

## ESPECIFICACIONES TÉCNICAS PARA LA CONTRATACIÓN DE UN ESTUDIO DE IMPACTO DE LOS APARTAMENTOS TURÍSTICOS SOBRE EL MERCADO DE ALQUILER DE VIVIENDA RESIDENCIAL DE SAN SEBASTIÁN

### 1. OBJETO DEL CONTRATO

En los últimos años San Sebastián se ha posicionado como uno de los principales destinos turísticos de carácter urbano del norte del estado. Este crecimiento junto con el desarrollo de plataformas de turismo colaborativo ha propiciado el desarrollo de una oferta de alojamiento turístico en apartamentos bien sea de uso completo o por habitaciones.

La nueva orientación turística de un creciente número de apartamentos puede influir en el alquiler para uso residencial al encarecer y disminuir el, ya de por sí reducido, parque de viviendas destinadas a este uso en la ciudad, generando, por una parte, un efecto expulsivo de población que no tendría posibilidades de acceder a una vivienda en alquiler y, otra, una tematización turística de ciertas zonas centrales de la ciudad.

Por lo expuesto, desde Fomento de San Sebastián se propone contratar una consultora experta que analice el impacto que realizan los apartamentos de uso turístico sobre el mercado de alquiler de vivienda residencial en San Sebastián. Igualmente, tras el análisis comparado de otras ciudades con problemáticas similares, a través de este estudio se ofrecerán medidas dirigidas a preservar el uso residencial de las zonas centrales de la ciudad en una convivencia con su desarrollo turístico.

### 2. PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN

Se adjudicará mediante procedimiento negociado con publicidad a la oferta económicamente más ventajosa.

### 3. DURACION DEL CONTRATO

El contrato tendrá una duración desde la firma del contrato por 3 meses de duración.

#### 4. PRESUPUESTO DE LICITACIÓN

El presupuesto de contratación, posible prórrogas incluidas, es de 14.876 €, incrementados en el IVA correspondiente. No se admitirán proposiciones que excedan dicho presupuesto de licitación.

La proposición económica que formule el licitador alcanzará, por tanto, a todos los costes necesarios para el desarrollo del servicio, incluidos los viajes o desplazamientos necesarios para el desarrollo y posterior presentación o divulgación del estudio.. Este presupuesto incluirá también cualquier otro impuesto, tasa o gasto de toda índole que pueda derivarse de su desarrollo.

#### 5. FORMA DE PAGO

El abono a la empresa contratista se realizará a 30 días fecha factura presentada y validada por FOMENTO correspondiente a las actuaciones realizadas.

El pago corresponderá a los trabajos efectivamente realizados y, en su caso, formalmente recibidos por FOMENTO, no siendo facturables aquellos importes que no hayan sido justificados adecuadamente y/o no hayan sido ejecutados.

Cada pago referido a una factura, deberá contar previamente con la conformidad de la prestación realizada por el técnico responsable de Fomento. Se deberá realizar una única factura una vez finalizado el servicio objeto de esta contratación, indicando en la misma, la licitación de la que se trata: **“REALIZACIÓN DE UN ESTUDIO DE IMPACTO DE LOS APARTAMENTOS TURÍSTICOS SOBRE EL MERCADO DE ALQUILER DE VIVIENDA RESIDENCIAL DE SAN SEBASTIÁN”**.

#### 6. GARANTÍAS

No procede la constitución de garantías.

#### 7. PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES Y DOCUMENTACIÓN

La presentación de proposiciones presupone la aceptación incondicional por el licitador de la totalidad de las presentes Especificaciones Técnicas y restante documentación, sin salvedad alguna.

Para participar en la presente contratación, las proposiciones de las empresas licitadoras junto con la documentación relacionada, deberán haber sido recibidas por correo electrónico en la dirección [ana\\_vera@donostia.eus](mailto:ana_vera@donostia.eus) en un plazo máximo de 15 días naturales a contar desde el día siguiente a la publicación en el perfil del contratante de Fomento de la licitación por Fomento realizada.

