

# **PROPUESTA DE CONTRATACIÓN DE LOS SERVICIOS DE SEGUROS NECESARIOS PARA LAS VIVIENDAS DEL PARQUE DE VIVIENDAS DE ALQUILER ASEQUIBLE DE CASA 47.**

## **DENOMINACIÓN DEL CONTRATO**

Servicios de seguros necesarios para las viviendas del Parque de Viviendas de Alquiler Asequible de Casa 47.

## **JUSTIFICACIÓN**

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 la denominación 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.

A la vista de todo lo anterior, resulta necesario que CASA 47, como futuro propietario de viviendas para su puesta a disposición en régimen de arrendamiento, las asegure, para evitar las importantes responsabilidades económicas que podrían derivarse en caso de siniestro si no se contara con un seguro de cobertura de daños materiales y responsabilidad civil. Por ello, se considera necesario y justificado la contratación de dos pólizas de seguros que cubran tanto los daños materiales como la responsabilidad civil de los inmuebles de CASA 47.

La presente contratación no forma parte de una necesidad más amplia de la misma naturaleza que pudiera suponer fraccionamiento del gasto.

## DESCRIPCIÓN DEL OBJETO DEL CONTRATO

Constituye el objeto del contrato el servicio de seguros de daños materiales y responsabilidad civil para las viviendas (*incluye trasteros, garajes y las promociones de viviendas/comunidades con sus zonas comunes*) del Parque de Viviendas de alquiler asequible de CASA 47.

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 (y anejos especificados anteriormente) de las cuales 19.600 serán viviendas ("anuales") incluyendo 140 promociones de viviendas/comunidades y 9.000 viviendas "en tránsito". Se entiende por "vivienda en tránsito" aquellas viviendas que serán transferidas a CASA 47 para ser posteriormente cedidas en usufructo a otra administración pública durante un período de tiempo comprendido entre 3 y 6 meses. En consecuencia, estas viviendas deberán asegurarse en las correspondientes pólizas por el lapso de tiempo especificado, desde su transferencia a CASA 47 hasta que se materialice su cesión en usufructo a otra administración pública, momento en que se procederá a cursar la baja de la póliza.

Las viviendas y anejos estarán distribuidos por gran parte de la geografía nacional y podrían incorporarse al patrimonio de CASA 47 en el plazo de duración establecida del contrato, esto es, dos años con la estimación siguiente:

- Año 1: 4.900 viviendas más anejos.
- Año 2: El resto de las viviendas más anejos se irán incorporando sucesivamente en el segundo año.

El objeto del presente contrato se corresponde con la realidad de la prestación a realizar y no se está alterando el mismo para evitar la aplicación de las reglas generales de contratación.

No será necesario para la ejecución del contrato que los servicios se presten en las dependencias de CASA 47.

No será necesario para la ejecución del contrato que CASA 47 ceda al contratista equipos o material en ningún caso.

No será necesario para la ejecución del contrato que CASA 47 autorice el acceso del personal de la empresa contratista a sus aplicaciones informáticas en ningún caso.

El contratista, sus empleados y/o colaboradores o subcontratistas o su personal podrán tener acceso a datos personales que serían objeto de tratamiento en ejecución del contrato. Los datos personales y el tipo de interesados a los que se refieren son:

Datos a los que podrán tener acceso: datos de contacto: dirección de contacto, teléfono o el correo electrónico.  
Interesados: Personas afectadas por siniestros, arrendatarias de los inmuebles, así como personal vinculado a la vivienda como personal de conserjería o de las administraciones del edificio.

El objeto de este contrato puede dividirse en los siguientes lotes o prestaciones diferenciadas:

El objeto de este contrato está dividido en dos lotes. Se ha optado por licitar de forma independiente, mediante dos lotes diferenciados, el seguro de daños y el seguro de responsabilidad civil de las viviendas del Parque de Alquiler Asequible de CASA 47, ascendiendo las primas, límites de indemnización y franquicias a los siguientes importes:

- LOTE Nº 1.- 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.

- LOTE Nº 2.- 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.

La decisión de licitar dos lotes 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.

Se establecen como condiciones especiales de ejecución la/s siguiente/s:

Se establece como condición de tipo medioambiental, el establecimiento de procedimientos que persigan la reducción de la emisión de gases de efecto invernadero y el mantenimiento y mejora de los valores ambientales afectados por el contrato.

