



Pliego de prescripciones técnicas del encargo a la empresa pública Gestión de Infraestructuras de Castilla-La Mancha, S.A.U (GICAMAN) para realizar el “Inventario de Vivienda en municipios 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, así como en otras Comunidad Autónomas, 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 del Estatuto de Autonomía de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, se regirá 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 17/01/2025, 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 otorgándoles la vigencia de 1 año desde su aprobación y 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.

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 objeto del encargo es realizar un ***“Inventario de Vivienda en municipios en riesgo, intensa o extrema despoblación”*** con el fin de disponer de un diagnóstico técnico, socioeconómico y territorial que sirva de base para la definición de políticas públicas de vivienda rural, programas de rehabilitación y estrategias de repoblación.

El inventario tendrá carácter técnico y socioeconómico y deberá recoger información sobre el parque de vivienda existente en los municipios incluidos en el ámbito de estudio analizando, entre otros aspectos, la tipología constructiva, las condiciones de habitabilidad y el estado de conservación, el grado de accesibilidad universal, la calificación energética, el régimen de tenencia, el uso actual y/o potencial y la disponibilidad para su puesta en el mercado de vivienda.

El resultado final consistirá en una base de datos estructurada y georreferenciada con información normalizada y cualitativa y archivo fotográfico y/o gráfico, acompañada de informes analíticos que permitan priorizar actuaciones y facilite la planificación estratégica de la vivienda en el medio rural.

La realización de este inventario está claramente alineada con los objetivos de la Línea S4 – “Facilitar el acceso a la vivienda” de la Estrategia Regional contra la Despoblación, al generar información técnica y socioeconómica que permitirá diseñar políticas públicas eficaces en materia de vivienda rural.





En relación con el objetivo OE S 4.1- *Desarrollo de medidas para la reactivación de la vivienda rural*, este objetivo busca dinamizar el mercado de vivienda en zonas rurales y hacerla más accesible. El inventario propuesto resulta ser un instrumento imprescindible para implementar las actuaciones previstas en este objetivo OE S 4.1, puesto que identifica la disponibilidad de vivienda, su régimen de tenencia y el uso actual o potencial, lo cual aporta la base técnica y socioeconómica necesaria para la implementación de las medidas contempladas en el mismo. Además, ofrece datos sobre tipología habitabilidad y accesibilidad, información clave para la actualización normativa que considerada también como medida.

En cuanto al objetivo 4.2- *Impulso a la adquisición o rehabilitación de vivienda*, este objetivo busca promover la adquisición y rehabilitación, mejorar la eficiencia energética y fomentar áreas de regeneración urbana. El inventario identifica viviendas susceptibles de ser incorporadas al mercado y valora el estado de conservación y la calificación energética de las mismas, lo que permite priorizar actuaciones de rehabilitación que permitan incrementar la oferta habitacional adecuada en el medio rural, lo cual lo hace un elemento indispensable para fijar población y atraer nuevos residentes.

El encargo constituye, por tanto, una herramienta estratégica clave para la ejecución de las actuaciones previstas en ambos objetivos, al generar información técnica, territorial y socioeconómica que permitirá diseñar políticas públicas eficaces en materia de vivienda rural.

Además, la ejecución del encargo permitirá contar con una **base de datos georreferenciada** e informes analíticos que orienten las políticas y faciliten la toma de decisiones y priorización de actuaciones en materia de vivienda rural, contribuyendo a la reducción de la despoblación, la mejora de la calidad de vida y la sostenibilidad territorial en Castilla-La Mancha, lo que se considera fundamental en la Estrategia regional contra la despoblación.

II. IDENTIFICACIÓN DE LOS TRABAJOS OBJETO DEL ENCARGO

La ejecución del inventario conlleva el desarrollo de diferentes tareas que, combinando el trabajo de gabinete y el trabajo sobre el terreno, garanticen la coherencia metodológica, la calidad técnica de los datos y la utilidad de los resultados obtenidos. Para ello, el personal adscrito al encargo deberá desarrollar las funciones que se detallan a continuación:

A. Planificación y diseño metodológico:

1. Establecer el método de trabajo y los criterios técnicos, socioeconómicos y territoriales para la definición del inventario de vivienda rural, asegurando la homogeneidad y compatibilidad con la información estadística y los sistemas de información geográfica existentes.
2. Diseñar las fichas de toma de datos y fijar las categorías de clasificación, así como el tipo y cantidad de material gráfico y fotográfico a recopilar.





3. Definir el protocolo y las herramientas para la georreferenciación de las viviendas a inventariar.
4. Establecer el plan de trabajo, que incluirá un cronograma, así como los medios para el contacto y la coordinación con los municipios, definiendo las distintas formas de comunicación, ya sean digitales, telefónicas u otras.
5. Determinar los indicadores para la evaluación del parque de vivienda en relación con los objetivos OE S 4.1 y OE S 4.2 de la Estrategia regional contra la despoblación.

