



## COMUNICADO

### Vivienda y Regeneración Urbana

## El Ayuntamiento sacará a licitación 22 parcelas de suelo dotacional para la construcción de entre 1.400 y 1.700 viviendas transitorias en alquiler asequible destinadas a jóvenes y otros colectivos

- La página web del Instituto Municipal de la Vivienda recoge desde hoy el borrador del pliego de condiciones por el cual se regulará la concesión demanial de estos suelos municipales por un plazo de 75 años a canon cero
- El Ayuntamiento, como medida de incentivo para la construcción de vivienda protegida en alquiler y abaratar su precio, concederá una ayuda a los promotores adjudicatarios de hasta 18.000 euros por vivienda o alojamiento terminado
- El 60% de las viviendas o alojamientos se destinarán a jóvenes menores de 35 años, el resto para otros colectivos como los mayores
- El 55% como mínimo de las viviendas o alojamientos tendrá un dormitorio, con una superficie aproximada de 45 m<sup>2</sup> útiles, mientras que el resto podrán ser de dos dormitorios y con una superficie máxima de 60 m<sup>2</sup> útiles
- El alquiler será rotacional con una duración máxima de 7 años, excepto en el caso de las personas de más de 65 años

1/6

**Málaga, 5 de agosto de 2025.-** El Ayuntamiento de Málaga, a través del Instituto Municipal de la Vivienda, va a sacar a licitación la concesión demanial de 22 parcelas municipales para la construcción aproximadamente de entre 1.400 y 1.700 viviendas o alojamientos protegidos de tipo transitorio en alquiler asequible destinados a jóvenes, personas mayores y a otros colectivos. De ello, ha informado esta mañana el alcalde de Málaga, Francisco de la Torre, junto a los concejales delegados de Vivienda y Regeneración Urbana, Francisco Pomares, y de Urbanismo, Carmen Casero.



Como novedad, el Consistorio para fomentar la construcción de vivienda protegida en alquiler asequible y abaratar su precio, concederá una subvención a los promotores adjudicatarios de esta licitación de hasta 18.000 euros por vivienda terminada. Para ello, el Ayuntamiento, a través del Instituto Municipal de la Vivienda (IMV), podrá llegar a destinar a este incentivo hasta un total de unos 31 millones de euros.

Desde hoy los licitadores pueden consultar el borrador del pliego de condiciones que regirá este concurso en la página web del IMV (<https://imv.malaga.eu>), que puede ser susceptible de modificación según las sugerencias y aportaciones que hagan llegar al Consistorio los interesados hasta el 15 de septiembre. La licitación se activará tras la aprobación del documento por parte de la Junta de Gobierno Local.

Cabe recordar que la construcción de viviendas o alojamientos en alquiler asequible en suelo dotacional está amparada en el artículo 3 del Decreto-Ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda, al que se adhirió el Ayuntamiento de Málaga en el Pleno del mes de junio.

Con esta medida, se continúa dando cumplimiento al Plan de Vivienda y Suelo 2023-2027. Hay que recordar que la hoja de ruta municipal en materia de vivienda, entre las 8.900 nuevas viviendas que contempla, también prevé la construcción de este tipo de alojamientos en régimen de alquiler y a un precio asequible, especialmente para jóvenes y personas mayores durante un tiempo transitorio.

2/6

### Características del borrador del pliego de condiciones

El objeto del borrador del pliego de condiciones que se ha dado a conocer hoy es el de la concesión demanial, por un plazo de 75 años a canon cero, de 22 parcelas de propiedad municipal. Está dividido en 5 lotes y cada licitador podrá presentar ofertas para varios lotes y podrá resultar adjudicatario de un máximo de dos lotes. Entre las condiciones, se contemplan:

- Renta máxima de alquiler: 10,0616 euros/m<sup>2</sup> útil y mes.
- Alquiler rotacional de duración máxima 7 años, salvo que se traten de colectivos de más de 65 años.
- El 60% de las viviendas o alojamientos se destinarán a jóvenes menores de 35 años, y el resto para otros colectivos, como los mayores.
- El 55% como mínimo de las viviendas o alojamientos tendrá un dormitorio, con una superficie aproximada de 45 m<sup>2</sup> útiles, mientras que el resto podrán de dos dormitorios y con una superficie máxima de 60 m<sup>2</sup> útiles.

Cabe recordar que los alojamientos tendrán estancias comunes en los bloques, como mínimo el 15% de la superficie útil del edificio.



- Los locales comerciales no supondrán más del 10% del techo edificable de la promoción, salvo autorización expresa del IMV.
- Todas las promociones deberán contar con los siguientes servicios comunitarios:
  - Limpieza de las zonas comunes.
  - Mantenimiento del edificio y de sus instalaciones.
  - Mantenimiento y limpieza del garaje.
  - Suministros de energía y agua en las zonas comunes.
  - Los gastos comunes que podrá repercutir el concesionario en concepto de servicios comunitarios prestados a los inquilinos, no podrán exceder de un 15 por 100 de los valores en renta máximos ofertados por vivienda (incluido trastero y plaza de garaje asociados a dicha vivienda), un porcentaje superior deberán ser autorizados por el IMV, previa justificación del detalle y desglose de los mismos.