Para el cumplimiento de esta condición el contratista deberá, en sus relaciones con CASA 47, realizar las comunicaciones y facilitar la documentación necesaria para la supervisión por medios telemáticos siempre que sea posible, reduciendo con ello el consumo de papel y el transporte físico de documentación.

Esto se realizará sin perjuicio de que CASA 47 pueda requerir reuniones personales, documentación y copias de los informes en papel cuando este resulte estrictamente necesario (a juicio de CASA 47 y debidamente comunicado) y, en todo caso, en cumplimiento de los requisitos establecidos en los pliegos.

## VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

El valor estimado del contrato se fija en 8.900.000,00 euros. Impuesto indirecto: 0 euros en concepto de exento de IVA

La justificación del valor estimado es la siguiente:

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. Para hacer los cálculos en este caso,

Como consecuencia de estos cálculos, resulta un valor estimado del contrato que asciende a:

- LOTE Nº 1: 6.700.000 euros (exento de IVA) para el seguro de daños materiales y,
- LOTE Nº 2: 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 de daños materiales y responsabilidad civil especificadas para un máximo de 28.600 viviendas de CASA 47 (incluyendo trasteros, garajes y las promociones de viviendas/comunidades con sus zonas comunes) cuya incorporación se prevé 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.

La Unidad proponente de este contrato considera que los costes laborales no son el coste económico principal del valor del contrato por los siguientes motivos:

La prima de los seguros es el precio del seguro, es decir, el precio que el asegurado por la cobertura que recibe del riesgo asegurado, no influyendo los costes laborales en el valor del mismo.

Para el desglose de los costes directos, indirectos y otros eventuales gastos calculados para su determinación se propone que se utilicen los ratios sectoriales de sociedades no financieras que se encuentran disponibles en la Central de Balances del Banco de España (CenBal) para empresas de cualquier tamaño en el sector de actividad correspondiente al objeto del contrato.

## PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN Y TIPO DE TRAMITACIÓN

### PROCEDIMIENTO:

Teniendo en consideración el importe del valor estimado de los servicios y los criterios de adjudicación que se establecen más adelante, el procedimiento de adjudicación que se considera más adecuado para seleccionar en este caso al adjudicatario es el ABIERTO por los siguientes motivos:

El procedimiento abierto permite ampliar el número potencial de licitadores, favoreciendo la competencia efectiva y garantizando la selección de la oferta con la mejor relación calidad-precio. Asimismo, asegura la máxima concurrencia en la presente licitación, en plena coherencia con los principios de eficiencia en el gasto público, igualdad de trato y libre competencia consagrados en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

### TRAMITACIÓN:

La Tramitación del procedimiento es ORDINARIA.

## SOLVENCIA TÉCNICA O PROFESIONAL

El objeto de este contrato no está incluido en el ámbito de clasificación de ningún grupo y subgrupo vigente.

Los medios de acreditación de la solvencia técnica son los siguientes:

- Los licitadores habrán de ser necesariamente Entidades Aseguradoras, debiendo acreditar la obtención de la autorización administrativa a que hace referencia el artículo 20 de la Ley 20/2015, de 14 de julio de Ordenación, supervisión y solvencia de las entidades aseguradoras y reaseguradoras, mediante documentación acreditativa de

estar inscrita en el Registro administrativo de la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones, así como de estar autorizada para operar en el ramo correspondiente a esta licitación.

- Asimismo deberá presentar una relación, suscrita por el representante legal de la compañía de seguros, de los principales contratos de seguros realizados por el licitador en los últimos tres años, en los ramos de seguro que son objeto de la licitación por un importe mínimo del 70% del valor estimado del contrato correspondiente al que presenta oferta.

Al tratarse de un contrato sujeto a regulación armonizada no es necesario establecer un criterio específico de solvencia para empresas de nueva creación.

No hay determinadas partes o trabajos incluidos en el objeto del contrato que, en atención a su especial naturaleza, deban ser ejecutados directamente por el propio licitador.

### **CONCRECIÓN DE LAS CONDICIONES DE SOLVENCIA**

No se exige a los licitadores ningún requisito adicional de solvencia.

