



**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

## **INFORME RAZONADO JUSTIFICATIVO DE LA NECESIDAD DEL CONTRATO PRIVADO DE SERVICIOS: “CONCERTACIÓN DEL SEGURO POR IMPAGO DE RENTAS DE ALQUILER DEL PLAN ALQUILA”**

De conformidad con lo que establece el artículo 28 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, las entidades del sector público no podrán celebrar otros contratos que aquellos que sean necesarios para el cumplimiento y realización de sus fines institucionales.

La celebración de contratos por las Administraciones Públicas requiere la previa tramitación del correspondiente expediente de contratación. El expediente se ha de iniciar por el órgano de contratación, motivando la necesidad del contrato en los términos del artículo 28. De acuerdo con el citado artículo *la naturaleza y extensión de las necesidades que pretenden cubrirse mediante el contrato proyectado, así como la idoneidad de su objeto y contenido para satisfacerlas, deben ser determinadas con precisión, dejando constancia de ello en la documentación preparatoria, antes de iniciar el procedimiento encaminado a su adjudicación.*

La dinamización del mercado de alquiler de viviendas existentes requiere que propietarios e inquilinos cuenten con las garantías apropiadas; por ello se han establecido una serie de medidas que aportan una mayor seguridad al arrendamiento de viviendas existentes destinadas a domicilio habitual. Estas medidas se concretan en el denominado Plan Alquiler de la Comunidad de Madrid y quedaron reguladas en la Orden 1/2008, de 15 de enero por la que se establecen las medidas de fomento al alquiler de viviendas en la Comunidad de Madrid.

Entre las medidas que contempla esta Orden, se encuentra la cobertura por parte de la Comunidad de Madrid del riesgo de impago de rentas. Para ello se hace preciso la contratación del seguro por impago que garantice el cobro de las rentas (incluida la contratación de una cobertura de asistencia jurídica en caso de tener que acudir a procedimientos judiciales de desahucio).

Mediante Orden 182/2021, de 21 de abril, de la Consejería de Vivienda y Administración Local, se ha modificado la Orden 1/2008, de 15 de enero, con la finalidad de contemplar medidas de fomento del alquiler a determinados colectivos, se ha ampliado la cobertura del riesgo de impago durante dos años en lugar de solo durante el primer año de vigencia del contrato para arrendatarios menores de 35 años.

El objeto de este contrato de seguro, son los contratos de alquiler que se celebren en el marco del Plan Alquiler y a solicitud de cada propietario arrendador de una vivienda, que cubra el primer año de vigencia del contrato y los dos primeros años para arrendatarios menores de 35 años.

El objeto de la presente licitación es la contratación, por parte de la Consejería de Medio

Ambiente, Vivienda y Agricultura, de la póliza del seguro por impago de rentas de los contratos de alquiler adheridos al Plan Alquila de la Comunidad de Madrid; es decir, resarcir de los gastos y perjuicios económicos, materiales y de defensa jurídica de los asegurados, que serán los arrendadores de las viviendas integradas en el Plan Alquila que lo soliciten, derivados del eventual impago de las rentas por parte de los inquilinos.

El seguro deberá agrupar dos coberturas básicas, con el objeto de proporcionar al propietario de la vivienda protección contra el impago de la renta de alquiler por parte del inquilino, así como de otros riesgos vinculados que se definen a continuación:

**IMPAGO DE ALQUILERES:** deberá cubrir el impago del alquiler por parte del inquilino de la vivienda alquilada.

La póliza de seguro tendrá un período de cobertura de un año, dos años en caso de arrendatarios menores de 35 años, 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. En el caso de arrendamientos con personas menores de 35 años, el límite será de 24 meses, con la aplicación de franquicia equivalente a un mes por cada 12 meses.

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. Así mismo, 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.

**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 paso por el Consejo Arbitral para el Alquiler de la Comunidad de Madrid 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.

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, a imputar al programa 261 A “Vivienda y Rehabilitación”, partida 22409 “Primas seguros otros riesgos”, del Presupuesto de la Comunidad de Madrid.**

LA DIRECTORA GENERAL DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN

Firmado digitalmente por: PICCIO-MARCHETTI PRADO MARIA JOSE  
Fecha: 2022.06.01 01:20