



Se ha recibido en esta Dirección General, **proyecto de Orden del Consejero de Vivienda y Administración Local mediante la que se modifica la Orden 1/2008, de 15 de enero, por la que se establecen las medidas de fomento al alquiler en la Comunidad de Madrid**, a efectos de emisión del informe previsto en la Disposición Adicional Primera de la Ley 9/2018, de 26 de diciembre, de Presupuestos Generales de la Comunidad de Madrid para el año 2019, prorrogado según lo dispuesto en el Decreto 315/2019, de 27 de diciembre, del Consejo de Gobierno, por el que se regula la aplicación de la prórroga de los Presupuestos Generales de la Comunidad de Madrid de 2019 para el año 2020.

En relación al mismo se pueden realizar las siguientes consideraciones:

El objeto principal de la reforma es mejorar las medidas de fomento destinadas a los arrendadores que formalicen contratos con arrendatarios jóvenes, ampliando a los dos primeros años de los contratos, cuando los arrendatarios sean menores de 35 años, la contratación del seguro de impago que garantice el cobro de las rentas, incluida la contratación de una cobertura de asistencia jurídica en caso de tener que acudir a procedimientos judiciales de desahucio.

Desde el punto de vista presupuestario, la Memoria de Análisis de Impacto Normativo reconoce que implica un mayor gasto si bien se pretende argumentar que el precio público asociado al servicio sigue siendo superior al gasto de las pólizas de seguro que cubren los avales de impago. El razonamiento del gestor es el siguiente:

1º.- De los años antecedentes se deduce que un 42% de los contratos se firman con menores de 35 años. Estimando un 42% de contratos anuales en favor de jóvenes, y que el cálculo de la renta media anual por vivienda es de 9.843€, teniendo en cuenta el precio medio de las viviendas inscritas y alquiladas a través del Plan Alquila, que es de 820,25 €/mes (dato a fecha 19 de junio 2020), el presupuesto de la modificación sería, si se llegasen a firmar el máximo de 4.000 contratos:

$$9.843€ \times 0,51\% = 50,1993 € \text{ prima/contrato.}$$

$$50,1993€ \times 4.000 \text{ contratos anuales (cobertura primera anualidad)} = 200.797,20 € \text{ anual.}$$

$$50,1993€ \times 1.680 \text{ contratos (cobertura segunda anualidad)} = 84.334,82€.$$

$$200.797,20€ + 84.334,82€ = \mathbf{285.132,02€ \text{ anual.}}$$

El cálculo del gasto se estructura en relación con el número de viviendas que se prevé contratar y su renta media anual. El incremento del gasto sería aproximadamente de 84.334,82 si se llegasen a firmar 4.000 contratos en un año, que es el presupuesto total del Plan Alquila.





2º.- Sostiene la MAIN que, a pesar del incremento de gasto, el precio público correspondiente a 4.000 contratos asciende a 629.520 euros, que sería superior a los 285.132,02 euros de coste del seguro. No obstante, tal valoración es ajena a la Dirección General de Presupuestos y le corresponde hacerla a la Dirección General competente en materia de Tributos, pues según el Texto Refundido de la Ley de Tasas y Precios Públicos, los precios públicos deben ajustarse al coste del servicio salvo causas sociales. Desconocemos si el resto de costes del servicio (los distintos del seguro de impago) hacen que el precio público ya no cubra el servicio y si se han apreciado causas sociales en el mismo que justifiquen su no cobertura.

A pesar del razonamiento del gestor, desde el punto de vista estrictamente presupuestario, es evidente que hay un incremento de gasto de 84.334,82 euros que impactará a partir del segundo año de la vigencia de los contratos con menores de 35 años. Por tanto, el primer año de impacto de la nueva medida será el 2022 de aprobarse la orden en el presente año, tal y como se deduce de lo dispuesto en la Disposición transitoria única. Ámbito de aplicación, en la que se afirma que “La presente orden será de aplicación a los nuevos contratos que se formalicen a la entrada en vigor de la misma”.

Por tanto, el incremento de gasto que acarrea el proyecto impacta en ejercicios futuros (el impacto presupuestario de la reforma tendrá lugar en 2022 y siguientes y no en el presente año 2021) y para una estimación de 4.000 contratos totales firmados ascendería a 84.334,82 euros.

Por todo lo expuesto, este Centro Directivo, desde la perspectiva de las competencias que le atribuye el Decreto 272/2019, de 22 de octubre, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Hacienda y Función Pública emite informe favorable sobre el proyecto normativo, si bien el incremento del gasto, que supondrá la aprobación de la norma, en ejercicios futuros deberá ser presupuestado dentro de los límites presupuestarios asignados en cada ejercicio a la Sección presupuestaria competente por razón de la materia.

EL DIRECTOR GENERAL DE PRESUPUESTOS

SECRETARIA GENERAL TECNICA DE VIVIENDA Y ADMINISTRACIÓN LOCAL

