



Castilla-La Mancha

Pliego de prescripciones técnicas del encargo a la empresa pública Gestión de Infraestructuras de Castilla-La Mancha, S.A.U (GICAMAN) para el proyecto de creación de la “oficina virtual” de fomento de la vivienda rural de Castilla-La Mancha y de dinamización de la oferta y la demanda de vivienda en núcleos de población en riesgo, intensa o extrema despoblación.

La celebración de encargos a medios propios en materia de vivienda tiene una larga tradición en la Administración de la Junta de Comunidades, experiencia que se da también en otras Comunidad Autónomas como Madrid, Castilla y León, el Instituto Gallego de Vivienda y Suelo y la Comunidad autónoma de Baleares o la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA), todo ello de conformidad con lo previsto en el artículo 32 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.

La empresa pública Gestión de Infraestructuras de Castilla-La Mancha, S.A.U (GICAMAN) constituye un medio propio instrumental y servicio técnico de la Administración de la Junta de Comunidades, al cumplir los requisitos establecidos en el punto 2º de la letra d) del apartado 2 del artículo 32 de la LCSP, y en las letras a) y b) del apartado 4 del mismo artículo.

GICAMAN modificó sus Estatutos (artículo 1) en virtud de Acta de Socio Único de fecha 22 de diciembre de 2021, con la finalidad de que se recogiera en los mismos el reconocimiento de la Sociedad como medio propio personificado de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y demás organismos o entidades dependientes de la misma que tengan la condición de poder adjudicador, previa autorización del Consejo de Gobierno de Castilla-La Mancha del día 20 de diciembre de 2021, con la redacción siguiente:

“Artículo 1.- DENOMINACIÓN Y NATURALEZA JURÍDICA.

1.1.- Gestión de Infraestructuras de Castilla-La Mancha, S.A.U. creada en virtud de la Ley 11/1997, de 17 de diciembre, bajo la forma prevista en el artículo 53.2





Castilla-La Mancha

del Estatuto de Autonomía de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, se registrará por los presentes estatutos, por la mencionada ley, por la ley de Hacienda de Castilla-La Mancha, por la Ley de Patrimonio de la Comunidad Autónoma y por su Reglamento de aplicación, por las disposiciones sobre régimen jurídico de las sociedades anónimas y por las demás normas de carácter general que le sean aplicables y se encuentren vigentes.

1.2.- Gestión de Infraestructuras de Castilla-La Mancha, S.A.U. reúne la condición de medio propio personificado de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y demás organismos o entidades dependientes de la misma que tengan la condición de poder adjudicador...”.

Por su parte el artículo 2.1e) de los estatutos incluye dentro de su objeto social “la ejecución retribuida para terceros de prestaciones de asistencia técnica y la rehabilitación de servicios técnicos, económicos, industrial, comerciales, de comisión o cualesquiera otros relacionados con su naturaleza y actividad”.

Mediante Resolución de 30/01/2024, de la Consejería de Fomento, se aprobaron las tarifas aplicables a los encargos realizados a la Empresa Pública Gestión de Infraestructuras de Castilla-La Mancha, SAU, en cuya memoria justificativa se exponen los servicios que GICAMAN podría prestar en su calidad de medio propio, organizados en cuatro categorías:

- a) Consultoría y apoyo en la implantación de políticas y programas de los entes pertenecientes al sector público regional.
- b) Construcción, rehabilitación y conservación.
- c) Planeamiento urbanístico y ordenación del territorio.
- d) Gestión patrimonial.

Igualmente están reflejados en la indicada memoria justificativa los medios materiales y personales con los que cuenta GICAMAN para la ejecución de los encargos que se le puedan asignar, así como un desglose pormenorizado del método empleado para el cálculo de las tarifas.





Castilla-La Mancha

Por todo ello, queda acreditado el cumplimiento por GICAMAN de los requisitos legales para su consideración como medio propio de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

I. OBJETO DEL ENCARGO.

El encargo tiene dos objetos diferenciados, pero interconectados:

1.- La creación de la “oficina virtual” de fomento de la vivienda rural de Castilla-La Mancha.

