



Este documento se ha obtenido directamente del original que contenía la firma auténtica y, para evitar el acceso a datos personales protegidos, se ha ocultado el/los código/s que permitiría comprobar el/los original/es.

Dirección General de Vivienda y Rehabilitación
CONSEJERÍA DE VIVIENDA, TRANSPORTES E
INFRAESTRUCTURAS

Exp.: P/SER-025902/2024

MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL ARTÍCULO 116.4 DE LA LEY 9/2017 DE 8 DE NOVIEMBRE, PARA LA ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO DE CONCERTACIÓN DEL SEGURO MULTIRRIESGO DE HOGAR DE LOS CONTRATOS DE ALQUILER ADHERIDOS AL SERVICIO PLAN ALQUILA DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

El artículo 116.4 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público establece que:

“En el expediente se justificará adecuadamente:

- a) La elección del procedimiento de licitación.*
- b) La clasificación que se exija a los participantes.*
- c) Los criterios de solvencia técnica o profesional, y económica y financiera, y los criterios que se tendrán en consideración para adjudicar el contrato, así como las condiciones especiales de ejecución del mismo.*
- d) El valor estimado del contrato con una indicación de todos los conceptos que lo integran, incluyendo siempre los costes laborales si existiesen.*
- e) La necesidad de la Administración a la que se pretende dar satisfacción mediante la contratación de las prestaciones correspondientes; y su relación con el objeto del contrato, que deberá ser directa, clara y proporcional.*
- f) En los contratos de servicios, el informe de insuficiencia de medios.*
- g) La decisión de no dividir en lotes el objeto del contrato, en su caso.*

Sin perjuicio de la justificación de los diferentes extremos incluida en la propuesta de contratación, en el informe justificativo de la necesidad del contrato, el informe de insuficiencia de medios, y el pliego de prescripciones técnicas, se incluyen las siguientes consideraciones justificativas:

A) JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DEL CONTRATO. (ARTS. 116.1 Y 28 LCSP).

De conformidad con lo que establece el artículo 28 de la Ley de Contratos del Sector Público aprobado por Ley 9/2017 de 8 de noviembre, se exponen a continuación las necesidades que se tratan de satisfacer, así como las características de las prestaciones objeto del contrato de referencia:

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 Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras asume el servicio del Plan Alquila y fomento del alquiler. El ámbito de actuación será en todo el territorio de la Comunidad de Madrid.

El servicio se dirige al conjunto de los ciudadanos, en concreto a los que sean propietarios de vivienda que desean arrendar.

De acuerdo con lo dispuesto en el Decreto 244/2023, de 4 de octubre del Consejo de Gobierno por el que se establece la estructura de la Consejería de Vivienda, Transportes e infraestructuras en su artículo 17, corresponden a la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación, con carácter general, las competencias previstas en el artículo 47 de la Ley 1/1983, de 13 de diciembre, de Gobierno y Administración de la Comunidad de Madrid y, en particular, establece entre otras la siguiente:

- Impulso de actuaciones dirigidas a fomentar el alquiler de viviendas en condiciones de seguridad y confianza.

Así, Mediante Orden 1/2008, de 15 de enero, de la entonces Consejería de Vivienda, (BOCM Núm. 17, de 21 de enero de 2008), se establecieron las medidas de fomento al alquiler en la Comunidad de Madrid, complementarias de otras ya adoptadas, para facilitar el acceso de los ciudadanos a las viviendas en condiciones asequibles y adaptadas a sus necesidades.

En el marco de la competencia exclusiva en materia de vivienda de la que es titular la Comunidad de Madrid, de acuerdo con lo previsto en el artículo 26.1.4 de su Estatuto de Autonomía, se aprobó la Orden 1/2008, de 15 de enero, de la Consejería de Vivienda, (BOCM Núm. 17, de 21 de enero de 2008), por la que se establecen las medidas de fomento al alquiler en la Comunidad de Madrid, complementarias de otras ya adoptadas, para facilitar el acceso de los ciudadanos a las viviendas en condiciones asequibles y adaptadas a sus necesidades. Las medidas de fomento del alquiler de vivienda que se contemplan en dicha Orden están orientadas a otorgar las mayores garantías a propietarios e inquilinos en los arrendamientos de viviendas, necesarias para favorecer la salida al mercado del alquiler de las viviendas susceptibles de arrendamiento.

Entre las garantías ofrecidas como medidas de fomento al alquiler hay que destacar las dirigidas a proporcionar una mayor seguridad jurídica a arrendadores y arrendatarios en los contratos de arrendamiento de vivienda,

El objetivo del Plan Alquila es la realización de nuevos contratos de alquiler dinamizando el sector, mediante la oferta de garantía de seguridad.

El presente contrato se califica como contrato privado de seguro. Las prestaciones descritas están directamente vinculadas entre sí, son complementarias, y exigen su consideración como una unidad funcional dirigida a satisfacer las necesidades descritas.

La Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras y concretamente la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación, con competencias en materia de vivienda, carece de la posibilidad de actuar como entidad aseguradora, por lo que es necesario proceder a su contratación con una entidad aseguradora.

Las medidas de fomento del alquiler de vivienda que se contemplan en dicha Orden están orientadas a otorgar las mayores garantías a propietarios e inquilinos en los arrendamientos de viviendas, necesarias para favorecer la salida al mercado del alquiler de las viviendas susceptibles de arrendamiento.

Entre estas medidas de fomento destinadas a los arrendadores se incluye la contratación de un seguro de impago que garantice el cobro de las rentas, 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 con una cobertura de doce meses, que se amplía con la modificación operada mediante la Orden 182/2021, de 21 de abril, de la Consejería de Vivienda y Administración Local, a 24 meses para arrendadores menores de 35 años.

La Comunidad de Madrid viene realizando un importante esfuerzo para facilitar el acceso de los ciudadanos a la vivienda en condiciones asequibles y adaptadas a sus necesidades. En este sentido, el alquiler constituye una opción especialmente adecuada para facilitar el primer acceso a la vivienda, favorecer la emancipación de los jóvenes y resolver estados transitorios de necesidad en determinados supuestos como pueden ser, por ejemplo, el cambio de residencia o situaciones de separación o divorcio.

El objeto de este contrato de seguro de hogar, son los contratos de alquiler que se celebren en el marco del Plan Alquila y a solicitud de cada propietario arrendador de una vivienda, que cubra el primer año de vigencia del contrato.

El objeto de la presente licitación es la contratación, por parte de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras, de la póliza del seguro de hogar de los contratos de alquiler adheridos al Plan Alquila de la Comunidad de Madrid; es decir por razón del contrato de seguro, la entidad aseguradora se obliga, para el caso de que se produzca el evento cuyo riesgo es objeto de cobertura, atendiendo a la normativa vigente y durante la vigencia de las póliza, a indemnizar, dentro de los límites pactados, el daño producido al tomador, asegurado y/o a terceros, o a satisfacer un capital, una renta u otras prestaciones convenidas.

El seguro deberá agrupar coberturas básicas, con el objeto de proporcionar al propietario de la vivienda protección contra los posibles daños ocasionados en la vivienda arrendada:

- continente asegurado 72.000,00 euros
- indemnización por responsabilidad civil de 150.000 euros
- contenido asegurado de 10.000 euros.
- Las establecidas en el PPT, tales como daños por incendio, rayo o explosión

B) PRESUPUESTO DEL CONTRATO.

La valoración del presupuesto para dar cumplimiento a este trabajo se efectúa en función de las tareas que se estiman necesarias para cumplir con los objetivos marcados en el Pliego de Prescripciones Técnicas

Tipo de Presupuesto: Cuantía máxima determinada. Para la determinación del importe de la prima del seguro de daños se han tenido en cuenta, como referencia, las prácticas habituales y la situación actual del mercado para la tramitación de este tipo de servicios, los precios aplicados en contratos tramitados en otras entidades del sector público, privado y por el propio Plan Alquila. Igualmente, para el establecimiento de dicho precio, se ha tenido en cuenta la media del valor del continente asegurado (72.000,00 euros), considerándose un valor de mercado de construcción para viviendas de calidad media de 900,00 euros por metro cuadrado y estimando una media de 80 metros cuadrados construidos por vivienda. Además del continente asegurado, cómo contenido básico de la póliza se establece una

indemnización por responsabilidad civil de 150.000 euros y un contenido asegurado de 6.000 euros.

Presupuesto:

Base imponible:	600.000€
0 % IVA	0 € ¹
Presupuesto total:	600.000€

¹ IVA EXENTO art. 20 apdo. 16 Ley 37/1992, de 28 de Diciembre del Impuesto sobre el Valor Añadido.

Sistema de determinación del presupuesto: Siguiendo las exigencias contenidas en el artículo 100 LCSP, el presupuesto base de licitación supone el límite máximo de gasto que en virtud del contrato puede comprometer el órgano de contratación, incluido el Impuesto sobre el Valor Añadido, salvo disposición en contrario. En este sentido, el presente contrato, de conformidad con el artículo 20, apartado 16 de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, está exento del IVA.

Asimismo, de conformidad con la disposición adicional trigésimo tercera de LCSP, el contrato se configura como de servicios en función de las necesidades, en el que el adjudicatario se obliga a ejecutar el servicio de forma sucesiva y por precio unitario, sin que el número total de prestaciones incluidas en el objeto del contrato se defina con exactitud al tiempo de celebrar este, por estar subordinada las mismas a las necesidades del Plan Alquila, aprobándose un presupuesto máximo de gasto sin existir un mínimo de gasto.

Valor estimado del contrato (art. 101.2 LCSP): 1.320.000€

Respondiendo dicho importe al siguiente cálculo:

Base imponible periodo de contrato + Base imponible periodo de prórroga + 20% de la base imponible por posible modificación del contrato)

(600.000 € + 600.000 € + 120.000 € = 1.320.000 €)

El método de cálculo del valor estimado es el recogido en el artículo 101.2 de la Ley, teniendo en cuenta que el contrato es prorrogable por otros dos años y se permite su modificación.

El presente contrato tiene un definido carácter privado y de servicio, consistente en la prestación del servicio de concertación de la 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 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. 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 hogar.

Es necesario distinguir entre presupuesto base de licitación estimado, el precio por el que se adjudicará el contrato y finalmente la cuantía de la prima que se pagará. Estos tres conceptos son diferentes, pues se parte de una estimación de viviendas que puede ser diferente a la realidad del número de viviendas que sean arrendadas a través del Plan Alquila, y por tanto del número de pólizas que se contraten efectivamente.

El presupuesto base de licitación estimativo total será el resultado de multiplicar el precio máximo establecido por el número de primas que depende del número de contratos estimado.

El precio del contrato será el resultado de multiplicar el importe ofertado por la empresa adjudicataria por el número de primas que depende del número de contratos estimado.

Por último, **el importe a abonar** mensualmente dependerá del número de primas derivadas de los contratos que efectivamente se formalicen, que se multiplicará por el precio ofertado por contrato por la empresa adjudicataria.

La diferencia entre el precio del contrato y lo que realmente se abona implica que puede existir un remanente de crédito comprometido si el número de viviendas que se alquilan es inferior al estimado. Esto es importante a efectos de los posibles modificados, como se mencionará más adelante.

Para financiar el citado contrato se ha estimado una cantidad de 600.000€ (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 (artículo 54.3 de la Ley Reguladora de la Hacienda) y a las acciones similares realizadas por la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación con carácter precedente.

Estimación del número de contratos a firmar, según el número de viviendas a asegurar en el período de ejecución del contrato:

La media de contratos nuevos adheridos al servicio Plan Alquila desde el año 2017 a 2023 es de 1.726 contratos anuales.

Durante la vigencia del contrato (dos años) se prevé la formalización de un total de 2.000 contratos de alquiler al año.

Tal previsión viene motivada por la media de contratos firmados los últimos años y por la adopción de distintas medidas (eliminación del pago de precio público a todos los contratos adheridos al servicio, ampliación del seguro de impago a 3 años para todos los contratos, seguro de hogar gratuito durante un año, y publicidad en medios de difusión) que supondrán un incentivo para que los propietarios arrienden sus viviendas a través de este servicio

Como medida de fomento del alquiler en favor los menores de 35 años, favoreciendo la emancipación y la facilidad de acceder a una vivienda en régimen de alquiler, la Comunidad de Madrid ya puso 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 entonces 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. Posteriormente se estableció la exención del pago del precio público a los arrendadores que contrataran con arrendatarios menores de 35 años. Actualmente se está implementando la medida de conceder 3 años de seguro de caución y la exención el pago del precio público, con independencia de la edad del arrendatario, medida que supondrá un incentivo añadido para que los propietarios arrienden sus viviendas a través del servicio Plan Alquiler de la Comunidad de Madrid.

Estimación de la prima anual/vivienda:

Para el cálculo de la prima anual por vivienda, se ha hecho un estudio de los distintos seguros de hogar del mercado, teniendo en cuenta que la media de metros cuadrados de las viviendas contratadas a través del Plan Alquiler es de 86,22 m².

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

150 € x 2.000 prima contratos anuales (cobertura primera anualidad) = 300.000€ anual

300.000€ + 300.000 € = 600.000 € dos años

DATOS PARA EL CÁLCULO	
– PREVISIONES PARA EL PERÍODO DE EJECUCIÓN –	
Precio seguro multirriesgo	Anual
	150
Nº VIVIENDAS UN AÑO	2.000
PRESUPUESTO	
SEGURO MULTIRRIESGO DE HOGAR (una anualidad)	300.000

La determinación del citado importe se ha fijado en base a la disponibilidad presupuestaria y a los costes actualizados de acciones similares, utilizando los precios en vigor. Los precios, aunque aproximativos están basados en los precios vigentes en el mercado.

C) CLASIFICACIÓN O SOLVENCIA.

No se exige clasificación. No existe clasificación asimilable.

Dada la especialidad técnica necesaria, la experiencia en contratos similares, como es el de seguro de impago del Plan Alquiler, donde se ha demostrado básico un mínimo de experiencia y de volumen de negocio por la complejidad al tratarse de seguro multirriesgo del hogar, con la que debe contar la empresa adjudicataria de este contrato y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 87.1 a) y 90.1 a) de la LCSP se deberán acreditar, teniendo en cuenta su vinculación al objeto del contrato y siendo proporcional al mismo:

➤ **Solvencia Económica y Financiera:**

Artículo 87.1 a) de la Ley de Contratos del Sector Público y 67.7 b) 2º del Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas:

Descripción: Volumen anual de negocios, o bien volumen anual de negocios en el ámbito al que se refiera el contrato, referido al mejor ejercicio dentro de los tres últimos disponibles.

Criterio de selección: Deberá acreditar un volumen global de negocios de como mínimo 300.000 euros en al menos un ejercicio dentro de los tres últimos disponibles, anteriores a la fecha de finalización del plazo de presentación de proposiciones.

El criterio para la acreditación de la solvencia económica y financiera será el volumen anual de negocios del licitador o candidato, que referido al año de mayor volumen de negocio de los tres últimos concluidos deberá ser al menos una vez y media el valor estimado del contrato cuando su duración no sea superior a un año, y al menos una vez y media el valor anual medio del contrato si su duración es superior a un año.

El volumen anual de negocios del licitador o candidato se acreditará por medio de sus cuentas anuales aprobadas y depositadas en el Registro Mercantil, si el empresario estuviera inscrito en dicho registro, y en caso contrario por las depositadas en el registro oficial en que deba estar inscrito. Los empresarios individuales no inscritos en el Registro Mercantil acreditarán su volumen anual de negocios mediante sus libros de inventarios y cuentas anuales legalizados por el Registro Mercantil”.

En las UTE se contabilizará la suma de las cifras de negocios de cada una de sus empresas componentes.

➤ **Solvencia Técnica o Profesional:**

Artículo 90.1 a) del texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público y 67.7 b) 3, del Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas:

Descripción: Una relación de los principales servicios o trabajos realizados de igual o similar naturaleza que los que constituyen el objeto del contrato en el curso de, como máximo los tres últimos años, en la que se indique el importe, la fecha y el destinatario, público o privado de los mismos; cuando sea necesario para garantizar un nivel adecuado de competencia los poderes adjudicadores podrán indicar que se tendrán en cuenta las pruebas de los servicios pertinentes efectuados más de tres años antes. Cuando le sea requerido por los servicios dependientes del órgano de contratación los servicios o trabajos efectuados se acreditarán mediante certificados expedidos o visados por el órgano competente, cuando el destinatario sea una entidad del sector público; cuando el destinatario sea un sujeto privado, mediante un certificado expedido por este o, a falta de este certificado, mediante una declaración del empresario acompañado de los documentos obrantes en poder del mismo que acrediten la realización de la prestación; en su caso, estos certificados serán comunicados directamente al órgano de contratación por la autoridad competente.

Criterios de selección: Haber ejecutado, en los tres últimos años naturales y anteriores a la fecha de finalización del plazo de presentación de proposiciones, al menos un trabajo del mismo o análogo objeto al del contrato. Durante el año de mayor ejecución del periodo citado deberá acreditarse, en servicios de igual o similar naturaleza a los que constituyen el objeto del

contrato, un importe anual mínimo ejecutado de 300.000 € (IVA excluido), tomando como criterio de correspondencia entre los servicios ejecutados por el empresario y los que constituyen el objeto del contrato la igualdad entre los tres primeros dígitos de los respectivos códigos CPV.

Cuando el destinatario sea una entidad del sector público, los trabajos ejecutados habrán de ser acreditados mediante certificados de buena ejecución en los que se haga constar el objeto del servicio y las fechas de inicio y finalización de prestación de éste. Cuando el destinatario sea un sujeto privado, los trabajos se acreditarán mediante un certificado expedido por este o, a falta de este certificado, mediante una declaración en la que se haga constar el objeto del servicio, su importe y las fechas de inicio y finalización de prestación de éste, acompañada de los documentos obrantes en poder del mismo que acrediten la realización de la prestación; en su caso, estos certificados serán comunicados directamente al órgano de contratación por la autoridad competente.

D) HABILITACIÓN EMPRESARIAL O PROFESIONAL PARA LA REALIZACIÓN DEL CONTRATO.

Procede: SI.

Certificación de inscripción en el Registro de Entidades Aseguradoras de la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones, con la autorización precisa para operar en el ramo correspondiente al seguro que se pretenda contratar. (Certificado acreditativo de la inscripción de la Sociedad en el Registro Administrativo de Entidades Aseguradoras a que se refiere el artículo 40 de la Ley 20/2015, de 14 de julio, de ordenación, supervisión y solvencia de las entidades aseguradoras y reaseguradoras).

A tales efectos, las entidades aseguradoras no españolas deberán estar a las condiciones y, en su caso, los requisitos de habilitación para ejercer la actividad en España previstos en la citada Ley 20/2015.

E) PROCEDIMIENTO DE LICITACIÓN.

Tramitación anticipada: No

Tramitación: Ordinaria

Procedimiento: Abierto

Justificación del procedimiento: Según el artículo 131 de la Ley de Contratos del Sector Público, la adjudicación se realizará, ordinariamente utilizando una pluralidad de criterios de adjudicación basados en el principio de mejor relación calidad-precio y utilizando el procedimiento abierto o restringido. En este caso, se considera que el procedimiento abierto es el adecuado. Conforme al artículo 156, a través del procedimiento abierto todo empresario interesado podrá presentar su proposición u oferta.

Criterios de adjudicación: pluralidad de criterios

Justificación de los criterios de adjudicación: La adjudicación de los contratos se realizará utilizando una pluralidad de criterios de adjudicación en base a la mejor relación calidad-precio. La mejor relación calidad-precio se evaluará con arreglo a criterios económicos y cualitativos.

Criterios de adjudicación:

1) Relacionados con los costes:

Oferta económica:70 puntos

El importe económico de cada oferta se valorará según la siguiente fórmula:

$$Pr - Ox$$

$$P = \frac{Pr - Ox}{Pr - Oe} \times 70$$

$$Pr - Oe$$

Siendo:

P = puntuación

Pr = Importe fijado en pliego (presupuesto)

Ox = Importe de la oferta a valorar

Oe = Importe de la oferta más económica

De los criterios de adjudicación establecidos se tomarán en consideración a efectos de apreciar en su caso que la proposición no puede ser cumplida como consecuencia de la inclusión de valores anormales o desproporcionados exclusivamente el precio, toda vez que el resto de criterios, por razón de sus características, carecen de eficacia para determinar o valorar la inviabilidad de la oferta.

Se entenderá que la proposición no puede ser cumplida como consecuencia de ofertas desproporcionadas o anormales. Se considerará como tal:

- En el caso de un único licitador, cuando su oferta sea inferior al presupuesto base de licitación en más de un 25%.
- En el caso de dos licitadores, la oferta que, con respecto a la otra, sea inferior en más de un 20%.
- En el caso de tres licitadores, las ofertas que sean inferiores, respecto a la media de las ofertas presentadas, en más de un 15%.
- En el caso de cuatro o más licitadores, las ofertas que sean inferiores, respecto a la media de las ofertas presentadas, en más de un 10%.

En el caso de ofertas de empresas vinculadas, se estará a lo dispuesto reglamentariamente al efecto (artículo 86 Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre).

2) Criterios cualitativos (hasta 30 puntos)

Criterios cualitativos evaluables de forma automática por aplicación de fórmulas (hasta 30 puntos):

Compromiso de ampliar póliza con las garantías siguientes (hasta 30 puntos)

- 1. Se valorará la mejora de la cobertura de la responsabilidad civil, hasta 10 puntos:
 - De 150.001,00€ a 250.000,00€: **5 puntos**

- De 250.001,00€ a 350.000,00€: **10 puntos**
- 2. Se valorará la cobertura de actos de vandalismo o malintencionados cometidos por el inquilino hasta 10 puntos, del siguiente modo:
 - Cobertura por actos de vandalismo o malintencionados cometidos por el inquilino de 3.000,00 € : **10 puntos**
- 3. Se valorará la cobertura de “Pérdida de Alquileres” 10 puntos del siguiente modo:
 - Se garantizará la pérdida de los ingresos por alquiler a consecuencia de la inhabilitación temporal de la vivienda, derivada de un siniestro cubierto por la póliza.

La indemnización supondrá un 100% del precio del alquiler con un máximo de 1 año: **10 puntos**

Estos criterios cualitativos serán acreditados mediante compromiso en la oferta que presenten en la licitación

F) INFORME INSUFICIENCIA DE MEDIOS

Se adjunta informe relativo a la acreditación de la insuficiencia de medios de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 116.4 f) de la LCSP. Se acompaña informe razonado en el que se exponen las necesidades a satisfacer mediante el contrato, así como las características de las prestaciones a contratar y el personal para su gestión.

La póliza tiene por objeto proporcionar de un seguro multirriesgo del hogar a los asegurados, que serán los arrendadores de las viviendas integradas en el Plan Alquiler que lo soliciten, derivados del eventual daño causado en la vivienda, su contenido o responsabilidades que puedan surgir por daños causados en relación a dicha vivienda por parte de los inquilinos, u otros y demás imprevistos.

El espíritu de esta medida es la de facilitar, incentivar la puesta en el mercado del alquiler de viviendas que se encuentran vacías o con otros usos, que beneficia a todos los madrileños mayores de edad que buscan viviendas en alquiler. Así se ofrece seguridad y confianza a los propietarios de pisos que por temor a posibles daños, no los sacan al mercado, ampliando así la oferta de viviendas disponibles en alquiler y al propio tiempo, generar una bolsa de vivienda que permita alquilar a un precio asequible. Desde su puesta en marcha se ha observado que el precio medio de los alquileres de las viviendas adscritas al Plan Alquiler supone una rebaja respecto a los precios del mercado.

La concertación del seguro multirriesgo de hogar, es una garantía de seguridad que la Comunidad de Madrid ofrece a los propietarios para estimular la puesta en el mercado de

viviendas que se encuentran en desuso, consiguiendo un efecto dinamizador del mercado del alquiler y el acceso de los ciudadanos a la vivienda.

Dada la numerosa cartera de viviendas que son objeto de arrendamiento en el marco del Plan Alquila y que por tanto se beneficiarán de este seguro, el precio que se oferta por las compañías aseguradoras a la Comunidad de Madrid será mucho más beneficioso que el precio que se oferta en el mercado al propietario que de modo particular suscribe una póliza para cubrir el riesgo de daños en el hogar.

De este modo, la cobertura de este riesgo (durante un año) por parte de la Comunidad de Madrid implica un estímulo y una efectiva medida de fomento para la puesta en mercado de todas aquellas viviendas vacías y que por temor a padecer daños no se ofertaban en arrendamiento por parte de sus propietarios. La cobertura de este riesgo por parte de la Comunidad de Madrid también implica un beneficio para los inquilinos, puesto que los propietarios no precisan abonar el primer año el coste del seguro de hogar, con el consiguiente coste económico y desembolso que implica.

La **Ley 20/2015, de ordenación, supervisión y solvencia de las entidades aseguradoras y reaseguradoras**, en su artículo 20 condiciona el acceso a la actividad aseguradora a la obtención de una autorización del Ministerio de Economía y Competitividad, de modo que sólo aquellas entidades que cumplan los requisitos que a continuación se describen podrán ejercer su actividad.

La Dirección General de Vivienda y Rehabilitación, como órgano administrativo encargado de este servicio carece de competencia para proceder como aseguradora de seguro multirriesgo del hogar, ni cuenta con personal suficiente para atender estas funciones de atención intermediación, gestión, análisis y estudio de las coberturas, toda vez que su plantilla de personal se encuentra ya sobrepasada en cuanto a su dimensión por el volumen de gestión que deriva del ejercicio de competencias que tiene atribuidas. Prueba de ello es el considerable número de interinos que anualmente han de reforzar la plantilla fija en orden fundamentalmente a la tramitación de los programas de ayudas y subvenciones derivados del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación o de programas propios. Asimismo, por la gestión de los diversos procedimientos que ya recaen en su ámbito de competencias relativos a viviendas sujetas a protección pública o viviendas de titularidad pública (calificaciones, visados, informes de vivienda, descalificaciones, autorizaciones, subrogaciones, sancionadores, adjudicaciones y cambios de vivienda), además de todas las competencias relativas a cuestiones relacionadas con el ámbito de la arquitectura y la rehabilitación.

Por ello, no es oportuno ni procedente ampliar los medios personales de la Administración de la Comunidad de Madrid para ejecutar el presente cometido. La actual plantilla de la Consejería resulta manifiestamente insuficiente para afrontar estas labores, existiendo serias dificultades para la incorporación de nuevo personal debido a las limitaciones que se establecen en la Ley de Presupuestos Generales de la Comunidad de Madrid, en relación con la contratación de nuevo personal temporal o el nombramiento de funcionarios interinos.

G) JUSTIFICACIÓN DEL IMPORTE DE CADA UNA DE LAS ANUALIDADES Y MEMORIA EXPLICATIVA DE LA NECESIDAD DE COMPROMETER ANUALIDADES FUTURAS EXIGIDA POR LA ORDEN 549/1989, DE 17 DE MARZO, DE LA CONSEJERÍA DE HACIENDA, POR LA QUE SE DICTAN INSTRUCCIONES SOBRE DOCUMENTACIÓN Y TRAMITACIÓN DE LOS EXPEDIENTES DE MODIFICACIONES Y OTRAS OPERACIONES SOBRE LOS CRÉDITOS DE LOS PRESUPUESTOS GENERALES DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

De conformidad con el art. 55 de la Ley 9/1990, de 8 de noviembre, Reguladora de la Hacienda de la Comunidad de Madrid, se propone el siguiente expediente de **contratación CONTRATO DE CONCERTACIÓN DEL SEGURO MULTIRRIESGO DE HOGAR DE LOS CONTRATOS DE ALQUILER ADHERIDOS AL SERVICIO PLAN ALQUILA DE LA COMUNIDAD DE MADRID P/SER-025902/2024** cuyo gasto, anualidades e imputación presupuestaria son las que se detallan seguidamente.

La forma de pago del precio será mediante certificaciones mensuales, teniendo en cuenta el número de pólizas firmadas ese mes. Es decir, mensualmente se abonará la suma de las primas de los contratos de alquiler firmados en ese mes

Cuando el inicio de la prestación no coincida con el primer día de mes, la primera certificación se computará desde el día de inicio de los trabajos hasta el último día de ese mes.

Presupuesto:

Base imponible: 600.000,00€

IVA (exento): 0,00€

Presupuesto total: 600.000,00€

y el **Plazo de ejecución** se establece en “2 años (730 días) considerando como fecha prevista del inicio del contrato el 1 de febrero de 2025; en el supuesto de que el contrato se firmase con posterioridad a la fecha indicada, los trabajos se iniciarían el día siguiente a la formalización del contrato”, los cálculos realizados para determinar los importes de las anualidades se han efectuado mediante la previsión, estimación del número de pólizas que se contrataran cada año, siendo los siguientes:

Estimación anual de número de pólizas: 2.000 pólizas/año

Presupuesto de coste de cada póliza: 150 euros

$2.000 \times 150 = 300.000$ euros/año

$300.000 \times 2 \text{ años} = 600.000$ euros

$$\frac{\text{importe licitación}}{\text{plazo ejecución días}} = \text{€/día} \rightarrow \frac{600.000,00}{730} = 821,9178 \text{ €/día (estimativo en función del número de pólizas)}$$

Anualidades e Imputación presupuestaria:

De conformidad con la instrucción de Intervención General de fecha 30 de octubre de 2019, por la que se establecen los criterios de actuación de las Intervenciones Delegadas en los expedientes que incluyan ejecución material de actuaciones en el mes de diciembre, la mensualidad correspondiente a diciembre se imputará al ejercicio siguiente.

Teniendo en cuenta que la fecha prevista de inicio de los trabajos, dado el estado de tramitación del contrato, la distribución de anualidades será la indicada a continuación. En el supuesto de que el contrato se firmase con posterioridad a la fecha indicada, los trabajos se iniciarían el día siguiente a la formalización del contrato.

- 303 días (del 1 de febrero de 2025 al 30 de noviembre de 2025), los que se imputarían a la anualidad de 2025.
- 365 días (1 de diciembre de 2025 a 30 de noviembre de 2026), los que imputarían a la anualidad 2026.
- 62 días (1 de diciembre de 2026 al 31 de enero de 2027), los que imputarían a la anualidad 2027.

Anualidad	Programa	Económica	Importe
2025	261A	22409	249.041,10 €
2026	261A	22409	300.000,00 €
2027	261A	22409	50.958,90 €

H) JUSTIFICACIÓN NO DIVISIÓN POR LOTES.

Analizadas las prestaciones objeto del contrato se concluye que la realización independiente de las mismas podría dificultar la correcta ejecución del contrato desde el punto de vista técnico. La prestación de un modo integral de éste se entiende ofrece ventajas para el ciudadano que hace uso del mismo, ya que percibe un servicio coordinado en todas las fases (inscripción, asesoramiento, formalización contrato, mediación, resolución, etcétera). De otro lado, las funciones de análisis y estudio de los datos resultantes del servicio, se encuentran estrechamente vinculadas a las tareas de gestión y a los resultados de las mismas, de modo que dividir la realización de dichas labores encomendando las mismas a distintos contratistas.

I) SUBCONTRATACIÓN Prestaciones susceptibles de subcontratación:

Podrán ser objeto de subcontratación la prestación de las coberturas que se relacionan en el Pliego de Prescripciones Técnicas, así como las tareas inherentes a la gestión de la prestación del objeto del contrato.

No obstante, el contratista asumirá la total responsabilidad de la ejecución del contrato frente a la Administración, incluido, además, el cumplimiento de las obligaciones en materia social y demás y el sometimiento a la normativa nacional y de la Unión Europea en materia de protección de datos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 215.4 LCSP.

J) CONDICIONES ESPECIALES DE EJECUCIÓN.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 202.2 de la LCSP, se establece una condición especial de ejecución que se halla dispuesta en el apartado XVII de la Propuesta de contratación. Esta condición se adecúa al objeto del contrato y se encuentra dentro del marco normativo en orden al fomento de la contratación de personas en situación de desempleo.

Esta condición no es discriminatoria directa ni indirectamente y es compatible con el derecho comunitario.

Por otra parte, al encargarse el tratamiento de datos personales, de conformidad con el artículo 202 LCSP: "El contratista quedará sometido a la normativa nacional y de la Unión Europea en materia de protección de datos".

De conformidad con el acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, de 3 de mayo de 2018, las condiciones especiales de ejecución tienen el carácter de obligación esencial del contrato y su incumplimiento causará la resolución. Esta condición se acreditará con la puesta a disposición de la acreditación de este requisito en los 15 días hábiles posteriores a la contratación de nuevo personal o sustitución del anterior.

LA DIRECTORA GENERAL DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN

Firmado digitalmente por: MARIA JOSE PICCIO-MARCHETTI PRADO - ***2916**
Fecha: 2024.11.22 15:13