Número de resolución:
PA/6221/2026/5930
Fecha 13 de noviembre de 2026

Expte. CONP/2026/10851.

RESOLUCION por la que se ordena a la empresa pública Sociedad de Servicios del Principado de Asturias, S.A. (SERPASA), con CIF A- 74061177 en su condición de medio propio de la Administración del Principado de Asturias, el encargo consistente en la ejecución del servicio de apoyo material para la tramitación de los expedientes de declaración de zonas de mercado residencial tensionado en nueve concejos asturianos, Oviedo (concejo), Gijón (ya declarada La Arena y Cimadevilla), Muros del Nalón (Muros y San Esteban), Avilés (ya declarada La Magdalena), Siero (Pola de Siero y Lugones), Corvera (Las Vegas y Los Campos), Ribadesella (Villa), Villaviciosa (Villa) y Soto del Barco (San Juan de la Arena), tramitados en el Servicio de Régimen Legal de la Vivienda, adscrito a la Dirección General de Vivienda.

RESOLUCIÓN

En relación con el expediente de tramitación del encargo a medio propio citado en el encabezamiento, resultan los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Con fecha 4 de noviembre de 2026, el Servicio de Régimen Legal de la Vivienda de la Dirección General de Vivienda ha propuesto la tramitación del encargo a la Sociedad de Servicios del Principado de Asturias, S.A. (SERPASA), como medio propio de la Administración del Principado de Asturias, consistente en la ejecución del servicio de apoyo material para la

tramitación de los expedientes de declaración de zonas de mercado residencial tensionado en nueve concejos asturianos

SEGUNDO.- El presupuesto del encargo es de CIENTO TREINTA Y DOS MIL DOSCIENTOS CATORCE EUROS CON CINCUENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (132.214,59 €) a financiar con cargo a la aplicación presupuestaria 13.04.431A-227.006 de los Presupuestos Generales del Principado de Asturias con la siguiente distribución por anualidades:

ANUALIDADES	
2026	**2027**
16.527,00 €	**115.687,59 €**
TOTAL: 132.214,59 €	

TERCERO.- En virtud del artículo 10.1 del Decreto 75/2023, de 18 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica básica de la Consejería de Ordenación del Territorio, Urbanismo, Vivienda y Derechos Ciudadanos, corresponden a la Dirección General de Vivienda (entre otras)las siguientes funciones:

"La Dirección General de Vivienda tendrá como funciones las relativas a la promoción y financiación de los distintos tipos de vivienda que precisan la intervención pública, la promoción y financiación de las viviendas asequibles, tanto de parque público como privado, la promoción y financiación de la rehabilitación, accesibilidad y eficiencia energética, el fomento de programas transversales que vinculen la vivienda y la inclusión social, así como las de supervisión, control, inspección, apoyo y asesoramiento".

CUARTO.- La Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, establece en su preámbulo que "se incluye (...) la declaración de zonas de mercado residencial tensionado, que podrán efectuar las Administraciones competentes en materia de vivienda a los efectos de orientar las actuaciones públicas en materia de vivienda en aquellos ámbitos territoriales en los que exista un especial riesgo de oferta insuficiente de vivienda para la población, en condiciones que la hagan asequible para su acceso en el mercado, estableciéndose unas reglas procedimentales para su declaración a los efectos de la legislación estatal. Como principal efecto de la declaración de estos ámbitos tensionados es la redacción de un plan específico que propondrá las medidas necesarias para la corrección de los desequilibrios observados".

Para materializar la referida declaración, se plantea el procedimiento desarrollado en su artículo 18, que implica la realización de una serie de estudios previos de carácter preparatorio

y trámites que darán lugar a la eventual declaración de zona tensionada y a un plan específico de medidas a implementar para corregir los posibles desequilibrios detectados.

En la actualidad y como punto de partida, la Dirección General de Vivienda cuenta con un estudio previo que permite realizar un diagnóstico de la situación en dieciocho concejos asturianos que, a priori, son susceptibles de presentar zonas que reúnan los requisitos definidos en la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. Estos municipios se corresponden con territorios ubicados en la zona metropolitana de Asturias y en áreas de elevado interés turístico.

Dicho trabajo supone una aproximación a partir de la que resultaría imprescindible realizar un trabajo más detallado de prospección, recogida y tratamiento de datos encaminados a la posterior tramitación de los procedimientos administrativos de declaración de zonas de mercado residencial tensionado, tareas que se corresponden con el objeto del presente encargo.

QUINTO.- Por Resolución de 5 de noviembre de 2026 se inició el expediente del encargo de referencia, consistente en la ejecución del servicio de apoyo material para la tramitación de los expedientes de declaración de zonas de mercado residencial tensionado en nueve concejos asturianos

SEXTO.- Consta en el expediente un presupuesto del encargo, y un Pliego de Prescripciones Técnicas de los trabajos objeto del encargo, elaborado por el Servicio de Servicio de Régimen Legal de la Vivienda. Asimismo, integran el expediente del encargo al medio propio Serpa SA (entre otros), los siguientes documentos:

- Informe propuesta del Servicio de Servicio de Régimen Legal de la Vivienda, en el que se especifica, entre otras cuestiones, la necesidad administrativa a satisfacer y definición del objeto del encargo, la Justificación de ausencia de medios personales y/o materiales, la justificación del recurso al encargo como vía para la satisfacción de la necesidad administrativa, sobre el SERPA SA y su condición de medio propio y su idoneidad para el objeto del encargo que se propone, la valoración económica, el plazo de ejecución del encargo, así come el régimen de pagos.
- Declaración responsable del Serpa, de que es un medio propio de la Administración del Principado de Asturias, de acuerdo con el texto consolidado de la Ley del Principado de Asturias 7/2002, de 24 de junio, y que el presente encargo se encuentra dentro de las actividades comprendidas en su objeto social, de acuerdo con el artículo 3 de la citada Ley 7/2002 del Principado de Asturias
- Declaración responsable del Serpa, de que el importe de las prestaciones parciales que contratará con terceros, no excederá del 50% de la cuantía del encargo.

