



Agencia de Obra Pública de la Junta de Andalucía  
CONSEJERÍA DE FOMENTO Y VIVIENDA



# GGI3001IDIZ ICOSOP

INICIATIVA PARA EL CONTROL SOCIAL DE LAS POLÍTICAS PÚBLICAS:

INFORME SOBRE OBSERVATORIOS DE VIVIENDA

Universidad Pablo de Olavide

Informe elaborado por:

Xavier Coller Porta, Jean B. Harguindeguy,

Javier Moreno Ibarra y Emilio Rodríguez López

Grupo de Investigación DASP

Benito Caetano Guerrero López

Fundación Civilter



Informe de seguimiento nº 2

07-04-2014



## ÍNDICE

1. Introducción	3
2. Esquema de desarrollo del mapa web:	4
1-Necesidades de usuario	
- Ciudadanía y sociedad civil organizada	
- Sector profesional y empresarial	
- Administración y agentes públicos	
2-Objetivos del sitio	
3-Especificaciones funcionales	
4-Requisitos de contenido	
3. Otras especificaciones técnicas	12
4. Cuadro de mapa web por niveles jerárquicos	13
5. Mapa gráfico del portal-web	16
-Nivel 1: Home	
-Nivel 2: Página	
6. Esquema de distribución de contenidos en pantalla	18
-Nivel 1: Home	
-Nivel 2: Página	



## 1. INTRODUCCIÓN

Para ofrecer una plataforma web que contenga el Observatorio Andaluz de Vivienda (OAV), consideramos que se deben seguir principios generales de transparencia, participación y colaboración, así como incluir elementos para la participación de la ciudadanía en general y para la participación de grupos de interés (sociedad civil, empresas, profesionales e interlocución social del sector de la vivienda y líderes sociales).

En cuanto a los principios de transparencia, la información debe estar siempre disponible para su uso y consulta, incorporando soluciones para publicar contenidos en internet de un modo rápido y sencillo, orientado a personas que no disponen de conocimientos técnicos avanzados. La premisa de partida debe ser el acceso de modo muy visual a todos los contenidos disponibles. Debemos contar con herramientas que simplifiquen la presentación de los datos mediante la visualización de gráficos, infografías y medios audiovisuales.

El principio de participación debe estar orientado a la síntesis y análisis de opiniones. Debemos ser capaces de gestionar, clasificando, organizando y favoreciendo análisis de las propuestas, permitiendo un tratamiento ágil de las mismas.

Por último el principio de colaboración, debe considerarse como el eje central que permite afrontar retos y generar intercambio de capacidades. Para ello, es conveniente crear una plataforma que permita a la institución lanzar retos y recibir proyectos para su resolución, de tal manera que el OAV sea un portal institucional que se convierta en punto de encuentro para la ciudadanía, donde intercambiar capacidades, habilidades y conocimientos.

Por tanto se tendrán en cuenta de manera general los principios básicos de transparencia que se recogen en el Artículo 6 del Proyecto de Ley de Transparencia Pública de Andalucía (específicamente los reflejados en los apartados a, b, d, h, i, j, k) y los principios de reutilización de la información e interoperabilidad consagrados en los artículos 19 y 37 del citado Proyecto de Ley de Transparencia Pública de Andalucía.



## 2. ESQUEMA DE DESARROLLO DEL MAPA WEB

### 1. Necesidades de usuario

Los usuarios acudirán al portal del Observatorio de la Vivienda en Andalucía fundamentalmente para obtener información actual y relevante sobre la cuestión de la vivienda en Andalucía, pero ofreciendo visiones desde una tipología simple de usuario (ciudadanía, sector, administración), enfoques particulares relacionados con cuerpos temáticos (normativa, planificación, disponibilidad y uso, proyectos, políticas públicas, benchmarking), y para comunicarse entre ellos y con la Administración.