## **GARANTÍA PROVISIONAL Y DEFINITIVA**

No procede la exigencia de garantía provisional.

La garantía definitiva para responder de las obligaciones derivadas del contrato se constituirá por el licitador que haya presentado la mejor oferta por el importe correspondiente al 5% del precio final ofertado, IVA excluido.

En caso de que la oferta del licitador propuesta como adjudicatario resultara incurso en presunción de anormalidad, la garantía definitiva ascenderá al 10% del importe correspondiente.

## **CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN Y SU PONDERACIÓN**

Se establecen varios criterios de adjudicación, cuya enumeración, forma de ponderación y documentación a presentar por los licitadores son las siguientes:

- LOTE Nº 1.- 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).
    - Incremento inferior a 70 millones de euros: 0 puntos
    - Incremento igual o superior a 70 millones de euros e inferior a 80 millones de euros: 2 puntos.
    - Incremento igual o superior a 80 millones de euros e inferior a 100 millones de euros: 3 puntos.
    - Incremento igual o superior a 100 millones de euros: 5 puntos.
  - Reducción de franquicia (de 0 a 35 puntos).
    - Reducción de franquicia a un importe superior a 1.500 euros: 0 puntos
    - Reducción de franquicia a un importe igual o inferior a 1.500 euros y superior a 500 euros: 5 puntos.
    - Reducción de franquicia a un importe igual o inferior a 500 euros y superior a 0 euros: 10 puntos.
    - Eliminación de franquicia: 35 puntos.
- LOTE Nº 2.- 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).
  - Incremento hasta un límite inferior a 7 millones de euros: 0 puntos
  - Incremento igual o superior a 7 millones de euros e inferior a 10 millones de euros: 5 puntos.
  - Incremento igual o superior a 10 millones de euros e inferior a 15 millones de euros: 10 puntos
  - Incremento igual o superior a 15 millones de euros: 15 puntos.
- Reducción de franquicia general\* (de 0 a 25 puntos).
  - Reducción de franquicia a un importe superior a 1.000 euros: 0 puntos
  - Reducción de franquicia a un importe igual o inferior a 1.000 euros y superior a 500 euros: 5 puntos.
  - Reducción de franquicia a un importe igual o inferior a 500 euros y superior a 0 euros: 10 puntos.
  - Eliminación de franquicia: 25 puntos.

<sup>1</sup>*\*Para las coberturas de RC de explotación, contaminación accidental, profesional y patronal/accidentes de trabajo.*

En el documento de oferta económica presentado por los licitadores, éstos deberán incluir la prima neta anual de su oferta, y el desglose de los impuestos vinculados a seguros y la prima del Consorcio de Compensación de Seguros, a fin de poder realizar el cálculo de la tasa que aplicará a los cálculos de altas, bajas y regularizaciones. Así como los posibles incrementos sobre los límites de indemnización o las reducciones de franquicias que desearan ofrecer.

#### UMBRAL DE ANORMALIDAD DE LAS OFERTAS

A los efectos de determinar las ofertas con valores anormales o desproporcionados deben establecerse los siguientes coeficientes, que se calcularán con cinco decimales:

*\*Coeficiente de licitación K*, de una oferta cualquiera: es la cifra que resulta de dividir el precio de esa oferta entre el precio base de licitación

*\*Coeficiente de baja B*, de una oferta cualquiera: es la cantidad resultante de restar K a la unidad. Es decir,  $B=1-K$

*\*Media de los coeficientes de baja, MB*: es la media aritmética de todos los coeficientes de baja B, de todas las ofertas admitidas o bien de aquellas que deban considerarse para este concepto, según lo recogido en los párrafos siguientes

Sentados estos conceptos, se considerará que una oferta tiene un valor anormal o desproporcionado en los siguientes supuestos:

