



CONSEJERÍA DE TRANSPORTES,
VIVIENDA E INFRAESTRUCTURAS

Comunidad de Madrid

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS QUE HA DE REGIR LA CONTRATACIÓN DE LOS SERVICIOS DE CONCERTACIÓN DEL SEGURO POR IMPAGO DE RENTAS DE ALQUILER DEL PLAN ALQUILA DE LA COMUNIDAD DE MADRID (Expediente P/SER-001318/2017)

La dinamización del mercado de alquiler de viviendas existentes requiere que propietarios e inquilinos cuenten con las garantías apropiadas; por ello por parte de la Comunidad de Madrid se han establecido una serie de medidas que aportan una mayor seguridad al arrendamiento de viviendas existentes destinadas a domicilio habitual, a través del denominado "Plan Alquila".

Mediante Orden 1/2008, de 15 de enero, de la entonces Consejería de Vivienda, se establecieron distintas medidas de fomento al alquiler de viviendas en la Comunidad de Madrid (BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID de 21 de enero), complementarias de otras ya adoptadas.

Una de las medidas contempladas en la citada Orden 1/2008, de 15 de enero de medidas de fomento al alquiler de la Comunidad de Madrid y en sus sucesivas modificaciones es las concertación por parte de la Comunidad de Madrid de un seguro que diera cobertura al riesgo de impago de las rentas de los contratos formalizados al amparo del Plan Alquila.

Actualmente dicha cobertura se extiende durante el primer año del contrato, con un límite de 1.200 euros mensuales, incluida la contratación de una cobertura de asistencia jurídica en caso de tener que acudir a procedimientos judiciales de desahucio.

En consecuencia, con la finalidad de incentivar el alquiler de viviendas susceptibles de arrendamiento en la Comunidad de Madrid, se requiere la contratación de un seguro por impago de la renta, cuyo objeto son los contratos de alquiler que se celebren en el marco del Plan Alquila, a solicitud de cada propietario arrendador, que cubra el riesgo de impago durante el primer año de vigencia del contrato de arrendamiento.

Dicho seguro se otorgará, con el plazo de vigencia de un año.

CLÁUSULA 1ª. SERVICIOS DE MEDIACIÓN

La actividad de mediación, regulada por la ley 26/2006, de 17 de julio, de mediación de seguros y reaseguros privados será llevada a cabo por la Correduría, que designe la Compañía de seguros, una vez resulte adjudicataria.

CLÁUSULA 2ª. PRESUPUESTO

Para el cálculo del presupuesto de este contrato se ha tenido en cuenta un número de 10.000 viviendas objeto de cobertura, -por ser 5.000 el número de contratos de arrendamiento que se estima se realizarán anualmente en el marco del Plan Alquila-, y la renta media anual por vivienda, -considerando como tal la renta media de las viviendas inscritas y alquiladas a través



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **120301680372630909263**



del Plan Alquiler (595,45 €/mes) (último dato recogido disponible: enero de 2017), resultando una renta anual media de 7.145,40€ año (595,45 x 12 meses).

La prima total a satisfacer por cada vivienda adherida al Programa de Alquiler, ascenderá como máximo a:

0,75% sobre la renta anual de alquiler.

Por ello, el presupuesto total es:

$$\begin{aligned} 7.145,40€ \times 0,75 \% &= 53,59 \text{ prima/contrato} \\ 53,59 \times 5.000 &= 267.950,00 € (1 \text{ año}) \\ 267.950 \times 2 \text{ (años)} &= 535.900,00€ \end{aligned}$$

Siendo el presupuesto total el resultado de multiplicar la tasa de la prima aplicada, por el número de viviendas y la renta anual media de arrendamiento.

Toda oferta que supere el presupuesto total del contrato será automáticamente rechazada.

Toda oferta cuya tasa sea superior al 0,75 % será automáticamente rechazada.

El precio del contrato será aquél al que ascienda la adjudicación, en función del número de contratos de arrendamiento y altas en el seguro que efectivamente se formalicen, que en ningún caso superará el presupuesto base de licitación.

Se establece un presupuesto de cuantía máxima determinada: 535.900,00

CLÁUSULA 3ª. EXTORNO DE PRIMA POR RESCISIÓN DEL CONTRATO DE ALQUILER

En el supuesto de que se produzca la rescisión de un contrato de alquiler de una vivienda adherida al Plan Alquiler, el adjudicatario deberá proceder al extorno de prima correspondiente siempre y cuando dicha cancelación se produzca durante los seis primeros meses de cobertura.

En el supuesto de que la rescisión se produzca a partir del sexto mes de cobertura, no generará extorno.

CLÁUSULA 4ª. CARACTERÍSTICAS DEL PROGRAMA PLAN ALQUILA

La Orden 1/2008, de 15 de enero, de la Consejería de Vivienda, establece distintas medidas de fomento al alquiler de viviendas en la Comunidad de Madrid, complementarias de otras ya adoptadas.

En la citada Orden se desarrolla el contenido de dichas medidas, entre las que se incluye la contratación durante el primer año de un seguro de impago que garantice el cobro de las rentas con un límite de 1.200 € mensuales.





El Programa Plan Alquila cuenta con un servicio de apoyo que permite desarrollar y gestionar la operativa del servicio. Entre otras funciones, está la de seleccionar los inquilinos que sean susceptibles de adherirse al Programa en función de los criterios económicos establecidos y que se indican a continuación:

1. En el caso de un sólo inquilino, deberá destinar como máximo el 40% de sus ingresos - tomando como referencia orientativa un mínimo de 1,5 veces el IPREM anual- al pago de la renta.
2. En el caso de dos o más inquilinos, podrán sumarse sus ingresos siempre que no superen destinar el 40% al pago de la renta como máximo - tomando como referencia orientativa un mínimo de 1,5 veces el IPREM anual-

En todos los casos, cada persona debe tener asegurados estos ingresos como mínimo durante el año de cobertura de este seguro.

Cumpliendo con lo establecido en los apartados anteriores, no será necesario fiador para ninguno de los inquilinos.

No obstante, cada solicitante que por estudios, duración del contrato laboral o cualquier otra situación no reúna los requisitos anteriores, podrá acceder al Programa aportando un fiador que garantice el cumplimiento del pago de la renta pactada en el contrato.

Será la compañía aseguradora adjudicataria la encargada en última instancia de evaluar la solvencia de los inquilinos o de revisar ante determinados supuestos el análisis efectuado por el servicio de apoyo al Plan Alquila de la Comunidad de Madrid

La compañía aseguradora adjudicataria se obliga a facilitar al Plan Alquila el acceso gratuito a los listados de Morosos a los que recurra habitualmente.

Los contratos de arrendamiento de vivienda que se concierten en el marco del Plan Alquila, se someten a la cláusula de arbitraje articulada por el Consejo Arbitral para el Alquiler en la Comunidad de Madrid, en aplicación de la Orden 61/2008, de 4 de marzo, de la Consejería de la Vivienda.

CLÁUSULA 5ª. CONDICIONES DE COBERTURA

Las garantías a cubrir son las siguientes:

Impago de Rentas: deberá cubrir el impago del alquiler por parte del inquilino de la vivienda.

La póliza de seguro tendrá un periodo de cobertura de 1 año, desde el efecto del contrato de arrendamiento, por tanto, el límite de indemnización máximo será de 12 meses, con la aplicación de franquicia equivalente a una mensualidad a la indemnización correspondiente.

Pago de la prestación: El asegurador abonará al asegurado el importe total de las rentas vencidas e impagadas en el momento que se haya emitido laudo arbitral favorable al arrendador, solicitado con la mediación del Consejo Arbitral para el Alquiler de la Comunidad de Madrid, tal como se establece en las normas del propio Plan Alquila. Asimismo, el asegurador





adelantará mensualmente y hasta el límite máximo de las mensualidades de renta garantizadas, el importe de las rentas impagadas que se vayan devengando. Las cantidades que el asegurado perciba tendrán la consideración de adelanto a cuenta de la indemnización, que se regularizará en el momento de la recuperación de la posesión de la vivienda por parte del arrendador, quedando obligado el asegurado a la devolución de las cantidades que correspondan, si el inquilino abona las rentas impagadas o parte de ellas.

Asimismo, el asegurador deberá asumir a su cargo, con medios jurídicos y administrativos propios y en estrecha coordinación con la entidad encargada de la gestión operativa del Plan Alquila, la totalidad de las gestiones de acompañamiento al propietario, así como la tramitación por cuenta de éste, de la solicitud de laudo arbitral ante el Consejo Arbitral para el Alquiler de la Comunidad de Madrid.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 5.3. de la Orden 61/2008 de 4 de marzo, por la que se crea el Consejo Arbitral para el Alquiler en la Comunidad de Madrid modificada por Orden 730/2012, de 15 de marzo, las actividades del Consejo Arbitral incluidas en el apartado 2 del citado artículo podrán ser retribuidas conforme a lo establecido en el Texto Refundido de la Ley de Tasas y Precios Públicos de la Comunidad de Madrid, aprobado por Decreto Legislativo 1/2002, de 24 de octubre, a cuyo efecto, la Consejería competente en materia de vivienda, formulará en su caso, las propuestas a las que hace referencia el citado Texto Refundido.

De este modo, el Acuerdo de 29 de marzo de 2012, del Consejo de Gobierno, por el que se modifica el catálogo de precios públicos de la Comunidad de Madrid y se determina la cuantía del precio público por actividades del Consejo Arbitral para el alquiler en la Comunidad de Madrid ha establecido en su apartado cuarto:

“G 03.1 Actividades relativas a las partes acogidas al sistema arbitral de solución extrajudicial de los conflictos derivados de la interpretación y aplicación de los contratos de arrendamiento de vivienda articulados por el Consejo Arbitral para el Alquiler en la Comunidad de Madrid:

Por cada solicitud de arbitraje, 60 euros, a los que se adicionará la cantidad resultante de la aplicación del Impuesto sobre el Valor Añadido en la forma y cuantía que determine su legislación específica”.

No obstante se exceptúa de la aplicación de este precio público a “*las solicitudes de arbitraje relativas a contratos de arrendamiento o convenios arbitrales que hubieran suscrito la cláusula arbitral de sometimiento al sistema arbitral articulado por el Consejo Arbitral para el Alquiler en la Comunidad de Madrid con anterioridad a la entrada en vigor del Acuerdo del Consejo de Gobierno por el que se establece el epígrafe G 03, dentro del Catálogo de Precios Públicos de la Comunidad de Madrid*”.

La Orden 1381/2012, de 10 de mayo, por la que se dictan las normas para la aplicación del precio público por actividades del Consejo Arbitral para el Alquiler en la Comunidad de Madrid (BOCM de 31 de mayo) establece las normas de gestión, liquidación y recaudación del precio público por las actividades del Consejo Arbitral para el Alquiler en la Comunidad de Madrid, aprobado por Acuerdo de Consejo de Gobierno, de fecha 29 de marzo de 2012.





El asegurador deberá abonar el coste de este precio público en los casos en los que sea necesario recurrir al Consejo Arbitral para el alquiler en la Comunidad de Madrid.

El asegurado estará obligado a comunicar a la entidad aseguradora el impago producido en un plazo máximo de 30 días a partir del segundo mes de impago, no haciéndose responsable la entidad aseguradora de los posibles daños y perjuicios derivados del incumplimiento de este requisito.

- **Defensa Jurídica:** El asegurador deberá garantizar hasta 3.000 euros, la defensa de conflictos directamente relacionados con el contrato de arrendamiento, incluyendo los desahucios por impago de rentas o por obras no consentidas, siempre que las acciones de reclamación se realicen con los medios jurídicos designados por la propia entidad aseguradora. También se incluirá la defensa de la responsabilidad penal como arrendador, la reclamación al responsable de los daños materiales causados a la vivienda arrendada, la reclamación en caso de incumplimiento de contratos de servicios de reparación o mantenimiento de las instalaciones y la defensa de derechos del asegurado como propietario de la vivienda, reclamación a sus vecinos por infracción de normas legales relativas a higiene, ruidos o actividades molestas, la reclamación de sus intereses en los conflictos con sus vecinos, por cuestiones de servidumbre de paso, luces, etc., así como la defensa y reclamación de sus intereses frente a la comunidad de propietarios en que se halle la vivienda. Esta garantía cubrirá la provisión de fondos a satisfacer al árbitro designado en cada caso por el Consejo Arbitral para emitir el laudo, la cual y de acuerdo con las normas del propio Consejo Arbitral, será equivalente a un mes de renta, así como cualesquiera otros gastos judiciales y análogos que pudieran producirse hasta la efectiva recuperación de la posesión de la vivienda por parte del propietario.

De conformidad con lo dispuesto en el **artículo 76 de la Ley 50/1980 de 8 de octubre**, de Contrato de Seguro se advierte, en relación a la parte del objeto consistente en la cobertura de defensa jurídica, el adjudicatario la habrá de incluir en capítulo aparte dentro de la póliza única que emita, especificando el contenido de la defensa jurídica garantizada y la prima que le corresponde.

CLÁUSULA 6ª. SINIESTRALIDAD

La Compañía aseguradora queda obligada durante toda la vigencia de la póliza a comunicar trimestralmente al tomador del seguro el comportamiento siniestral del seguro de protección de alquileres (siniestralidad), entendiendo por tal, el porcentaje equivalente al cociente resultante de la suma de pagos más reservas entre las primas netas. Asimismo relación expresa de los siniestros objeto de cobertura y de los pagos que hayan tenido lugar en ese periodo.

EL DIRECTOR GENERAL DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN

Fdo.: José María García Gómez