Los tres vectores o visiones de uso se articulan en torno a las necesidades detectadas hasta el momento, tras el trabajo desarrollado por el equipo de investigación ICOSOP en la elaboración del Informe sobre Observatorios de Vivienda (editado como Informe de Seguimiento nº 1 del citado proyecto ICOSOP):

- 1.1. Desde la ciudadanía (incluye sociedad civil auto-organizada)
- 1.2. Desde el sector profesional y empresarial (incluye interlocutores sociales empresariales y sindicales)
- 1.3. Desde la propia Administración y agentes públicos (incluye todos los niveles de actores públicos: locales y provinciales, ejecutivo y legislativo autonómicos)

A continuación se detallan los temas que constituyen las necesidades detectadas:

#### 1.1 Desde la ciudadanía y sociedad civil organizada

- Acceso a la normativa reguladora de la vivienda.
- Acceso a los planes y programas públicos.
- Información general sobre las condiciones del mercado.
- Información específica sobre alquiler, compra-venta y rehabilitación.
- Información sobre derechos y obligaciones de usuarios y comunidades de propietarios.
- Canales de comunicación con la Administración (propios y vinculados con [Plataforma de Relación con la Ciudadanía Andaluza](#) y el [Portal de Datos Abiertos de la Junta de Andalucía](#)).
- Canales de comunicación con organizaciones de la sociedad civil.
- Canales de libre expresión.
- Guías prácticas de desempeño y uso (incluyendo sostenibilidad, suministros, consumos).
- Información general sobre el sector (estadística básica e información geoposicionada).
- Organizaciones ciudadanas.
- Convocatorias y agenda (B2C + C2B).
- Tramitación electrónica. (canales propios y en consonancia con [Plataforma de Relación con la Ciudadanía Andaluza](#) ) de acuerdo con el artículo 29, Fomento de la tramitación electrónica, del Proyecto de Ley de Transparencia Pública de Andalucía.
- Enlaces y referencias.



## 1.2 Desde el sector profesional y empresarial

- Normativa relativa a vivienda, suelo, fiscalidad.
- Planificación (instrumentos y planes).
- Informes y análisis públicos y privados.
- Estadísticas e información geoposicionada.
- Canales de comunicación con la administración.
- Canales de comunicación con organizaciones de la sociedad civil.
- Canales de libre expresión.
- Convocatorias y agenda.
- Contratación: reseñando licitaciones de obra y proyectos públicos.
- Control de Calidad.
- Enlaces y referencias.

## 1.3 Desde la Administración y agentes públicos

- Normativa general.
- Instrumentos de planificación, modelos y planes disponibles.
- Informes y análisis públicos y privados.
- Estadísticas e información geoposicionada.
- Gestión de retornos y canales.
- Comunicación externa (ciudadanía, sector y medios).
- Cooperación Internacional.
- Convocatorias y agenda.

## 2. Objetivos del sitio

El objetivo general del Proyecto ICOSOP consiste en reforzar el papel de la ciudadanía a lo largo de todo el ciclo de las políticas públicas y conseguir la mejora de la “colaboración” entre elites políticas y ciudadanía en materia de acción pública usando las nuevas tecnologías de la información y comunicación (TIC).

En consonancia con este objetivo general, el objetivo específico de la propuesta de mapa web del OAV es presentar la información necesaria para cubrir las necesidades de usuario en un marco integral, con un sistema de acceso intuitivo, fácil y con herramientas de consulta y expresión.

Por tanto los requisitos operativos para elaborar la propuesta de mapa web del OAV que se derivan del objetivo inicial planteado son:

- Presentación de la información para cubrir necesidades de usuario en un marco integral.
- Articulación de un sistema de acceso a los contenidos web intuitivo y abierto.
- Incorporación de herramientas de consulta y expresión.



### 3.- Especificaciones funcionales

El cumplimiento de dos de los tres requisitos del objetivo específico del mapa web del OAV, presentación de la información en un marco integral y articulación de un sistema de acceso intuitivo, se propone a través de las siguientes especificaciones funcionales:

- Entrada única para todas las tipologías de usuario.
- La diversidad de tipologías de usuario y sus diferentes necesidades asociadas se resolverá mediante:
  - niveles de complejidad creciente en la presentación de los contenidos,
  - etiquetado de los contenidos para la rápida búsqueda transversal.
- Cada contenido llevará un pequeño *abstract* explicativo (Nivel 1 de complejidad).
- Cada contenido/documento estará etiquetado.
- Cada contenido/documento tiene URL propia y, si es posible, invariable (referencias permanentes).
- Todo será compatible por vía múltiple y cada compatible llevará asociado un titular compatible.
- Unificación cartográfica: Un sólo mapa, con capas.

