

INFORME TÉCNICO

Expediente: CONTR 2025/246338

Título: "CONTRATACIÓN SERVICIO DE ALOJAMIENTO Y MANUTENCIÓN PARA LOS ALUMNOS/AS MATRICULADOS EN LA RESIDENCIA ESCOLAR LAS CANTERAS DE PUERTO REAL (CÁDIZ) PARA EL CURSO ESCOLAR 2025/2026 Y UNA POSIBLE PRÓRROGA".

Procedimiento: Abierto sujeto a regulación armonizada.

Tramitación: Urgente.

Girada visita en fecha 22 de julio de 2025, siendo las 9:30 horas de la mañana, se procede a comprobar las instalaciones que tiene DUNAS PUERTO, S.L. para la licitación CONTRATACIÓN SERVICIO DE ALOJAMIENTO Y MANUTENCIÓN PARA LOS ALUMNOS/AS MATRICULADOS EN LA RESIDENCIA ESCOLAR LAS CANTERAS DE PUERTO REAL (CÁDIZ) PARA EL CURSO ESCOLAR 2025/2026 Y UNA POSIBLE PRÓRROGA.", al objeto de revisar los puntos asignados a la empresa licitadora.

En la entrada del hotel a mano derecha se encuentra la recepción y a mano izquierda un hall con mesas y sillas que cumplen con la función de permitir el esparcimiento, la convivencia y el encuentro de nuestro alumnado. En frente de la puerta se sitúa una barra de bar/café con sillas altas. (ZONA 6 del Plano)

A continuación de la zona de recepción , y en el lado izquierdo, encontramos un pequeño espacio abierto con una pantalla, una mesa baja y tres sofás de dos plazas, que son identificados como sala de televisión (ZONA 5 del Plano). A este respecto hay que destacar que, aunque el espacio cuenta con luz y aire acondicionado propios, tiene unas dimensiones muy pequeñas y un aforo escaso, teniendo en cuenta el número de alumnos/as. Dicha sala no dispone de independencia ni puerta de acceso, siendo un espacio abierto prácticamente integrado en la zona de recepción y cafetería (más bien se asimila a una sala de espera, más que a una sala con uso exclusivo para TV.

Al final del hall existe un vestíbulo por el que se accede a la zona de office-cocina y una puerta por la que se accede al comedor del establecimiento (Al fondo de ZONA 6 del Plano). Este comedor es un espacio diáfano de amplias dimensiones, con una superficie aproximada de 400 metros cuadrados, donde se prestan servicios de desayuno, almuerzo y cena. (ZONA 4 del Plano)

Este salón de comedor cuenta con una puerta de acceso desde el vestíbulo principal (hall) y cuatro puertas de acristaladas de doble hoja, que se ubican en cuatro extremos de dicho salón. (ZONA 1,2,3 y 4 del Plano)

Al ser esta sala diáfana, el titular del establecimiento ha preparado una distribución, como propuesta para utilizar el mismo como comedor, 3 salas de estudio (en plano aparecen 4), dos despachos (profesores y dirección) y un salón de actos. Dichas limitaciones de espacios se han conseguido con una serie de paneles móviles, a modo de paredes, que se apoyan en suelo mediante pies de madera y algunos de ellos con ruedas. Estos paneles de encuentran separados del suelo unos 10 ó 15 cm. Y entre la parte alta de los mismos y el techo hay una separación aproximada de 70 cm.



Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	FERNANDO JOSE CRUZ ALONSO	28/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmC7DJKXL4A6TY2A4FGVJZGHAX3	PÁG. 1/3	

La peculiaridad de esta distribución es que la zona de salón de actos se ubica en el centro y coincide con la zona de acceso a cada una de las salas previstas y a los despachos, por lo que se considera zona de paso y no una sala con independencia destinada a un uso concreto.

Los representantes del establecimiento manifiestan que se puede añadir otra sala más incorporando otros biombos o separadores móviles, restando así más espacio al comedor.

