INVITACIÓN A OFERTAR · EJECUCIÓN DE OBRA

Residencia de Mayores 130 plazas

Adaptación y ampliación de edificio con estructura ejecutada

Miguelturra · Ciudad Real

EL PROYECTO

Un edificio ya levantado, listo para terminar

130
plazas asistenciales

98
habitaciones: 66 individuales y 32 dobles

5.986,75
m² construidos tras la ampliación

6
niveles: sótano, baja, 4 plantas y bajo cubierta

Con 66 plazas individuales (50,77%) el proyecto cumple el mínimo autonómico del 50%.

SITUACIÓN Y ESTADO

Entrada de Miguelturra, junto a Ciudad Real

Ubicación

Avenida Descubrimientos, en el acceso desde Ciudad Real por la antigua carretera de Valdepeñas.

Estado actual

Estructura de hormigón terminada entre 2010 y 2011. Proyectado para uso hotelero; obra paralizada desde 2011.

Urbanismo

Suelo urbano, Clave 21 Productivo Comercial y Terciario Exento. La Modificación Puntual nº 7 del POM admite uso sanitario-asistencial.

Avenida urbanizada: agua, electricidad, alcantarillado, alumbrado, gas natural y telecomunicaciones.

ESTADO ACTUAL

Estructura de hormigón terminada









SUPERFICIES CONSTRUIDAS

5.093,91 m² a adaptar y 892,84 m² a ampliar

Planta	Adaptación	Ampliación	Total
Sótano	1.024,13 m²	—	1.024,13 m²
Baja	955,41 m²	—	955,41 m²
Primera a Cuarta (cada una)	733,61 m²	223,21 m²	956,82 m²
Bajo cubierta	179,93 m²	—	179,93 m²
Total	5.093,91 m²	892,84 m²	5.986,75 m²

La ampliación se concentra en las plantas 1ª a 4ª.

PROGRAMA RESIDENCIAL

98 habitaciones repartidas en 5 plantas

Planta	Individuales	Dobles	Habitaciones	Plazas
Baja	10	0	10	10
Primera	14	8	22	30
Segunda	14	8	22	30
Tercera	14	8	22	30
Cuarta	14	8	22	30
Total	66	32	98	130

Las plantas 1ª a 4ª tienen distribución idéntica, con salas de convivencia en ambas alas.

DISTRIBUCIÓN FUNCIONAL

Cada planta con su función

Sótano

Garaje de personal, fisioterapia, terapia ocupacional, farmacia, lavandería, vestuarios y enfermería.

Planta baja

Vestíbulo, recepción, administración, comedor, cocina industrial con acceso independiente y 10 habitaciones individuales.

Plantas 1ª a 4ª

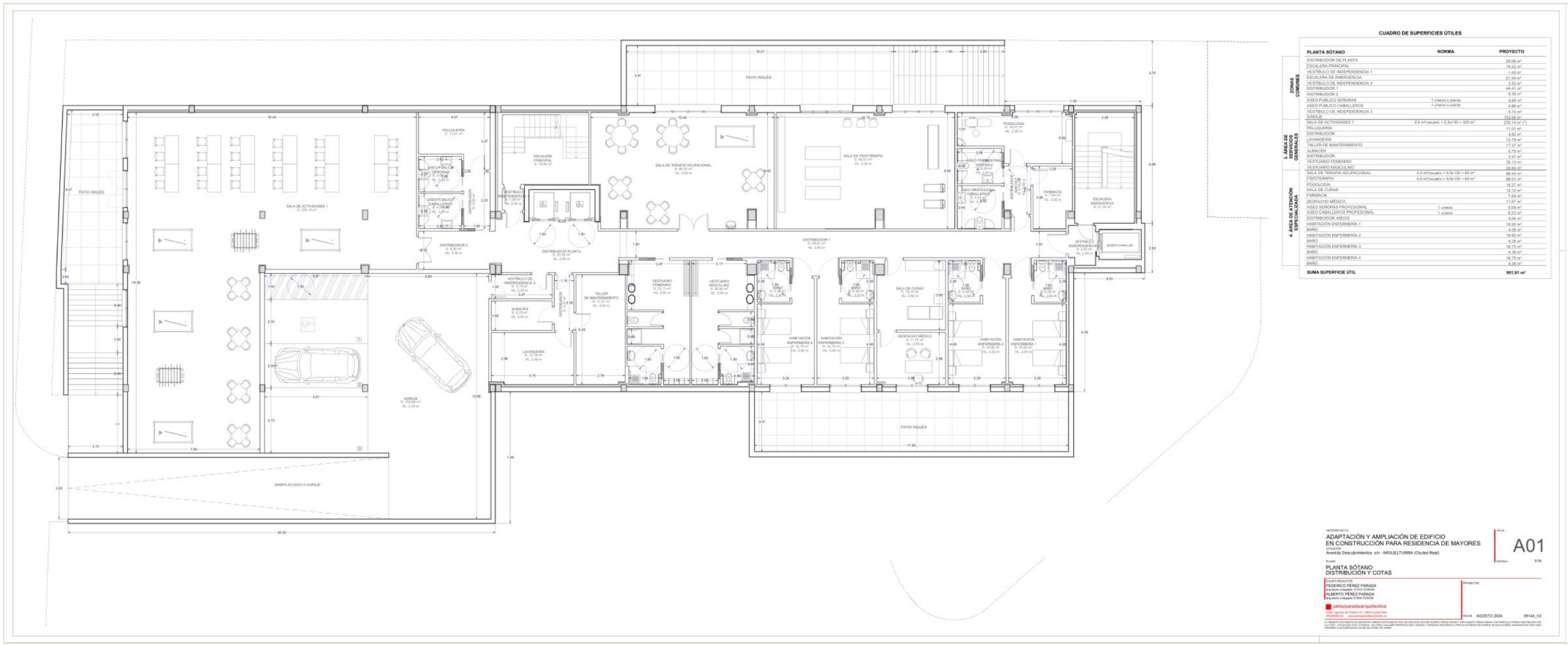
22 habitaciones por planta, salas de convivencia, baño geriátrico, aseos, almacén y cuarto de sucio.

Bajo cubierta

Gran sala de actividades y aseos de planta.

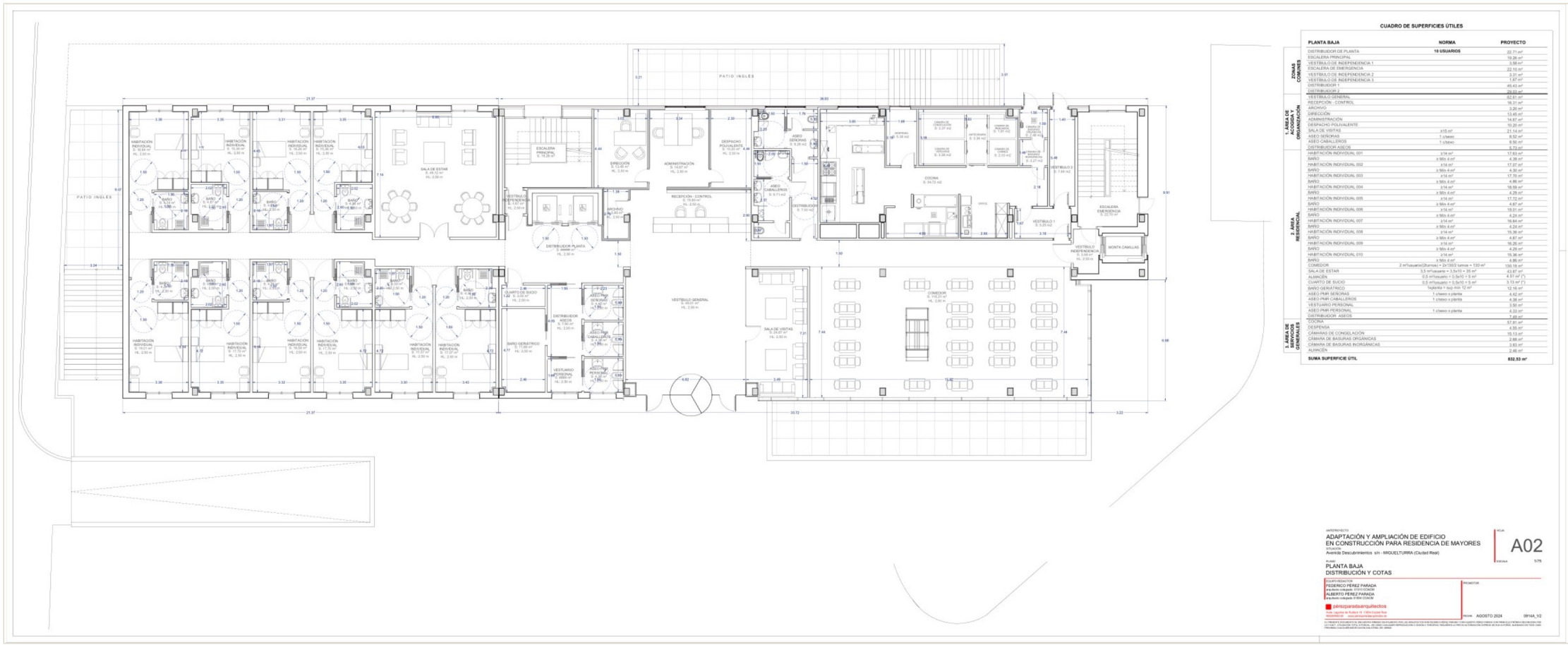
A01 · PLANTA SÓTANO

Garaje, terapias, farmacia, lavandería y enfermería



A02 · PLANTA BAJA

Recepción, comedor, cocina y 10 habitaciones



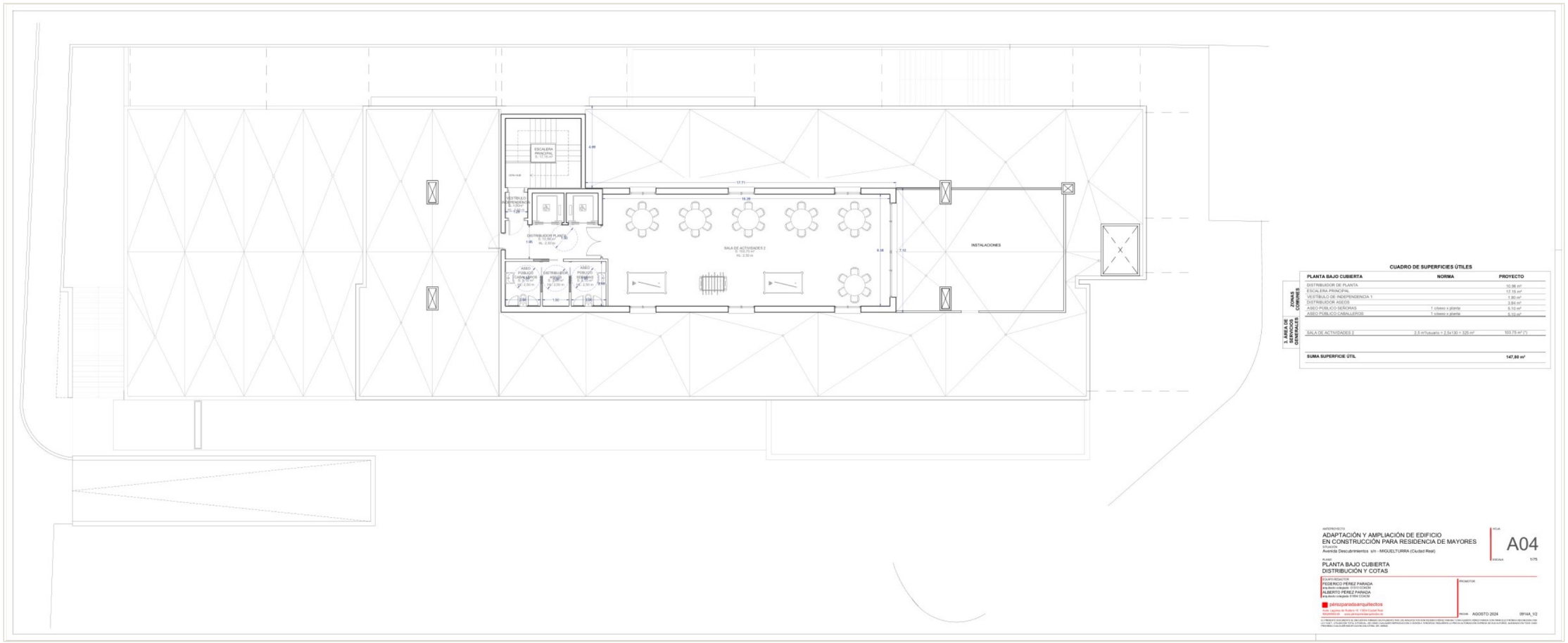
A03 · PLANTAS 1ª A 4ª

22 habitaciones y salas de convivencia por planta



A04 · PLANTA BAJO CUBIERTA

Sala de actividades y aseos



A05 · ESQUEMA FUNCIONAL

Áreas funcionales de cada planta



ALCANCE

Qué se ha estimado y qué no

Incluido

Adaptación de 5.093,91 m² existentes y ampliación de 892,84 m². 98 habitaciones, 4 de enfermería en sótano, 7 niveles. 13 capítulos de obra e instalaciones.