En lo que se refiere al tercer requisito del objetivo específico del mapa web del OAV, desarrollo de herramientas de consulta y expresión, se exponen a la CFV dos cuestiones por resolver:

- ¿Integrar contenidos ajenos en ventanas o redirigir a web original?
- ¿Pueden los ciudadanos proponer encuestas o consultas?

### 4. Requisitos de contenido

El desarrollo temático necesario para atender estas visiones debe responder a un índice de contenedores de información como el siguiente:

- **“A día de hoy”**

Cuadro detallado de actualidad en el que se integran todas las fuentes, incluidas las referencias periodísticas que se consideren.

- **Normativa**

- Normas básicas y más comunes.
- Normas específicas relativas a construcción y promoción de viviendas.
- Normas específicas relativas a suelo.
- Normas específicas relativas a condiciones y reglamentos de urbanización y construcción.
- Normas relativas a la propiedad.
- Normas relativas al derecho y al acceso a la vivienda.
- Normas urbanas.
- Normas específicas sobre vivienda histórica.



- **Estadística e indicadores**

- Consultas de estadísticas actuales.
- Consultas de estadísticas históricas.
- Acceso a informes de evolución.
- Cartografía general.
- Capas de información sobre cartografía.
- Indicadores disponibles de fuentes externas al OAV.
- Indicadores de uso generados por la actividad propia del OAV (no automatizados y sujetos a consideración estratégica y decisión de la administración del OAV).
- Indicadores de evaluaciones de satisfacción del servicio prestado por el OAV en el caso de que se decidan llevar a cabo encuestas de satisfacción y/o sistematización de los contenidos vertidos por la ciudadanía en canales de interacción y comunicación social.

- **Planes e instrumentos de planificación**

- Normativa relativa a planificación urbanística.
- Políticas públicas expresas.
- Focalización y priorización de inversiones de vivienda.
- Registro de barrios intervenidos y en intervención.
- Catálogo de planes vigentes: Publicaciones de planes e instrumentos de ordenación territorial y urbanística de la comunidad autónoma, de sus comarcas y municipios, de las aglomeraciones urbanas y áreas litorales, según indicaciones del artículo 12, información sobre planificación, del Proyecto de Ley de Transparencia Pública de Andalucía.
- Catálogo de planes históricos.

- **Estudios y publicaciones**

- Estudios territoriales.
- Estudios sociales y de población.
- Informes y análisis sobre barrios que concentran características de vulnerabilidad social.
- Estudios económicos y de mercado (oferta/demanda).
- Estudios técnicos.
- Publicaciones periódicas de la Junta de Andalucía, otros organismos nacionales e internacionales (siempre que se vigile la posible duplicación de la fuente original). Además de cualquier otros que se puedan determinar, se recomienda el seguimiento de los siguientes organismos:

- [EUKN](#)
- [CECODHAS](#)
- [OBJOVI](#)
- [Observatorio del Vivienda y Suelo del Ministerio de Fomento](#)
- [Apartado de vivienda INJUVE](#)
- Portal web de emancipación para la juventud andaluza: [Radar de emancipación](#).



- [UN\\_HABITAT](#)
- Organismos municipales andaluces.

- **Patrimonio andaluz de la vivienda**

- Patrimonio histórico.
- Activos patrimoniales.
- Políticas y proyectos.
- Conservación y protección.
- Registro de líneas de intervención existentes.

- **Guías de uso**

- Acceso a la vivienda.
- Vida en comunidad.
- Usos:
  - Alquiler.
  - Compra.
  - Venta y permuta.
  - Rehabilitación.
  - Mantenimiento.
  - Viviendas en patrimonio histórico: políticas de rehabilitación y mantenimiento adecuadas al uso ciudadano.
- Guías para agentes públicos municipales y profesionales ([Guía Metodológica Planes Municipales Vivienda y Suelo](#)).
- Derechos y deberes.
- Trámites públicos y privados:
  - Cuestiones constructivas y técnicas (planos, memorias de calidades, diseño y aprovechamiento, criterios de elección de la vivienda, etc.).
  - Tratamiento fiscal del alquiler, compraventa, herencia, y donación de la vivienda y asesoramiento personalizado sobre su aplicación al caso particular.
  - Viviendas de protección oficial, posibilidad de acceso a las mismas y estudio de las condiciones de alquiler de las viviendas protegidas.
  - Compra de vivienda en régimen de cooperativa, legislación aplicable, derechos y deberes del cooperativista, el precio de la vivienda en cooperativa, etc.
  - Gastos e impuestos asociados a la compraventa, ITP (Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales), AJD (Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados), IVA (Impuesto sobre el Valor Añadido), honorarios de notario y registrador, etc.