Respecto de las tres salas de estudio (ZONA 1 del Plano) que existen montadas en el momento de la visita están ubicadas en el lado opuesto del comedor y cuentan con sillas y mesas. Estas salas⁽¹⁾, tanto por su ubicación, como por la composición de las paredes, no poseen condiciones de ventilación, climatización ni acceso independientes, ni puerta de acceso a las mismas . En este sentido, y al estar anexas al comedor, tanto el bullicio de usuarios , como de los utensilios utilizados en el mismo (platos, vasos, cubiertos, etc) pueden producir molestias y distracciones a los usuarios de las salas de estudio. Así mismo , con esta distribución a base de paneles, no se asegura el acceso a puntos de luz independientes, tomas de corriente en cantidad suficiente, puntos de acceso a internet, etc.

⁽¹⁾ Entendiendo en un sentido amplio las salas de estudio como un lugar destinado al estudio, lectura o trabajo, se hace necesario que sea un lugar tranquilo, con aislamiento acústico y que permita la concentración de los usuarios, situación que por su ubicación y falta de independencia y aislamiento no se da en los espacios visitados.

Frente a estas salas de estudio, en el lado derecho del comedor, encontramos dos despachos⁽²⁾ (ZONA 2 del Plano) habilitados para la dirección del centro, la secretaría y equipo educativo que cuentan con sillas y mesas. Los despachos, tanto por su ubicación, como por la composición de las paredes, no poseen condiciones de ventilación, climatización ni acceso independientes, ni puerta de acceso a las mismas, así como las consecuencias de estar anexas al comedor, tal y como se ha mencionado en el párrafo anterior respecto a las salas de estudio.

⁽²⁾ En el caso de los despachos, aparte del sistema de divisiones y no contar con una puerta que los independice, impide que el personal docente de la residencia pueda tener documentación y/o datos en el despacho, al que podría acceder cualquiera, así como mantener la discreción necesaria en las reuniones entre sus miembros o con los alumnos o incluso realizar llamadas, actividades estas que necesitan de cierta intimidad e independencia, y no se proporciona en los espacios visitados.

Comprobada la superficie de los despachos del personal y constatar que la misma es inferior a los 25 metros cuadrados se pregunta a los representantes del hotel por esta cuestión, y éstos manifiestan que se pueden ampliar las zonas desplazando los biombos o separadores móviles, produciendo esta medida un detrimento evidente de la superficie del resto de dependencias, por lo que la solución propuesta no constituye una mejora patente.

Según la documentación aportada y las comprobaciones realizadas "in situ" ,el salón de actos o conferencia se ubicaría según los planos, entre las salas de estudio y los despachos (ZONA 3 del Plano), lo que vendría a ser según la separación realiza el pasillo de acceso para las salas de estudio y despachos. No se encuentran elementos que pueda determinar la posibilidad de que exista un salón de actos o conferencias en la zona mostrada.

En definitiva, se trata de un salón comedor de grandes dimensiones totalmente diáfano que ha sido dividido provisionalmente sin que los espacios resultantes tengan una habitabilidad, climatización e iluminación propia. Los espacios creados no cuentan con independencia respecto del salón comedor, ni del resto de espacios creados, lo que hace inviable el uso común de todas ellas. Los espacios creados no se encuentran aislados del salón comedor, ni tan siquiera entre ellos mismos, ya que su única separación es a base de biombos o separadores móviles que, aparte de no constituir una separación física patente, no disponen de puertas de acceso.



Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	FERNANDO JOSE CRUZ ALONSO	28/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmC7DJKXL4A6TY2A4FGVJZGHAX3	PÁG. 2/3	

Aparte del salón donde se ubican las habitaciones los responsables del establecimiento nos muestra una de las habitaciones del hotel, que en la documentación aportada ha sido identificada como despacho para la dirección del centro, la secretaría y equipo educativo. Comprobada la dimensión de la habitación se constata que la misma dispone de una superficie inferior a los 18 metros cuadrados, insuficiente para justificar la superficie requerida en los pliegos.