- Declaración responsable de que más del 80 % de las actividades de la empresa pública Sociedad de Servicios del Principado de Asturias, S. A., M. P., en los ejercicios 2023, 2024 y 2025, fueron llevadas a cabo en implementación de los cometidos que le fueron confiados por la Administración del Principado de Asturias, como poder adjudicador que la controla.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 7 de la Ley 8/1991 del Principado de Asturias, de 30 de julio, de Organización de la Administración, los Consejeros ejercen la titularidad de las Consejerías que integran la Administración del Principado de Asturias, correspondiéndoles ejercer las competencias que conforme la estructura orgánica y funcional de aquélla les fuere atribuidas por razón de la materia, salvo las expresamente reservadas al Presidente o al Consejo de Gobierno. El Decreto 22/2023, de 31 de julio, del Presidente del Principado de Asturias, de reestructuración de las Consejerías que integran la Administración de la Comunidad Autónoma, dispone en su artículo 4 que corresponden a la Consejería de Ordenación de Territorio, Urbanismo, Vivienda y Derechos Ciudadanos, entre otras, las competencias relativas a vivienda.

SEGUNDO.- De acuerdo con el artículo 10.1 del Decreto 75/2023, de 18 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica básica de la Consejería de Ordenación del Territorio, Urbanismo, Vivienda y Derechos Ciudadanos, corresponden a la Dirección General de Vivienda (entre otras) las siguientes funciones:

"La Dirección General de Vivienda tendrá como funciones las relativas a la promoción y financiación de los distintos tipos de vivienda que precisan la intervención pública, la promoción y financiación de las viviendas asequibles, tanto de parque público como privado, la promoción y financiación de la rehabilitación, accesibilidad y eficiencia energética, el fomento de programas transversales que vinculen la vivienda y la inclusión social, así como las de supervisión, control, inspección, apoyo y asesoramiento".

TERCERO.- Son de aplicación al presente expediente el artículo 32 y la D.A 24 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 (en adelante LCSP). Los poderes adjudicadores podrán organizarse ejecutando de manera directa prestaciones propias de los contratos de servicios, a cambio de una compensación tarifaria, valiéndose de otra persona jurídica distinta a ellos, ya sea de derecho público o de derecho privado, previo encargo a esta, siempre y cuando la persona jurídica que utilicen merezca la calificación jurídica de medio propio personificado respecto de ellos de conformidad con lo dispuesto en el artículo 32 de la LCSP.

CUARTO.- Por la Ley del Principado de Asturias 7/2002, de 24 de junio, se autorizó la creación de la empresa pública Sociedad de Servicios del Principado de Asturias, S.A. como medio propio instrumental y servicio técnico de la Administración del Principado de Asturias. Dicha Sociedad de Servicios "está obligada a ejecutar los trabajos y a prestar los servicios que se le encarguen por la Administración del Principado de Asturias, por sus organismos autónomos, entes públicos, así como por las entidades locales del Principado de Asturias a que se hace referencia en el apartado anterior".

El artículo 4 de la citada Ley establece que dicha Sociedad se regirá íntegramente por el ordenamiento jurídico privado, salvo en las materias en las que les sea de aplicación la normativa presupuestaria, contable, de control financiero y contratación. Establece el precepto que las relaciones que dicha Sociedad entable con la Administración del Principado de Asturias, tienen naturaleza instrumental, entendiéndose a todos los efectos que son de carácter interno, dependiente y subordinado y considerándose que las actuaciones obligatorias que se le encomienden se entenderán ejecutadas por la propia Administración.

Con fecha 1 de octubre de 2020, el Consejo de Gobierno acuerda prestar conformidad para que la Empresa Pública Sociedad de Servicios del Principado de Asturias (SERPA, S.A.) actúe como medio propio personificado de la Administración del Principado de Asturias y de las entidades del Sector Público vinculadas o dependientes de ella.

QUINTO.- Según el artículo 5 de la mencionada Ley del Principado de Asturias 7/2002, de 24 de junio, la sociedad SERPA, S.A. percibirá por la realización de los trabajos que se le atribuyan el importe de los costes en que hubiera incurrido, mediante la aplicación de las correspondientes tarifas que se calcularán y aplicarán por unidades de ejecución y de manera que representen los costes reales y totales, tanto directos como indirectos. Las tarifas serán aprobadas por el Consejo de Gobierno del Principado de Asturias a propuesta de la Consejería competente en materia económica y presupuestaria y se calcularán y aplicarán por unidades de ejecución y de manera que representen los costes reales y totales, tanto directos como indirectos, de su realización. Las tarifas vigentes han sido aprobadas por Acuerdo del Consejo de Gobierno de 28 de enero de 2025.