En todo caso se tendrán en cuenta las indicaciones ya publicadas por la CFV.

[Área web de vivienda y rehabilitación de la Consejería de Fomento y vivienda de la Junta de Andalucía :](#)

- Contratos de compra y de alquiler, las cláusulas que deben contener, las obligaciones de las partes, los trámites a seguir, los diferentes regímenes de compra, las comprobaciones a realizar en la recepción de la vivienda, etc.
- Ayudas de administraciones (Estatal, Autonómica y Local) para compra, alquiler o rehabilitación de vivienda.
- Hipotecas y financiación de la compra de vivienda: tramitación, asesoramiento personalizado y estudio de las ofertas y condiciones de los préstamos hipotecarios, obligaciones de las entidades de crédito y márgenes de negociación con las mismas.
- Propiedad horizontal: derechos y obligaciones, elementos del edificio, órganos de gobierno, gastos y cuotas y elaboración y modelos de estatutos y documentos.

[Programa Andaluz en Defensa de la Vivienda :](#)

[Si quiere contratar una hipoteca y ...](#)

[Si tiene problemas con su hipoteca...](#)

[Si quiere ejercitar la dación en pago...](#)

[Si está a punto de ser desahuciado o ya ha sido desahuciado...](#)

- **Experiencias y prácticas**

Canal proactivo (con filtro de administrador) de publicación en soporte multimedia de experiencias y prácticas de la ciudadanía, profesionales, actores públicos, sobre estos y otros temas:

- Vivienda sostenible.
- Viviendas para todos (derechos de vivienda para colectivos sociales desfavorecidos).
- Experiencias de políticas urbanas de cohesión social.
- Adaptación de viviendas a colectivos con necesidades especiales.

La publicación incluirá enlaces a las instancias de la sociedad civil y mercantil (asociaciones de empresarios, sindicatos, colectivos sociales).

Como ejemplos y posibles modelos se presentan las siguientes sugerencias:

- [Policy labs EUKN](#) (laboratorios políticos) y entrevistas a profesionales, responsables políticos, investigadores, y representantes de proyectos urbanos públicos y civiles.
- [Biblioteca electrónica EUKN](#) trabajos, investigaciones, proyectos y políticas desarrolladas en el sector de políticas urbanas y propuestas seleccionadas de profesionales, investigadores, responsables políticos, sociedad civil organizada y ciudadanía.
- Modelo del extinto [Observatorio Municipal de la Vivienda de Madrid](#): Organización de jornadas y ciclos de conferencias y celebración de mesas de trabajo con agentes sociales, profesionales, económicos e institucionales del sector, para recoger opiniones, sugerencias y experiencias



susceptibles de ser trasladadas a las políticas públicas de vivienda y para realizar una evaluación de la implantación de las políticas públicas de vivienda.

- Recogida de experiencias de la plataforma de procesos colectivos de vivienda [Más que una Casa](#).

- **Visor cartográfico**

Organización geolocalizada de la información propia del OAV y la obtenida a través de fuentes externas como el [Atlas Digital de las Áreas Urbanas](#) del Ministerio de Fomento.

Junto a este desarrollo temático, deberán ponerse en funcionamiento las herramientas que permitan su uso y doten de funcionalidad al sitio, haciendo del mismo un portal eficiente, actual, transparente y realmente interactivo, con informaciones, datos y contenidos reutilizables:

- Herramientas para compartir contenidos.
- Herramientas de encuesta y consulta desde el propio Observatorio para poder generar procesos de participación ciudadana como los del [Observatorio Vasco de la Vivienda](#) o como el eje de acción ciudadana del [Observatorio Ciudadanía y Territorio de Chile](#). Este contenedor no está especificado entre los requisitos de contenido y es probable que la ciudadanía lo proponga durante el desarrollo del trabajo de campo, con los colectivos que estructuran la demanda social, previsto en el paquete de trabajo 2 del proyecto ICOSOP.
- Herramientas de consulta y gestión de mensajes hacia la Administración. Actualmente la CFV cuenta con canales de este tipo organizados a través de información tematizada:
  - [Programa andaluz en defensa de la vivienda](#)
  - [Canal infovivienda](#)
- Tramitación electrónica. Actualmente la CFV cuenta con canales de tramitación, aunque algunos parecen estar en desuso:
  - [“en Andalucía tienes tu casa”](#)
  - [Área web de vivienda y rehabilitación](#) de la Consejería de Fomento y vivienda de la Junta de Andalucía.
  - [Consulta on line de Patrimonio Residencial](#) (con usuario y clave y/o certificado digital)
  - [Programa PIMA](#)



- Soportes de comunicación formal (blog y *newsletter*): posibilidades de pulsar la opinión ciudadana general.
- Soportes y canales de información e interacción social (redes y medios sociales): posibilidades de pulsar la opinión ciudadana general y compartir informaciones y noticias generadas por el observatorio, la administración, la ciudadanía, los movimientos sociales, las organizaciones profesionales de manera proactiva (canales *FB*, *TW*, *LINKEDIN*).
- Cuadro de mandos (en *dashboard*).
- Backend y gestor de contenidos.

Finalmente deberán tenerse en cuenta los requisitos de la LRSSI, la APD, los estándares web de accesibilidad y ordenación de la información y otras normas que afecten.



### 3. OTRAS ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

El resto de especificaciones técnicas del portal (Arquitectura, Diseño de la interacción, Presentación de la información, Diseño de navegación) se desarrollarán posteriormente, conforme al calendario del proyecto ICOSOP. Este calendario prevé la realización de estos trabajos en el paquete de trabajo 3, montaje de la aplicación, a desarrollar tras la finalización del paquete de trabajo 2, trabajo de campo con los colectivos que estructuran la demanda social, que se llevará a cabo una vez se completen las actividades del actual paquete de trabajo 1, preparación del protocolo del estudio (que finaliza con la presentación de la presente propuesta de mapa web del OAV).



### 3. CUADRO DE MAPA WEB POR NIVELES JERÁRQUICOS

HOME	CABECERA	Identificación de la página. Marcas corporativas. Elementos de navegación.		
	VENTANA DE ACTUALIZACIONES	Noticias y enlaces a las últimas incorporaciones de contenidos del portal.		
	SEGUIMIENTO DE INFORMACIÓN	Cuadro de seguimiento de información de origen múltiple, a través de RSS y etiquetas ( <i>hashtags</i> ) de <i>Twitter</i> .	Pestaña de seguimiento de RSS.	
			Pestaña de seguimiento de <i>Twitter</i> .	
	SCOPE (BANNER PROMOCIONAL)	Banner desplazable para la promoción de contenidos, noticias y oportunidades.		
	CMI (FACTS&FIGURES)	A modo de un cuadro de mandos integral, reflejo de los principales datos, cuadros y noticias para visualizar e interpretar el momento presente de la cuestión.		
	BOTÓN DE CONVERSACIÓN	Enlace permanente a los modos de conversación incluidos en la estrategia del OVA.		
	PIÉ CORPORATIVO	Información legal, referencial y de estándares.		
MÓDULOS CONTENEDORES		"A día de hoy"	Cuadro detallado de actualidad, en el que se integran todas las fuentes, incluidas las referencias periodísticas que se consideren.	
		Normativa	Normas básicas y más comunes. Normas específicas relativas a construcción y promoción de viviendas. Normas específicas relativas a suelo. Normas específicas relativas a condiciones y reglamentos de urbanización y construcción. Normas relativas a la propiedad.	