Ya en el exterior, disponen de amplias zonas ajardinadas donde se ubican las diferentes habitaciones del hotel y zonas de ocio, que permitirían el esparcimiento del alumnado. Se comprueba la existencia de una piscina con una superficie superior a los 50 metros cuadrados. En la zona de la piscina existe una superficie techada a modo de porche o velador con sillas y mesas, siendo ésta una zona más en el exterior, para esparcimiento (ZONA 6 del Plano y otras , como los aledaños de la piscina, ZONA 8).

En la zona exterior, y cerca de la piscina , existe una construcción exenta, constituida por un acristalamiento perimetral y la cubierta a base de panel “tipo sandwich” (ZONAS 5 y 7 del Plano). Este local dispone de tres puertas dobles de acceso, también acristaladas. La composición de este tipo de cerramiento no garantiza unas condiciones de habitabilidad adecuadas , con aislamiento y confort suficiente para su utilización, como sala de música y de TV, tal y como proponen los responsables del establecimiento. Con relación a la separación de ambas salas (música y TV), tan solo dispone de un separador móvil, de las mismas características similares a los empleados en la zona de comedor. En ambas salas, el mobiliario existente está compuesto por sillas.

Con relación a las habitaciones que se ofertan (ZONA 9 del Plano), se visitan algunas de ellas y, por lo general, según lo comprobado y la información que facilitan en los planos, la superficie útil de las habitaciones oscila entre los 16 y los 18 metros cuadrados, permitiendo en este caso, un máximo dos camas por habitación.

ANEXOS

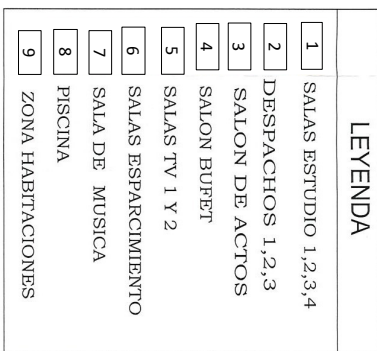
- ANEXO 1 (PLANO GENERAL, APORTADO POR EL HOTEL DUNAS PUERTO)
- ANEXO 2 (FOTOGRAFÍAS)

En Cádiz, a la fecha de la firma electrónica.

EL ARQUITECTO TÉCNICO
FERNANDO JOSÉ CRUZ ALONSO



Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	FERNANDO JOSE CRUZ ALONSO	28/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmC7DJKXL4A6TY2A4FGVJZGHAX3	PÁG. 3/3	



PÁG. 1/1





FOTOGRAFÍAS (TOMADAS A FECHA 22 DE JULIO DE 2025)

ACCESO y RECEPCIÓN



SALA TV



Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	FERNANDO JOSE CRUZ ALONSO	28/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmLBQ3VGGGPZEUWH64X3J4SSRY	PÁG. 1/7	

SALON-COMEDOR, SALAS DE ESTUDIO Y DESPACHOS



Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	FERNANDO JOSE CRUZ ALONSO	28/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmlBQ3VGGGGPZEUWH64X3J4SSRY	PÁG. 2/7	

ZONAS DE ESPARCIMIENTO Y PISCINA



Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	FERNANDO JOSE CRUZ ALONSO	28/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmLBQ3VGGGGPZEUWH64X3J4SSRY	PÁG. 3/7	



Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	FERNANDO JOSE CRUZ ALONSO	28/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmLBQ3VGGGPZEUWH64X3J4SSRY	PÁG. 4/7	

SALAS MÚSICA Y TV 2



Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	FERNANDO JOSE CRUZ ALONSO	28/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmlBQ3VGGGGPZEUWH64X3J4SSRY	PÁG. 5/7	



HABITACIONES TIPO Y CUARTO DE BAÑO TIPO



Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	FERNANDO JOSE CRUZ ALONSO	28/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmlBQ3VGGGPZEUWH64X3J4SSRY	PÁG. 6/7	



Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	FERNANDO JOSE CRUZ ALONSO	28/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmlBQ3VGGGGPZEUWH64X3J4SSRY	PÁG. 7/7	