PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA LA CONTRATACIÓN DE UNA ASISTENCIA TÉCNICA PARA LA DEFINICIÓN, CREACIÓN Y PRIMERA CARGA DE DATOS DE UNA PLATAFORMA WEB QUE ACTÚE COMO OBSERVATORIO MUNICIPAL DE VIVIENDA DEL MUNICIPIO DE VITORIA-GASTEIZ.

0.- ANTECEDENTES Y OBJETIVOS

La vivienda se ha considerado desde siempre un bien fundamental en la vida de las personas. Ya sea en propiedad o en alquiler, el momento de adquirir una vivienda supone una de las inversiones más importantes desde el punto de vista financiero y emocional.

A su vez, el derecho legalmente reconocido a la vivienda está vinculado a su consideración como una necesidad básica imprescindible para vivir con dignidad y seguridad, a desarrollar libremente la propia personalidad y a participar, incluso, en los asuntos públicos. La ausencia de una vivienda digna afecta a la salud y al medio ambiente, tanto en términos individuales como colectivos, y menoscaba el derecho al trabajo, a la educación e incluso a la participación.

Desde hace décadas, tanto en la Declaración Universal de los Derechos Humanos de 1948 como en el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de 1966, o en la Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea del año 2000, se coincide en resaltar la dimensión social de la vivienda, vinculada a la mejora de las condiciones de existencia de las personas y sus familias y a la posibilidad de evitar y superar la exclusión social.

En un ámbito jurídico más cercano, la Ley 3/2015, de 18 de junio, de vivienda de la Comunidad Autónoma del País Vasco apela al derecho constitucional de la vivienda así como el explícito reconocimiento, como derecho subjetivo, a la ocupación legal estable de una vivienda a favor de quienes, no disponiendo de una vivienda digna y adecuada en la mencionada acepción, carecen de los recursos económicos precisos para conseguir una.

Por otro lado, las instituciones tanto a nivel estatal, autonómico como municipal, deben impulsar actuaciones dirigidas a facilitar y poner la vivienda al servicio de todos los ciudadanos y ciudadanas, especialmente de las personas que más lo necesitan.

Para poder desarrollar políticas de acceso universal a la vivienda es necesario que las instituciones conozcan de primera mano cómo evoluciona el mercado tanto de compra como de alquiler, y ser conscientes de los problemas y barreras que la ciudadanía se va a encontrar en el momento de acceder a una vivienda.

Además, no todos los problemas se concentran en el momento de adquirir o alquilar una vivienda. Según la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, los propietarios son los responsables de conservar y mantener en buenas condiciones los edificios que habitan y, por tanto, desde las instituciones públicas se deben fomentar políticas efectivas de rehabilitación que ayuden en esa dirección a los ciudadanos y ciudadanas con menos recursos.

Por estos motivos, la Sociedad Urbanística Municipal de Vitoria-Gasteizko Udal Hirigintza Elkartea, ENSANCHE 21 ZABALGUNEA, quiere poner en marcha el **Observatorio Municipal de Vivienda de Vitoria-Gasteiz**. Este será un instrumento que facilite el acceso y transferencia de la información y el conocimiento en materia de vivienda desde una triple perspectiva: como apoyo al proceso de toma de decisiones en el ámbito público a fin de contribuir al derecho universal de acceso a la vivienda, como satisfacción a las demandas de información de la ciudadanía, representantes públicos, agentes sociales y profesionales del sector, y como referente para reflejar desde la transparencia la realidad de la vivienda desde un punto de vista objetivo e institucional.

1.- OBJETO DEL CONTRATO

El objeto del Contrato que se promueve es el Diseño, Construcción e Implementación de un sitio web destinado al Observatorio Municipal de la Vivienda de Vitoria-Gasteiz y la realización de una primera "carga" de información que deberá actualizarse y alimentarse en un futuro de la manera más automática posible.

2.- OBJETO DEL PLIEGO

El objeto de este Pliego de Prescripciones Técnicas (PPT) es la descripción de los trabajos que deberá llevar a cabo la empresa adjudicataria dentro del presente contrato, estableciendo las condiciones y criterios técnicos que han de servir de base para su realización.