### Lotes del pliego

**El lote 1, 'este, norte y Cruz del Humilladero'**, está formado por 5 parcelas con 14.753,96 m<sup>2</sup> y 17.237,29 m<sup>2</sup> de edificabilidad para 224 viviendas o 296 alojamientos. Las parcelas y sus características concretas son:

- Calle Lingüista Manuel Seco, 25, con 3.335,96 m<sup>2</sup> de superficie, 1.601,26 m<sup>2</sup> de edificabilidad (baja más 1) para un máximo de 22 viviendas o 27 alojamientos.
- Calle Plantero Diego de Baena, 6, con 1.684 m<sup>2</sup> de superficie, 1.953,44 m<sup>2</sup> de edificabilidad (baja más 1) para un máximo de 27 viviendas o 33 alojamientos.
- Calle Massenet, 17, con 7.416 m<sup>2</sup> y la misma edificabilidad (baja más 3) para un máximo de 105 viviendas o 128 alojamientos.
- Calle Óscar Esplá, 2, con 1.120 m<sup>2</sup> y 2.307,20 m<sup>2</sup> de edificabilidad (baja más 4 más ático) para un máximo de 32 viviendas o 40 alojamientos.
- Calle Santa Matilde, 6, con 1.198 m<sup>2</sup> de superficie y 3.959,36 m<sup>2</sup> de edificabilidad (baja más 5) para un máximo de 56 viviendas o 68 alojamientos.

3.6

**El lote 2, 'Churriana y Campanillas'**, está compuesto por 6 parcelas con 12.460,33 m<sup>2</sup> de superficie y 15.901,68 m<sup>2</sup> de edificabilidad para un máximo de 224 viviendas o 274 alojamientos. Las parcelas y las características son las siguientes:

- Camino de la Gamera, 3, con 2.915 m<sup>2</sup> de superficie y 5.830 m<sup>2</sup> de edificabilidad (planta baja más 1) para un máximo de 83 viviendas o 101 alojamientos.
- Calle Escritor Julio Balbás, 18, con 1.404 de superficie y 1.628,64 m<sup>2</sup> de edificabilidad (planta baja más 1) para un máximo de 23 viviendas o 28 alojamientos.



- Calle Tanzania, 11, con 2.688,33 m<sup>2</sup> de superficie y 2.984,05 m<sup>2</sup> de edificabilidad (planta baja más 3) para un máximo de 42 viviendas o 51 alojamientos.
- Calle María Martínez Sierra, 2, con 2.645 m<sup>2</sup> de superficie y 2.367,27 m<sup>2</sup> de edificabilidad (planta baja más 3) para un máximo de 33 viviendas o 41 alojamientos.
- Calle Lingüista Lázaro Carreter, 1, con 1.308 m<sup>2</sup> de superficie y 1.637,32 m<sup>2</sup> de edificabilidad (planta baja más 1) para un máximo de 23 viviendas o 28 alojamientos.
- Avenida Moscú, 17, con 1.500 m<sup>2</sup> y 1.454,10 m<sup>2</sup> de edificabilidad (planta baja más 1) para un máximo de 20 viviendas y 25 alojamientos.

**En el caso del lote 3, 'Universidad'**, tiene una superficie de 23.602,87 m<sup>2</sup> y 46.441,29 m<sup>2</sup> de edificabilidad para un máximo de 660 viviendas o 805 alojamientos. Las características concretas de las 6 parcelas que lo conforman son las siguientes:

- Avenida Marcelino Camacho, 15, con 6.839,38 m<sup>2</sup> de superficie y 7.933,68 m<sup>2</sup> de edificabilidad (baja más 2) para un máximo de 113 viviendas o 137 alojamientos.
- Ingeniero Vicente Caffarena, 5, con 1.687,77 m<sup>2</sup> de superficie y 4.209,43 m<sup>2</sup> de edificabilidad (planta baja más 4) para un máximo de 60 viviendas o 73 alojamientos.
- Calle Ingeniero Agustín Escolano, 5, con 3.750 m<sup>2</sup> de superficie y 8.250 m<sup>2</sup> de edificabilidad (planta baja más 5) para un máximo de 117 viviendas o 143 alojamientos.
- Avenida Andrés García Maldonado, 14, con 3.750 m<sup>2</sup> de superficie y 9.375 m<sup>2</sup> de edificabilidad (planta baja más 5) para un máximo de 133 viviendas o 163 alojamientos.
- SLE-4 PPO Cortijo Merino con 4.4695,55 m<sup>2</sup> de superficie y 9.888,01 m<sup>2</sup> de edificabilidad (planta baja más 4 más ático) para un máximo de 141 viviendas o 171 alojamientos.
- SLE-5 PPO Cortijo Merino con 3.084,17 m<sup>2</sup> de superficie y 6.785,17 m<sup>2</sup> de edificabilidad (planta baja más 4) para un máximo de 96 viviendas o 118 alojamientos.