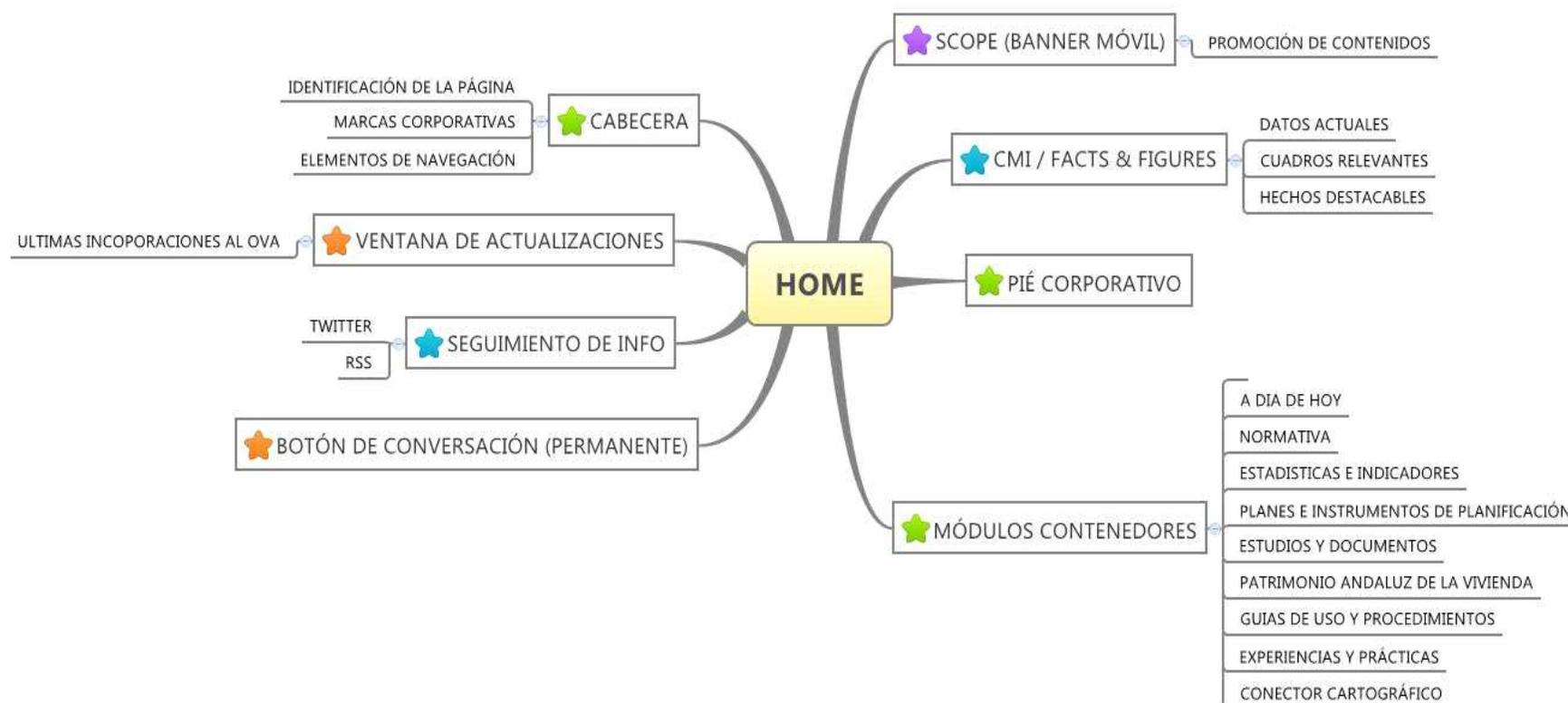
				<p>Normas relativas al derecho y al acceso a la vivienda. Normas urbanas. Normas específicas sobre vivienda histórica.</p>
			Estadísticas e indicadores	<p>Consultas de estadísticas actuales. Consultas de estadísticas históricas. Acceso a informes de evolución. Cartografía general. Capas de información sobre cartografía. Indicadores disponibles de fuentes externas al OAV. Indicadores de uso generados por la actividad propia del OAV. Indicadores de evaluaciones de satisfacción del servicio.</p>
			Planes e instrumentos de planificación	<p>Normativa relativa a planificación urbanística. Políticas públicas expresas. Focalización y priorización de inversiones de vivienda. Registro de barrios intervenidos y en intervención. Catálogo de planes vigentes (multiterritorial) Catálogo de planes históricos.</p>
			Estudios y publicaciones	<p>Estudios territoriales. Estudios sociales y de población. Informes y análisis sobre barrios que concentran características de vulnerabilidad social. Estudios económicos y de mercado (oferta/demanda) Estudios técnicos. Publicaciones periódicas de Junta de Andalucía, otros organismos nacionales e internacionales.</p>
			Patrimonio andaluz de la vivienda	<p>Patrimonio histórico. Activos patrimoniales. Políticas y proyectos. Conservación y protección. Registro de líneas de intervención existentes.</p>
			Guías de uso y procedimientos	<p>Acceso a la vivienda. Vida en comunidad. Alquiler. Compra. Venta y permuta. Rehabilitación.</p>



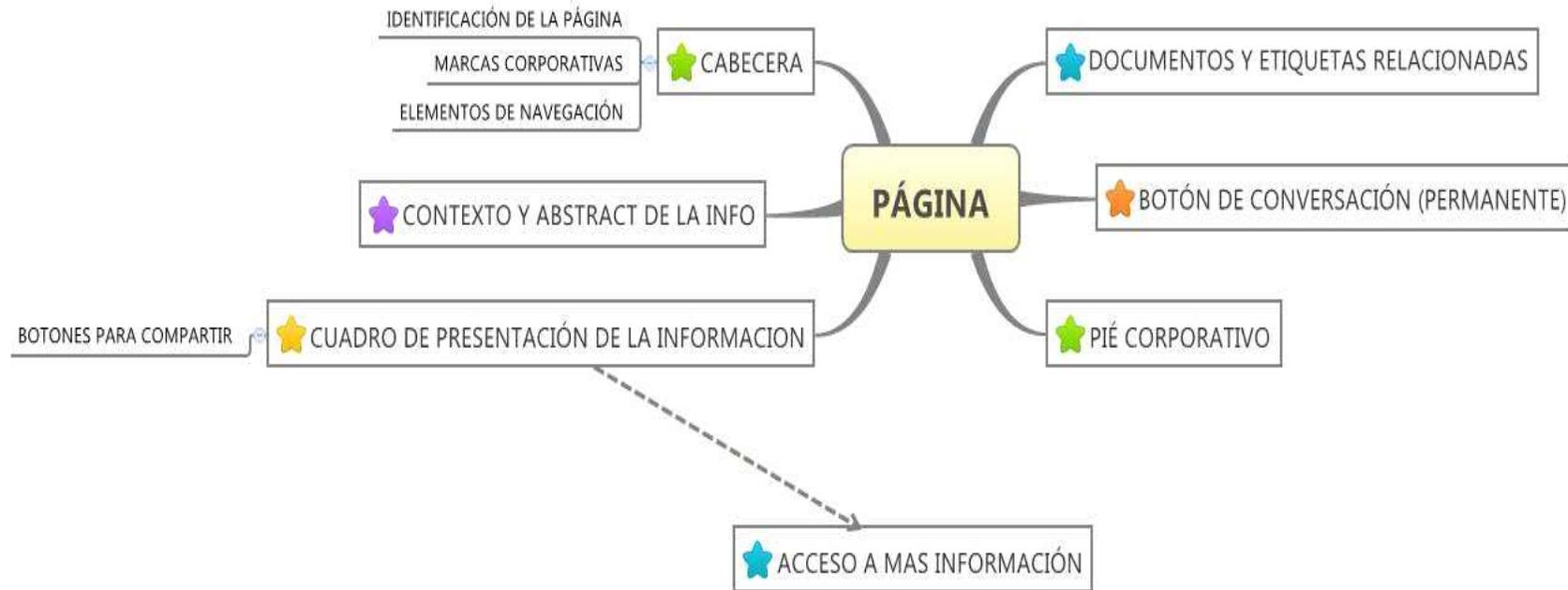
				Mantenimiento. Viviendas en patrimonio histórico. Guías para agentes públicos municipales y profesionales. Derechos y deberes. Trámites públicos y privados.
			Experiencias y prácticas	Vivienda sostenible. Viviendas para todos (derechos de vivienda para colectivos sociales desfavorecidos). Experiencias de políticas urbanas de cohesión social. Adaptación de viviendas a colectivos con necesidades especiales.
			Conector cartográfico	Conexión con el visor cartográfico y catálogo de capas.