Junto al presente PPT, revestirá asimismo carácter contractual el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares (PCAP) del Contrato.

Una de las razones centrales por las que se plantea este trabajo se debe a la existencia de información que puede consultarse a través de internet y en otros medios sobre la situación de la vivienda y que sin embargo no ofrece de manera rápida e intuitiva un repositorio que refleje la problemática de este sector en todas sus vertientes. Para ello, el Observatorio extraerá, seleccionará y mostrará información estadística sobre la situación de la vivienda en el municipio de Vitoria-Gasteiz procedente de webs e informes acreditados, ya sean oficiales o no, de manera que se pueda consultar a través de una herramienta ágil e intuitiva.

Podrá, asimismo, incorporar estudios propios desarrollados por ENSANCHE 21 ZABALGUNEA que aporten información no disponible y que se considere de interés para abordar problemáticas específicas, mejorando la radiografía sobre el estado de la vivienda en Vitoria-Gasteiz.

Además, será un espacio de análisis compartido, de recogida de las noticias más importantes, de repositorio de datos históricos, de escenarios de actualidad, etc. Todo ello con la finalidad de convertirse en un reflejo objetivo de la realidad de la vivienda en nuestro municipio y su entorno más cercano.

El objetivo es, por tanto, diseñar una herramienta web que facilite, a través de la publicación de contenido estadístico, visualizadores de cartografías y gráficos ('on line' o fijos), el acceso a la información tanto a la ciudadanía como a las administraciones y agentes sociales y profesionales relacionados con este sector para mejorar el conocimiento de la situación actual y realizar un seguimiento permanente de la evolución del sector residencial.

Incluirá su análisis desde diversas perspectivas y a lo largo de las distintas fases del proceso, desde el mercado del suelo hasta el producto inmobiliario ya edificado, incluyendo cuestiones como la accesibilidad a la vivienda en alquiler y propiedad, su financiación, así como los datos más relevantes sobre rehabilitación.

El Observatorio Municipal de la Vivienda de Vitoria-Gasteiz deberá cumplir los siguientes requisitos:

- el sitio web estará orientado a la transparencia municipal, ofreciendo a la ciudadanía, responsables públicos y resto de agentes información relativa al mercado y situación de la vivienda, por lo que el acceso y uso este serán ágiles e intuitivos.

- será consultable tanto desde ordenadores de escritorio como desde dispositivos Tablet y móviles, por lo que su diseño será "responsive" o adaptativo.

- estará albergado en el dominio www.vitoria-gasteiz.org, por lo que cumplirá las normas técnicas, de imagen corporativa, idiomas oficiales y lenguaje inclusivo de género de dicho dominio.

El sitio web del Observatorio Municipal de la Vivienda de Vitoria-Gasteiz, estará integrado al menos por los siguientes componentes:

2.1 Mapas

Será capaz de visualizar información geográfica relacionada, tanto con el mercado de la vivienda, como con el planeamiento urbanístico, catastro, etc., u otro tipo de recursos cartográficos básicos o de referencia (delimitaciones de barrios, distritos, callejero oficial, ortofotografía aérea más actual del municipio…).

Igualmente tendrá la capacidad de generar mapas temáticos como pueden ser zonificaciones del mercado en función de diferentes variables de análisis (precios de venta por metro cuadrado, precios de alquiler por metro cuadrado, tipología de vivienda, densidad de población, etc.). Está información procederá tanto de bases de datos y mapas del propio Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, como de fuentes oficiales de terceros.

El componente mapa dispondrá de diversas funcionalidades básicas que, por ejemplo, permitan al usuario navegar por el mapa de forma ágil e intuitiva o buscar y localizar geográficamente inmuebles o agrupaciones de inmuebles que cumplan determinadas características semánticas.

2.2 Gráficos

La información geográfica se verá apoyada por representaciones gráficas interactivas que permitan consultar visualmente de manera atractiva los datos e información del mercado de la vivienda, así como su evolución en el tiempo.

Dichos gráficos serán diseñados exprofeso para cada tipo de variable a representar, pudiendo ser gráficos de tipo barra, circular o por sectores, gráficos de burbujas, histogramas, gráficos de líneas, de dispersión, de cajas, cartogramas, pictogramas, gráficos de anillos, gráficos de calor….

