



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

JUSTIFICACIÓN DEL IMPORTE DEL PRESUPUESTO PARA EL CONTRATO PRIVADO DE SERVICIOS DENOMINADO “CONCERTACIÓN DEL SEGURO POR IMPAGO DE RENTAS DE ALQUILER DEL PLAN ALQUILA”.

El presente contrato tiene un definido carácter privado y de servicio, consistente en la prestación del servicio de concertación de la siguiente póliza de seguro, para cubrir los riesgos que puedan surgir de 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 570.264,04€ (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		OFERTA	
					MULTIRRIESGO	IMPAGO ALQUILER	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 €	2 %
	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 €	1,10 %
	DIRECCIÓN GRAL. VIVIENDA Y REHABILITACIÓN	10-EG-420.4/2011	CONCERTACIÓN DE LOS SEGUROS DEL PLAN DE DINAMIZACIÓN DEL ALQUILER –PLAN ALQUILA	BOCM 13/09/2011	120 €	2 %	69 €	1,10%
		06-EG-15.2/2013	CONCERTACIÓN DE LOS SEGUROS DEL PLAN DE DINAMIZACIÓN DEL ALQUILER –PLAN ALQUILA	BOCM 4/10/2013	--	1,80 %	--	0,75%
		P-SER-022477/2015	CONCERTACIÓN DE LOS SEGUROS DEL PLAN DE DINAMIZACIÓN DEL ALQUILER –PLAN ALQUILA	BOCM 4/1/2016	--	0,75%	--	0,61%
		P-SER-001318/2017	CONCERTACIÓN DEL SEGURO POR IMPAGO DE RENTAS DE ALQUILER DEL PLAN ALQUILA	BOCM 19/04/2017	--	0,75%	--	0.51%

		P-SER-002916/2020	CONCERTACIÓN DEL SEGURO POR IMPAGO DE RENTAS DE ALQUILER DEL PLAN ALQUILA		--	0,51%	--	--%
--	--	-------------------	---	--	----	-------	----	-----

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. 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 varían en función del mercado del alquiler y su movimiento. Si bien es cierto que desde el año 2014 se produjo una bajada importante 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 por 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 al amparo del Plan Alquila de la Comunidad de Madrid.

Como establece el Pliego de Prescripciones Técnicas, la tasa total a satisfacer por cada vivienda adherida al Programa de Alquiler ascenderá máximo a:

0,51% sobre la renta anual de alquiler (tasa aplicada en el actual contrato)

La cuantía de la prima se concreta en 0,51% como máximo, sobre la renta anual de alquiler ya que es la cuantía que se está abonando en la actualidad, de acuerdo con la oferta presentada por la empresa adjudicataria del anterior contrato. La baja siniestralidad en estos contratos suscritos bajo el Plan Alquila, permite reducir la cuantía de la prima.

De este modo, la justificación del presupuesto es la que a continuación se expresa:

$9.927,12 \text{ €} \times 0,51\% = 50,6283 \text{ € prima/contrato}$

$50,6283 \text{ €} \times 4.000 \text{ contratos anuales (cobertura primera anualidad)} = 202.513,248 \text{ € anual}$

$50,6283 \text{ €} \times 1.680 \text{ contratos (cobertura segunda anualidad)} = 85.055,564 \text{ €}$

$202.513,248 \text{ €} + 85.055,564 \text{ €} = 287.568,812 \text{ € anual}$

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

Firmado digitalmente por: SANCHEZ FERNANDEZ ANA
Fecha: 2022.05.31 15:06