



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.

A/SER-005565/2020

INFORME JUSTIFICATIVO DE LA NECESIDAD DEL CONTRATO DENOMINADO SERVICIOS DE APOYO PARA EL IMPULSO Y DESARROLLO OPERATIVO DEL PLAN ALQUILA Y DEL OBSERVATORIO DE LA VIVIENDA DE LA COMUNIDAD DE MADRID A/SER-005565/2020

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 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.

La dinamización del mercado de alquiler de viviendas existentes requiere que propietarios e inquilinos cuenten con las garantías apropiadas. Para ello la Comunidad de Madrid puso en marcha el Plan de Dinamización del Mercado de Alquiler que recogía una serie de medidas que conforman el denominado Plan Alquila.

A través del Plan Alquila, iniciativa que entró en funcionamiento en el mes de enero de 2008, la Comunidad de Madrid puso a disposición de los ciudadanos un servicio de gestión profesionalizada del alquiler para la intermediación entre propietarios e inquilinos. El espíritu de esta medida que beneficia a todos los madrileños mayores de edad que buscan viviendas en alquiler es ofrecer seguridad y confianza a los propietarios de pisos que por temor a impagos 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 Alquila supone una rebaja respecto a los precios del mercado.

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. La gestión y prestación de todos los servicios establecidos como medidas de fomento al alquiler de los que pueden beneficiarse tanto los arrendadores como los arrendatarios que cumplan con los requisitos establecidos en la Orden 1/2008, de 15 de enero son asumidos como propios por la Comunidad de Madrid, y pueden realizarse directa o indirectamente, bien por ésta a través de la Consejería competente en materia de vivienda (actualmente es la Consejería de Vivienda y Administración Local) o bien a través de una entidad a la que así se lo encargue. La Administración podrá contar con el apoyo de contratistas en el marco de los contratos de servicios que, en su caso, decida adjudicar de acuerdo con la normativa de contratación.

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, ofreciéndoles la posibilidad de someterse a una institución arbitral voluntariamente y de mutuo acuerdo para resolver sus conflictos y controversias, siempre que se trate de materia de libre disposición de las partes.

El público al que van dirigidas las acciones está formado por los potenciales arrendadores de viviendas situadas en el territorio de la Comunidad de Madrid y los posibles arrendatarios personas físicas, que deseen celebrar contratos de arrendamiento en este ámbito territorial, cumpliendo los siguientes requisitos:

- ✓ Que las viviendas en arrendamiento estén destinadas a ser domicilio habitual y permanente del arrendatario durante todo el tiempo de vigencia del contrato de arrendamiento.
- ✓ Que se cumplimente el modelo de contrato de alquiler que figura en la Orden 1/2008, de 15 de enero, por la que se establecen las medidas de fomento al alquiler de viviendas en la Comunidad de Madrid.
- ✓ Que se deposite la correspondiente fianza en la Agencia de Vivienda Social, según lo dispuesto en el Decreto 181/1996, de 5 de diciembre, por el que se regula el régimen de depósitos de fianzas de arrendamientos de la Comunidad de Madrid, modificado por el Decreto 111/2016, de 22 de noviembre.

El objetivo del Plan Alquila es la realización de nuevos contratos de alquiler dinamizando el sector, mediante la oferta de garantía de seguridad, así como dar soporte a los contratos que se han realizado durante su desarrollo.

Es objeto del presente contrato por tanto la prestación de los servicios de apoyo que permitan el desarrollo y mantenimiento de la gestión operativa del Plan Alquila, pero además se ha estimado oportuno y de utilidad incluir entre las prestaciones del servicio la de efectuar el análisis de explotación, estudio y valoración de los datos que se derivan de su propia gestión. Dicha prestación dará lugar a la elaboración de una serie de estudios que conformarán un compendio denominado "Observatorio de la Vivienda".

El conjunto de arrendamientos que se celebran en el marco de este servicio permite obtener información testada sobre la oferta de viviendas en régimen de alquiler, pero además como aspecto relevante, permite obtener información sobre el precio final del alquiler. Existen estudios realizados por portales inmobiliarios que arrojan información relevante sobre la oferta de viviendas, pero que no incluyen información sobre el precio final del alquiler, toda vez que dichos portales no efectúan el seguimiento íntegro del proceso del arrendamiento, por lo que resultan incompletos en ese sentido. El Plan Alquila por el contrario puede comparar y analizar tanto el precio de oferta como el precio final de alquiler y en consecuencia arrojar información relevante sobre precios de mercado.

Esta labor se considera estratégica ya que el análisis pormenorizado de estos datos, en conjunción con el de otros de los que dispone la Comunidad de Madrid, permitirá extraer conclusiones sobre la situación y evolución del sector residencial, del mercado de la vivienda y en concreto del mercado del alquiler y con ello servir de instrumento para determinar la idoneidad de las políticas que

A/SER-005565/2020

actualmente se vienen implementando o bien apoyar en la toma de decisión sobre la orientación de las políticas de vivienda que en su caso se decidan a implementar en la Comunidad de Madrid.

El presente contrato se califica como contrato de servicios. 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 y Administración Local y concretamente la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación, con competencias en materia de vivienda, carece en su estructura de unidades encargadas de tareas especializadas en gestión experta de arrendamientos urbanos, por ello los medios con los que cuenta la Administración son manifiestamente insuficientes para afrontar estas labores, toda vez que para las mismas se precisa de personal especializado en la materia.

LA SUBDIRECTORA GENERAL DE ADJUDICACIONES,
RÉGIMEN JURÍDICO Y APOYO AL CIUDADANO

F mado d g almen e po MARTÍN TORMO MARIA ÁNGELES
Fecha 2020 07 14 16 08

Fdo.: Ma Ángeles Martín Tormo

EL DIRECTOR GENERAL DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN

F mado d g almen e po GARCIA GOMEZ JOSE MARIA
Fecha 2020 07 14 19 42

Fdo.: José María García Gómez