



Este documento se ha obtenido directamente del original que contenía todas las firmas auténticas y se han ocultado los datos personales protegidos y los códigos que permitirían acceder al original.

Dirección General de Vivienda y Rehabilitación
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
VIVIENDA Y AGRICULTURA

P/SER-002916/2021

MEMORIA ECONÓMICA COMPLEMENTARIA DE JUSTIFICACIÓN DE OBTENCIÓN DE LOS PARÁMETROS QUE INTERVIENEN EN LA CUANTIFICACIÓN DEL CONTRATO DENOMINADO “CONCERTACIÓN DEL SEGURO POR IMPAGO DE RENTAS DE ALQUILER DEL PLAN ALQUILA”.

El presente contrato tiene por objeto la prestación del servicio de concertación de una póliza de seguros, para cubrir los riesgos que puedan surgir en la concertación de contratos de arrendamiento derivados del Plan Alquila. El riesgo a cubrir es el impago de alquileres. El contrato por tanto tiene por objeto el otorgamiento del seguro que proporcione cobertura a los contratos de alquiler que se concierten bajo la asistencia del Plan Alquila, durante la vigencia del presente contrato, siempre que los arrendadores soliciten la cobertura de seguros del ramo de impago de rentas.

Para financiar el citado contrato se ha estimado una cantidad de 575.137,62 € (IVA exento según el art. 20 apdo. 16 de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido), para dos años, a imputar al programa 261A “Vivienda y Rehabilitación”, partida 22409 “Primas seguros otros riesgos”, del Presupuesto de la Comunidad de Madrid. La determinación del importe se ha establecido en base a la disposición presupuestaria y a las acciones similares realizadas por la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación con carácter precedente:

	ENTIDAD ADJUDICADORA	Nº EXPE	DENOMINACIÓN	PUBLICACIÓN LICITACIÓN	PRESUPUESTO		
					MULTIRRIESGO	IMPAGO ALQUILER	
POR LA COMUNIDAD DE MADRID	INVICAM INNOVACIÓN Y VIVIENDA DE LA COMUNIDAD DE MADRID	01/2009	CONCERTACIÓN DE LOS SEGUROS DEL PLAN DE DINAMIZACIÓN DEL ALQUILER –PLAN ALQUILA 2009	DOUE 20/03/2009	75 €	2,25 %	72
	INVICAM INNOVACIÓN Y VIVIENDA DE LA COMUNIDAD DE MADRID	01/2010	CONCERTACIÓN DE LOS SEGUROS DEL PLAN DE DINAMIZACIÓN DEL ALQUILER –PLAN ALQUILA 2010	BOCM 22/03/2010	72 €	1,80 %	58
	DIRECCIÓN GRAL. VIVIENDA Y	10-EG-420.4/2011	CONCERTACIÓN DE LOS SEGUROS DEL	BOCM 13/09/2011	120 €	2 %	69

	REHABILITACIÓN		PLAN DE DINAMIZACIÓN DEL ALQUILER –PLAN ALQUILA				
		06-EG-15.2/2013	CONCERTACIÓN DE LOS SEGUROS DEL PLAN DE DINAMIZACIÓN DEL ALQUILER –PLAN ALQUILA	BOCM 4/10/2013	--	1,80 %	--
		P-SER-022477/2015	CONCERTACIÓN DE LOS SEGUROS DEL PLAN DE DINAMIZACIÓN DEL ALQUILER –PLAN ALQUILA	BOCM 4/1/2016	--	0,75%	
		P-SER-001318/2017	CONCERTACIÓN DEL SEGURO POR IMPAGO DE RENTAS DE ALQUILER DEL PLAN ALQUILA	BOCM 19/04/2017	--	0,75%	
		P-SER-002916/2020	CONCERTACIÓN DEL SEGURO POR IMPAGO DE RENTAS DE ALQUILER DEL PLAN ALQUILA		--	0,51%	

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

Estimación del número de viviendas a asegurar en el período de ejecución del contrato:

Durante la vigencia del contrato (dos años) se prevé la formalización de un total de 4.000 contratos de alquiler al año. Se prevé un incremento del número de contratos de alquiler concertados a través del Plan Alquila, teniendo en cuenta el incentivo introducido al conceder 12 meses más de seguro de impago de rentas a los que arrienden a jóvenes, personas menores de 35 años.

La media del número de contratos nuevos a través del Plan Alquila en los años desde su inicio en 2008, hasta la actualidad es de 4.761 contratos. Si tenemos en cuenta 2016 y 2017, años en los que estuvo cerrada la Oficina de Vivienda algunos meses, y el año 2020, el total del número de contratos suscritos a través del Plan Alquila es de un total de 3.825. Estos datos del número de contratos suscritos varía en función del mercado del alquiler y su movimiento. Si bien es cierto que desde el año 2014 se produjo una bajada en el

número de contratos suscritos, debido probablemente al establecimiento de un precio público, también se considera que habrá un incremento de los mismos con la nueva medida de otorgar dos años de seguro a quien suscriba un contrato de arrendamiento con un menor de 35 años. Por todo ello, se estima una media de 4.000 contratos anuales que se suscribirán a través del Plan Alquila.

De los 4.000 contratos se estima por las cifras que remite la empresa que gestiona los servicios de apoyo para el impulso y desarrollo del plan operativo del Plan Alquila, que el 42% pudieran ser contratos de alquiler en favor de inquilinos jóvenes (menores de 35 años). Los datos que disponemos son recabados por la empresa que gestiona el propio Plan Alquila. Por dichos datos se prevé que pudiese ser un porcentaje del 42 % el de contratos que se suscriben con menores de 35. Esto supondría que 1.680 contratos sean previsiblemente celebrados cada año, en favor de los menores de 35 años, permitiendo que éstos accedan a una vivienda en alquiler.

Se estima un porcentaje del 42% de firmantes menores de 35 años, teniendo en cuenta los datos comparativos entre total de firmantes arrendatarios de contratos firmados a través del Plan Alquila, en relación con el número de firmantes menores de 35 años. (fluctúa entre un 40% y un 44% en los últimos años)

Como medida de fomento del alquiler en favor de este colectivo integrante de la sociedad favoreciendo la emancipación y la facilidad de acceder a una vivienda en régimen de alquiler, la Comunidad de Madrid pone en marcha un programa destinado específicamente a los mismos dentro del marco de las actuaciones de fomento a la dinamización del mercado del alquiler. Por ello se ha modificado la Orden 1/2008, de 15 de enero, mediante Orden 182/2021, de 21 de abril de la Consejería de Vivienda y Administración Local, con la finalidad de contemplar medidas de fomento tales como la ampliación de cobertura del riesgo de impago durante dos años en lugar de solo durante el primer año de vigencia del contrato, a los que suscriban contrato de arrendamiento con menores de 35 años.

Estimación de la renta media anual/vivienda:

Para el cálculo de la renta media anual por vivienda, se han tenido en cuenta el precio medio de las viviendas inscritas y alquiladas a través del Plan Alquila, que es de 827,26 €/mes resultando una renta anual media de 9.927,12 €. Estos datos de renta media de las viviendas son aportados la empresa que gestiona los servicios de apoyo para el impulso y desarrollo del Plan Alquila.

El cálculo del presupuesto se estructura en relación con el número de viviendas que se prevé contratar y su renta media anual. La media de las viviendas que se estima contratar, por los datos de los últimos años, es de 4.000 viviendas al año. La determinación del importe se ha establecido en base a la disposición presupuestaria y a las acciones similares realizadas por la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación con carácter precedente.

Se entiende por prima, el importe que resulte de aplicar la tasa correspondiente a la renta

anual de arrendamiento de cada vivienda que sea objeto de contrato de arrendamiento formalizado

Como establece la Propuesta de Contratación, la tasa total a satisfacer por cada vivienda adherida al Programa de Alquiler ascenderá máximo a:

0,51% sobre la renta anual de alquiler

La cuantía de la prima se concreta en 0,51% sobre la renta anual de alquiler. Proviene de la tasa ofertada por la empresa adjudicataria a la renta real de las viviendas contratadas, en el anterior CONTRATO P/SER-001318/2017C01 (concertación del seguro por impago de rentas de alquiler del plan alquiler de la comunidad de madrid), en cuyos pliegos inicialmente se preveía una tasa del 0,75%. La baja siniestralidad en estos contratos, suscritos bajo el Plan Alquiler, ha permitido reducir la cuantía de la prima hasta el 0,51%, como se puede observar en el cuadro comparativo del apartado anterior.

El cálculo del presupuesto se estructura en relación con el número de viviendas que se prevé contratar y su renta media anual. De este modo, la justificación del presupuesto es la que a continuación se expresa:

$$\begin{aligned}
 &9.927,12 \text{ €} \times 0,51\% = 50,6283 \text{ € prima/contrato} \\
 &50,6283\text{€} \times 4.000 \text{ prima contratos anuales (cobertura primera anualidad)} = 202.513,248\text{€} \\
 &\text{anual} \\
 &50,6283\text{€} \times 1.680 \text{ prima contratos (cobertura segunda anualidad)} = 85.055,564\text{€} \\
 &202.513,248\text{€} + 85.055,564 \text{ €} = 287.568,812\text{€ anual}
 \end{aligned}$$

Para el cálculo de la renta media anual por vivienda, se han tenido en cuenta el precio medio de las viviendas inscritas y alquiladas a través del Plan Alquiler, que es de 827,26 €/mes, resultando una renta anual media de 9.927,12 €. Estos datos de renta media de las viviendas son aportados por la empresa que gestiona los servicios de apoyo para el impulso y desarrollo del Plan Alquiler.

DATOS PARA EL CÁLCULO		
– PREVISIONES PARA EL PERÍODO DE EJECUCIÓN –		
Precio Medio Vivienda Ofertada	Mensual	Anual
	827,26€	9.927,12€
Nº VIVIENDAS UN AÑO (prima cobertura primer año alquiler)		4.000 viv
N VIVIENDAS UN AÑO (prima cobertura segundo año alquiler)		1.680 viv

IMPAGO	0,51 %
PRESUPUESTO	
SEGURO IMPAGO DE RENTAS (una anualidad)	287.568,812€
SEGURO IMPAGO DE RENTAS (dos anualidades)	575.137,62€

LA SUBDIRECTORA GENERAL DE ADJUDICACIONES,
RÉGIMEN JURÍDICO Y APOYO AL CIUDADANO