- 1) Cuando, sea un solo licitador, suceda que  $B > 0,25$ .
- 2) Cuando sean dos licitadores, con coeficiente de baja  $B_1$  y  $B_2$ , siendo  $B_1 > B_2$ , se pueden dar dos supuestos:
  - a) Que  $B_2 > 0,25$  en cuyo caso, ambas ofertas tendrán un valor anormal o desproporcionado.
  - b) Que  $B_2 < 0,25$  o bien  $B_2 = 0,25$  en cuyo caso la oferta más barata tendrá un valor anormal o desproporcionado si  $B_1 > B_2 + 0,20$
- 3) Cuando sean tres licitadores, con coeficientes de baja  $B_1$ ,  $B_2$  Y  $B_3$ , se hallará la media, MB de sus coeficientes de baja y tendrá un valor anormal o desproporcionado aquella oferta cuyo coeficiente de baja sea  $B > MB + 0,10$ . No obstante, no se tendrá en cuenta para el computo de dicha MB la oferta de cuantía más elevada cuando su coeficiente de baja sea  $B < MB - 0,10$ . En cualquier caso, se considerará desproporcionada cualquier oferta cuyo coeficiente de baja sea  $B > 0,25$
- 4) Cuando sean cuatro o más licitadores, se determinará en primer lugar la MB de todas las ofertas. Si se diera el caso de que una o varias ofertas estuvieran en el supuesto de que sus coeficientes de baja  $B < MB - 0,10$  entonces se recalcularía la MB, excluyendo esas ofertas. Ahora bien, si al eliminar dichas ofertas, el número de restantes ofertas es inferior a 3, entonces la nueva MB se calculará, en todo caso, considerando solo las tres ofertas más baratas. Una vez que se ha calculado mediante estos procedimientos la MB se considerará que tiene un valor anormal o desproporcionado toda aquella oferta cuyo coeficiente de baja sea  $B > MB + 0,10$ .

#### DURACIÓN DEL CONTRATO



El plazo de ejecución del contrato será de 2 años, a contar desde el día siguiente a la formalización del contrato, junto con el alta en la póliza del primer inmueble.

Los motivos que apoyan esta decisión son los siguientes:

Primero. La inexistencia de antecedentes propios de siniestralidad del Parque de Viviendas de CASA 47 impide a las entidades aseguradoras disponer de datos estadísticos de referencia suficientes para una adecuada modelización del riesgo. Dado que la determinación de la prima en los contratos de seguro se fundamenta en la estimación actuarial de los riesgos esperados, la ausencia de histórico propio obliga previsiblemente a las aseguradoras a incorporar márgenes de prudencia en la fijación de sus ofertas económicas. Por tanto, una duración contractual amplia podría consolidar en el tiempo una prima inicialmente sobredimensionada.

Segundo. La duración propuesta del contrato favorece la concurrencia y la competencia efectiva, al reducir la exposición al riesgo en un contexto de incertidumbre técnica. Un plazo contractual amplio podría desincentivar la participación de determinados operadores, especialmente aquellos de menor dimensión, restringiendo potencialmente el nivel de competencia.

Tercero. Tratándose de la primera licitación del programa de seguros del Parque de Viviendas de Alquiler Asequible de CASA 47, razones de prudencia técnica aconsejan establecer una duración inicial que permita evaluar la experiencia de siniestralidad real, así como revisar y, en su caso, ajustar los parámetros técnicos y económicos definidos en el presente procedimiento de cara a futuras licitaciones.

Cuarto. La duración propuesta resulta coherente con la práctica habitual en la contratación pública de seguros, en la que son frecuentes los contratos con plazos iniciales de uno a dos años, con posibilidad de prórroga conforme a la normativa aplicable y condicionadas a la adecuada evolución de la siniestralidad y al mantenimiento del equilibrio económico del contrato entre las partes.

En virtud de lo expuesto, y considerando que se trata de la primera contratación de los seguros del Parque de Viviendas de Alquiler Asequible de CASA 47, sin que exista histórico propio de siniestralidad que permita una adecuada estimación del riesgo, se estima proporcionado y conforme a los principios de eficiencia y buena administración establecer una duración inicial de dos años, plazo que se considera suficiente para obtener experiencia estadística real y optimizar, en su caso, las condiciones técnicas y económicas en futuras licitaciones.

Para este contrato se fijan los siguientes plazos parciales:

Puesto que la incorporación de las viviendas al patrimonio de CASA 47 será acumulativa, las viviendas se incorporarán a los seguros de daños materiales y responsabilidad civil a medida que CASA 47 se lo comunique al/los contratista/s. Por tanto, el plazo de duración de los seguros de cada una de las viviendas se iniciará en el momento en que se produzca la comunicación por parte de CASA 47 a la aseguradora oportuna y finalizará el día de finalización del contrato.