4/6

**Por su parte, el lote 4, 'Soliva'**, tiene un total de 7.004 m<sup>2</sup> de superficie y 9.199 m<sup>2</sup> de edificabilidad a repartir en dos parcelas, que son las siguientes:

- Calle Ramos Martín, 2, con 2.466 m<sup>2</sup> de superficie y 3.255,12 m<sup>2</sup> de edificabilidad (planta baja más 3) para un máximo de 46 viviendas o 56 alojamientos.
- Calle Ramos Martín, 1, con 4.538 m<sup>2</sup> de superficie y 5.944 m<sup>2</sup> de edificabilidad



(planta baja más 2) para un máximo de 84 viviendas o 103 alojamientos.

**Por último, el lote 5, 'Teatinos'**, está conformado por 3 parcelas con 5.895 m<sup>2</sup> de superficie y 12.822,76 m<sup>2</sup> de edificabilidad para un máximo de 182 viviendas o 222 alojamientos. Las parcelas y sus superficies son las siguientes:

- Avenida Editor Ángel Caffarena, 27, con 2.535 m<sup>2</sup> de superficie y 5.362,76 m<sup>2</sup> de edificabilidad (planta baja más 6) para un máximo de 76 viviendas o 93 alojamientos.
- Calle Píndaro, 20, con 1.850 m<sup>2</sup> de superficie y 4.440 de edificabilidad (planta baja más 5) para un máximo de 63 viviendas o 77 alojamientos.
- Calle Navarro Ledesma, 32, con 1.510 m<sup>2</sup> de superficie y 3.020 m<sup>2</sup> de edificabilidad (planta baja más 4 más ático) para un máximo de 43 viviendas o 52 alojamientos.

### Criterios de adjudicación

Para la valoración de las ofertas, se tendrán en cuenta criterios técnicos (hasta 40 puntos) y la propuesta económica (hasta 60 puntos).

1. Criterios que dependen de un juicio de valor: Oferta técnica (40 puntos).

A.- Fase de redacción de proyecto:

La puntuación máxima para este apartado será de 20 puntos.

5/6

- A.1.- Intervención Arquitectónica (10 puntos).
- A.2.- Eficiencia energética y Sostenibilidad (7 puntos).
- A.3.- Instalaciones comunitarias (3 puntos).

B.- Fase de ejecución de las obras:

La puntuación máxima para este apartado será de 10 puntos.

- B.1.- Propuesta de Plan de trabajo en la fase de ejecución de obras (3 puntos).
- B.2.- Métodos de Construcción y control de las obras (7 puntos).

C.- Fase de explotación:

La puntuación máxima para este apartado será de 10 puntos.

- C.1.- Propuesta de Plan de Explotación (5 puntos).
- C.2.- Valoración del Programa de Mantenimiento y Conservación (4 puntos).
- C.3.- Gestión de la información (1 punto).

2. Criterios automáticos que dependen de la aplicación de fórmulas.

La propuesta económica se valorará con un máximo de 60 puntos. En este sentido, se asignarán 60 puntos al ofertante que se comprometa a aplicar un menor precio de



renta de las viviendas o alojamientos a promover en cada lote para lo que se considerará la reducción porcentual del precio máximo de venta vigente en el momento de la licitación, que se sitúa en 10,0616 euros/m<sup>2</sup> y mes.

Por último, las entidades interesadas en la licitación, dispondrán de 30 días naturales, desde el día siguiente de la publicación del pliego en el Perfil del Contratante del IMV para presentar ofertas. Desde la firma en documento público de la concesión, las empresas que resulten adjudicatarias dispondrán de 2 meses para presentar el proyecto básico y solicitar las licencias de obras de las parcelas del lote; 24 meses para terminar las obras desde la fecha de concesión de licencias de obras; y de 3 meses para entregar las viviendas o alojamientos tras el certificado fin de obras.

### **Incentivo para la construcción de vivienda protegida en alquiler**

Como novedad y para estas promociones, el Ayuntamiento de Málaga va a impulsar una ayuda económica dirigida a las entidades que resulten concesionarias de estas parcelas. Se trata de una subvención de máximo 18.000 euros por vivienda o alojamiento protegido (400 euros por metro cuadrado útil de vivienda o alojamiento protegido).

Este importe será abonado a la concesionaria en un plazo no superior a treinta días tras la presentación de la certificación de finalización de las obras de las promociones del lote adjudicado, en caso de no recibir subvenciones de los planes estatales o autonómicos.

6/6

En este sentido, entre los requisitos para optar a esta ayuda, la concesionaria deberá concurrir a cuantas convocatorias realice cualquier administración pública dirigida a subvencionar la promoción de viviendas o alojamientos protegidos en alquiler social (protegido o asequible) de la que las promociones incluidas en esta concesión pudieran beneficiarse. En el caso de que las concesionarias reciban alguna subvención solicitada, éstas suplirán el importe total o parcial que haya subvencionado el Ayuntamiento de Málaga a través del IMV.