

PRESIDENTA CASA 47

ASUNTO: SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN PREVIA PARA LA CONTRATACIÓN DE LOS SERVICIOS DE SEGUROS NECESARIOS PARA LAS VIVIENDAS DEL PARQUE DE VIVIENDAS DE ALQUILER ASEQUIBLE DE CASA 47.

1. Necesidad de los servicios a contratar

La ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda fue la primera ley estatal de vivienda en España cuyo principal objetivo es garantizar el acceso a una vivienda digna regulando el mercado de alquiler con medidas como la limitación de la subida del alquiler, la definición de zonas de mercado tensionado, la modificación del concepto de gran tenedor de viviendas, el fomento de la vivienda social y pública, y la introducción de incentivos fiscales para propietarios.

La citada ley se enmarca dentro de una nueva línea estratégica adoptada por el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana (en adelante "MIVAU") que ha supuesto una reorientación de SEPES como herramienta fundamental al servicio de la ciudadanía para la constitución de un parque público de vivienda de alquiler asequible que ayude a mitigar la insostenible situación del mercado de la vivienda en España, realizando, a tal fin, un proceso de fortalecimiento de la Entidad en el que se pondrá el foco en facilitar el acceso a la vivienda a precios asequibles a la mayoría de la ciudadanía. A los fines indicados, SEPES fue adscrita a MIVAU en noviembre de 2023, y en diciembre de 2024 el Consejo de Administración de la Entidad tomó razón de la reclasificación al grupo 1 de entidades públicas empresariales aprobada por el Ministerio de Hacienda, creándose en esta misma fecha una nueva Dirección denominada Dirección del Parque de Vivienda Asequible.

De conformidad con lo anterior, SEPES ha atravesado un proceso de transformación para convertirse en la empresa pública de suelo y vivienda asequible del Estado, adoptando el nuevo nombre de "CASA 47" teniendo como objetivos, entre otros:

- La constitución de un parque público de vivienda en alquiler asequible.
- La movilización de suelo público perteneciente a la Administración General del Estado y a los organismos que dependen de ella para la promoción pública o mediante fórmulas de colaboración público-privada, de viviendas para su alquiler asequible o social.

El resultado pretendido de los objetivos expuestos es la creación de un Parque Público Estatal de Alquiler Asequible compuesto por numerosas viviendas repartidas por todo el territorio nacional, provenientes de diversas vías (SAREB, AGE, edificación propia por parte de CASA 47, compra de viviendas, etc) que puedan ayudar a parte de la ciudadanía a tener un hogar digno y estable.



2. Objeto del contrato

En el contexto relacionado anteriormente, resulta necesario la contratación por parte de CASA 47 de una póliza de daños materiales y otra de responsabilidad civil para cubrir las contingencias que se deriven de la propiedad, gestión y alquiler de las viviendas e inmuebles que formen parte del parque de vivienda para alquiler que se vayan incorporando progresivamente a la Entidad.

Las pólizas a contratar incluirán asimismo trasteros, garajes, y promociones de viviendas/comunidades con sus zonas comunes con objeto de poder afrontar las importantes responsabilidades económicas que podrían derivarse en casos de siniestro.

3. Plazo de duración

En lo que respecta al plazo de ejecución del contrato, los análisis y comprobaciones efectuadas por el mediador de seguros de CASA 47 reflejan que resulta razonable proponer una duración de 2 años contados desde el día siguiente a la fecha de formalización del contrato junto con el alta en la póliza de la primera vivienda.

Los motivos que apoyan esta decisión son dobles: por la particularidad que supone carecer de antecedentes de siniestralidad del Parque de Viviendas de CASA 47, así como por el mecanismo progresivo propuesto para la incorporación de las viviendas a las pólizas.

4. Valor estimado del contrato

De conformidad con las estimaciones proyectadas, durante la duración del contrato se prevé la transferencia de un número máximo que asciende a 28.600 viviendas (incluye trasteros, garajes y las promociones de viviendas/comunidades con sus zonas comunes) distribuidas por gran parte de la geografía nacional que podrían incorporarse al patrimonio de CASA 47 en un plazo de dos años.

Para determinar las coberturas de los seguros, límites de indemnización y su precio de mercado, se ha contado con la colaboración del mediador de seguros contratado por CASA 47, quien ha llevado a cabo un análisis exhaustivo mediante consultas concretas realizadas a diversas compañías aseguradoras del mercado partiendo de los siguientes datos:

Nº máximo de viviendas: 28.600 (incluye trasteros, garajes y las promociones de viviendas/comunidades con sus zonas comunes de CASA 47).

- Continente: 4.862.000.000.-€ (170.000 euros/vivienda).
- Contenido: 171.600.000.-€ (6.000 euros/vivienda).

Por tanto, la suma del capital total a asegurar asciende a 5.033.600.000.-€.



A resultas de este trabajo, el mediador de seguros de CASA 47 ha estimado inicialmente las siguientes cuantías para los capitales asegurados:

- Para el seguro de daños materiales de las 28.600 viviendas (y anejos especificados en el objeto), una prima total anual de 3.350.000 euros, con un límite de indemnización de 50 millones de euros y franquicia de 3.000 euros.
- Para el seguro de responsabilidad civil de las 28.600 viviendas (y anejos especificados en el objeto), una prima total anual de 1.100.000 euros, con un límite de indemnización de 5 millones de euros y franquicia general de 2.000 euros (*responsabilidad civil de explotación, de contaminación accidental y repentina, de los profesionales técnicos en plantilla, por accidentes de trabajo*) y 3.000 euros de franquicia para los perjuicios patrimoniales puros.

Como consecuencia de estos cálculos, resulta un valor estimado del contrato que asciende a 6.700.000 euros (exento de IVA) para el seguro de daños materiales y 2.200.000 euros (exento de IVA) para el seguro de responsabilidad civil del Parque de Viviendas de CASA 47. Este importe respondería de las pólizas de seguro especificadas para un máximo de 28.600 viviendas de CASA 47 (incluyendo trasteros, garajes y las promociones de viviendas/comunidades con sus zonas comunes) que se incorporen en plazo de dos años. La cuantía finalmente abonada por el aseguramiento de las viviendas de CASA 47 dependerá del número efectivo de viviendas finalmente aseguradas y su fecha de adquisición, pudiendo no agotarse el importe estimado.

5. Método de pago

Teniendo en cuenta que la incorporación de las viviendas al patrimonio de CASA 47 será acumulativa y progresiva, el mecanismo de pago propuesto para ambas pólizas consiste en abonar, una vez formalizado el contrato y asegurada la primera vivienda, una prima inicial procediendo a realizar regularizaciones de las pólizas trimestrales, teniendo en cuenta el número de viviendas incorporadas al Parque durante ese lapso de tiempo.

Por tanto, la gestión de recibos se realizaría periódicamente, de forma trimestral, teniendo en cuenta la fecha de incorporación de cada vivienda a la póliza y el capital individualizado asegurado, y con los recargos de impuestos y consorcio que correspondan.

6. Lotes de la licitación

Procede significar que se ha optado por licitar de forma independiente, mediante dos lotes diferenciados, el seguro de responsabilidad civil y el seguro de daños de las viviendas del Parque de Alquiler Asequible de CASA 47, ascendiendo los importes a:



- Para el seguro de daños materiales de un máximo de 28.600 viviendas (incluye anejos especificados en el objeto), una prima total anual de 3.350.000 euros, con un límite de indemnización de 50 millones de euros y franquicia de 3.000 euros.
- Para el seguro de responsabilidad civil de un máximo de 28.600 viviendas (incluye anejos especificados en el objeto), una prima total anual de 1.100.000 euros, con un límite de indemnización de 5 millones de euros y franquicia general de 2.000 euros (responsabilidad civil de explotación, de contaminación accidental y repentina, de los profesionales técnicos en plantilla, por accidentes de trabajo) y 3.000 euros de franquicia para los perjuicios patrimoniales puros.

Esta decisión se fundamenta en criterios técnicos, económicos y jurídicos, y tiene por objeto favorecer la concurrencia y eliminar barreras de acceso al procedimiento, en plena coherencia con los principios recogidos en la Ley de Contratos del Sector Público tales como la eficiencia en el uso de los recursos públicos, la libre competencia, la adecuada definición del objeto del contrato y la no discriminación entre licitadores.

7. Procedimiento y forma de adjudicación del contrato

Se propone como procedimiento el abierto, considerando el valor del servicio que se propone contratar, y que entre los criterios de adjudicación previstos no habrá ninguno evaluable mediante juicio de valor.

En lo que respecta al seguro de daños materiales, se establecen los siguientes criterios cuantificables, mediante fórmula (máximo 100 puntos):

- Oferta económica (de 0 a 60 puntos).
- Incremento del "límite de indemnización" (de 0 a 5 puntos).
- Reducción de franquicia (de 0 a 35 puntos).

En lo que respecta al seguro de responsabilidad civil, se establecen los siguientes criterios cuantificables, mediante fórmula (máximo 100 puntos):

- Oferta económica (de 0 a 60 puntos).
- Incremento del "límite de indemnización" (de 0 a 15 puntos).
- Reducción de franquicia general* (de 0 a 25 puntos)

**Para las coberturas de RC de explotación, contaminación accidental, profesional y patronal/accidentes de trabajo.*

En virtud de lo expuesto, se solicita la autorización para iniciar el expediente de contratación del servicio de seguros de daños materiales y de responsabilidad civil para las viviendas del Parque de Alquiler Asequible de CASA 47, mediante procedimiento abierto y conforme a la forma de adjudicación expuesta. El presupuesto de licitación asciende a 6.700.000 euros (exento de IVA) para el seguro de daños materiales y 2.200.000 euros (exento de IVA) para el seguro de responsabilidad civil, lo que supone un valor estimado total del contrato



que asciende a 8.900.000(exento de IVA) para el plazo de duración contractual establecido (2 años).

UNIDAD PROPONENTE DEL CONTRATO

Jefe de Sección Gestión de Viviendas

LA RESPONSABLE DEL CONTRATO

Directora General del Parque Vivienda Asequible

Aprobado,

Presidenta