SEXTO.- El presente encargo se llevará a cabo conforme a lo dispuesto en el Decreto 50/2004, de 3 de junio, sobre régimen jurídico económico y administrativo de la empresa pública Sociedad de Servicios del Principado de Asturias, S.A.

El artículo 11.1 del citado Decreto 50/2004 establece que en el encargo de cada actuación se hará constar, entre otras cuestiones, la designación de la persona que asumirá la dirección de la actuación a realizar.

SÉPTIMO.- De conformidad con el artículo 41 del Texto Refundido del Régimen Económico y Presupuestario, aprobado por Decreto Legislativo del Principado de Asturias 2/1998, de 25 de junio, y el artículo 7.1 de la Ley del Principado de Asturias 5/2025, de 31 de diciembre, de Presupuestos Generales para 2026, corresponde al titular de cada Consejería la autorización de gastos por importe no superior a setecientos cincuenta mil euros y la disposición de los gastos dentro de los límites de las consignaciones incluidas en la sección del presupuesto correspondiente.

OCTAVO.- De acuerdo con lo establecido en el artículo 29 del texto refundido del Régimen Económico y Presupuestario, aprobado por Decreto Legislativo del Principado de Asturias 2/1998, de 25 de junio, podrán adquirirse compromisos de gastos que por su naturaleza hayan de extenderse a ejercicios posteriores a aquél en que se autoricen, siempre que no superen los límites y anualidades fijados en el apartado 2 del citado artículo.

Así mismo, de conformidad con el artículo 7.7 de la Ley del Principado de Asturias 5/2025, de 31 de diciembre, de Presupuestos Generales para 2026, la autorización de gastos de carácter plurianual requerirá el **informe previo de la Consejería de Hacienda y Fondos Europeos**, salvo en el caso de contratos menores, de gastos corrientes que no requieran autorización del Consejo de Gobierno y de los gastos financieros con origen en las operaciones de endeudamiento formalizadas por el Principado de Asturias.

NOVENO. - El artículo 44.1 in fine de la LCSP señala que serán susceptibles de recurso especial en materia de contratación los encargos cuando su importe, atendida su duración total más las prórrogas, sea igual o superior a lo establecido para los contratos de servicios, que está fijado en 100.000 euros por el inciso a) del mismo apartado.

Vistos los antecedentes de hecho y fundamentos de derecho que resultan de aplicación,

RESUELVO

PRIMERO.- Ordenar a la empresa pública Sociedad de Servicios del Principado de Asturias, S.A. (SERPASA), con CIF A-74061177 en su condición de medio propio de la Administración del Principado de Asturias, la ejecución del encargo a la Sociedad de Servicios del Principado de Asturias, S.A. (SERPASA), consistente en la ejecución del servicio de apoyo material para la tramitación de los expedientes de declaración de zonas de mercado residencial tensionado en nueve concejos asturianos, Oviedo (concejo), Gijón (ya declarada La Arena y Cimadevilla), Muros del Nalón (Muros y San Esteban), Avilés (ya declarada La Magdalena), Siero (Pola de Siero y Lugones), Corvera (Las Vegas y Los Campos), Ribadesella (Villa), Villaviciosa (Villa) y Soto del Barco (San Juan de la Arena), tramitados en el Servicio de Régimen Legal de la Vivienda, adscrito

a la Dirección General de Vivienda, con un plazo de ejecución de 8 meses desde la fecha de notificación del encargo.

SEGUNDO.- Autorizar y disponer un gasto por un importe de **CIENTO TREINTA Y DOS MIL DOSCIENTOS CATORCE EUROS CON CINCUENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (132.214,59 €)**, no sujeto a IVA, a financiar con cargo a la aplicación presupuestaria 13.04.431A-227.006 de los Presupuestos Generales del Principado de Asturias, a favor de Sociedad de Servicios del Principado de Asturias, S.A. (SERPASA), con CIF A-74061177, con la siguiente distribución por anualidades:

ANUALIDADES	
2026	**2027**
16.527,00 €	**115.687,59 €**
TOTAL: 132.214,59 €	

TERCERO.- Aprobar el pliego de prescripciones técnicas para el desarrollo del encargo, así como el presupuesto del mismo.

CUARTO.- Designar como responsable del encargo a la persona titular del Servicio de Régimen Legal de la Vivienda.

QUINTO.- La aprobación de la presente Resolución y su notificación al medio propio, constituye el documento de formalización del encargo.

Contra este acto podrá interponerse potestativamente el recurso especial en materia de contratación al que se refiere el artículo 44 de la LCSP, ante el Tribunal Administrativo Central de Recursos Contractuales en el plazo de QUINCE (15) DÍAS HÁBILES a contar a partir del día siguiente a aquel en que se haya publicado en el perfil de contratante.

El escrito de interposición podrá presentarse en los lugares que establece el artículo 16.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; asimismo, podrá presentarse en el registro del órgano de contratación o en el del órgano competente para la resolución del recurso. Los escritos presentados en registros distintos de los dos citados específicamente en el párrafo anterior, deberán comunicarse al Tribunal de manera inmediata y de la forma más rápida posible. En caso contrario, por aplicación del artículo 18 del Real Decreto 814/2015, no quedará interrumpido el plazo de presentación del recurso.