## 8. DESCRIPCIÓN DEL SERVICIO

El objeto de esta contratación es la **“REALIZACIÓN DE UN ESTUDIO DE IMPACTO DE LOS APARTAMENTOS TURÍSTICOS SOBRE EL MERCADO DE ALQUILER DE VIVIENDA RESIDENCIAL DE SAN SEBASTIÁN”**.

Dentro de este servicio, se plantean varias actuaciones:

🕒 **Análisis de la demanda de vivienda para alquiler** existente en la ciudad y tendencias de evolución futura de dicha demanda.

- En el análisis de la demanda actual, se estimará el número de viviendas en alquiler solicitadas para uso residencial. Además se analizará el perfil socioeconómico de las personas que solicitan y/o acceden a dichas viviendas; así como los barrios donde se materializa dicho arrendamiento.
- En el análisis de tendencias de dicha demanda, se tendrá en cuenta la evolución de la población, de la actividad económica, el empleo, la formación, el acceso a financiación y el desarrollo del turismo en San Sebastián.

🕒 **Análisis del parque de vivienda en alquiler disponible en la ciudad:**

- Se estimará el número de viviendas vacías existentes en la ciudad y el uso que realizan de ellas sus propietarios (uso propio por temporadas, alquiler residencial, alquiler vacacional u otros). Este análisis se realizará desagregado por barrios.
- Se cuantificará y caracterizará la oferta de vivienda disponible para alquiler residencial y turístico en términos de: número, titularidad (pública, privada), superficie, estado de conservación, equipamiento, precio, duración del arrendamiento, garantías exigidas, etc. Este análisis se realizará desagregado por barrios.

🕒 **Impacto del turismo en el alquiler residencial.**

- Se analizará el peso del turismo en la actividad económica de San Sebastián estimándose, entre otros factores: el número de viviendas destinadas a uso turístico, el

impacto sobre el precio del alquiler y el flujo de movimientos poblacionales que está generando interbarrios y hacia el cinturón periurbano de la ciudad.

① **El alquiler en San Sebastián respecto a otras ciudades.**

- En este apartado se realizará un análisis comparado de otras ciudades (mínimo 3 ciudades) donde el crecimiento turístico esté influyendo de forma decisiva en el mercado de la vivienda y donde se estén diseñando o realizando medidas dirigidas a preservar un uso residencial.

② Los análisis realizados y las conclusiones obtenidas se recopilarán en un **Informe diagnóstico** donde además se incorporarán las medidas propuestas para garantizar una oferta de vivienda residencial adecuada a la demanda actual y a la evolución socioeconómica de San Sebastián. Igualmente la consultora elaborará un **resumen ejecutivo** adecuado para la presentación y divulgación del estudio.

Se dará por finalizado el servicio con la entrega del informe final que contenga el desarrollo de todos los puntos anteriormente descritos.

## 9. COMPROMISOS QUE ASUME EL CONTRATISTA

- a) Utilizar formatos, imagen corporativa, soportes que establezca, en su caso, FOMENTO cualquiera que fuera la fase de la vigente contratación.
- b) Utilizar diligentemente los medios puestos a disposición del contratista y ajustarse a los días y horarios establecidos por FOMENTO.
- c) No interferir en las relaciones entre FOMENTO y otros organismos públicos y privados.
- d) La entidad contratada asume confidencialidad absoluta con relación al tratamiento de la información y datos obtenidos durante la contratación. De igual modo, asume respetar Ley de Protección de Datos que protege las aplicaciones de FOMENTO.
- e) Disponibilidad para prestar sus servicios en la sede de Fomento de San Sebastián.
- f) Asignar una persona con formación y experiencia acreditada en consultoría estratégica y gestión de campañas de comunicación, quien actuará de jefe de proyecto ante FOMENTO DE SAN SEBASTIÁN y que asistirá a las reuniones que se establezcan para el adecuado seguimiento, desarrollo, evaluación y mejora del encargo.