B. Recopilación y análisis de información previa:

1. Recopilar la información existente: planeamiento urbanístico, padrón municipal, registros administrativos, así como información procedente de fuentes como la Dirección General del Catastro o el Instituto Nacional de Estadística.
2. Mantener entrevistas y reuniones con responsables municipales y otros agentes locales para completar y contrastar la información urbanística del municipio y los datos socioeconómicos de su población.
3. Elaborar un diagnóstico preliminar de la situación de la vivienda rural en cada municipio o comarca, identificando zonas prioritarias de inspección y posibles carencias en la información recopilada.
4. Generar cartografía básica y capas de referencia para orientar el trabajo de campo.

C. Toma de datos técnicos, fotográficos y socioeconómicos:

1. Visitar los municipios para la toma de datos e información directa sobre el parque de vivienda y su población.
2. Concertar citas o entrevistas con los vecinos, ya sean propietarios o inquilinos de las viviendas para completar la información sobre las viviendas y edificios a inventariar.
3. Recopilar datos georreferenciados de cada vivienda o edificio mediante las fichas de toma de datos previamente diseñadas que incluirán, al menos, los datos que se definen a continuación:
 - Datos de identificación y localización
 - Características tipológicas y constructivas: año de construcción, superficie, distribución, etc.
 - Características físicas: Estado de conservación, habitabilidad, eficiencia energética, accesibilidad y seguridad de utilización.
 - Valor patrimonial, tipológico y del entorno.
 - Régimen de tenencia y uso actual o potencial.





- Disponibilidad para su incorporación al mercado y estimación de necesidades de rehabilitación o adecuación.

4. Obtener registro fotográfico y/o gráfico de cada vivienda o edificio inventariado.

D. Integración, depuración y análisis de la información:

1. Incorporar los datos obtenidos en una base de datos estructurada y georreferenciada, integrando la información procedente del trabajo de campo y de las fuentes secundarias.
2. Realizar la verificación y validación de los datos mediante controles de calidad previamente establecidos.
3. Analizar los resultados para identificar patrones territoriales y socioeconómicos, que puedan provocar situaciones que favorezcan la despoblación, o, por el contrario, desencadenen oportunidades de rehabilitación o reutilización de vivienda que logren fijar población en el municipio.
4. Evaluar la relación entre el parque de vivienda y los procesos de despoblación, accesibilidad y sostenibilidad territorial, en coherencia con los objetivos de la Estrategia regional.

E. Elaboración de informes, productos y resultados finales:

1. Elaborar informes con los principales resultados del inventario y recomendaciones específicas para los distintos municipios o comarcas.
2. Redactar un informe global de síntesis territorial y socioeconómica que incluya propuestas a efectos de que la Dirección General de Vivienda pueda establecer prioridades de actuación y líneas estratégicas para la planificación de políticas de vivienda rural.
3. Entregar la base de datos digital georreferenciada, con información normalizada, archivo fotográfico y/o gráfico y metadatos asociados.
4. Preparar cuadros resumen de los indicadores de evaluación.

F. Coordinación, seguimiento y difusión de resultados:

1. Mantener reuniones de coordinación periódicas entre provincias y con la Dirección General de Vivienda para la planificación y el seguimiento del avance del trabajo.
2. Presentar los informes parciales y finales con sus correspondientes entregables digitales y gráficos.
3. Facilitar la transferencia del conocimiento y la utilización y consulta de la base de datos por parte de la Dirección General de Vivienda y las unidades administrativas de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.





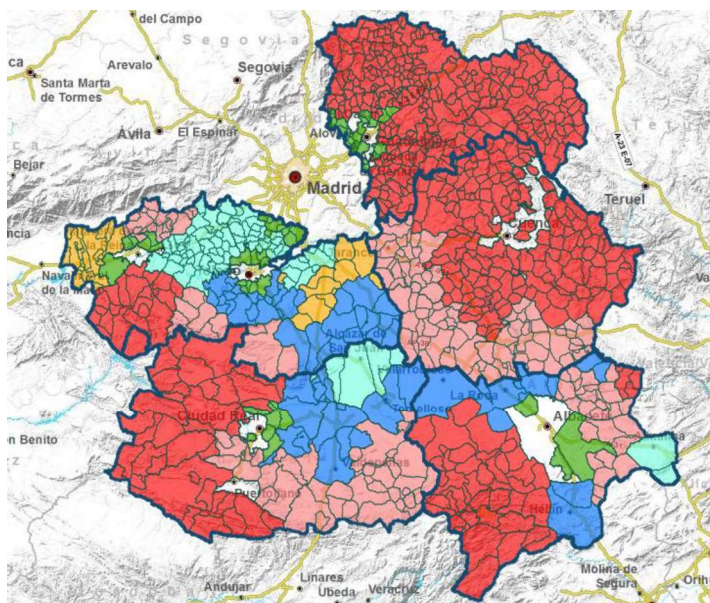
Para llevar a cabo estas labores Gicaman podrá mantener cuantas comunicaciones sean necesarias con las entidades locales, actuando, en todo caso, bajo las directrices de la Dirección General de Vivienda, quien determinará las prioridades en las tareas a desarrollar, así como el orden de actuación en los municipios y comarcas de cada provincia.

III. PERSONAL ADSCRITO AL ENCARGO.

Las necesidades de personal se han estimado atendiendo al número de municipios en situación de riesgo, intensa o extrema despoblación de cada una de las provincias de la región, así como el tamaño de los mismos. Dichos criterios que se reflejan en el mapa de reto demográfico publicado en el portal de mapas de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha:

Mapa de Reto Demográfico:

En rojo: Extrema despoblación
En rosa: Intensa despoblación
En amarillo: En riesgo de despoblación



Analizada, por tanto, la situación de cada una de las provincias, se propone la adscripción de 12 personas con la siguiente distribución por provincias:

Albacete:	1 responsable provincial + 1 técnico de inventario
Ciudad Real:	1 responsable provincial + 1 técnico de inventario
Cuenca:	1 responsable provincial + 2 técnicos de inventario
Guadalajara:	1 responsable provincial + 2 técnicos de inventario
Toledo:	1 responsable provincial + 1 técnico de inventario





El responsable provincial de Toledo ejercerá, además, como coordinador regional, siendo el responsable técnico y administrativo ante la Dirección General de Vivienda.

Los perfiles profesionales aptos para la realización de las tareas descritas en el apartado II deberán cumplir los siguientes requisitos:

- Titulación media o superior en áreas de arquitectura, arquitectura técnica, urbanismo, trabajo social, desarrollo local, geografía, economía o administración pública.
- Conocimiento del sector inmobiliario.
- Habilidades sociales y comunicativas.
- Conocimiento del territorio provincial y del contexto rural.
- Capacidad de trabajo autónomo e itinerante.
- Competencia digital básica para manejo de bases de datos y sistemas de georreferenciación.

Los responsables provinciales, también deberán mostrar capacidad de liderazgo y para la planificación y organización de tareas.

Este personal dispondrá, para el ejercicio de sus funciones, de un puesto de trabajo ubicado en dependencias de Gicaman en cada una de las provincias, utilizándose dicho puesto como punto base desde el cual se cuantificarán las compensaciones por kilometraje, ya sean para los desplazamientos derivados de los trabajos de campo a desarrollar, como para la asistencia a las reuniones de coordinación que tenga lugar en la sede central de Gicaman. En aquellas provincias en las cuales Gicaman no disponga de oficinas propias podrá alquilar los espacios adecuados para la correcta ejecución del encargo, con cargo al presupuesto del mismo.

IV. DURACIÓN DEL ENCARGO.

La ejecución del presente encargo comenzará al día siguiente de su firma, finalizando el 31 de marzo de 2028, pudiendo ser objeto de prórroga por dos años más.

V. 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.

VI. 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 tendrá la obligación de tener el personal previsto para la ejecución del contrato adscrito al mismo durante la duración del encargo hasta su finalización, incluyendo las posibles prórrogas.
- D. 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.
- E. 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.





- F. 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.
- G. 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.
- H. 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).

Toledo, *[fecha según huella digital]*

La Jefa de Servicio de Inspección de Vivienda

Firmado digitalmente por MARTA
INIESTO ALBA - 04195659E
Fecha: 2025.12.01 12:29:34 +01'00'



ANEXO

PRESUPUESTO

Consultoría para Inventario de Vivienda Rural													
Resumen	Descripción	Precio unitario €	Ud	Unidades / año	Personal	ANUALIDAD 2026		ANUALIDAD 2027		ANUALIDAD 2028		TOTAL PRESUPUESTO	
						Uds / año26	Importe	Uds / año27	Importe	Uds / año28	Importe	Unidades Totales	Importe
Personal adscrito al proyecto de realización de inventario	Técnico con menos 10 años de experiencia	32,8	hora	1620	12	1.215,00	478.224,00	1.620,00	637.632,00	405,00	159.408,00	3.240,00	1.275.264,00
	Díeta de manutención	40,68	jor	120	12	90,00	43.934,40	120,00	58.579,20	30,00	14.644,80	240,00	117.158,40
	Vehículo ligero	0,28	km	12000	12	9.000,00	30.240,00	12.000,00	40.320,00	3.000,00	10.080,00	24.000,00	80.640,00
	SUMA CAPÍTULOS						552.398,40 €		736.531,20 €		184.132,80 €		1.473.062,40 €
					3% costes indirectos s/		16.571,95 €		22.095,94 €		5.523,98 €		44.191,87
					8% gastos generales s/		45.517,63 €		60.690,17 €		15.172,54 €		121.380,34
TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL							614.487,98 €		819.317,31 €		204.829,32 €		1.638.634,61 €
Impuesto de Valor Añadido (IVA)													
Gastos de suscripción o adquisición de herramientas digitales													
TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL						Partida global, a facturar atendiendo al COSTE EFECTIVO SOPORTADO							
Gastos de alquiler de oficinas													
TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL						Partida global, a facturar atendiendo al COSTE EFECTIVO SOPORTADO							
TOTAL PROYECTO						1.679.686,09 €							