En caso de no optar por esta vía, cabe interponer directamente recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de

Asturias, en el plazo de DOS (2) MESES contados desde la recepción de su notificación, sin perjuicio de cualquier otro recurso que estimen procedente interponer en defensa de sus intereses

Documento firmado electrónicamente por
OVIDIO ZAPICO GONZALEZ
El Consejero de Ordenación de Territorio,
Urbanismo, Vivienda y Derechos Ciudadanos
Principado de Asturias a 13 de noviembre de
2026 10:34:14

Pliego de Prescripciones Técnicas para la realización del encargo al medio propio Sociedad de Servicios del Principado de Asturias, S.A., consistente en la ejecución del servicio de apoyo material para la tramitación de los expedientes de declaración de zonas de mercado residencial tensionado en nueve concejos asturianos, tramitados en el Servicio de Régimen Legal de la Vivienda, adscrito a la Dirección General de Vivienda.

Expte.: CONP/2026/10447

El presente Pliego de prescripciones técnicas tiene por objeto definir las actividades a realizar por la Sociedad de Servicios del Principado de Asturias, S.A. (en adelante SERPA), CIF: A-74061177 en el marco del encargo consistente en la ejecución del servicio de apoyo material para la tramitación de los expedientes de declaración de zonas de mercado residencial tensionado, tramitados en el Servicio de Régimen Legal de la Vivienda, adscrito a la Dirección General de Vivienda.

Primero.- Objeto del encargo.

La Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, establece en su preámbulo que "se incluye (...) la declaración de zonas de mercado residencial tensionado, que podrán efectuar las Administraciones competentes en materia de vivienda a los efectos de orientar las actuaciones públicas en materia de vivienda en aquellos ámbitos territoriales en los que exista un especial riesgo de oferta insuficiente de vivienda para la población, en condiciones que la hagan asequible para su acceso en el mercado, estableciéndose unas reglas procedimentales para su declaración a los efectos de la legislación estatal. Como principal efecto de la declaración de estos ámbitos tensionados es la redacción de un plan específico que propondrá las medidas necesarias para la corrección de los desequilibrios observados".

Para materializar la referida declaración, se plantea el procedimiento desarrollado en su artículo 18, que implica la realización de una serie de estudios previos de carácter preparatorio y trámites que darán lugar a la eventual declaración de zona tensionada y a un plan específico de medidas a implementar para corregir los posibles desequilibrios detectados.

En la actualidad y como punto de partida, la Dirección General de Vivienda cuenta con un estudio previo que permite realizar un diagnóstico de la situación en dieciocho concejos asturianos que, a priori, son susceptibles de presentar zonas que reúnan los requisitos definidos en la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. Estos municipios se corresponden con territorios ubicados en la zona metropolitana de Asturias y en áreas de elevado interés turístico.

Dicho trabajo supone una aproximación a partir de la que resultaría imprescindible realizar un trabajo más detallado de prospección, recogida y tratamiento de datos encaminados a la posterior tramitación de los procedimientos administrativos de declaración de zonas de mercado residencial tensionado, tareas que se corresponden con el objeto del presente encargo.

Segundo.- Actuaciones a realizar.

Las zonas objeto del presente encargo, se concretan en:

- Concejo de Oviedo
- Concejo de Gijón (ya declaradas La Arena y Cimadevilla)
- Concejo de Avilés (ya declarada La Magadalena)
- Concejo de Muros de Nalón: Muros y San Esteban.
- Concejo de Siero: Pola de Siero y Lugones.
- Concejo de Corvera: Las Vegas y Los Campos.
- Concejo de Ribadesella: Ribadesella (villa).
- Concejo de Villaviciosa: Villaviciosa (villa)
- Concejo de Soto del Barco: San Juan de La Arena.

Las actuaciones que debe desarrollar el medio propio son:

a) Labores de prospección, recogida y tratamiento de datos que permitan determinar si una zona reúne las condiciones para ser declarada como tensionada, partiendo del estudio preliminar facilitado por la Dirección General de Vivienda y de la metodología en él aplicada.

b) Actualización, en su caso, de la cartografía facilitada por la Dirección General de Vivienda.

c) Elaboración de la documentación que se someterá al trámite preceptivo de información pública.

d) Estudio, valoración e informe de las alegaciones recibidas.

e) Redacción de las memorias justificativas en base a datos objetivos que deberán acompañar, necesariamente, la declaración de una zona de mercado residencial tensionado.

f) Servicio de apoyo en resolución de consultas.

Entre otras actuaciones y de acuerdo con la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, estas tareas implicarían en las primera fases del encargo:

-Estimación el esfuerzo asociado al gasto en alquiler ("carga media del alquiler en el presupuesto de la unidad de convivencia") como el cociente de la suma del precio mediano del alquiler (obtenido del Sistema Estatal de Referencia) más el resto de los gastos asociados a la vivienda (obtenidos de la Encuesta de presupuestos familiares del INE), y la renta neta media de los hogares (obtenida del Atlas de distribución de la renta de los hogares del INE), por secciones censales.

-Estimación de los referidos valores mediante una encuesta, cuyo universo sería las viviendas principales en régimen de alquiler de las zonas objeto del encargo.

-Consulta de portal inmobiliario utilizando datos masivos (big data), bien mediante una interfaz de programación de aplicaciones (API) o mediante un programa de descarga y análisis de los datos de su web (web scraping) que permita extraer todos los valores de renta mensual,

superficie, número de habitaciones, dirección, etc. Normalización de los datos recabados para obtener un precio de alquiler de una vivienda-tipo.

Tercero.- Plazo de ejecución y prórroga.

El plazo de ejecución del encargo comprenderá OCHO (8) meses desde fecha de notificación del encargo.