Dicha persona podrá ser sustituida únicamente (en caso de bajas, vacaciones o cualesquiera otra circunstancia) por personal técnico que acredite formación, experiencia, actitudes y aptitudes similares a los designados inicialmente, de forma que la prestación del servicio no quede interrumpida. Este cambio deberá contar con la aceptación expresa de Fomento de San Sebastián.

- g) La consultora informará a Fomento con la antelación suficiente de las acciones a desarrollar y se adecuará al calendario que se acuerde para tal fin.

## 10. PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA

Se presentará una oferta por cada lote al que se presente, que contendrá como mínimo la siguiente información:

- ❖ Propuesta Económica
- ❖ Propuesta técnica comprensiva de:
  - Metodología de aproximación a la demanda de viviendas en alquiler solicitadas para uso residencial en San Sebastián.
  - Metodología de cuantificación y caracterización del parque de: vivienda vacía, vivienda para uso residencial y apartamento de uso turístico.
  - Metodología de análisis del impacto que realiza el alquiler turístico en el mercado de viviendas de San Sebastián.
  - Relación de agentes y entrevistas a realizar para la realización del encargo.
  - Propuesta de buenas prácticas de un mínimo de 3 ciudades donde el crecimiento de los apartamentos turísticos esté afectando al mercado del alquiler y se estén adoptando medidas de regulación. Se justificará la similitud a la problemática de San Sebastián y el interés de las medidas que están promoviendo.
  - Plan de trabajo y cronograma
- ❖ Curriculum vitae de las personas propuestas para la prestación del servicio.
- ❖ Declaración Jurada de acuerdo al ANEXO 1
- ❖ Justificante acreditativo de hallarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social.
- ❖ Copia del alta en el I.A.E. relacionado con el objeto de esta contratación
- ❖ Persona de Contacto de la empresa licitadora, indicando:
  - Razón Social completa de la empresa licitadora
  - C.I.F. de la empresa licitadora
  - Nombre y 2 apellidos de la persona de contacto en la empresa licitadora
  - Teléfono y Fax de la persona de contacto en la empresa licitadora

- Email de la persona de contacto en la empresa licitadora

## 11. NEGOCIACIÓN Y CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

Los criterios para la negociación son los siguientes:

- ❖ Oferta técnica
- ❖ Oferta económica

Los criterios de adjudicación son los siguientes:

A) Oferta económica.....50 puntos

Se valorará con cero puntos la oferta que coincida con el precio de licitación

La puntuación se otorga proporcionalmente entre los siguientes valores:

- 1.- El precio de licitación
- 2.- La cantidad más baja de entre las siguientes:
  - a) La menor oferta
  - b) El precio de licitación menos un 15%
  - c) El precio medio ofertado menos un 10%

Se aplicará la siguiente fórmula matemática:

(PI - On)

Ptn = ----- x Pto.,

(PI-O1)

(siendo: PI= Precio de licitación; Pto= Puntuación máxima; O1 = precio más bajo según el apartado 2; On = Precio de la oferta económica de cada licitadora; Ptn = Puntuación obtenida por cada licitadora).

B) Oferta Técnica 50 puntos

1. Propuesta metodológica. Se valorará hasta un máximo de 34 puntos las propuestas que aporte la consultora, entre las que deberá figurar como mínimo las siguientes:
  - Metodología de aproximación a la demanda de viviendas en alquiler solicitadas para uso residencial en San Sebastián. (Hasta un máximo de 5 puntos).

- Metodología de cuantificación y caracterización del parque de: vivienda vacía, vivienda para uso residencial y apartamento de uso turístico. (Hasta un máximo de 10 puntos).
  - Metodología de análisis del impacto que realiza el alquiler turístico en el mercado de viviendas de San Sebastián. (Hasta un máximo de 15 puntos).
  - Relación de agentes y entrevistas a realizar para la realización del encargo. Hasta un máximo de 5 puntos.
2. Propuesta de buenas prácticas de ciudades a analizar. Se valorará hasta un máximo de 9 puntos la relación de buenas prácticas propuestas. Se deberá proponer un mínimo de 3 experiencias.
  3. Plan de trabajo y cronograma. Se valorará con 1,5 puntos cada semana de reducción del plazo de duración establecido en los pliegos, hasta un máximo de 6 puntos.

## 12. PROPIEDAD DE LOS TRABAJOS REALIZADOS

Quedarán en propiedad de FOMENTO los soportes metodológicos, los materiales y productos realizados y su propiedad intelectual y comercial, reservándose FOMENTO su utilización y divulgación por cualquier medio.

La empresa contratista tendrá obligación de proporcionar a FOMENTO en soporte informático y papel, todos estos materiales y productos.

Los trabajos que constituyan objeto de propiedad intelectual se entenderán expresamente cedidos en exclusiva a FOMENTO, salvo en el caso de derechos preexistentes, en lo que la cesión puede no ser con carácter de exclusividad.

## 13. MODIFICACIÓN

Ni la empresa contratista ni la persona directora podrán introducir o ejecutar modificación alguna en el objeto del contrato sin la debida aprobación previa por la Gerencia de FOMENTO, en el ámbito de sus competencias, y de la modificación de su presupuesto correspondiente. Las modificaciones que no estén debidamente autorizadas por FOMENTO

originarán responsabilidad en el contratista, el cual estará obligado a rehacer la parte de los mismos que resulte afectada por aquellas sin abono alguno.

#### 14. RESOLUCIÓN DEL CONTRATO

Son causas de resolución del contrato las previstas en los artículos 111 y 214 del TRLCAP, con los derechos que se establecen en los mismos.

Asimismo constituirán causas de resolución del contrato imputables al contratista:

- Ⓢ① El incumplimiento de la obligación de guardar sigilo anteriormente mencionadas en este pliego.
- Ⓣ① El incumplimiento de las obligaciones adquiridas por la prestación del Objeto de las presentes especificaciones
- Ⓜ① El abandono por parte de la empresa contratista de la consultoría y asistencia objeto del contrato.
- Ⓤ① Se entenderá producido el abandono cuando la prestación no se desarrolle con la regularidad establecida o con los medios humanos o materiales precisos para la normal ejecución del contrato en el plazo establecido. No obstante, cuando se dé este supuesto, FOMENTO, antes de declarar la resolución requerirá al contratista para que regularice la situación en el plazo de cinco días a contar desde el requerimiento.
- Ⓜ① La incursión de la empresa contratista, durante la vigencia del contrato, en alguna de las prohibiciones señaladas en la normativa vigente.

El acaecimiento de cualquiera de estas causas en los términos establecidos facultará a FOMENTO para dar por resuelto el contrato, con la indemnización de daños y perjuicios, y demás efectos que procedan conforme a la normativa aplicable, pudiendo optar por la ejecución subsidiaria, realizando las obligaciones incumplidas o continuando la ejecución del contrato por sí o a través de las personas o empresas que determine, a costa del contratista.

#### 15. PRERROGATIVAS DE FOMENTO Y JURISDICCIÓN

La Gerencia de FOMENTO tendrá la prerrogativa de interpretar en primera instancia cualquier aspecto del contrato y resolverá las dudas que ofrezca su cumplimiento, sin perjuicio de los derechos económicos del contratista y de las acciones que éste pueda emprender después. Igualmente, dicha Gerencia podrá modificar los contratos celebrados y



acordar su resolución dentro de los límites y con sujeción a los requisitos y efectos señalados en el TRLCAP y sus disposiciones de desarrollo.

Así, las instrucciones que señale la Gerencia de FOMENTO, previo informe jurídico si fuera necesario, serán inmediatamente ejecutivos.