## 5. MAPA GRÁFICO DEL PORTAL-WEB

### Nivel 1: Home



## Nivel 2: Página



## 6. ESQUEMA DE DISTRIBUCIÓN DE CONTENIDOS EN PANTALLA

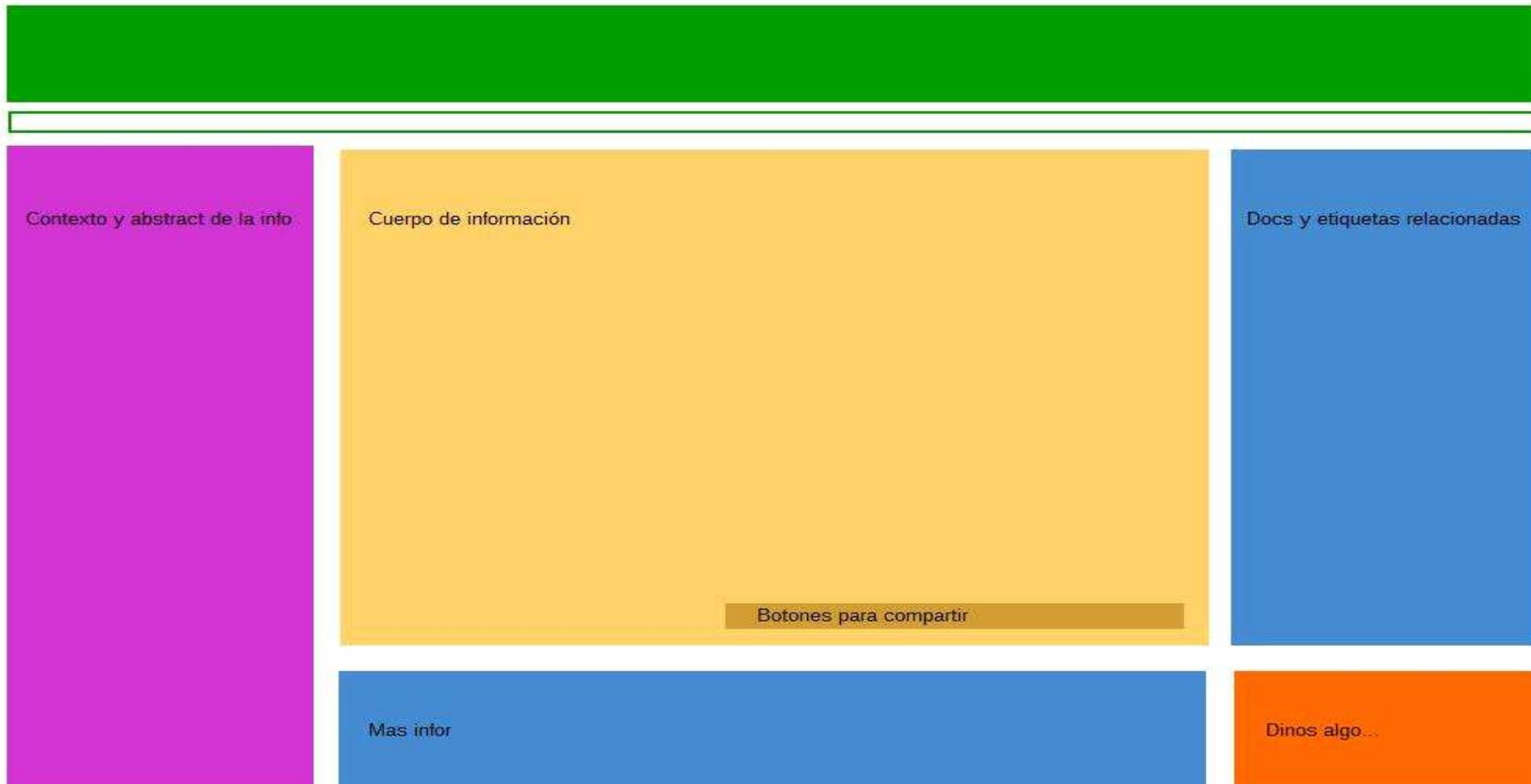
### Nivel 1: Home



Ulsu habeo doctus indoctum an, ridens prompta voluptatibus ei has, dicta sanctus consulatu duo ea. His dicit accumsan sapientem ne, te vix aperiri omittam eleifend... Ulsu habeo doctus indoctum an, ridens prompta voluptatibus ei has, dicta



## Nivel 2: Página



Ulsu habeo doctus indoctum an, ridens prompta voluptatibus ei has, dicta sanctus consulatu duo ea, illis dicit accumsan sapientem ne, te vix aperiri omittam eleifend. Ulsu habeo doctus indoctum an, ridens prompta voluptatibus ei has, dicta



Agencia de Obra Pública de la Junta de Andalucía  
CONSEJERÍA DE FOMENTO Y VIVIENDA





## Universidad Pablo de Olavide

Informe elaborado por:

Xavier Coller Porta, Jean B. Harguindeguy,

Javier Moreno Ibarra y Emilio Rodríguez López

Grupo de Investigación DASP

Benito Caetano Guerrero López

Fundación Civilter



Agencia de Obra Pública de la Junta de Andalucía  
CONSEJERÍA DE FOMENTO Y VIVIENDA