Cuarto.- Medios personales.

Para la ejecución de las actividades señaladas en el apartado Segundo, se procederá a la asignación de personal de las siguientes categorías profesionales y conforme al siguiente porcentaje:

APOYO MATERIAL ZONAS TENSIONADAS

2 TITULADOS SUPERIORES UNIVERSITARIOS EXPERIENCIA +5 AÑOS X 8 MESES

OBTENCIÓN DATOS REGISTRALES

1 TITULADOS SUPERIORES UNIVERSITARIOS EXPERTO X 350 HORAS

APOYO RESOLUCIÓN CONSULTAS

1 TITULADO SUPERIOR UNIVERSITARIO EXPERIENCIA +5 AÑOS X 3 MESES

OFICIAL TÉCNICO FP EXPERIENCIA +5 AÑOS X 1,5 MESES

Corresponde exclusivamente a SERPA la selección del personal que, reuniendo los requisitos de titulación exigidos, formará parte del equipo de trabajo adscrito a la ejecución del Encargo.

SERPA prestará sus servicios en su sede.

SERPA nombrará un Coordinador del encargo que tendrá las siguientes obligaciones:

Actuar como interlocutor de SERPA frente a la Dirección General de Vivienda - Servicio de Régimen Legal de la Vivienda, canalizando la comunicación entre SERPA y el personal integrante del equipo de trabajo adscrito al encargo, de un lado, y la Dirección General de Vivienda - Servicio de Régimen Legal de la Vivienda-, de otro lado, en todo lo relativo a las cuestiones derivadas de la ejecución de aquél.

Distribuir el trabajo entre el personal asignado a la ejecución del encargo, e impartir a dichos trabajadores las órdenes e instrucciones de trabajo que sean necesarias en relación con la prestación del servicio contratado.

Supervisar el correcto desempeño por parte del personal integrante del equipo de trabajo de las funciones que tiene encargadas.

Quinto.- Valoración económica.

El presupuesto del encargo que se propone asciende a CIENTO TREINTA Y DOS MIL DOSCIENTOS CATORCE EUROS CON CINCUENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (132.214,59 €) a financiar con cargo a la aplicación presupuestaria 13.04.431A-227.006 de los Presupuestos Generales del Principado de Asturias con la siguiente distribución por anualidades:

2026	**2027**
16.527,00 €	115.687,59 €

El mencionado importe NO está sujeto a IVA, conforme a lo establecido en la Ley 28/2014, de 27 de noviembre, por la que se modifica la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, no se encuentran sujetas al impuesto sobre el valor añadido los servicios prestados en virtud de encomienda de gestión por los entes, organismos y entidades del sector público que ostenten, en virtud de lo dispuesto en la Ley de Contratos del Sector Público, la condición de medio propio instrumental y servicio técnico de la Administración Pública que efectúa el encargo.

PRESUPUESTO PARA LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO DE APOYO MATERIAL PARA LA TRAMITACIÓN DE LOS EXPEDIENTES DE DECLARACIÓN DE ZONAS DE MERCADO RESIDENCIAL TENSIONADO EN DIVERSOS CONCEJOS DE ASTURIAS DURANTE 2027.

1.- PRECIOS DESCOMPUESTOS

PRECIO Nº1.- MES APOYO MATERIAL ZONAS TENSIONADAS

Medios personales previstos			2,00 Titulados Sup. exp. 5 > años

Cód.	Ud.	Descripción	Precio	Cantidad	Importe
01.03.01.01.02	Mes	Titulado Superior universitario experiencia > 5 años	5.810,72 €	2,00	11.621,44 €
				TOTAL	11.621,44 €

PRECIO Nº2.- UD OBTENCIÓN DE DATOS REGISTRALES DEL MERCADO INMOBILIARIO DE LAS ZONAS TENSIONADAS

Medios personales previstos			1,00 Titulado Superior Experto

Cód.	Ud.	Descripción	Precio	Cantidad	Importe
01.03.01.01.12	H	Titulado Superior universitario experto	44,69 €	350,00	15.641,50 €
				TOTAL	15.641,50 €

PRECIO Nº3.- MES APOYO RESOLUCIÓN DE CONSULTAS

Medios personales previstos	1,00 Titulados Sup. exp. > 5 años 0,50 Administrativo exp. > 5 años

Cód.	Ud.	Descripción	Precio	Cantidad	Importe
01.03.01.01.02	Mes	Titulado Superior universitario experiencia > 5 años	5.810,72 €	1,00	5.810,72 €
01.03.01.03.02	Mes	Oficial - Técnico FP experiencia > 5 años	4.112,93 €	0,50	2.056,47 €
				TOTAL	7.867,19 €

La composición de precios se ha efectuado utilizando las tarifas de SERPA 2025-2027 aprobadas en el Consejo de Gobierno del Principado de Asturias del día 28 de enero de 2025, que incluyen gastos generales.

2.- PRESUPUESTO

Cód.	Ud.	Descripción	Precio	Cantidad	Importe
PRECIO Nº1.-	MES	APOYO MATERIAL ZONAS TENSIONADAS	11.621,44 €	8,00	92.971,52 €
PRECIO Nº2.-	UD	OBTENCIÓN DE DATOS REGISTRALES DEL MERCADO INMOBILIARIO DE LAS ZONAS TENSIONADAS	15.641,50 €	1,00	15.641,50 €
PRECIO Nº3.-	MES	APOYO RESOLUCIÓN DE CONSULTAS	7.867,19 €	3,00	23.601,57 €
				TOTAL	132.214,59 €

Sexto.- Seguimiento de la ejecución del encargo.

Para la coordinación y seguimiento del encargo se designa como responsable al titular del Servicio de Régimen Legal de la Vivienda.

Al personal designado como responsable de la ejecución del encargo, y en su caso al designado como colaborador a sus órdenes, le corresponde supervisar su ejecución y adoptar las decisiones y dictar las instrucciones necesarias con el fin de asegurar la correcta realización de su objeto, y concretamente:

- Hacer un seguimiento de los expedientes tramitados.
- Impulsar la resolución de cualquier tipo de incidencia que dificulte la gestión del servicio por parte del personal de SERPA.
- El ejercicio de las facultades inherentes a la potestad de dirección.
- La propuesta al encomendante del ejercicio de las prerrogativas que le correspondan por razones de interés público.
- La acreditación de la conformidad de la prestación con lo previsto en el apartado octavo relativo al abono del encargo.
- Dar la conformidad final al encargo.

La persona designada como responsable de la ejecución del encargo y su colaborador deberá ajustarse a su objeto y contenido tal y como aparece definido en este Pliego de Prescripciones Técnicas, absteniéndose de realizar durante la ejecución de los servicios actos que puedan conducir al reconocimiento de una situación ilegal, con las consecuencias que se anudan a este reconocimiento.

En este sentido resultan de obligatoria observancia las siguientes prescripciones:

(i).- Respetar durante la ejecución del encargo el poder de dirección que corresponde a SERPA SA.

(ii).- No dirigir el quehacer diario ni las líneas de trabajo del personal de la empresa, ni asumir funciones directivas, señaladamente mediante la impartición directa de órdenes e instrucciones, respecto del personal de la empresa contratada, sin perjuicio de las facultades que la legislación de contratos del sector público reconoce al órgano de contratación en orden a la ejecución de los contratos, o de las facultades de supervisión que se reserve la Administración a través dla responsable del encargo.

La organización de los trabajos se realizará en secuencias funcionales sin relación con las pautas horarias del personal de la entidad encargada de la asistencia técnica.

No se establecerán calendarios conjuntos de trabajo del personal de la entidad encargada de la asistencia técnica con los empleados públicos.

(iii).- No autorizar respecto de dicho personal permisos, licencias, vacaciones asistencia a cursos de formación organizados o financiados por la propia Administración, ni se encargará de la negociación ni del pago de los salarios, ni tampoco de la imposición de sanciones. Tampoco cabe realizar ningún tipo de calendario conjunto de trabajo del personal de la empresa en relación con los empleados públicos de la Administración ni procede su inclusión en relaciones o listados de los que pudiera derivarse su confusión con el personal de la propia Administración. Igualmente el personal adscrito a la empresa no podrá beneficiarse de cualesquiera otras prestaciones o condiciones de trabajo reconocidas por la Administración a su propio personal (uso de comedores de empresa, reconocimientos médicos, etc.).

(iv).- Las comunicaciones derivadas de la ejecución del encargo han de ser siempre entre la responsable de ejecución y el interlocutor designado por la empresa. Como principio general y salvo que el objeto del encargo ineludiblemente lo requiera, ningún trabajador de la empresa enviará correos electrónicos u otras comunicaciones a empleados públicos de la Administración. De resultar imprescindibles tales comunicaciones el trabajador de la empresa debería identificarse como tal. Del mismo modo los empleados públicos no deberán contestar comunicaciones de trabajadores de la empresa sobre cuestiones propias de sus funciones o sobre cualquier otro aspecto de su relación laboral (vacaciones, ausencias, instrucciones de trabajo).

(v).- Vigilar que los empleados de la empresa no prestan servicios en dependencias de la Administración ni emplean medios materiales propios de ésta, ni utilizan uniformes ni elementos identificativos idénticos a los del personal de la Administración, y en el caso de que excepcionalmente la prestación se desarrolle en un centro administrativo, asegurar que no exista confusión con la actividad genérica propia de la Administración.

(vi).- Cuando el servicio deba prestarse ineludiblemente en dependencias de la Administración, este personal en ningún caso utilizará los sistemas de control horario del personal de la Administración del principado de Asturias (tarjetas de fichaje o similar), sin perjuicio de los sistemas de control de acceso que por razones de seguridad deba facilitarse al personal que deba acceder a ciertos edificios o dependencias. Del mismo modo salvo que el encargo por razón de su objeto lo exija, no se facilitará al personal de la empresa el empleo de medios informáticos propios o claves de acceso a aplicaciones corporativas o unidades de red.

(vii).- Los empleados de la empresa no pueden ostentar la representación de la Administración del Principado de Asturias, sus organismos y entes públicos en reuniones, foros u otros actos. Si por necesidades ineludibles derivadas del objeto del encargo el personal adscrito a su ejecución debiera asistir a reuniones convocadas por laAdministración, en las actas o documentación que deje constancia de dicha reunión se especificará que dicho personal pertenece a SERPA SA y el motivo de la presencia.

Séptimo.- Requisitos y limitaciones a la subcontratación.

SERPA podrá requerir en sus actuaciones obligatorias la colaboración de empresarios particulares en los términos de la LCSP.

El importe de las prestaciones parciales que el medio propio pueda contratar con terceros no excederá del 50 por ciento de la cuantía del encargo. No se considerarán prestaciones parciales aquellas que el medio propio adquiera a otras empresas cuando se trate de suministros o servicios auxiliares o instrumentales que no constituyen una parte autónoma y diferenciable de la prestación principal, aunque sean parte del proceso necesario para producir dicha prestación. El importe de las obras, trabajos, proyectos, estudios y suministros realizados por SERPA se determinará atendiendo al coste efectivo soportado por el medio propio para las actividades objeto del encargo que se subcontraten con empresarios particulares.

Octavo.- Modificación.

El presente encargo podrá modificarse de manera ejecutiva por la Administración cuando resulte necesario para la mejor realización de su objeto en los términos legales previstos.

Noveno.- Abono del encargo. Medios de control y comprobación.

La ejecución de los trabajos integrados en el encargo se abonará por meses vencidos, previa presentación de las correspondientes facturas emitidas en legal forma y debidamente conformadas por la persona designada como responsable de la ejecución del encargo.

Finalizada la actuación se realizará su reconocimiento y comprobación en los términos legalmente establecidos, extendiéndose el documento correspondiente y procediendo a su liquidación en el plazo de los tres meses siguientes.

A efectos de codificación DIR3, necesaria en el caso de presentación de factura electrónica, ésta habrá de contener, además de la información que identifique el servicio a que corresponde y la empresa prestataria del mismo, tres campos con los siguientes códigos DIR

TIPO	CÓDIGO	DESCRIPCIÓN
OFICINA CONTABLE	A03003824	INTERVENCIÓN GENERAL
ÓRGANO GESTOR	A03045152	CONSEJERÍA DE ORDENACIÓN DE TERRITORIO, URBANISMO, VIVIENDA Y DERECHOS CIUDADANOS
UNIDAD TRAMITADORA	A03003982	SERVICIO DE RÉGIMEN LEGAL DE LA VIVIENDA

Décimo.- Confidencialidad y protección de datos.

1. Confidencialidad.

SERPA se comprometerá a mantener en secreto todos los datos e informaciones facilitados por la Dirección General de Vivienda que sean concernientes a la prestación del servicio aquí regulado.

En particular, será considerado como información confidencial todo el *know how* o saber hacer resultante de la ejecución de los servicios encargados, debiendo SERPA mantener dicha información en reserva y secreto y no revelarla de ninguna forma, en todo o en parte,a ninguna persona física o jurídica que no sea parte para la ejecución del Encargo. En consecuencia, los empleados de SERPA declararán: asumir el compromiso de confidencialidad, integridad y disponibilidad respecto a la información de los sistemas de información, el compromiso de no divulgación, no uso indebido y no destrucción de la información que utilice o a la que tenga acceso, por el desempeño de sus tareas, los protocolos de seguridad que se desarrollen en el ámbito de los sistemas de información y cumplir todas las disposiciones relativas a la política de seguridad respecto a seguridad de la información y tratamiento de datos de carácter personal, así como la obligación de poner en conocimiento de sus responsables cualquier anomalía detectada en los sistemas de

información.

2. Protección de datos.

➢ Normativa:

La prestación objeto del encargo para realizar tareas de apoyo en la tramitación de expedientes de subvenciones implica el tratamiento por parte de SERPA de datos personales de los cuales es responsable la Dirección General de Vivienda.

En consecuencia, resulta de aplicación lo previsto en el 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 esos datos (en adelante, RGPD) y la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales (en adelante, LOPD), teniendo la Dirección General de Vivienda la condición de responsable del tratamiento y SERPA la de encargado del tratamiento.

➢ Objeto:

Se habilita a SERPA para tratar por cuenta de la Dirección General de Vivienda los datos personales necesarios para la ejecución del encargo.

En concreto, la Dirección General de Vivienda pondrá a disposición de SERPA los datos necesarios para la realización de la tramitación de los expedientes, y el tratamiento de datos consistirá en su registro, estructuración, cotejo, modificación y consulta.

➢ Obligaciones de la persona responsable:

La Dirección General de Vivienda, como responsable del tratamiento, se obliga a:

a) Facilitar por escrito al encargado las instrucciones necesarias para el tratamiento de los datos personales, y específicamente en lo referente a las medidas técnicas y organizativas a aplicar y destrucción o devolución de los datos.

b) Dar respuesta al interesado respecto a sus solicitudes de ejercicio de los derechos de acceso, rectificación, supresión y portabilidad de los datos, de limitación y oposición a su tratamiento, así como a no ser objeto de decisiones basadas únicamente en el tratamiento automatizado de sus datos, cuando procedan. Dichas solicitudes se ejercitarán a través de la dirección de correo electrónico del responsable.

c) En su caso, notificar las violaciones de seguridad a la Autoridad de Control y al interesado.

d) Elaborar la evaluación de impacto cuando proceda.

e) Efectuar las consultas a la Autoridad de control, cuando proceda.

f) Cualquier otra recogida en la legislación en vigor y aplicable a los responsables de tratamiento de datos personales.