## 16. CAPACIDAD PARA CONTRATAR

- ❖ Podrán contratar con FOMENTO las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar, no estén incursas en prohibición de contratar y acrediten su solvencia económica y financiera y técnica o profesional.
- ❖ Las empresas licitadoras deberán contar asimismo con la habilitación profesional o empresarial que, en su caso, sea exigible para la realización de la actividad o prestación que constituye el objeto del contrato.
- ❖ Las personas jurídicas sólo podrán ser adjudicatarias del contrato cuando las prestaciones de éste estén comprendidas dentro de los fines, objeto o ámbito de actividad que, a tenor de sus Estatutos o reglas fundacionales, les sean propios.
- ❖ Tendrán capacidad para contratar con FOMENTO, en todo caso, las empresas no españolas de Estados miembros de la Unión Europea que, con arreglo a la legislación del Estado en el que estén establecidas, se encuentren habilitadas para realizar la prestación de que se trate, siendo de aplicación lo previsto en el artículo 47 de la LCSP.
- ❖ Cuando la legislación del Estado en que se encuentren establecidas estas empresas exija una autorización especial o la pertenencia a una determinada organización para poder prestar en él el servicio de que se trate, deberán acreditar que cumplen dicho requisito.
- ❖ Las personas físicas o jurídicas de Estados no pertenecientes a la Unión Europea deberán acreditar su capacidad de obrar mediante informe de la Misión Diplomática Permanente de España en el Estado correspondiente o de la Oficina Consular en cuyo ámbito territorial radique el domicilio de la empresa.
- ❖ Podrán contratar con FOMENTO las uniones de empresarios que se constituyan temporalmente al efecto, sin que sea necesaria la formalización de las mismas en escritura pública hasta que se haya efectuado la adjudicación del contrato a su favor, siendo de aplicación lo previsto en el artículo 48 de la LCSP.

Esta capacidad, deberá ser complementada, a través de la siguiente capacidad económica, técnica y financiera:

- Experiencia mínima de 2 años de la empresa licitadora y del personal adscrito a la ejecución en consultoría de proyectos de análisis de actividad económica y turismo.

## 17. DOCUMENTOS EXIGIDOS AL ADJUDICATARIO

El adjudicatario, en un plazo de diez días hábiles, contados a partir del siguiente al de la publicación de la adjudicación en el perfil de contratante, deberá presentar la siguiente documentación:

- ❖ Justificante acreditativo de hallarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social.
- ❖ Copia del alta en el I.A.E. relacionado con el objeto de esta contratación
- ❖ Si el adjudicatario fuese una agrupación de empresas deberá acreditar su constitución legal como unión temporal de empresas y el C.I.F. de la misma.

Donostia- San Sebastián, a 8 de septiembre de 2016.

## ANEXO 1

Yo, **XXX, (nombre, 2 apellidos y N.I.F.)** en nombre y representación de la Empresa **YYY (razón social completa y C.I.F.)**, en plena posesión de mi capacidad jurídica y de obrar, enterado del pliego y de las condiciones facultativas aprobados por Fomento de San Sebastián para la contratación de un **ESTUDIO DE IMPACTO DE LOS APARTAMENTOS TURÍSTICOS SOBRE EL MERCADO DE ALQUILER DE VIVIENDA RESIDENCIAL DE SAN SEBASTIÁN**

## DECLARO

- 1 ) Que conozco las presentes especificaciones, que expresamente asumo y acato en su totalidad.
- 2 ) Que la empresa a la que represento, cumple con todos los requisitos y obligaciones exigidos por la normativa vigente y el citado Pliego de Prescripciones para la realización del Contrato.
- 3 ) Que me comprometo a la realización de un **ESTUDIO DE IMPACTO DE LOS APARTAMENTOS TURÍSTICOS SOBRE EL MERCADO DE ALQUILER DE VIVIENDA RESIDENCIAL DE SAN SEBASTIÁN** por un precio total de **\$\$\$\$\$\$\$** IVA no incluido y un plazo de **ZZZ** meses.
- 4 ) Que en todo caso me obligo al cumplimiento de lo legislado o reglamentado en materia laboral y fiscal.

San Sebastián, a ....de .....de 2016

Fdo: