



Sociedad Municipal de Viviendas de Málaga

EL AYUNTAMIENTO ADJUDICA LA OBRA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE 84 NUEVAS VIVIENDAS VPO EN RÉGIMEN DE ALQUILER A PRECIOS ASEQUIBLES EN EL SECTOR UNIVERSIDAD

Una vez aprobada la adjudicación de la obra por el consejo de la Sociedad de Viviendas de Málaga se culmina el proceso de contratación de las obras de las 476 viviendas de la primera fase del sector Universidad

Por su parte, el Consejo Rector del IMV dará luz verde al Plan Municipal de Viviendas y Suelo de Málaga 2023-2027 que prevé 13.600 actuaciones: 8.900 viviendas y 4.700 planes de alquiler

13/03/2023.- El Ayuntamiento de Málaga, a través de la Sociedad Municipal de Viviendas de Málaga, va a adjudicar, en la próxima sesión del consejo de esta empresa municipal, la obra para la construcción de otras 84 viviendas protegidas en régimen de alquiler a precios asequibles en la parcela R1 del sector Universidad a la UTE formada por 3 empresas malagueñas CFVC Construcciones, Construcciones LASOR y Montajes Industriales CAORZA, por un importe de 10.882.990,31 euros (IVA incluido) y un plazo de ejecución de 24 meses. Así lo ha dado hoy a conocer el alcalde de Málaga, Francisco de la Torre, acompañado del concejal de Vivienda, Francisco Pomares.

Se trata de la quinta promoción dentro de la primera fase del desarrollo de viviendas protegidas que está llevando a cabo el Consistorio en este ámbito y que contará con un total de 476 viviendas (392 actualmente en construcción) destinadas a alquiler. Por su parte, la segunda fase, que incluye 530 viviendas protegidas en alquiler, se encuentra en pleno proceso de licitación el derecho de superficie de 4 parcelas de este ámbito por un plazo de 75 años y a canon cero.

Cabe recordar que la promoción que se desarrolla en el sector Universidad en dos fases suman 1.006 viviendas y en régimen de alquiler con rentas entre los 265 hasta los 625 euros al mes.

DETALLE DE LA PROMOCIÓN

La promoción se ejecutará en un bloque de planta baja más 4, en la que se incluyen 84 viviendas (80 de 3 dormitorios y 4 de 2 dormitorios destinadas a personas con movilidad reducida), 136 garajes y 84 trasteros. Asimismo, se proyectan 580 m² de locales comerciales.



La calificación prevista para las viviendas es de Alquiler de Régimen Especial, destinadas a sectores de la población con ingresos familiares inferiores a 2,5 veces el IPREM (21.000 euros/año), mientras que la renta máxima de alquiler del metro cuadrado útil se sitúa en 4,36 €/m² útil vivienda y mes y 2,62 €/m² útil anejos y mes.

COSTES DE LA PROMOCIÓN Y FINANCIACIÓN

Los costes que la Sociedad Municipal ha asumido y debe asumir hasta la entrega de estas viviendas son los siguientes:

Costes Promoción 84VP R1 Universidad	
Concepto	Importe con IVA
Coste del Suelo (Régimen Especial)	1.799.311,86 €
Honorarios Proyectos	216.788,76 €
Honorarios Dirección Obras y Ejecución	207.376,09 €
Honorarios Control Calidad	25.525,00 €
Honorarios Geotécnicos	18.000,00 €
Obras	10.882.990,31 €
Gastos financieros préstamo BEI, intereses.	703.406,00 €
Gastos Notariales, Registro y Gestión (0,5%)	54.414,95 €
Total	13.907.812,97 €

Coste medio por vivienda	165.569,20 €
---------------------------------	---------------------

Dado que se trata de una promoción en alquiler, según la ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, este IVA no es repercutible y por lo tanto supone un gasto.

La financiación de estos costes es la siguiente:

Financiación Gastos		
Fuente	Importe	%
Subvención Plan VIVE Andalucía	744.177,40 €	5,35%
Subvención Plan Estatal	1.946.280,00 €	13,99%
Aportación Municipal	11.217.355,57 €	80,66%
Total	13.907.812,97 €	100,00%

Con la adjudicación de la construcción de estas 84 viviendas se culminará el proceso de contratación de las obras de las 476 viviendas en las 5 promociones que conforman el proyecto de la primera fase del sector Universidad: R10:140 viviendas; R16: 113 viviendas; R5: 70 viviendas; R14: 69 viviendas; y R1: 84 viviendas.



APROBACIÓN INICIAL DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE MÁLAGA 2023-2027 Y PROCESO PARTICIPATIVO

Por otra parte, el consejo del IMV, prevé aprobar de forma inicial el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Málaga 2023-2027.

Como fase previa a la aprobación inicial, se ha sometido el documento al debate político, social, profesional y económico, tal y como establece el artículo 11. Planes de vivienda y suelo, de la Ley del Derecho a la Vivienda en Andalucía. Todo ello con el siguiente cronograma de acciones:

1º.- Presentación a los medios de comunicación: El pasado 9 de enero el alcalde de Málaga, Francisco de la Torre, junto a los responsables del Plan, Espacio Común COOP formado por el arquitecto Mario Estivill y el abogado Antonio Ibáñez Pielfort

2º.- Presentación a los Grupos Políticos: El mismo día 9 de enero se celebró la Comisión de Seguimiento Municipal por el Derecho a la Vivienda en la que se presentó el proyecto del Plan de Viviendas y Suelo de Málaga a los grupos municipales del Consistorio y a grupos sociales como Cáritas, FACUA, Abanico Solidario, habiendo sido citados además la Asociaciones de Vecinos Solidaridad, ADICAE y Plataforma Afectados por la Hipoteca (PAH Málaga).

3º.- Foros de debate: Tras la presentación del Plan a los medios de comunicación por la mañana y por la tarde a los grupos municipales y agentes participantes en la Comisión de seguimiento de la Oficina Municipal por el Derecho a la Vivienda por parte del Alcalde de Málaga, se procedió a iniciar cinco rondas de foros de debate.

La primera mesa de participación ciudadana tuvo lugar el 24 de enero en el hotel Vincci Selección Posada del Patio, como parte de las Jornadas 'El Mercado del Suelo en el contexto Actual' de la Asociación provincial de Constructores y Promotores (ACP).

En la tarde del mismo martes 24 se celebró una segunda reunión con los profesionales arquitectos de la ciudad de Málaga. El encuentro tuvo lugar en el Colegio de Arquitectos de Málaga.

La ronda de reuniones continuó en la mañana del 2 de febrero con una tercera jornada en la que el equipo redactor se reunió con profesionales de distintos ámbitos y agentes del tejido profesional de Málaga, como colegios profesionales, universidades o técnicos de las administraciones públicas. El encuentro tuvo lugar en el salón de actos del Edificio de Usos Múltiples Municipales.

Y esa misma tarde se celebró el cuarto foro participativo destinado, en este caso, a agentes sociales, vecinales y de asociaciones de consumidores de Málaga. La reunión tuvo lugar en la sede de la Cruz Roja de Segalerva.



La quinta y última mesa de debate entre los agentes económicos, administraciones públicas o los agentes intervinientes en el Plan Estratégico de Málaga junto a la Fundación CIEDES, tuvo lugar en la sede de la entidad de Unicaja Banco de la Plaza de la Marina el pasado 8 de febrero.

En todos estos encuentros, tanto el director gerente del Instituto Municipal de la Vivienda de Málaga como el equipo redactor del Plan desgranaron el diagnóstico del Proyecto de Plan Municipal de Viviendas y Suelo 2023-2027 y la estrategia que del documento se desprende.

4º.- Participación Ciudadana, portal web de Participación Ciudadana: tras la celebración, por parte del Ayuntamiento de Málaga, de cinco rondas presenciales de participación con agentes profesionales, económicos y sociales del Plan Municipal de Vivienda y Suelo 2023-2027, proceso por el que ha de pasar antes de ser sometido a trámite y posterior aprobación inicial por el Consejo Rector del IMV, se abrió, una vía online para que la ciudadanía pueda expresar su opinión.

Así, desde el 8 de febrero y hasta el 28 de febrero, la ciudadanía ha podido aportar, en el siguiente enlace <https://bit.ly/IMVParticipacionCiudadana> sugerencias, discrepancias, opiniones o recomendaciones que han sido revisadas y se incorporan al Plan, dado que los comentarios expuesto en esta plataforma ya aparecen en el documento.

De forma paralela se ha efectuado un plan de información y de publicación en medios de comunicación, radios, televisiones locales, periódicos, y publicidad exterior de una campaña de difusión del plan para conocimiento de la ciudadanía.

Tras todo este proceso de presentación, foros de debate y participación ciudadana, no se ha recibido en esta Agencia observaciones, recomendaciones o sugerencia al Plan, más que las que verbalmente se expusieron en los foros de debate y se resolvieron en el mismo acto dando explicaciones de las motivaciones de las estrategias y diagnósticos.

Plan de Vivienda 2023-2027 se ha elaborado a lo largo del año 2022 a partir del análisis de los datos estadísticos de la ciudad de Málaga, de distintas fuentes oficiales. Así, el equipo redactor, Espacio Común COOP, misma consultora que ha elaborado el Plan Municipal de Viviendas de Sevilla o Córdoba, entre otras ciudades, parte de la acción desarrollada en materia de vivienda durante el anterior plan y la proyección en el horizonte temporal contemplado.

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO 2023-2027

Cabe recordar que, el plan establece 3 objetivos, así como 24 programas para la consecución de éstos y a financiar entre el Ayuntamiento, la Junta de Andalucía, el Gobierno y el sector privado. Para su desarrollo, se ha elaborado el programa de actuación sobre un marco operativo para cuya redacción se



han tenido en cuenta los Objetivos de Desarrollo Sostenible de Naciones Unidas, los objetivos y estrategias derivados de la Agenda Urbana de España y de Andalucía, el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia en el marco de los programas de rehabilitación y vivienda social, los objetivos de la planificación estatal y autonómica en materia de vivienda y los objetivos derivados del diagnóstico del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de 2023-2027.

De este modo, para abordar las necesidades de vivienda de la ciudad, los expertos redactores del Plan han centrado la acción de las instituciones en torno a 3 objetivos principales: facilitar el acceso a una vivienda digna; fomentar la calidad de edificación y medio ambiente urbano; y evitar la vulnerabilidad urbana y residencial.

El análisis, que se ha desarrollado tomando como referencia la población estimada y hogares en 2027 (581.405 habitantes y 5.000 hogares más), la composición de la demanda y el número estimado de demandantes de vivienda o actuaciones protegidas en la actualidad (8.600 demandantes), propone un total de **13.600 actuaciones entre viviendas nuevas (tanto protegidas como libres) como actuaciones protegidas (ayudas de alquiler para viviendas)**.

En lo que respecta a viviendas nuevas, ha determinado que sería necesario construir un total de **8.900 viviendas**: 4.100 viviendas protegidas -2.700 en alquiler (65%) y 1.400 en venta (35%)- y 4.800 viviendas libres.

5

Así mismo, se contemplan como necesarias **4.700 actuaciones** de ayudas al alquiler a través de los planes de las distintas administraciones.

De este modo, para atender a la demanda y cumplir los objetivos **en materia de vivienda** y en el periodo temporal planteado, el Plan propone la construcción de **8.900 viviendas**:

1. Promoción de 4.100 viviendas protegidas nuevas:

Por un lado, se contempla la construcción de 3.168 viviendas protegidas en régimen de alquiler (el 65% del total de viviendas previstas); si bien, cabe señalar, que esta cifra supone 468 por encima de la proyección de necesidad. Distribuidas de la siguiente forma:

- 600 viviendas en equipamientos (cohousing), mediante colaboración público-privada, en parcelas aprobadas en el consejo rector del IMV en marzo de este año. Por ejemplo, en parcelas situadas en calle Espino, Victoria Kent, Avda. Lope de Vega, etc.
- 200 viviendas en alojamientos públicos que promoverá el Ayuntamiento a través del Instituto Municipal de la Vivienda en calle Soliva, Mendizábal y en más ámbitos que están siendo objeto de estudio.
- 2.368 viviendas protegidas en alquiler a través de la promoción pública y público-privada:





- 476 viviendas protegidas y que está promoviendo el Ayuntamiento en la primera fase del sector Universidad.
- 530 viviendas protegidas en la segunda fase del sector Universidad a través de la licitación del derecho de superficie de la parcela por un plazo de 75 años y a canon cero; dicha licitación se someterá a aprobación en este mes de enero.
- Unas 1.362 viviendas protegidas que promoverá la Entidad Estatal de Suelo (SEPES) en el sector Buenavista en Campanillas.

Por otra parte, el Plan de Vivienda prevé la construcción de 1.400 viviendas protegidas en venta (el 35% de lo previsto en el Plan de Vivienda). Se propone durante el periodo que engloba al Plan la construcción de:

- 103 viviendas protegidas promovidas por el Ayuntamiento:
 - 7 Promoción San Rafael
 - 8 Promoción Zurbarán
 - 35 Promoción Garnica
 - 38 Promoción Villazo
 - 10 Promoción Rosaleda
 - 5 Promoción Haití
- 1.297 viviendas protegidas promovidas por promotores privados en el 30% de suelo de reserva para viviendas protegidas en sectores con planeamiento aprobado, reparcelación aprobada y en fase de ejecución de la urbanización. En zonas como Sanchez Blanca, Sector Repsol, Cortijo Merino, o las 342 v que AVRA licitará para viviendas protegidas en el centro.

2. En cuanto a promoción de viviendas libres, se incluye la construcción de 4.800 viviendas libres:

- 100 viviendas en suelos resultantes de la acción del Registro Municipal de Solares.
- El impulso de la puesta en mercado de suelo del Patrimonio Municipal del Suelo para la construcción de 100 viviendas libres en el sector de Sánchez Blanca.
- Impulso de 4.600 viviendas desde el dinamizador municipal en sectores en desarrollo del PGOU con planeamiento aprobado y reparcelación aprobada.

En materia de ayudas al alquiler, para hacer frente a la demanda que el estudio ha reflejado que existe en el mercado de alquiler de viviendas en la ciudad, el Plan Municipal de Vivienda establece unas 4.700 ayudas al alquiler, teniendo como prioridad continuar con el impulso del Plan de Ayudas al Alquiler que promueve el Ayuntamiento, a través del IMV (200), complementado con planes de ayuda al alquiler desde programas que promueve la Junta de



Andalucía (4.500).

Y en cuanto al **fomento de la rehabilitación**, el análisis de la situación actual refleja que de las 253.198 viviendas (según datos de estado de conservación de catastro) sería necesario rehabilitar un total de 64.295 viviendas (9.388 edificios) y que existen 1.060 edificios de menos de cuatro plantas y 1.294 de más de 4 (que suman 32.325 viviendas) que no tienen ascensor.

Por tanto, el Plan incluye las líneas para continuar fomentando la conservación, mantenimiento, rehabilitación y la mejora de la eficiencia energética del parque de viviendas privado. Para ello, se propone seguir con el impulso de los programas municipales anuales de rehabilitación (Programa de Rehabilitación del Centro Histórico, rehabilitación en Barriadas y rehabilitación especial) dotados de 3 millones de euros al año (un total de 15 millones en el periodo de vigencia del Plan de Vivienda) y que supondrán la rehabilitación de 900 edificios en los que existen 10.000 viviendas.

Asimismo, para garantizar la accesibilidad del parque de viviendas, se promueve la continuidad de los programas municipales bianuales de rehabilitación para la implantación de ascensores con una inversión municipal de 2 millones de euros. Así, en el periodo del 2023 al 2027 se prevé la inversión de 6 millones de euros, lo que supondrá la instalación de ascensores en 90 edificios que contienen 1.170 viviendas.

Por último, se prevé la dotación de fondos para la rehabilitación de edificios, instalación de ascensores y mejora energética a través de las distintas convocatorias europeas que impulsa el gobierno estatal a través de la Junta de Andalucía para la consecución de 59 millones de euros entre el 2023 y el 2027, lo que supondrá la rehabilitación de 2.700 edificios que contienen 19.500 viviendas.

Por último, en cuanto a la evaluación económica contenida en el programa del Plan establece que las acciones propuestas para alcanzar los objetivos y estrategias establecidas ascienden a un total de 1.399.495.600 euros.

Igualmente, para su financiación se estima la intervención de cuatro agentes implicados en la consecución de los objetivos: Ayuntamiento de Málaga, Junta de Andalucía, Gobierno Central e iniciativa privada. Se trata de una estimación de evaluación de costes que en ningún caso compromete económicamente a los agentes implicados.

La estimación económica de la financiación municipal se estima en 84.759.120 euros que se distribuyen entre los siguientes programas con su correspondiente asignación de fondos para el periodo de vigencia del Plan:

- 37 millones de euros financiados por el Banco Europeo de Inversiones, aprobado y en vigor.

- 6 millones de euros financiados por el Patrimonio Municipal del Suelo, consignado en el presupuesto del Instituto Municipal de la Vivienda.
- 15 millones de euros correspondientes a la previsión anual de 3 millones de euros destinados a las convocatorias de subvenciones a la rehabilitación.
- 6 millones de euros correspondientes a la previsión bianual de 2 millones para convocatorias de subvenciones para la instalación de ascensores.
- 5 millones de euros que se corresponden con la previsión anual de 1 millón de euros para los Planes de Ayuda Municipal de Alquiler
- 10 millones de euros procedentes de la previsión de acceder a nuevos préstamos ICO para la promoción de nuevas viviendas públicas.
- 5 millones de euros procedentes del Patrimonio Municipal del Suelo para nuevas actuaciones de promoción de vivienda pública.

El resto de financiación, 932 millones de euros sería a través de inversión privada y 383 entre Junta y Estado.

EL AYUNTAMIENTO LLEVA CONSTRUIDAS Y ENTREGADAS 5.286 VIVIENDAS VPO DESDE EL AÑO 2000

Desde el año 2000, el Ayuntamiento de Málaga ha construido y entregado a los ciudadanos un total de 5.286 viviendas protegidas, de las que 2.496 son en régimen de alquiler y 2.790 en régimen de propiedad. Lo que ha supuesto una inversión de más de 500 millones de euros.

Desde 2019 entre viviendas nuevas y de segunda ocupación, se han entregado 194 viviendas protegidas. Asimismo, se prevé antes del final del primer semestre del año la entrega de otras 53 vp (38 vp Villazo, 7 San Rafael y 8 Zurbarán).

Actualmente, el Consistorio está llevando a cabo en diferentes fases de construcción 564 nuevas viviendas a través del Instituto Municipal de la Vivienda y la Sociedad Municipal de Viviendas de Málaga, la mayoría de ellas para alquiler:

<u>PROMOCIÓN</u>	<u>RÉGIMEN</u>	<u>Nº DE VIVIENDAS</u>
Lagar de Villazo	VENTA RG JOVEN	38
Camino San Rafael	A.O.C. RG JOVEN	7
C/ Zurbarán	A.O.C. RG JOVEN	8
Avenida JM Garnica	VENTA RG	35



R10 Y R16 UNIVERSIDAD	ALQUILER	253
R14 Y R5 UNIVERSIDAD	ALQUILER	139
R1 UNIVERSIDAD	ALQUILER	84
Total		564