## **PENALIDADES**

En caso de que el subcontratista o suministrador vinculado a la ejecución del contrato aporte al órgano de contratación resolución judicial o arbitral firme acreditando impago por parte del contratista en los plazos previstos en la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, y que dicha demora en el pago no venga motivada por el incumplimiento de alguna de las obligaciones contractuales asumidas por el subcontratista o por el suministrador en la ejecución de la prestación, se impondrá una penalidad mensual equivalente al 5 por ciento del precio del contrato hasta alcanzar el límite máximo del 50 por ciento de dicho precio.

No están previstas otras penalidades en este contrato.

## FORMA DE PAGO

El pago se realizará previa presentación de la factura y siempre que el cumplimiento del contrato se hubiera comprobado por CASA 47. La forma de pago será la siguiente:

### **En lo que respecta al LOTE Nº 1 seguro de daños materiales:**

En la medida en que la incorporación de los inmuebles (viviendas, anejos y zonas comunes) al patrimonio de CASA 47 será acumulativa, la forma de pago consiste en abonar, una vez formalizado el contrato, una prima inicial equivalente a la suma asegurada de los inmuebles que deben estar cubiertos desde inicio en la fecha de efecto de la póliza.

La prima inicial se calculará aplicando la siguiente fórmula:

Prima correspondiente a los inmuebles (prima neta expresada en euros) = Capital total asegurado de los inmuebles (en €) x tasa de aplicación (expresada en tanto por mil ‰).

A esta cuantía (prima neta) se le sumarán los impuestos de seguros que le correspondan legalmente y la prima del Consorcio de Compensación de seguros.

La tasa de aplicación será la cantidad resultante de dividir la prima total anual ofertada por el licitador, descontados los impuestos vinculados a seguros y la prima del Consorcio de Compensación de Seguros (el resultante sería la prima neta), entre el capital total asegurado (5.033.600.000 €). El resultado se expresará en tanto por mil (‰) tomando un máximo de 2 decimales. A modo de ejemplo, considerando una prima neta anual de 3.000.000 €, resulta una tasa de aplicación de 0,60 ‰.

Tras el pago de esa prima inicial:

1. La gestión de recibos se realizará periódicamente, de forma trimestral, teniendo en cuenta la fecha de incorporación de cada inmueble al contrato y el capital individualizado asegurado, y con los recargos de impuestos y consorcio que correspondan.

2. La prima correspondiente a cada inmueble se calculará aplicando la siguiente fórmula:

Prima correspondiente al inmueble (en €) = Contingente asegurado del inmueble (en €) x tasa de aplicación (en ‰) x número de días restantes hasta la fecha de cumplimiento de la anualidad del contrato / 365.

Se emitirá un único recibo trimestral por el total de las primas individuales correspondientes a los inmuebles que se den de alta o de baja.

3. En los sucesivos trimestres se emitirían los recibos correspondientes a la prima de los inmuebles que se hubieran dado de alta/baja en cada periodo.

4. Cumplido el primer año, y al inicio de la siguiente anualidad, se cobrará una prima inicial equivalente al número total de inmuebles que deben estar cubiertos por el seguro en esa fecha. Para el cálculo de dicha prima se tendrá en cuenta el método descrito previamente.

Por último, se significa que en el importe a abonar está incluida la retribución que la compañía aseguradora debe abonar a la correduría de seguros, que está fijada en una comisión máxima de corretaje del 15% sobre la prima neta, y que deberá ser abonada por las compañías de seguros al corredor coincidiendo con el pago de la prima.

### **En lo que atañe al LOTE Nº 2 seguro de responsabilidad civil:**

En la medida en que la incorporación de los inmuebles (viviendas, anejos y zonas comunes) al patrimonio de CASA 47 será acumulativa, la forma de pago consiste en abonar, una vez formalizado el contrato, una prima inicial equivalente al número total de m<sup>2</sup> acumulado de las viviendas que deban estar cubiertas por el seguro en la fecha de efecto de la póliza.

A efectos orientativos, se hace constar que la superficie total estimada de los inmuebles del parque asciende a 3.088.880 m<sup>2</sup>, lo que equivale a una media estimada de 108 m<sup>2</sup> por cada conjunto de vivienda y anejos vinculados o alquilados conjuntamente.

