



Vivienda y Regeneración Urbana

EL AYUNTAMIENTO LICITA 13 PARCELAS MUNICIPALES PARA LA CONSTRUCCIÓN DE 1.168 NUEVAS VIVIENDAS PROTEGIDAS

El Instituto Municipal de la Vivienda activa el concurso para la transmisión onerosa de estos suelos ubicados en Sánchez Blanca y Cortijo Merino a promotores privados que construirán viviendas de protección oficial en distintos regímenes

El Consistorio obtiene, a través de este procedimiento de colaboración público-privada, en torno a 135 nuevas viviendas que se destinarán a jóvenes en régimen de alquiler con opción a compra

14/06/2024.-El Ayuntamiento de Málaga, a través del Instituto Municipal de la Vivienda (IMV), ha licitado el concurso público de 13 parcelas de propiedad municipal para la construcción de 1.168 nuevas viviendas protegidas. La promoción de vivienda pública a través de la colaboración público-privada se enmarca en el compromiso del programa de Gobierno 2023-2027 de promover vivienda protegida. Además, con este trámite se continúa dando cumplimiento al Plan de Vivienda y Suelo 2023-2027, la hoja de ruta municipal en materia de vivienda.

El objeto del pliego, que se ha podido consultar en la web del IMV desde el pasado 15 de abril y que ha sido presentado por el Ayuntamiento en sendos encuentros con promotores y constructores de viviendas en Málaga y en Madrid, se basa en la licitación de 13 suelos, distribuidos en seis lotes y que están ubicados en los distritos de Cruz del Humilladero. En concreto, siete parcelas que se encuentran en el ámbito de Cortijo Merino y las seis restantes en el sector de Sánchez Blanca, conocido como 'Distrito Z'. Estos suelos tienen la condición urbanística de solar, se encuentran en fase de urbanización y, por tanto, dispuestos para la edificación. El plazo de recepción de ofertas permanecerá abierto hasta el 14 de agosto.

El desarrollo se va a llevar a cabo a través de la licitación de estos suelos a cambio de permuta de viviendas terminadas, como forma de pago del precio de la licitación. De este modo, las aproximadamente 135 viviendas entregadas por los adjudicatarios como forma de pago del precio del contrato serán destinadas, a través de sorteo ante fedatario público, al grupo de especial protección 'Jóvenes', inscritos en el Registro Municipal de Demandante de Viviendas, y en régimen de alquiler con opción a compra para facilitar a este colectivo el acceso a una vivienda en propiedad.





El resto de las viviendas que promuevan los promotores privados se destinarán al alquiler o a la venta a precio de vivienda protegida, precio siempre inferior al máximo que la norma de vivienda de protección establezca, cuestión que se recoge en los pliegos de la licitación de estos suelos. Las familias adjudicatarias de estos pisos también serán seleccionadas del Registro Municipal de Demandantes.

CARACTERÍSTICAS DE LAS PARCELAS Y NÚMERO DE VIVIENDAS

En el caso de Cortijo Merino, las parcelas, valoradas en 12.863.981,15 euros, suman un total de 26.807,04 m² y un techo edificable que alcanza los 57.221,60 m² para 562 viviendas.

La distribución de promociones y los regímenes de protección de los seis lotes ofertados es la siguiente:

- R6 (lote 1): en la que se construirán 167 viviendas en Régimen de Precio Limitado.
- R7, R8, R9 y R10 (lote 2): 281 viviendas en Régimen Especial.
- R11 y R12 (lote 3): 114 viviendas en Régimen General.

Por su parte en Sánchez Blanca, la superficie total de los suelos objeto de la licitación asciende a 19.662,50 m², con un techo de 57.140,76 m² para un total de 606 viviendas. Estos suelos están valorados en 12.845.814,26 euros y las parcelas se dividen en las siguientes promociones y regímenes de protección:

- R1.5, R1.9 y R7 (lote 4): para 324 viviendas en Régimen Especial.
- R1.7 (lote 5): para 135 viviendas en Régimen General.
- R15.3 y R21.2 (lote 6): para 147 viviendas en Régimen de Precio Limitado.

DESTINATARIOS DE LAS VIVIENDAS

La selección de los inquilinos o futuros propietarios de las 1.168 viviendas protegidas, todas ellas de en torno a 70 m² con garaje y trastero, que resultarán de esta licitación se realizará mediante fedatario público entre los demandantes del Registro de Demandantes y cuyos ingresos anuales no superen 3 veces el IPREM en el caso de las 605 viviendas previstas en Régimen Especial; 4 veces el IPREM en el caso de las 249 viviendas en Régimen General; y 5,5 veces el IPREM en las 314 de Precio Limitado.

El precio de alquiler o el de la venta está establecido según los módulos, aprobados por la Junta de Andalucía, en los que se fija el valor por metro cuadrado de las viviendas protegidas para cada régimen.

Así, las viviendas que se construyan en Régimen Especial tendrán un precio de venta de 1.892,25 euros/m²u, las de Régimen General de 2.144,55 euros/m²u y las de Precio Limitado de 2.523,00 euros/m²u.

DIVISIÓN EN LOTES



A los efectos de agrupar actuaciones que puedan ser viables, desde el punto de vista de gestión promocional, edificatoria y rentabilidad económica y equilibradas en cada sector, se establecen seis lotes agrupados en parcelas que presentan la misma calificación de vivienda protegida o régimen de protección en cada sector:

Los licitadores podrán ofertar a cuantos lotes deseen de los que constituyen el objeto del contrato, sin que exista limitación al número de lotes que puedan ser adjudicados a un mismo licitador.

Así, según el valor de cada parcela, se ha establecido que los precios bases de licitación de cada lote sean los siguientes: lote 1: 3.827.556,61 euros; el del lote 2: 6.424.833,75 euros; el del lote 3: 2.611.590,19 euros; el lote 4: 6.857.663,47 euros; el lote 5: 2.938.408,33 euros; y el lote 6: 3.049.772,46 euros.

PROCEDIMIENTO Y CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

La contratación se hará por concurso y por procedimiento abierto, al que podrán presentar proposiciones las personas naturales o jurídicas. La adjudicación se llevará a cabo en base al artículo 129.3 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA), atendiendo a una pluralidad de criterios y recayendo la adjudicación en el licitador que, en su conjunto, haga la proposición más ventajosa conforme a los criterios de adjudicación establecidos.

Se establecen dos criterios de adjudicación. Por un lado, el social, con hasta 75 puntos, y que se basa en puntuar a los licitadores que oferten las viviendas a la venta o en alquiler que se promuevan en la parcela a menor precio o por debajo del precio máximo permitido por la legislación vigente de vivienda protegida, con el objetivo de favorecer a las familias adjudicatarias de estas viviendas.

Por otro lado, se establece el criterio medioambiental, con hasta 25 puntos, de modo que se valora con mayor puntuación al licitador que se comprometa a edificar un edificio más eficiente desde el punto de vista energético y de consumo de energía primaria no renovable.

PLAZOS PARA LA CONSTRUCCIÓN Y ENTREGA DE LAS VIVIENDAS

El titular adjudicatario de cada lote, deberá cumplir con los siguientes plazos que tienen el carácter de máximos:

1. 6 meses para solicitar licencia, a contar desde la elevación a público del contrato de permuta de cosa futura.
2. 30 meses para finalizar las obras, a contar desde la obtención de la Calificación Provisional de VPO.
3. 6 meses para entregar las viviendas y anejos, mediante escritura pública, a contar desde la obtención de la calificación definitiva de VPO.

PROMOCIÓN MUNICIPAL DE VIVIENDAS





El Ayuntamiento de Málaga, a través del Instituto Municipal de la Vivienda (IMV), está promoviendo actualmente de forma directa o a través de la colaboración público privada un total de 1.056 viviendas protegidas, la mayoría de ellas destinadas a alquiler para jóvenes.

Entre ellas, destacan las 1.006 previstas en el sector Universidad, viviendas protegidas de promoción pública directa en suelo de propiedad municipal valorado en 23.839.794,40 euros (10.262.000 euros las 5 parcelas correspondientes a la fase 1 y 13.577.794 euros las 4 donde se va a desarrollar la segunda fase que consta de 530 viviendas).

Así, durante esta primera etapa el Consistorio está promoviendo en este ámbito un total de 476 viviendas protegidas en alquiler en cinco parcelas de propiedad municipal y con una inversión total de 77.630.172 euros (43.419.141 euros procedentes de recursos íntegramente municipales y que suponen el 55,93% del total de la construcción; 10.227.368 euros a cargo del Plan Estatal de Vivienda; 1.794.177 euros por parte de la Junta de Andalucía; y 22.189.485 euros procedentes de los fondos Next Generation.

Por su parte, también destacan las 530 viviendas protegidas en alquiler que se enmarcan en la segunda fase de desarrollo del sector Universidad. Cabe recordar que, Lagoon Living Sánchez Blanca S.L resultó adjudicataria del derecho de superficie de 4 parcelas del sector Universidad, propiedad del Ayuntamiento y valoradas en 13.577.792 euros, por un periodo de 75 años a canon cero.

El inicio de las obras de edificación de estas viviendas está previsto para el próximo trimestre del año y la entrega de las viviendas debe ser antes del 31 de diciembre de 2026. Por su parte, se prevé que el proceso de selección de los adjudicatarios se inicie a principios del año 2025.

Asimismo, otras 50 viviendas se encuentran en distintas etapas de construcción, licitación o promoción. En concreto, las 35 en régimen de venta ubicadas en la avenida José María Garnica alcanzan ya el 80% de ejecución; las 5 viviendas previstas en calle Haití comenzarán en los próximos meses; y las 10 planificadas en la avenida de la Rosaleda están en pleno proceso de redacción del proyecto de ejecución.

Por otro lado, el Ayuntamiento, a través del IMV trabaja para avanzar en el proyecto de reparcelación y de urbanización del sector Buenavista, en colaboración con SEPES, en el que se prevé el desarrollo de 1.362 nuevas viviendas protegidas.

PLAN DE VIVIENDA Y SUELO

La construcción de todas estas viviendas se enmarca en el Plan de Vivienda y Suelo de Málaga, la hoja de ruta en materia de vivienda para el periodo 2023-2027 y que se encuentra a un 53% de ejecución en lo que respecta a promoción de vivienda pública.



Cabe recordar que este estudio determinó, que será necesario construir un total de 8.900 nuevas viviendas: 4.100 viviendas protegidas -2.700 en alquiler (65%) y 1.400 en venta (35%)- y 4.800 viviendas libres. Igualmente, se contempla la necesidad de impulsar 4.700 actuaciones de ayudas al alquiler.

Desde el año 2000, el Ayuntamiento de Málaga ha construido y entregado a los ciudadanos un total de 5.331 VPO, de las que 2.541 son en régimen de alquiler y 2.790 en propiedad. Lo que ha supuesto una inversión de más de 500 millones de euros.