2.3 Estadísticas/Informes

Desde el Observatorio Municipal de la Vivienda de Vitoria-Gasteiz se generarán informes y estadísticas que serán descargables en formato PDF. Estos informes serán de dos tipos; pre-generados y a demanda (generados online por el usuario a partir de variables) e integrarán secciones con información geográfica, tabular y gráficas.

2.4 Cuadro de mando

El Observatorio Municipal de la Vivienda de Vitoria-Gasteiz se desarrollará como un Cuadro de mando (Dashboard) online del mercado de la vivienda en Vitoria-Gasteiz, donde todas las variables que intervienen en el tráfico inmobiliario y tipología de vivienda queden monitorizados, haciendo posible la caracterización de dicho mercado y la evolución de este en el tiempo.

Se representarán los diferentes indicadores o KPIs (Key Performance Indicator) que permitan reflejar y medir el comportamiento del mercado.

2.5 Gestión de históricos

Partiendo de la premisa de que el mercado de la vivienda es cambiante y que el Observatorio Municipal de la Vivienda pretende reflejar dicha evolución, existirán funcionalidades que permitan a modo de "time line" la consulta de la información a una determinada fecha. Así como la posibilidad de realizar comparativas (que abarcarán las secciones con información geográfica, tabular y gráficas) entre fechas.

Carga inicial de datos

El alcance del proyecto incluye una primera carga de la información procedente de fuentes oficiales como el Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco, Eustat, Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, ENSANCHE 21 ZABALGUNEA, agencias inmobiliarias y otros agentes intervinientes en el sector inmobiliario.

En esta carga inicial de datos se abordarán los procesos de normalización y estructuración de la información, a ofrecer por el Observatorio Municipal de la

Vivienda, necesarios para que las futuras cargas de información se realicen de forma integrada y ágil.

Por lo tanto también será objeto del contrato diseñar y desarrollar los mecanismos que, bien de forma automática o al menos con un alto grado de automatización, permitan llevar a cabo las cargas de información que actualicen o complementen la información con la que contará inicialmente el Observatorio de la Vivienda.

3.- PRESENTACIÓN DE LOS TRABAJOS

El entorno tecnológico usado para el desarrollo de las tareas objeto de licitación es el homologado en la infraestructura tecnológica municipal, y por tanto, el Observatorio Municipal de la Vivienda deberá ser implantado en dicha infraestructura. La empresa adjudicataria realizará dicha implantación generando la documentación técnica necesaria para tal efecto aportando para ello el código fuente para su carga.

El entorno tecnológico es:

- J2EE

Además, según las necesidades de explotación de los datos, pueden utilizarse herramientas del tipo:

- Grails
- HTML5, CSS3, JavaScript
- Apache Subversion (SVN)

El entorno tecnológico se encuentra soportado en:

- Máquinas IBM/400
- Base de datos: DB2/UDB – As400
- ArcGIS Server 10.2
- Gestor documental Alfresco

Previamente a la entrega definitiva, el Adjudicatario deberá presentar una provisional para su análisis y aceptación. Dicha entrega deberá tener, salvo las correcciones que se indiquen, un contenido idéntico al que constituya la entrega final del trabajo.

Una vez aceptado o rectificado la entrega provisional, la empresa adjudicataria entregará dos (2) ejemplares del trabajo, completos y debidamente presentados, encuadernados y/o encarpetados. ENSANCHE 21 ZABALGUNEA podrá requerir otras dos (2) copias adicionales en caso de resultar necesarias. Los trabajos deberán ser firmados por el Adjudicatario y, en su caso, llevarán el membrete de la empresa adjudicataria.

La entrega de toda la documentación y la conformidad de los Servicios Técnicos de la Sociedad respecto a ella, serán requisitos imprescindibles para su recepción y pago. Esta entrega deberá producirse dentro del plazo definido en la oferta del Adjudicatario.

4.- METODOLOGÍA Y ORGANIZACIÓN DE LOS TRABAJOS.

Tal como se recoge en el PCAP, los concursantes deberán proponer en apartados específicos de la Memoria Técnica de su oferta (Sobre DOS):

- la metodología que pretendan utilizar
- el programa de trabajo previsto, y
- la estructura de contenidos que utilizarán para el desarrollo de los trabajos solicitados.

Se definirán los trabajos previstos para cada fase, que como mínimo serán los especificados en los puntos 2 y 3 del presente PPT, incorporando un cronograma de trabajo, realizado sobre el plazo máximo de ejecución establecido en los pliegos, sin que conste referencia alguna a la posible reducción de plazo ofertado en el Sobre TRES.

En todo caso, las ofertas procurarán, en la medida de lo posible y sin comprometer la calidad de los trabajos, reducir el plazo de entrega del documento final establecido en el PCAP.

5.- ADJUDICATARIO, CUALIFICACIÓN, EQUIPOS Y MEDIOS.

El Adjudicatario realizará todos los trabajos necesarios para conseguir el cumplimiento del objetivo del contrato y será plenamente responsable, técnica y legalmente, de su contenido, así como de los plazos de entrega de las distintas fases del mismo.

El Adjudicatario deberá acreditar en su oferta su cualificación y experiencia en trabajos similares al objeto del concurso.

El Adjudicatario definirá las personas que forman su equipo, describiendo su titulación, experiencia y cometidos adaptado al objeto de los trabajos, así como unos medios materiales adecuados para su correcta realización.

A tal efecto, facilitará una relación del personal técnico que vaya a intervenir en los trabajos, con indicación de las funciones específicas a desarrollar por cada uno de ellos y su historial profesional.

Cualquier modificación posterior deberá ser comunicada ante ENSANCHE 21 ZABALGUNEA y aceptada por escrito.

Todo el personal adscrito a la realización de los trabajos tendrá la capacidad y preparación técnica adecuada para el desarrollo de las distintas fases y especialidades del trabajo. ENSANCHE 21 ZABALGUNEA podrá exigir, en cualquier momento, el relevo de aquel personal que a su juicio no cumpla estos requisitos.

El personal colaborador y/o las empresas colaboradoras que el adjudicatario proponga en su oferta deberán adjuntar carta de compromiso correspondiente.

6.- DIRECCIÓN TÉCNICA DE ENSANCHE 21 ZABALGUNEA

La Dirección Técnica de los trabajos será encomendada a los Servicios Técnicos de ENSANCHE 21 ZABALGUNEA, siendo estos los responsables de la coordinación de los trabajos y del cumplimiento del contrato.

En especial, serán funciones de la Dirección Técnica:

- Exigir la existencia de los medios y organización necesarios para la elaboración del trabajo.
- Interpretar el Pliego de Condiciones Técnicas y demás condiciones establecidas en el contrato o en disposiciones oficiales.
- La supervisión periódica de los trabajos, en sesiones a convenir con el adjudicatario. Para ello, se establecerá un calendario de seguimiento de los trabajos a realizar.
- Programar las modificaciones que convenga introducir en el documento, estando expresamente facultada para variar el programa de trabajo en realización o por realizarse de acuerdo con las circunstancias y los resultados que se vayan obteniendo, siempre que no varíe sustancialmente la carga de trabajo y el presupuesto final.
- Expedir las certificaciones y liquidación de la labor realizada, según los plazos y forma de pago previstas en los pliegos, siempre que el trabajo satisfaga las exigencias establecidas en el pliego.
- Ejercer de una manera continuada y directa la inspección y vigilancia del trabajo contratado. A este fin el adjudicatario facilitará las reuniones, visitas y exámenes periódicos que la D.T. considere precisos, aportando la información necesaria en cualquiera de las fases del trabajo.
- Solicitar la asistencia a las reuniones de seguimiento de aquellas entidades, asociaciones, especialistas, etc. cuya opinión y colaboración se considere oportuna para asegurar la obtención de de un trabajo de la máxima calidad y/o concertación.
- Tramitar cuantas incidencias surjan en la elaboración de los trabajos.

7.- RELACIONES ENTRE ADJUDICATARIO Y ENSANCHE 21 ZABALGUNEA

Durante el desarrollo de los trabajos objeto de contrato, todas las relaciones directas del Adjudicatario y ENSANCHE 21 ZABALGUNEA se desarrollarán a través de sus Servicios Técnicos, que a tal efecto nombrarán un Director Técnico responsable.

