la relación entre su espesor y su anchura debe estar comprendida entre 0,5 y 2. En fachadas enfoscadas debe enrasarse con el paramento de la hoja principal sin enfoscar. Disposición chapas metálicas en las juntas de forma que éstas cubran a ambos lados de la junta una banda de muro de 5 cm como y cada chapa debe fijarse mecánicamente en dicha banda y sellarse su extremo correspondiente. Una vez ejecutada la junta proceder al repintado de zonas sin revestir y disposición de aplacados de piedra en zonas de planta baja.
- Antepechos y remates superiores de las fachadas. La solución dispuesta en los petos de cubierta no cumple en su totalidad con todas las exigencias de DB HS, siendo necesario disponer en su coronación de albardillas que dispongan de una pendiente al menos del 10° con goterones en el borde exterior de la cara inferior y disponer de junta de dilatación cada dos piezas.
- Anclajes a la fachada. La solución dispuesta para las barandillas metálicas no cumple con las exigencias de DB HS, siendo necesario proceder al repaso y resellado de estos anclajes.
- Aleros y cornisas. La solución dispuesta en zonas voladas, aleros y cornisas no cumple en su totalidad con todas las exigencias de DB HS, siendo necesario disponer goterones en el borde exterior de la cara inferior en las zonas que no lo disponen."

c) Informe de Peritación del Estado de las Cubiertas del Edificio del Antiguo Hotel Taoro.

Del contenido de este documento se extraen los siguientes párrafos:

"7.- CONCLUSIONES.

(...)

A. Estado de conservación. Patologías.

Las cubiertas del edificio presentan, en general, un mal estado de conservación, observándose diversas señales de deterioros y desprendimientos de piezas de teja así como presencia de vegetación en numerosos puntos de las cubiertas planas. Las patologías detectadas se pueden clasificar en:

- Desprendimientos de piezas de teja en cubiertas inclinadas.



Se observa con carácter general, la existencia de numerosos desprendimientos de las piezas de teja de las cubiertas inclinadas.

La patología se asocia a un posible defecto en el material seleccionado para el recibo o sujeción de las piezas, así como a una falta de mantenimiento sobre las mismas.

- Defectos de estanquidad en puntos de cubierta plana:

Se detectan varios puntos en las cubiertas planas que presentan defectos por filtración de aguas, detectados tras un periodo de lluvia.

En las visitas realizadas al inmueble se ha podido constatar la existencia de filtraciones en diversos puntos de la cubierta plana del edificio central, así como filtraciones en puntos de cubierta del ala derecha y en puntos de la cubierta próximos a la junta entre bloque central y ala derecha.

Estas patologías vienen motivadas por diversos motivos.

- Falta de mantenimiento e las cubiertas, que ha originado la presencia de numerosas vegetación que ha ido degradando el sistema de estanquidad previstos.

Se interpreta así mismo, que se incorporó en algún momento una nueva capa a base de pintura en la cubierta del edificio central, que no se ha podido caracterizar. En todo caso esta capa ya presenta problemas de despegue sobre las superficies aplicadas.

- Disposición de numerosos equipos de instalaciones, muchos de los cuales se han fijado mediante tornillería a las cubiertas, con el riesgo de producir perforaciones en el sistema de estanquidad previsto.

El anclaje de estos elementos a la terminación de la cubierta ha podido implicar la perforación del sistema de láminas impermeabilizantes dispuestos y generar por tanto problemas de filtraciones.

(...)

8.- ACTUACIONES.

Tras las conclusiones descritas en el apartado anterior, se incluyen a continuación las actuaciones que se entiende necesarias para la subsanación de las deficiencias detectadas y el cumplimiento de las exigencias de Habitabilidad. Las exigencias respecto a la seguridad estructural se recogen en el informe específico emitido aparte.