La prima inicial se calculará aplicando la siguiente fórmula:

Prima neta correspondiente al inmueble (en €) = Metros cuadrados del inmueble x tasa de aplicación.

En lo que respecta a la fórmula anterior, se entenderá por "metros cuadrados del inmueble" la superficie construida con el siguiente detalle:

- En el caso de viviendas o trasteros, se computa la superficie construida sin elementos comunes.
- En el caso de plazas de garaje, se computa la superficie construida de los límites de la plaza, sin contar zonas de circulación y acceso.
- En el caso zonas comunes de edificios, se computa la superficie construida de éstas.

A esta cuantía (prima neta) se le sumarán los impuestos de seguros que correspondan legalmente.

La tasa de aplicación será la cantidad resultante de dividir la prima total anual ofertada por el licitador descontados los impuestos vinculados a seguros (el resultante sería la prima neta), por la superficie total estimada para el parque, que asciende a 3.088.800 m<sup>2</sup>, tomando un máximo de 2 decimales. Por ejemplo, considerando una prima neta anual de 1.100.000 €, sale una tasa de 0,36 €/m<sup>2</sup>.

Tras el pago de esa prima inicial:

1. La gestión de recibos se realizará periódicamente, de forma trimestral, teniendo en cuenta la fecha de incorporación de cada inmueble al contrato y los metros cuadrados individualizados, y con los recargos de impuestos que correspondan.

2. La prima correspondiente a cada inmueble se calculará aplicando la siguiente fórmula:

Prima correspondiente al inmueble (en €) = Metros cuadrados del inmueble x tasa de aplicación x número de días restantes hasta la fecha de cumplimiento de la anualidad del contrato / 365.

3. En los sucesivos trimestres se emitirían los recibos correspondientes a la prima de los inmuebles que se hubieran dado de alta/baja en cada periodo.

4. Cumplido el primer año, y al inicio de la siguiente anualidad, se cobrará una prima inicial equivalente al número total de metros cuadrados de los inmuebles que deban estar cubiertos por el seguro en esa fecha. Para el cálculo de dicha prima se tendrá en cuenta el método descrito previamente.

Por último, se significa que en el importe a abonar está incluida la retribución que la compañía aseguradora debe abonar a la correduría de seguros, que está fijada en una comisión máxima de corretaje del 15% sobre la prima neta, y que será abonada por las compañías de seguros al corredor coincidiendo con el pago de la prima.

## REVISIÓN DE PRECIOS

En este contrato no procede la revisión de precios.

## PLAZO DE GARANTÍA

No procede establecer plazo de garantía. Los motivos por los que no se considera necesario son:  
Por el tipo de servicio que se licita.

## CAUSAS DE RESOLUCIÓN DEL CONTRATO

Serán causa de resolución del contrato las previstas en la Ley de Contratos del Sector Público.

## DOCUMENTACIÓN QUE SE ADJUNTA A LA PROPUESTA

- Carátula del SIGES**
- Pliego de Prescripciones Técnicas firmado**
- Autorización de inicio de la Dirección General**
- Certificado de no recurrir a la contratación de servicios externos como primera medida y de inexistencia de medios personales propios suficientes.**
- En caso de servicios informáticos, informe favorable de la Secretaría General de Administración Digital.**



## PROPUESTA FINAL

En consecuencia, se propone la aprobación de la contratación del Contrato de Servicios de seguros necesarios para las viviendas del Parque de Viviendas de Alquiler Asequible de Casa 47 mediante el procedimiento ABIERTO, así como la aprobación del gasto correspondiente.

La Presidencia de CASA 47 con fecha 06/02/2026 autorizó el inicio de la tramitación de la presente propuesta.

Respecto al plazo de presentación de ofertas, desde la Unidad proponente se considera que el plazo mínimo de 15 días naturales establecido en la LCSP para los contratos de importe inferior a 221.000 euros, o de 30 días naturales para los de importe superior, es suficiente.

UNIDAD PROPONENTE DEL CONTRATO  
Jefe de Sección de Gestión de Viviendas

Visto Bueno EL RESPONSABLE DEL CONTRATO  
Director a General del Parque de Vivienda Asequible