Una vez adjudicados los trabajos y, con carácter previo al inicio de estos, se mantendrá una reunión entre los representantes de ENSANCHE 21 ZABALGUNEA y del Adjudicatario, a efectos de clarificar cuantos extremos resulten precisos.

Asimismo, el Adjudicatario presentará un programa detallado de su desarrollo que, una vez aprobado por los Servicios Técnicos de ENSANCHE 21 ZABALGUNEA, servirá para realizar su seguimiento y control. Este programa tendrá carácter contractual en su plazo total así como en los plazos parciales.

8.- NORMATIVA APLICABLE

A efectos del desarrollo de los trabajos requeridos en el presente contrato será de aplicación toda la normativa, instrucciones, recomendaciones y legislación directamente relacionada con el objeto de los mismos, así como las instrucciones que dicte la Dirección Técnica de ENSANCHE 21 ZABALGUNEA cuando no exista regulación sobre el tema.

9.- DOCUMENTACIÓN TÉCNICA APORTADA POR ENSANCHE 21 ZABALGUNEA

Con independencia de la información que el adjudicatario pueda obtener de otras fuentes, ENSANCHE 21 ZABALGUNEA facilitará la documentación y el acceso a la información estadística, cartográfica y documental de que disponga, relacionada con los trabajos objeto de contrato, y facilitará las gestiones del adjudicatario con el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, otras instituciones, organismos y entidades, si esto fuera necesario.

10.- ASISTENCIA DEL ADJUDICATARIO A ENSANCHE 21 ZABALGUNEA

El adjudicatario facilitará a ENSANCHE 21 ZABALGUNEA, sin ningún coste adicional, cuantos servicios profesionales se estimen necesarios para el correcto desarrollo y cumplimiento del objetivo del contrato, incluyendo la asistencia a reuniones explicativas, información al público, entidades, asociaciones, especialistas, etc. que se consideren oportunas por la Dirección Técnica y en el lugar que esta designe, sin que deba ser obstáculo para ello el lugar de residencia de los miembros del equipo redactor adjudicatario.

11.- PLAZO DE EJECUCIÓN

El plazo máximo previsto para la realización y entrega de la totalidad del trabajo será de **doce semanas (12)** o aquel que proponga el adjudicatario en su oferta, contado a partir de la firma del contrato.

12.- PRESENTACIÓN DE LA OFERTA

La documentación a presentar por las empresas licitadoras constará de:

- Memoria Técnica de la oferta: documento descriptivo de los trabajos a realizar en caso de resultar adjudicataria (entre los apartados de esta memoria los licitadores deberán incluir obligatoriamente los referentes a la metodología a emplear, la estructura de contenidos y el programa previsto para el desarrollo de los trabajos), así como los medios humanos y técnicos.
- Oferta económica.
- Reducción de plazo.

La Memoria Técnica se desarrollará en un máximo de 20 DIN-A4, fuente Century Gothic, 11 puntos, interlineado sencillo, todo ello a doble cara, y 4 DIN-A3 que podrán ir a una o doble cara.

13.- CESION DE LOS DERECHOS Y UTILIZACION

La documentación y otros materiales que se elaboren en ejecución del presente contrato serán propiedad de ENSANCHE 21 ZABALGUNEA, el cual podrá reproducirlos, publicarlos y divulgarlos total o parcialmente en la medida que tenga conveniente, haciendo constar la autoría de la empresa adjudicataria.

Para ello, la empresa adjudicataria cede en exclusiva todos sus derechos de explotación de dicha documentación y materiales a favor de ENSANCHE 21 ZABALGUNEA, de acuerdo con lo establecido en el Real Decreto Legislativo 1/1996, de

12 de Abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Propiedad Intelectual.

14.- PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

La adjudicataria se compromete al cumplimiento escrupuloso de la normativa vigente en materia de protección de datos de carácter personal a la que se encuentra sometido.

15.- CONSIDERACIONES FINALES

En ningún caso podrán servir estas instrucciones como justificación para la omisión de estudios, detalles o descripciones que puedan ser necesarios para desarrollar, en su completa extensión y alcance, los trabajos objeto de este concurso.