Cubiertas planas:

Dados los problemas de filtración detectados en las visitas realizadas y la degradación existente en el sistema de impermeabilización dispuesto, motivada tanto por la falta de mantenimiento en las cubiertas, que ha implicado el crecimiento de vegetación, como por las fijaciones dispuestas para la maquinaria existente sobre la cubierta, se considera necesario la sustitución del sistema completo de impermeabilización de estas cubiertas, disponiendo una nueva capa de impermeabilización a base de láminas bituminosas o sistema impermeabilizante a base de membranas líquidas con base poliuretano. En todos los casos, el sistema dispondrá de los sellos y certificados de calidad requeridos por la normativa actual. Se deberán respetar las distancias entre juntas de dilatación de 15 m, así como disponer juntas en su encuentro con los petos de cubierta u otros elementos verticales. Del mismo modo se dispondrán juntas separadas máximo de 5.0m para el solado de terminación.

Cubiertas inclinadas:



En relación a las cubiertas inclinadas, es necesario la reposición de piezas de teja recibidas con mortero o poliuretano, ya que en las visitas se comprueba la existencia de numerosos desprendimientos. Dado que estos problemas se detectan de forma general, se recomienda el repaso del estado del 100% de estos elementos."

d) **Informe de Peritación del Estado de las Dependencias no Habitadas del Edificio del Antiguo Hotel Taoro.**

El estado de conservación que presentan las zonas no habitadas del edificio se resume en estancias en estructura vista en el caso del núcleo central y del ala derecha de la planta semisótano, ala derecha de planta baja y núcleo central y ala izquierda de la primera planta del edificio. Se encuentran en estado de abandono las estancias correspondientes al antiguo hotel situadas en las plantas primera, segunda y tercera del ala derecha del edificio, así como las dependencias del antiguo Casino, en el núcleo central y el ala izquierda de la tercera planta.

En el apartado **6.- CONCLUSIONES DEL DOCUMENTO**, se indica que dado el estado de estas estancias, no se verifican los requisitos mínimos relativos a la Habitabilidad y Accesibilidad requeridos, remitiéndose a los documentos específicos en cuanto a las fachadas, cubierta y estructura.

e) **Dictamen del Estado de las Dependencias Habitadas del Edificio del Antiguo Hotel Taoro.**

En cuanto a este documento, en lo relativo al estado de conservación de las fachadas, cubiertas y de seguridad estructural, se remite a las conclusiones de cada informe específico ya comentados, añadiendo las siguientes conclusiones:

"8.- CONCLUSIONES.

De acuerdo con las inspecciones y peritaciones realizadas, así como del análisis de los datos recabados incluidos en los puntos anteriores del presente informe, pueden establecerse las siguientes conclusiones:

El estado de las estancias ocupadas del edificio, que se corresponden con las oficinas situadas en planta segunda y los salones y vestíbulos de planta baja, no verifican las limitaciones normativas actuales relativas a la Seguridad y Habitabilidad en los edificios.

Tal y como se describe en los puntos anteriores de este informe, no se verifica al menos algún aspecto de los siguientes requisitos:

- Seguridad Estructural. Durabilidad.
- Seguridad en caso de incendio.
- Seguridad de uso.
- Accesibilidad.
- Habitabilidad.
- Ahorro de Energía.
- Protección frente al ruido.

(...)

9.- ACTUACIONES.



Tras las conclusiones descritas en el apartado anterior, se incluyen a continuación las actuaciones que se entiende necesarias para la subsanación de las deficiencias detectadas y el cumplimiento de las exigencias de Seguridad y Habitabilidad.

Actuaciones relativas a la Seguridad Estructural.

- *Dado que los refuerzos necesarios afectan a la estructura general del edificio y no solo a las zonas ocupadas, se incluye su descripción y valoración en informe aparte.*

Actuaciones relativas a la Seguridad Contra Incendios.

- *Es necesario compartimentar las escaleras central y derecha del edificio central, dotándolas de puertas cortafuego y sistemas de ventilación o presurización correspondiente.*
- *Es necesario disponer una nueva salida del edificio al exterior ubicada entre las dos existentes.*
- *Es necesario dotar de mayor dimensión a las puertas de paso y de salida ubicadas en la planta baja del edificio del Ala izquierda.*
- *Es necesario completar tanto la señalización de los medios de evacuación existentes como la señalización de las instalaciones de protección contra incendios.*
- *Es necesaria la disposición de un sistema de control del humo de incendios para la planta baja del edificio.*
- *Es necesaria la disposición de un mayor número de extintores en plantas y dotarla en su caso de iluminación de emergencia.*

Actuaciones relativas a la Seguridad de Utilización.

- *Resbaladidad. Es necesario disponer de un elemento tipo felpudo capaz de absorber el agua del calzado, de dos metros de ancho en cada una de las entradas al edificio del ala izquierda.*
- *Seguridad frente al riesgo de caídas.*
 - *Petos de fábrica y barandillas metálica existentes en los balcones del edificio. No se cumplen las limitaciones relativas a la escalabilidad de la solución, al disponerse un peto de fábrica de 50 cm de altura.*
 - *Petos de cubierta. La altura de los petos existentes en cubiertas de la zona central y ala izquierda no alcanzan los valores límite de altura impuestos en el DB SUA de CTE, siendo necesario por tanto disponer de soluciones para la seguridad adicionales.*
 - *Balcones con balaustradas. La solución dispuesta presenta una altura de barandilla ligeramente inferior a la exigida y aberturas de hasta 17 cm, que no verifican las limitaciones impuestas en el DB SUA de CTE.*
- *Seguridad frente al riesgo de impacto o de atrapamiento. Impacto con los elementos frágiles. Es necesaria la sustitución de todos los vidrios y colocación de vidrios de seguridad.*
- *Seguridad frente al riesgo de aprisionamiento. Para el cumplimiento de esta exigencia de CTE, en la planta baja, de uso público, es necesario que los aseos accesibles dispongan de un dispositivo en el interior fácilmente accesible, mediante el cual se transmita una llamada de asistencia perceptible desde un punto de control y que permita al usuario verificar que su llamada ha sido recibida, o perceptible desde un paso frecuente de personas.*



- Seguridad frente al riesgo causado por iluminación inadecuada:

Alumbrado de emergencia. El edificio dispone de iluminación de emergencia si bien la misma se considera insuficiente...

- Seguridad frente al riesgo causado por vehículos en movimiento. En relación a las plazas de aparcamiento exteriores, se deben señalar, conforme a lo establecido en el código de la circulación. (El sentido de la circulación y las salidas, la velocidad máxima de circulación de 20 km/h, las zonas de tránsito y paso de peatones, en las vías de circulación y acceso)

Actuaciones relativas a la Salubridad.

- Cubiertas planas. Dados los problemas de filtración detectados en las visitas realizadas y la degradación existente en el sistema de impermeabilización dispuesto,..., se considera necesario la sustitución del sistema completo de impermeabilización de estas cubiertas,...

- Cubiertas inclinadas. En relación a las cubiertas inclinadas, es necesario la reposición de piezas de teja recibidas con mortero o poliuretano,...

- Trasdosados en fachadas. Es necesario la disposición de un trasdosado en partes ciegas de fachada...

- Disponer piezas de vierteaguas en los huecos de fachada semisótano con una pendiente al menos de 10° hacia el exterior.

- Revestimientos. Reposición de piedras de aplacados de jambas y recercados de huecos y aplacados de esquina. Fijación de los mismos mediante sistema de anclaje en acero inoxidable.

- Disposición de sistema de impermeabilización en zonas de arranque fachada...

- Juntas de movimiento. Ejecución de juntas de dilatación en fachada junto juntas estructurales del edificio...

- Antepechos y remates superiores de las fachadas..., siendo necesario disponer en su coronación de albardillas que dispongan de una pendiente al menos del 10° con goterones en el borde exterior de la cara inferior y disponer de junta de dilatación cada dos piezas.

- Anclajes a la fachada. La solución dispuesta para las barandillas metálicas no cumple con las exigencias de DB HS, siendo necesario proceder al repaso y resellado de estos anclajes.

- Aleros y cornisas. La solución dispuesta en zonas voladas, aleros y cornisas no cumple en su totalidad con todas las exigencias de DB HS, siendo necesario disponer goterones en el borde exterior de la cara inferior en las zonas que no lo disponen.

Actuaciones relativas a la Protección frente al ruido.

- Huecos. Sustitución de las carpinterías y vidrios actuales y disposición de nuevo sistema...

Actuaciones relativas a la Accesibilidad.

- Accesibilidad en el exterior del edificio. Es necesario la reparación de salva escaleras dispuesto en uno de los accesos del ala izquierda o la disposición de una rampa accesible en la entrada principal del edificio.



- *Accesibilidad entre plantas del edificio. Es necesario la instalación de un ascensor accesible, que comunique las plantas que no sean de ocupación nula con las de entrada accesible al edificio.*
- *Es necesario el repintado de plaza accesible de aparcamiento así como de la señalización vial adicional.*
- *Es necesario disponer de dos aseos accesibles en planta segunda.*
- *Señalización de la accesibilidad. El edificio no dispone de ningún tipo de señalización para la accesibilidad.*

Actuaciones relativas al Ahorro de Energía.

- *Ahorro Energía. Es necesario disponer de sistema de regulación del nivel de iluminación en las estancias del edificio.*
- *Ahorro Energía. El edificio no dispone de aportación solar al sistema de agua caliente sanitaria siendo obligatoria su disposición o aportación de justificación alternativa."*

f) **Dictamen Sobre la Conveniencia de Ocupación de las Dependencias Habilitadas Actualmente en el Edificio Hotel Taoro.**

A la vista de todo lo anterior, en este documento, en cuanto al **Dictamen sobre la conveniencia de Ocupación de las dependencias Habilitadas Actualmente en el Edificio del Hotel Taoro**, se concluye por parte de los redactores lo siguiente:

"7. CONCLUSIONES.

De acuerdo con las inspecciones y peritaciones realizadas, así como del análisis de los datos recabados incluidos en los informes emitidos por CPV, pueden establecerse la siguiente conclusión:

El estado de las estancias ocupadas del edificio, que se corresponden con las oficinas situadas en planta segunda y los salones y vestíbulos de planta baja, no verifican las limitaciones normativas actuales relativas a la Seguridad y Habitabilidad en los edificios, desaconsejándose su uso hasta proceder a la subsanación de los mismos.

Tal y como se describe en los informes emitidos por CPV, no se verifica al menos algún aspecto de los siguientes requisitos:

- *Seguridad Estructural. Durabilidad.*
- *Seguridad en caso de incendio.*
- *Seguridad de uso.*
- *Accesibilidad.*
- *Habitabilidad.*
- *Ahorro de Energía.*
- *Protección frente al ruido.*

Para proseguir con el uso de las estancias actualmente habitadas en el edificio, se considera necesario proceder a la subsanación previa de todos los requerimientos relativos a la seguridad, así como solventar con posterioridad



los incumplimientos relativos a la Accesibilidad y Habitabilidad y finalmente los relativos al Ahorro de Energía y Protección frente al ruido."

g) Mediciones y Presupuesto.

Teniendo en cuenta las actuaciones propuestas en los distintos documentos comentados, el adjudicatario del contrato, en el documento Mediciones y Presupuesto, realiza la siguiente **estimación de los costes necesarios para conseguir que la construcción verifique las actuales exigencias de habitabilidad y seguridad en el edificio:**

- Actuaciones de Refuerzo Estructural: 1.468.021,90€
- Actuaciones Reparación Fachadas: 768.963,10€
- Actuaciones Reparación Cubiertas: 177.543,05€
- Actuaciones Sobre Estancias Ocupadas: 154.973,89€ •

A estos importes estimados, habría que aplicarles los porcentajes correspondientes a Gastos Generales (13%), Beneficio Industrial (6%) y los impuestos correspondientes (I.G.I.C.) (7%), resultando los siguientes importes:

- **Actuaciones de Refuerzo Estructural: 1.869.232,29€**
- **Actuaciones Reparación Fachadas: 979.120,72€**
- **Actuaciones Reparación Cubiertas: 226.065,57€**
- **Actuaciones Sobre Estancias Ocupadas: 197.328,25€**
- **Total Intervención: 3.271.746,83€**

Lo que se pone en su conocimiento a los efectos oportunos.

En Santa Cruz de Tenerife, a 23 de enero de 2017.

El Arquitecto Técnico


Jesús Saras Rivas

CONFORME
La Jefa del Servicio


María Victoria Pozuelo Febles