Excluido

IVA, honorarios y tasas, mobiliario y equipamiento operativo, centro de transformación y acometida eléctrica extraordinaria.

Base documental

Anteproyecto de agosto 2024. No hay proyecto de ejecución, planos editables ni informe estructural.

RESULTADO CENTRAL

Precio estimado de ejecución

Precio objetivo sin IVA

6,48 M€

Por m² construido

1.082 €

Coste directo objetivo

4,84 M€

Presupuesto objetivo de ejecución, sujeto a mediciones, ofertas y validación técnica.
No es una oferta cerrada ni una estimación independiente acreditada.

Reparto provisional del objetivo económico. Ajustable tras ofertas reales.

COSTE DIRECTO CENTRAL

El coste directo, capítulo a capítulo

Capítulo	Directo €
1 Estructura	391.000
2 Envolvente	724.000
3 Particiones y carpintería	438.000
4 Acabados	607.000
5 Ascensores	119.000
6 Urbanización y sótano	229.000
7 Fontanería y saneamiento	353.000

Capítulo	Directo €
8 ACS y renovables	117.000
9 Electricidad	435.000
10 Telecom y llamada	142.000
11 Climatización y ventilación	697.000
12 Protección contra incendios	338.000
13 Ayudas, pruebas y varios	246.000

Coste directo objetivo: 4.836.000 € | Precio total objetivo: 6.480.000 € sin IVA

Distribución proporcional provisional, no medición ni presupuesto técnico contrastado.

RIESGOS ABIERTOS

Lo que más puede mover el precio

Incidencia	Riesgo
Estructura de 2010-2011 sin diagnóstico	Alto
Protección contra incendios sin proyecto de sectorización	Alto
Climatización sin cálculo de cargas	Alto
Centro de transformación sin confirmar	Alto
Ascensores sin ofertas para las paradas reales	Medio-alto
Puertas y cerramientos sin cuadro de prestaciones	Medio-alto
Posibles solapes entre partidas	Medio

HIPÓTESIS NORMATIVA

Uso geriátrico tratado como Hospitalario

Base de partida

El CTE DB-SI aplica condiciones del uso Hospitalario cuando los residentes necesitan ayuda para evacuar.

En el presupuesto

Provisión de 230.000 € para sobrecostes de sectorización y columna seca. Sin suplemento de puertas EI de dormitorio.

Pendiente

Justificación DB-SI del técnico proyectista y plano de sectorización. Puede cambiar la clasificación y volver partidas.

Advertencia económica

Las provisiones del estudio V12.2 no validan el nuevo objetivo de 6,48 M€.

Sectorización, estructura e instalaciones requieren nuevas mediciones y ofertas.

CONTRASTE DE MERCADO

Obra nueva completa publicada

Referencia	€/m² sin IVA
Gallur (Zaragoza), 2026	1.585
Sant Llorenç (Mallorca), 2024	1.664 a 1.831
Andratx (Mallorca), 2024	1.751 a 2.119
Es Castell (Menorca), 2023	1.777 a 2.150

Solo orden de magnitud: el IVA, el alcance y las instalaciones no son homologables. Ningún expediente publica desglose por capítulos. Aquí la estructura ya existe y su valor depende del informe estructural.

Fuentes: licitaciones y adjudicaciones públicas consultadas el 14/11/2026.

CONTRATACIÓN

Oferta por fases

Fase 1

Diagnóstico estructural y definición técnica, con alcance y precio propios.

Fase 2

Ejecución por medición abierta o administración auditada, con gastos y honorarios pactados.

Después

Un precio máximo solo cuando alcance y riesgos estén cerrados.

No se recomienda precio cerrado ni máximo garantizado todavía. Compraventa y contrato de obra se separan jurídicamente.

Reducir incertidumbre antes de comprometer precio

Orden	Acción
1	Informe estructural y ensayos
2	Justificación DB-SI y sectorización
3	Cargas térmicas y oferta de climatización
4	Potencia eléctrica y respuesta de la distribuidora
5	Definición de fachadas y cerramientos
6	Ofertas de ascensores y montacamillas

ALCANCE ECONÓMICO · CRITERIOS DE LECTURA

Base de valoración y exclusiones

- Presupuesto objetivo de ejecución: 6,48 M€ sin IVA. No es una oferta vinculante.
- Importe de trabajo para solicitar ofertas; requiere mediciones y proyecto de ejecución.
- El desglose por capítulos es una asignación provisional, no precios comprobados.
- Excluidos mobiliario y equipamiento operativo de las 130 plazas.
- Excluidos IVA, honorarios, tasas y centro de transformación/acometida extraordinaria.
- Sectorización y puertas cortafuego, sujetas a la solución normativa definitiva.
- La viabilidad del objetivo dependerá de informes técnicos y ofertas de constructoras.