➢ Obligaciones del encargado del tratamiento:

SERPA, como encargado del tratamiento, se obliga a:

a) Utilizar los datos personales objeto de tratamiento sólo para la finalidad prevista en el encargo, sin que en ningún caso pueda utilizarlos para sus propias finalidades.

b) Tratar los datos de acuerdo con las instrucciones escritas el responsable del tratamiento e informar de forma inmediata al responsable si considera que alguna de ellas infringe la normativa de protección de datos aplicable.

c) No comunicar ceder o difundir los datos a terceras personas, salvo que cuenten con la autorización expresa del responsable del tratamiento.

d) Tratar los Datos Personales de conformidad con los criterios de seguridad y el contenido previsto en el artículo 32 del RGPD, así como observar y adoptar las medidas técnicas y organizativas de seguridad, necesarias o convenientes para asegurar la confidencialidad, secreto, disponibilidad, integridad de los Datos Personales a los que tenga acceso, y en particular las equivalentes o compensatorias a las del Anexo II del ENS, nivel básico.

e) Mantener la confidencialidad respecto a los datos de carácter personal a los que tenga acceso en virtud del encargo, incluso después de que finalice, y garantizar que las personas autorizadas para tratar datos personales se comprometan, de forma expresa y por escrito, a respetar la confidencialidad y cumplir con las medidas de seguridad correspondientes.

f) Garantizar la formación necesaria en materia de protección de datos personales a las personas autorizadas para tratar datos personales e informarlas previamente de las medidas de seguridad correspondientes.

g) Notificar al responsable del tratamiento, sin dilación indebida, las violaciones de seguridad de los datos personales a su cargo de las que tenga conocimiento, junto con toda la información relevante para la documentación y comunicación de la incidencia.

h) Cuando los afectados ejerzan los derechos establecidos en los artículos 15 a 22 del RGPD ante el encargado, este lo comunicará por correo electrónico al responsable de forma inmediata, trasladando, en su caso, la información que pueda ser relevante para resolver la solicitud.

i) Mantener a disposición de la responsable del tratamiento la documentación acreditativa del cumplimiento de sus obligaciones.

j) Cualquier otra recogida en la legislación en vigor y aplicable a los encargados de tratamiento de datos personales.

➢ Subcontratación:

El encargado del tratamiento no subcontratará las prestaciones que formen parte del objeto de este contrato que comporten el tratamiento de datos personales, salvo los servicios auxiliares necesarios para el normal funcionamiento del encargado, sin la autorización previa y por escrito del responsable.

En el caso de que sea autorizado, en el contrato de encargo correspondiente se deberán establecer para el nuevo encargado las mismas obligaciones que para el encargado inicial, en particular, la prestación de garantías suficientes de aplicación de medidas técnicas y organizativas apropiadas para que el tratamiento sea conforme a las disposiciones del RGPD. Si el nuevo encargado incumple sus obligaciones de protección de datos, el encargado inicial seguirá siendo plenamente responsable ante la responsable del tratamiento por lo que respecta al cumplimiento de las obligaciones del otro encargado.

- Duración:

Una vez finalice la prestación, y conforme a las instrucciones que la responsable consigne por escrito al encargado de tratamiento, este devolverá al responsable los datos personales y, si procede, los soportes donde consten, o bien suprimirá los datos personales y, una vez destruidos, certificará por escrito su destrucción al responsable.

La devolución debe comportar el borrado total de los datos existentes en los equipos informáticos utilizados por el encargado, si bien éste puede conservar una copia, con los datos debidamente bloqueados, mientras puedan derivarse responsabilidades de la ejecución de la prestación objeto del contrato o por obligaciones legales.

Undécimo.- Causas de resolución del encargo.

El presente encargo se podrá extinguir, además de por el cumplimiento de su periodo de vigencia, de forma anticipada y, sin perjuicio de la continuidad de aquellas actuaciones que se encontraran en ejecución en el momento de la resolución, mediante resolución de la administración promotora, por las siguientes causas:

- Mutuo acuerdo.

- Si se produjese alguna circunstancia que hiciese imposible o innecesaria la realización de los trabajos encargados.

- Por incumplimiento de las condiciones establecidas en el encargo.

- Por razones de interés público.

Duodécimo. Régimen Jurídico.

El presente encargo se rige por lo establecido en el artículo 32 de la Ley 9/2017 de 8 de noviembre de 2017, de Contratos del Sector Público, sin perjuicio de los requisitos establecidos para los medios propios del ámbito estatal en la Ley 40/2015, de 1 de octubre de Régimen Jurídico del Sector Público.

Asimismo, el encargo se rige por los principios generales de colaboración y cooperación que deben presidir las actuaciones de las Administraciones Públicas, en orden a conseguir la mayor eficacia y mejor utilización de que dispone la Administración del Principado de Asturias.

Subsidiariamente, de conformidad con lo previsto en la LCSP se aplicarán los principios del mismo para resolver las dudas y lagunas que pudieran presentarse.

El encargo no implica cesión de titularidad de competencia alguna.

Decimotercero. Perfección del encargo.

La Resolución de encargo dictada por el Consejero de Ordenación del Territorio, Urbanismo, Vivienda y Derechos Ciudadanos es de ejecución obligatoria para SERPA en los términos descritos en las cláusulas precedentes y los correspondientes Anexos a estas Instrucciones.

Decimocuarto. Verificación del cumplimiento del encargo.

En el plazo de tres meses a partir de la finalización del encargo, por el Responsable Técnico del mismo se procederá a elaborar un informe de cumplimiento completo y satisfactorio del mismo, que servirá para su recepción y darlo por liquidado.

Decimoquinto. Transparencia y buen gobierno.

El medio propio SERPA cumplirá las obligaciones que en materia de transparencia e información pública se regulan en la Ley 8/2018, de 14 de septiembre, de transparencia, buen gobierno y grupos de interés, del Principado de Asturias, y en la Ley estatal 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno.