



Expediente: 105/2024

Título abreviado: SegurosdañosimpresaSIA/2024/DSSAC

Contrato: CONTRATO DE SERVICIOS DE SEGUROS PARA BIENES INMUEBLES ADSCRITOS AL "SERVICIO DE INTERMEDIACIÓN DE ALQUILER" PROMOVIDO POR LA EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y SUELO DE MADRID, S.A.

Asunto: Informe-memoria justificativa de la necesidad e idoneidad del contrato.

En virtud del principio de simplificación administrativa del Art. 72 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, se recogen en este documento la memoria, informes y justificaciones exigidos por la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP), en la fase de preparación del contrato, salvo el estudio económico del contrato.

1. Motivación de la necesidad del contrato (Art. 116 aptados. 1, 2, 3, y 4.e LCSP)

En los términos del artículo 28.1 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP): «*Las entidades del sector público no podrán celebrar otros contratos que aquellos que sean necesarios para el cumplimiento y realización de sus fines institucionales. A tal efecto, 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, cuando se adjudique por un procedimiento abierto, restringido o negociado sin publicidad, deben ser determinadas con precisión, dejando constancia de ello en la documentación preparatoria, antes de iniciar el procedimiento encaminado a su adjudicación*».

Las necesidades que pretenden cubrirse son las siguientes:

De conformidad con el artículo 2 de sus estatutos sociales, relativo al objeto social, EMVS asume, entre otras, la prestación de servicios a terceros en materia de vivienda. A través del «Servicio de Intermediación de Alquiler» (en adelante "SIA"), EMVS capta viviendas vacías de titularidad privada en la ciudad de Madrid que se destinarán a satisfacer la demanda de arrendamiento de las personas o unidades familiares que cumplan los requisitos de acceso al programa.

En el marco del programa "SIA", se ofrece al propietario particular de una vivienda acogida a dicho servicio y siempre que haya formalizado a través de su intermediación el contrato de arrendamiento, la cobertura de un seguro contra daños sobre la referida vivienda y de un seguro con el impago de las rentas del arrendamiento suscrito.

A tal efecto, el objeto del contrato proyectado y su contenido es el siguiente:

Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo
c/ Palos de la Frontera 13 - 28012 Madrid

emvs.es



Código de verificación : a4fab5766ab1ce1c

<http://www4.emvs.es/licitacion/verificadorCopiaAutentica.do?codigoVerificacion=a4fab5766ab1ce1c>



Este contrato tiene por objeto la contratación de los seguros que a continuación se indican, para los bienes inmuebles acogidos al "SIA", promovido por la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, cuyas características se especifican en el pliego de prescripciones técnicas particulares (PPT).

Las pólizas de seguro a contratar son las siguientes:

- A. Seguro contra daños en bienes inmuebles adscritos al "SIA".
- B. Seguro contra impagos de renta en bienes inmuebles adscritos al "SIA".

En el presente contrato también se incluirá, por parte de la entidad aseguradora, la asistencia de un corredor de seguros para los servicios de mediación y asesoramiento. Dicho corredor de seguros será retribuido por la entidad aseguradora adjudicataria.

Por razón del contrato de seguro, la entidad aseguradora se obliga, mediante el cobro de una prima y 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 pólizas de seguros, 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 contenido de cada una de estas pólizas de seguros, figura en el pliego de prescripciones técnicas.

A dicho objeto del contrato le corresponde el código/s CPV:

- 66510000-8 (Servicio de seguros).
- 66515000-3 (Servicio de seguros de daños).
- 66513100-0 (Servicios de seguros de defensa jurídica).
- 66518100-5 (Servicios de corretaje de seguros).

Asimismo, se hace constar que el expediente de contratación se refiere a la totalidad del objeto del contrato, sin perjuicio de las especialidades para los contratos adjudicados por lotes.

Las actuaciones previstas en este contrato no están incluidas en ningún otro contrato de esta entidad, ni se realizan directamente por parte de la EMVS.

En el presente informe-memoria justificativa se contienen las determinaciones básicas del Anexo I (características del contrato) al pliego de cláusulas administrativas particulares.

Asimismo, se incorporará al expediente, visado por esta Dirección promotora del contrato, el pliego y los documentos que contengan las prescripciones técnicas particulares que han de regir la realización de la prestación y definen sus calidades y sus condiciones ambientales y sociales. Respecto de estas últimas, se dará cumplimiento a lo previsto en el Decreto de 19 de enero de 2016 del Delegado del Área de Gobierno de Economía y Hacienda por el que se aprueba la Instrucción 1/2016 relativa a la incorporación de cláusulas sociales en los contratos celebrados

Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo
c/ Palos de la Frontera 13 - 28012 Madrid

emvs.es



Código de verificación : a4fab5766ab1ce1c



por el Ayuntamiento de Madrid, sus Organismos Autónomos y Entidades del Sector Público Municipal, modificado por Decreto de 4 de febrero de 2016 y Decreto de 20 de mayo de 2016.

2. Cesión y/o tratamiento de datos (Arts. 116.1, 122.2 LCSP).

La ejecución del contrato SÍ requiere de la cesión de datos al contratista. Los datos que se tratarán y cederán son los relativos a datos identificativos de los arrendadores y arrendatarios (nombre, apellidos, dni) y sus datos de contacto (teléfono, email) así como los datos económicos y, en su caso, patrimoniales de los inquilinos.

NO se requiere el tratamiento por el contratista de datos personales de los que es responsable la EMVS.

3. Justificación de la elección del procedimiento de adjudicación (Art. 116.4.a LCSP).

De conformidad con lo establecido en el Art. 63.3.a) LCSP no resulta necesario justificar el procedimiento de adjudicación cuando se utilicen el procedimiento abierto o el restringido, dado que, de conformidad con el Art. 131.2 constituyen los procedimientos ordinarios de adjudicación de contratos del sector público.

4. Justificación de la clasificación exigida a los licitadores (Art. 116.4.b, y 77 a 79 LCSP).

El objeto del contrato no está incluido en el ámbito de clasificación de ninguno de los grupos o subgrupos de clasificación vigentes, atendiendo para ello al código CPV.

5. Justificación de los criterios de solvencia (Art. 116.4.c), 74.2, 86 a 95 LCSP).

A continuación, se establecen los requisitos mínimos de solvencia que deba reunir el empresario y la documentación requerida para acreditarlos, los cuales están vinculados al objeto del contrato y son proporcionales al mismo.

Cuando el contrato se divida en lotes, en caso de que al adjudicatario se le adjudiquen varios lotes que deban ejecutarse al mismo tiempo, la solvencia exigida será la correspondiente a la suma de todos los lotes, y no la de cada lote individualmente considerado.

5.1. Solvencia económica y financiera

De conformidad con el Art. 87.1 LCS, apartado a).

El criterio para la acreditación de la solvencia económica y financiera será el volumen anual de negocios del licitador, que referido al año de mayor volumen de negocio de los tres últimos concluidos deberá ser al menos una vez y media el valor anual medio del contrato.

Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo
c/ Palos de la Frontera 13 - 28012 Madrid

emvs.es



Código de verificación : a4fab5766ab1ce1c

<http://www4.emvs.es/licitacion/verificadorCopiaAutentica.do?codigoVerificacion=a4fab5766ab1ce1c>



El volumen anual de negocios del licitador se acreditará por medio de declaración del empresario indicando el volumen de negocios global de la empresa (firmada por el representante legal).

El cómputo se efectuará hasta la fecha de finalización del plazo para la presentación de proposiciones u ofertas.

La solvencia económica y financiera requerida es proporcional al objeto de contrato, no suponiendo obstáculo a la participación de las pequeñas y medianas empresas, por cuanto que se corresponde con la establecida con carácter general por la propia LCSP en su Art. 87.3.

5.2. Solvencia técnica o profesional.

De conformidad con el Art. 90.1 LCS, apartado a).

La acreditación de la solvencia técnica o profesional se efectuará mediante la relación de los principales servicios efectuados en los tres últimos años, de igual o similar naturaleza que los que constituyen el objeto del contrato, cuyo importe anual acumulado en el año de mayor ejecución sea igual o superior al 70 por ciento de la anualidad media del contrato.

Los servicios o trabajos efectuados se acreditarán documentalmente mediante una relación (firmada por el representante legal), avalada por 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.

El cómputo se efectuará hasta la fecha de finalización del plazo para la presentación de proposiciones u ofertas.

La solvencia técnica o profesional requerida es proporcional al objeto de contrato, por cuanto que se corresponde con la establecida con carácter general por la propia LCSP en su Art. 90.2.

6. Justificación de los criterios de adjudicación y de la elección de las fórmulas (Art. 116.4.c, 146.2 LCSP).

6.1. Se da cumplimiento a lo previsto en el Decreto de 15 de diciembre de 2016 del Delegado del Área de Gobierno de Economía y Hacienda por el que se aprueba la Instrucción 5/2016 sobre criterios de actuación en la contratación municipal, a tal efecto:

- Se propone utilizar una pluralidad de criterios de adjudicación, siendo todos ellos valorables en cifras y porcentajes, y asignándose al precio una ponderación del 75% estando el resto de criterios relacionados con la calidad.

Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo
c/ Palos de la Frontera 13 - 28012 Madrid

emvs.es



Código de verificación : a4fab5766ab1ce1c

<http://www4.emvs.es/licitacion/verificadorCopiaAutentica.do?codigoVerificacion=a4fab5766ab1ce1c>



6.2. La aplicación de la fórmula matemática para la valoración de la oferta económica garantiza que a un precio menor (baja mayor), corresponde una puntuación mayor y a un precio mayor (baja menor), una puntuación menor, así como que a una baja igual a 0% corresponde una valoración de 0 puntos.

El conjunto de los criterios de adjudicación seleccionados, todos ellos vinculados con el objeto del contrato, dado que se refieren a prestaciones que deben realizarse en virtud de dicho contrato, durante su desarrollo y ejecución, y en las diferentes etapas de su vigencia, se consideran suficientemente significativos para conseguir seleccionar la oferta más ventajosa, tanto desde el punto de vista subjetivo, vinculado con la calidad de la oferta presentada, como desde el punto de vista objetivo, orientado a mejorar las condiciones de ejecución del contrato.

Todo lo anterior conlleva a proponer este planteamiento que tiene como fin lograr que la oferta que resulte adjudicataria sea la que presente la mejor relación calidad-precio.

7. Justificación de las condiciones especiales de ejecución (Art. 116.4.c LCSP).

De conformidad con el Decreto de 19 de enero de 2016 del Delegado del Área de Gobierno de Economía y Hacienda por el que se aprueba la Instrucción 1/2016 - Modificado por Decreto 4 de febrero de 2016 y Decreto 20 de mayo de 2016, se propone incluir la siguiente condición especial de ejecución:

Adopción de medidas para prevenir, evitar y erradicar el acoso sexual y el acoso por razón de sexo, en relación con el personal destinado a la ejecución del contrato.

Es condición especial de ejecución que la empresa adjudicataria divulgue información como mínimo durante una jornada laboral, a través de correos electrónicos o páginas web al inicio de la ejecución del contrato, con el fin de prevenir, evitar y erradicar el acoso sexual y el acoso por razón de sexo, en relación con el personal que presta servicios en la empresa.

Al inicio de la ejecución del contrato, la empresa adjudicataria deberá acreditar que ha realizado dicha divulgación de las acciones a realizar con el personal vinculado a la ejecución del contrato mediante declaración responsable firmada por representante legal de la empresa.

8. Estudio económico y valor estimado del contrato (Art. 116.4.d LCSP).

Presupuesto base de licitación: **1.019.715,49 euros, exento de IVA.**

De conformidad con lo previsto en el artículo 20, apartado 16 de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre del Impuesto sobre el Valor Añadido, el presente contrato está exento del Impuesto sobre el Valor Añadido.

Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo
c/ Palos de la Frontera 13 - 28012 Madrid

emvs.es



Código de verificación : a4fab5766ab1ce1c

<http://www4.emvs.es/licitacion/verificadorCopiaAutentica.do?codigoVerificacion=a4fab5766ab1ce1c>



El presupuesto base de licitación se desglosa en:

Pólizas	Presupuesto base de licitación
Seguro contra daños en bienes inmuebles adscritos a "SIA".	175.600,00 €
Seguro contra impago de rentas de bienes inmuebles acogidos a "SIA".	844.115,49 €
TOTAL	1.019.715,49 €

A. Seguro contra daños en bienes inmuebles adscritos al "SIA".

El presupuesto base de licitación en este apartado asciende al total de 175.600,00 euros, según el siguiente desglose:

SEGURO DE DAÑOS	Viviendas actuales	Viviendas adicionales	Total viviendas	Prima anual bruta/vivienda	Prima anual bruta total
Primera anualidad	223	144	367	200,00 €	73.400,00 €
Segunda anualidad	367	144	511	200,00 €	102.200,00 €
				PBL	175.600,00 €

A. Seguro contra impago de renta de bienes inmuebles acogidos al "SIA".

El presupuesto base de licitación en este apartado asciende al total de 844.115,49 euros, según el siguiente desglose:

SEGURO DE IMPAGO DE RENTAS	Primera anualidad	Segunda anualidad	
Estimación de viviendas aseguradas	786	1.086	
Renta media mensual	845,58 €	885,29 €	
Total de rentas aseguradas al mes	664.625,88 €	961.424,94 €	
Total de rentas aseguradas al año	7.975.510,56 €	11.537.099,28 €	
Tasa	4,00%	4,00%	
Prima neta anual	319.020,42 €	461.483,97 €	
Impuestos ¹	26.000,16 €	37.610,94 €	PBL
Prima anual brutal total	345.020,58 €	499.094,91 €	844.115,49 €

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 de EMVS, aprobándose un presupuesto máximo de gasto sin existir un mínimo de gasto.

¹ Para su cálculo se ha tenido en cuenta un 8% del Impuesto sobre la prima del seguro (IPS) y un 0,15% de Liquidación de Entidades Aseguradoras (LEA), sobre la prima neta anual.

Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo
c/ Palos de la Frontera 13 - 28012 Madrid

emvs.es



Código de verificación : a4fab5766ab1ce1c

<http://www4.emvs.es/licitacion/verificadorCopiaAutentica.do?codigoVerificacion=a4fab5766ab1ce1c>



Debido a que las viviendas adscritas al programa "SIA" son variables, en el sentido de que se prevé la incorporación sucesiva de nuevas viviendas que serán arrendadas y que, por tanto, se podrán ir asegurando conforme a las necesidades de EMVS, el precio que finalmente deba abonarse será el resultado de:

- A. En el seguro de daños, multiplicar la prima bruta anual por vivienda que resulte tras la oferta del adjudicatario, por el número de viviendas efectivamente aseguradas en cada anualidad del contrato.
- B. En el seguro de impago de rentas, multiplicar la tasa neta que finalmente resulte tras la oferta del adjudicatario, por el importe de la renta anual de los arrendamientos de cada vivienda efectivamente asegurada de impago, en cada anualidad del contrato.

El número de viviendas reflejadas para el cálculo del presupuesto base de licitación es una estimación y, en consecuencia, también la prima finalmente pagadera, no siendo esta cantidad vinculante para EMVS. Además, se debe tener en cuenta que no todas las viviendas adscritas al programa "SIA" están aseguradas tanto de impago como de daños, de manera que no son coincidentes, en una y otra póliza, ni las aseguradas a 31/03/2024 ni las estimaciones que de las mismas se calcula incorporar.

Valor estimado: **1.223.658,59 euros**, IVA excluido.

Método de cálculo aplicado para calcular el valor estimado: Para su valoración se han tenido en cuenta los precios de mercado referidos al momento del envío del anuncio de licitación y la prima pagadera y otras formas de remuneración (artículo 101, apartados 7 y 11 LCSP), así como la previsión de una modificación del 20 por ciento del presupuesto base de licitación (IVA exento):

Concepto	Importe
Presupuesto base de licitación	1.019.715,49 €
Modificación (20%)	203.943,10 €
VALOR ESTIMADO (VE)	1.223.658,59 €

9. División en lotes del contrato (Art. 116.4.g LCSP).

No procede la división en lotes por el hecho de que la realización independiente de las diversas prestaciones comprendidas en el objeto del contrato dificultaría la correcta ejecución del mismo desde el punto de vista técnico, por los siguientes motivos:

Las actuaciones que contempla el servicio, consistentes no sólo en la emisión de las pólizas de seguro sino, también, en la gestión y tramitación posterior de los eventuales siniestros, deben ejecutarse en su totalidad, para ser eficaces, por una única entidad adjudicataria, ya que se produciría pérdida de utilidad y eficacia dada la interrelación entre las prestaciones a realizar y las necesidades a satisfacer.

Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo
c/ Palos de la Frontera 13 - 28012 Madrid

emvs.es



Código de verificación : a4fab5766ab1ce1c



Código de verificación : a4fab5766ab1ce1c

<http://www4.emvs.es/licitacion/verificadorCopiaAutentica.do?codigoVerificacion=a4fab5766ab1ce1c>



MADRID

políticas de
vivienda

emvs
EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y SUELO

La circunstancia de fraccionar el contrato haría extremadamente dificultosa su correcta ejecución si la misma fuera adjudicada a una pluralidad de contratistas diferentes.

Por tanto, el objeto del presente contrato debe ser desarrollado, en su totalidad, por una única entidad, como única manera de garantizar su correcta ejecución y unos resultados óptimos respecto del objetivo último perseguido en el presente servicio.

10. Garantía provisional (Art. 106.1 LCSP).

NO se exige garantía provisional.

11. Garantía definitiva (Art. 107.1 LCSP).

De conformidad con el artículo 107.1 LCSP.

12. Garantía complementaria (Art. 107.2 LCSP).

Atendiendo a las circunstancias especiales del contrato, se considera necesario que el adjudicatario propuesto, si su oferta estuvo inicialmente incurso en presunción de anormalidad, constituya garantía complementaria del 1% del presupuesto base de licitación, excluido el Impuesto sobre el Valor Añadido.

13. Tramitación urgente del expediente (Art. 119 LCSP).

NO se propone la tramitación urgente del expediente.

14. Penalidades por demora (Art. 193.3 LCSP)

Sí se propone incluir penalidades distintas a las previstas en el párrafo primero del Art. 193.3 LCSP, por motivos relacionados con la correcta ejecución del contrato, atendiendo a las especiales características del contrato, por los que se considera necesario establecer penalidades distintas.

15. Plazo de garantía (Art. 111.5, 210.3 LCSP)

El plazo de garantía del contrato se establece en 1 año, a contar desde la fecha del acto formal de recepción o conformidad del contrato.

16. Subcontratación (Art. 215.2.e) LCSP)

Sí se limita la subcontratación.

Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo
c/ Palos de la Frontera 13 - 28012 Madrid

emvs.es



La entidad aseguradora que resulte adjudicataria será la encargada directamente de emitir, formalizar, gestionar y tramitar las correspondientes pólizas de seguros y las consecuencias que de ellas se deriven, esto último, a través del corredor de seguros que designe al efecto, sin perjuicio de las comunicaciones directas conforme prevé el pliego de prescripciones técnicas.

17. Informe de insuficiencia de medios (Arts. 30.3, 116.4.f LCSP)

Al tratarse de un contrato de seguros, EMVS carece de la habilitación legal necesaria para operar en el ámbito asegurador.

Por todo lo expuesto, se considera que el contrato es necesario para el cumplimiento y realización de los fines institucionales de la EMVS, y que las necesidades a las que se pretende dar satisfacción tienen relación directa, clara y proporcional con el objeto del contrato, por lo que **se PROPONE al órgano de contratación el inicio del expediente de contratación, y su aprobación previa emisión de los correspondientes informes de viabilidad jurídica y económica, y cualesquiera otros que resulten preceptivos.**

El presente informe-memoria justificativa del contrato deberá ser objeto de publicación en el perfil del contratante, a los efectos previstos en el artículo 63.3.a) de la LCSP.

En Madrid, a fecha indicada en la firma electrónica.

Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo
c/ Palos de la Frontera 13 - 28012 Madrid

emvs.es



Código de verificación : a4fab5766ab1ce1c

<http://www4.emvs.es/licitacion/verificadorCopiaAutentica.do?codigoVerificacion=a4fab5766ab1ce1c>