ALCANCE DE LA OBRA

Ejecución en fases

FASE 1

Estructura nueva

- Cimentación de la parte nueva
- Estructura de la ampliación en plantas 1ª a 4ª

FASE 2

Cerramiento

- Fachadas con SATE y aislamientos
- Cubiertas y ático
- Carpintería exterior de PVC

FASE 3

Interior de habitaciones

- Tabiquería y techos
- Suelos antideslizantes
- 98 puertas resistentes al fuego
- Cerrajería

FASE 4

Instalaciones y equipamiento

- Fontanería y ACS
- Electricidad y fotovoltaica
- Climatización y ventilación
- Incendios y ascensores
- Llamada enfermera y CCTV
- Equipamiento de 130 plazas

Estructura de la ampliación y envolvente del edificio

Partida	Alcance
Cimentación parte nueva	Cimentación de la zona de ampliación, a ejecutar junto a la cimentación existente. Requiere estudio geotécnico para cerrar la oferta.
Estructura parte nueva	Estructura de hormigón de la ampliación, 223,21 m² por planta en plantas 1ª a 4ª, conectada a la estructura existente.
Fachadas SATE y aislamientos	Aislamiento térmico por el exterior en todas las fachadas del edificio, con los aislamientos asociados.
Cubiertas y ático	Cubierta del edificio y cerramiento de la planta bajo cubierta (179,93 m²).
Carpintería exterior PVC	Ventanas y puertas exteriores de PVC de todo el edificio, incluidas las 98 habitaciones.

Tabiques, techos, suelos y puertas

Partida	Alcance
Tabiquería de pladur H1	Divisiones interiores en placa de yeso laminado tipo H1, resistente a la humedad, y techos. Separa habitaciones, baños y zonas comunes.
Revestimiento antideslizante C-3	Suelos y revestimientos antideslizantes de clase 3 en las zonas que lo exigen.
Carpintería, 98 puertas RF	Puertas de las 98 habitaciones con resistencia al fuego.
Cerrajería	Barandillas, protecciones y elementos metálicos. A incluir por la constructora donde corresponda.

Fontanería, electricidad y climatización

Partida	Alcance
Fontanería y ACS	Red de agua fría y caliente sanitaria, aparatos sanitarios y saneamiento para las 98 habitaciones y zonas comunes.
Electricidad y fotovoltaica	Instalación eléctrica de todo el edificio e instalación fotovoltaica.
Climatización y ventilación	Climatización y ventilación de habitaciones, zonas comunes, cocina y servicios del sótano.

Seguridad, comunicación vertical y equipamiento

Partida	Alcance
Incendios	Protección contra incendios de todo el edificio y rutas de evacuación.
Ascensores 2+1	Ascensores del edificio, incluido el montacamillas del extremo norte.
Llamada enfermera y CCTV	Sistema de llamada de enfermería en habitaciones y cámaras de vigilancia.
Equipamiento 130 plazas	Mobiliario y equipamiento para 130 plazas asistenciales.

NORMATIVA DE APLICACIÓN

Gran residencia: más de 80 plazas

- Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación y Código Técnico de la Edificación
- Decreto 2/2022 de centros de servicios sociales para personas mayores en Castilla-La Mancha
- Ley 1/1994 y Decreto 158/1997 de accesibilidad de Castilla-La Mancha
- Seguridad y salud en obra y normativa de industria

Por superficie, el centro debe cumplir todos los estándares de calidad del Decreto 2/2022.

QUÉ NECESITAMOS DE SU OFERTA

Para valorar su propuesta

Oferta por fases

Importe por fases y capítulos, con mediciones propias sobre planos y anteproyecto.

Plazo

Programa de ejecución por fases y plazo total de obra.

Experiencia

Obras similares: residencias, hospitales, hoteles o edificios de uso sanitario.

Solvencia

Equipo propuesto, medios, referencias y garantías.

Se aceptan ofertas integrales o por fases.

SIGUIENTE PASO

Envíenos su oferta

Se acompaña el anteproyecto en PDF con memoria y planos. Para cualquier duda técnica o para concertar visita al edificio, contacte con nosotros.

Daniel Esplá

Asesor inmobiliario · Century 21 Plaza, Alicante

649 061 217 · danielespla@century21.es