Se trata de dar cumplimiento al mandato legal del artículo 62.a) de la Ley 2/2021, de 7 de mayo, de Medidas Económicas, Sociales y Tributarias frente a la Despoblación y para el Desarrollo del Medio Rural en Castilla-La Mancha y a la actuación concreta “A S 4.1.1” contemplada en la Estrategia Regional frente a la Despoblación en Castilla-La Mancha, poniendo en funcionamiento un portal web con una Bolsa de Vivienda Rural que permita casar la oferta de vivienda en los municipios en riesgo, intensa o extrema despoblación de la Región con la potencial demanda. Este instrumento de transparencia e información, en un mercado residencial tan residual en términos generales como el rural en zonas especialmente despobladas, permitiría aumentar la oferta de vivienda disponible en régimen de compra o alquiler, así como facilitar que la demanda interesada pudiera tener acceso a la información de la oferta existente y a los datos esenciales de la misma, en términos de estado de conservación, dimensiones, precios, etc.

2. El desarrollo de la dinamización de la oferta y la demanda de vivienda en determinados núcleos población en riesgo, intensa o extrema despoblación.

Esta actividad está en línea con el objetivo OE S 4.2 de la Estrategia regional contra la despoblación y pretende dar a conocer los distintos programas de ayudas para el acceso a la vivienda o a la rehabilitación de viviendas, tanto los dirigidos específicamente a municipios de pequeño tamaño como los de carácter general, para movilizar viviendas deshabitadas existentes en municipios incluidos en las zonas establecidas en el Decreto 108/2021, de 19 de octubre, por el que se determinan las zonas rurales de Castilla-La Mancha, conforme a la tipología establecida en el artículo





Castilla-La Mancha

11 de la Ley 2/2021 de 7 de mayo, de Medidas Económicas, Sociales y Tributarias frente a la Despoblación y para el Desarrollo del Medio Rural en Castilla-La Mancha.

Al mismo tiempo que es necesario movilizar la oferta de vivienda adecuada en esas localidades, se hace necesario acompañar la demanda potencial, al objeto de que mediante una actuación activa se fomente el aumento de la población residente.

II.- IDENTIFICACIÓN DE LOS TRABAJOS OBJETO DEL ENCARGO.

La ejecución del objeto del encargo se hace necesario que por parte de GICAMAN se desarrollen las siguientes actividades:

A. Tareas relativas a la creación de la “oficina virtual” de fomento de la vivienda rural de Castilla-La Mancha.

Elaborar una Bolsa de Vivienda Rural mediante el desarrollo de un portal web que permita conectar la oferta de vivienda en los municipios en riesgo, intensa o extrema despoblación de la Región con la potencial demanda interesada en fijar en ellos su residencia y que tendrá las siguientes funcionalidades:

A. Por el lado de la oferta:

- a. Listado de viviendas públicas o privadas disponibles con las características básicas de cada una de ellas (superficie, número de habitaciones, precio...). Las personas interesadas podrán realizar búsquedas acotadas por filtros de ubicación u otros parámetros relativos a la vivienda deseada.
- b. Detalle de cada una de las viviendas, con toda la información detallada del inmueble incluyendo fotografías que permitan, en el caso de no poder visitar el municipio inmediatamente, tener una visión completa de la vivienda ofertada.
- c. Para cada uno de los inmuebles ofertados, habrá un sistema de contacto rápido con la propiedad.

B. Por el lado de la demanda:

- a. Cuestionario para que las personas o unidades familiares interesadas en fijar su residencia en alguno de los municipios objeto del encargo, puedan exponer





Castilla-La Mancha

las características mínimas de la vivienda que buscan, incluyendo las circunstancias básicas de su unidad familiar (nº de miembros, edades de los mismos, necesidades especiales, etc.).

- b. Posibilidad de recibir aviso mediante correo electrónico o SMS, cuando se oferten viviendas que puedan ser de su interés.
- c. Consulta de la estadística de personas o unidades familiares interesadas en establecerse un determinado municipio, para que las personas propietarias que quieran vender o alquilar un inmueble puedan conocer si su vivienda cumple los requisitos que demandados. La consulta podrá realizarse utilizando distintos filtros.

Una vez puesto en marcha, responsabilizarse del mantenimiento del portal web así como de la mejora de sus funcionalidades.

La entrega del portal web y su puesta en funcionamiento deberá realizarse en el plazo de 6 meses desde la firma del encargo. Las tareas de mantenimiento y mejora se mantendrán durante toda la vigencia del encargo, a lo largo de los años 2025, 2026 y hasta el 30 septiembre de 2027.

B.- Tareas relativas al proyecto de dinamización de la oferta y la demanda de vivienda en determinados núcleos población en riesgo, intensa o extrema despoblación.

El personal adscrito a estas tareas constará de tres personas con categoría de Titulado superior o máster que trabajarán de manera itinerante por las poblaciones que le indique la dirección General de Vivienda, ofreciendo durante los años 2025, 2026 y hasta el 30 de septiembre de 2027, asesoramiento para la recuperación de viviendas para destinarlas a vivienda habitual, ya sea propia en alquiler. Este equipo realizará los siguientes trabajos:

- 1º Información y asesoramiento a la oferta de vivienda en las poblaciones seleccionadas:
 - a. Actuaciones de búsqueda y localización de viviendas públicas o privadas susceptibles de rehabilitación para su puesta a disposición del mercado de alquiler o de compra, contactando tanto con los ayuntamientos como con los particulares titulares de las mismas.





- b. Celebración de reuniones en las poblaciones seleccionadas abiertas a posibles interesados en la rehabilitación y/o arrendamiento de las viviendas.
 - c. Seleccionar un listado de viviendas libres y aptas para su habitabilidad, para incorporarlas a la Bosa de Vivienda Rural.
 - d. Información sobre posibles ayudas públicas a la rehabilitación de viviendas.
 - e. Proporcionar un modelo de contrato de alquiler o compra.
 - f. Información sobre el registro del contrato de alquiler y el depósito de su fianza.
 - g. Gestión en un modelo “*llave en mano*”, encargándose de la tramitación de las solicitudes de ayuda, comprobando que la información y documentación cumplen con los requisitos exigidos en las ayudas, y de la búsqueda de la empresa encargada de ejecutar materialmente las actuaciones, incluido el seguro.
- 2º Información y asesoramiento a la potencial demanda en las poblaciones seleccionadas:
- a. Acompañamiento y asesoramiento a personas y familias que busquen vivienda en las localidades seleccionadas.
 - b. Celebración de reuniones en las poblaciones seleccionadas abiertas a posibles interesados en la adquisición o alquiler de las viviendas y establecerse en el municipio.
 - c. Información sobre posibles ayudas públicas al pago del alquiler o para la adquisición de vivienda habitual y a la rehabilitación.
 - d. Gestión en un modelo “*llave en mano*”, encargándose de la tramitación de las solicitudes de ayuda, comprobando que la información y documentación cumplen con los requisitos exigidos en las ayudas.
 - e. Visitas presenciales a las viviendas susceptibles de alquiler a fin de comprobar el estado de las mismas, así como la idoneidad y adecuación a las necesidades de la persona o familia interesada.



Castilla-La Mancha

Además, se realizarán actos de difusión del programa que permita su puesta en conocimiento por parte de las personas interesadas en alquilar o rehabilitar su vivienda o de asentarse en los municipios, tales como celebración de reuniones o mesas redondas con los vecinos, acciones de merchandising, difusión vía electrónica, etc.

Las actividades se desarrollarán en los ejercicios 2025, 2026 y hasta el 30 de septiembre del año 2027.

III.- DURACIÓN DEL ENCARGO.

La ejecución del presente Encargo comenzará al día siguiente de su firma, finalizando el 30 de septiembre de 2027.

IV.- PRESUPUESTO.

Según el artículo 32.2a) de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre de Contratos del Sector Público, *“la compensación se establecerá por referencia a tarifas aprobadas por la entidad pública de la que depende el medio propio personificado para las actividades objeto de encargo realizadas por el medio propio directamente y, en la forma que reglamentariamente se determine, atendiendo al coste efectivo soportado por el medio propio para las actividades objeto del encargo que se subcontraten con empresarios particulares en los casos en que este coste sea inferior al resultante de aplicar las tarifas a las actividades subcontratadas”*. El presupuesto del encargo se ha calculado conforme al anexo de esta memoria por referencia a las tarifas aprobadas por GICAMAN, pero en la medida en que se prevé la subcontratación de la prestación con terceros, el encargo debe prever la posibilidad de que el coste efectivo soportado por GICAMAN fuere inferior al resultante de aplicar las citadas tarifas a las actividades subcontratadas, en cuyo caso, solo se abonará los citados costes efectivos.





V. NORMAS DE EJECUCIÓN DEL ENCARGO.

- A. El control de la ejecución del encargo por GICAMAN y su dirección corresponderá al “*responsable del encargo*” de la Dirección General de Vivienda. Corresponde al responsable del encargo supervisar la ejecución, adoptar las decisiones y dictar las instrucciones necesarias con el fin de asegurar la correcta realización del mismo.
- B. GICAMAN, en la ejecución de los trabajos descritos en este pliego, deberá respetar las instrucciones que establezca el responsable del encargo, así como a las instrucciones, órdenes de servicios y directrices de la Dirección General de Vivienda.
- C. GICAMAN, por medio de este encargo, queda expresamente autorizada para dirigirse y contactar directamente con aquellos Ayuntamientos y demás entidades públicas o privadas que resulten necesarios para la realización de cuantos actos de trámite y gestión sean oportunos. Las citadas actuaciones se ejecutarán con la debida autonomía y diligencia de un buen administrador en nombre y representación de la Dirección General de Vivienda, siguiendo en todo caso las instrucciones genéricas o específicas que se le indiquen y rindiendo cuenta de la misma a la Administración.
- D. Respetando el número de recursos humanos aportados al encargo, la Dirección General de Vivienda, en función de su necesidad podrán requerir a la empresa que reasigne o destine el personal destinado en una provincia o actividad a disposición de otra provincia o actividad distinta, cuando debido a incrementos puntuales de trabajo, circunstancias justificadas o bien por eficiencia administrativa fuera necesario reforzar algún servicio, sin que ello afecte a lo inicialmente presupuestado. La anterior movilidad del personal se realizará en el marco de la normativa laboral que sea de aplicación a la empresa y bajo la exclusiva responsabilidad y vinculación jurídica de los trabajadores a la misma.
- E. Protección de datos personales. La realización del encargo se ajustará al Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos y por el





que se deroga la Directiva 95/46/CE (Reglamento general de protección de datos), a la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales, y a la demás normativa vigente en materia de protección de datos personales. Se ajustará el encargo, asimismo, a la Instrucción sobre seguridad de la Información y protección de datos en la prestación de servicios con terceros, de la Consejería de Hacienda, Administraciones Públicas y Transformación Digital.

- F. Libramiento de los pagos. El pago de las actividades objeto del encargo se efectuará, previa presentación de la correspondiente factura y manifestada su conformidad con los mismos la Administración, mediante las correspondientes certificaciones. El importe se abonará mediante transferencia a una cuenta corriente titular de GICAMAN.

GICAMAN tendrá la obligación de presentación de facturas en el registro conforme a lo dispuesto en los artículos 3 y 4 de la Ley 25/2013, de 27 de diciembre, de impulso de la factura electrónica y creación del registro contable de facturas del Sector Público y de conformidad con lo establecido en la Orden de 04/02/2015, de la Consejería de Hacienda, por la que se crea el Punto General de Entrada de Facturas Electrónicas de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y se regula el procedimiento para su tramitación (D.O.C.M núm. 29, de 12 de febrero de 2015).

- G. Subcontratación. La ejecución del encargo exigirá, vista la estructura de medios de GICAMAN, que se subcontrate el 11,59 por ciento de su coste, todo ello al amparo de lo dispuesto en el artículo 32.7 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre de Contratos del Sector Público, y en relación a las tareas dirigidas a la creación de la oficina de fomento de la vivienda, que supone esencialmente la creación de un portal web de ámbito regional con una serie de exigencias funcionales unidas al seguimiento de su operatividad y que en función del seguimiento permitirá realizar sobre la marcha los cambios y modificaciones pertinentes.



Toledo, a fecha de firma

Propuesto por:

La Jefa de Servicio de Inspección de Vivienda Visto y conforme.

La Directora General de Vivienda

Marta Iniesto Alba

Inés Sandoval Tormo



Castilla-La Mancha

ANEXO PRESUPUESTO

Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): FAC674B15A36FA55303036



Castilla-La Mancha

Proyecto de dinamización de la oferta y la demanda de vivienda rural												
					De 01 de abril de 2025 a		De 01 de enero de 2026 a		De 01 de enero de 2027 a		TOTAL PRESUPUESTO (2 AÑOS Y MEDIO)	
					31 de diciembre de 2025		31 de diciembre de 2026		30 de septiembre de 2027			
Resumen				Personal	Unidades / año	Importe	Unidades / año	Importe	Unidades / año	Importe	Unidades Totales	Importe
	Descripción	Precio unitario €	Ud									
Técnico con menos 10 años de experiencia	Titulado superior o máster de menos de 10 años de experiencia	32,8	hora	3	3.645,00	119.556,00	4.860,00	159.408,00	3.645,00	119.556,00	12.150,00	398.520,00
Dieta de manutención	Dieta manutención dentro del territorio nacional	40,68	jor	3	19	772,92	25	1.017,00	19	772,92	63,00	2.562,84
Vehículo ligero	Vehículo ligero hasta 100 CV , sin mano de obra	28	jor	3	19	532,00	25	700,00	19	532,00	63,00	1.764,00
SUMA CAPÍTULOS					120.860,92 €		161.125,00 €		120.860,92 €		402.846,84 €	
				3% costes indirectos s/	120.860,92 €	3.625,83 €	161.125,00 €	4.833,75 €	120.860,92 €	3.625,83 €		12.085,41
				7,5% gastos generales s/	124.486,75 €	9.336,51 €	165.958,75 €	12.446,91 €	124.486,75 €	9.336,51 €		31.119,92
TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL					133.823,25 €		178.405,66 €		133.823,25 €		446.052,16 €	
Impuesto de Valor Añadido (IVA)				No sujeto								
TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN					133.823,25 €		178.405,66 €		133.823,25 €		446.052,16 €	
Horas jornada anual: 1620												



Castilla-La Mancha

Oficina de fomento vivienda rural										
Resumen	Descripción	Precio unitario €	Ud	Personal	Unidades / año	Importe			Unidades / año	Importe
Creacion portal web										
Programador/Informático	Titulado medio de más de 10 años de experiencia	27,49	hora	1	280	7.697,20			280	7.697,20
SUMA CAPÍTULOS						7.697,20 €				7.697,20 €
				3% costes indirectos s/	7.697,20 €	230,92 €				230,92 €
				7,5% gastos generales s/	7.928,12 €	594,61 €				594,61 €
TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL						8.522,72 €				8.522,72 €
Impuesto de Valor Añadido (IVA)				No sujeto						
TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN						8.522,72 €				8.522,72 €
Gastos de difusión del Programa RetoD										
TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL					50.000,00 Partida global, a facturar atendiendo al COSTE EFECTIVO SOPORTADO					50.000,00 €
SUMA CAPITULOS OFICINA FOMENTO VIVIENDA RURAL										58.522,72 €
TOTAL PROYECTO										504.574,88 €