

ACUERDO Nº XX (PROGRAMA 6) DE LA COMISIÓN BILATERAL, CELEBRADA EL 11 DE NOVIEMBRE DE 2022, RELATIVO A LA **PROMOCIÓN, EN RÉGIMEN DE CESIÓN DE DERECHOS DE SUPERFICIE, DE 530 VIVIENDAS EN 4 PARCELAS PROPIEDAD DE LA SOCIEDAD MUNICIPAL DE VIVIENDAS DE MÁLAGA S.L.**, EN RELACIÓN CON LA EJECUCIÓN DE LOS PROGRAMAS DE AYUDA EN MATERIA DE REHABILITACIÓN RESIDENCIAL Y VIVIENDA SOCIAL DEL PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA - FINANCIADO POR LA UNIÓN EUROPEA — NEXTGENERATIONEU - EN LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA

11 de noviembre de 2022

## REUNIDOS

En presencia de la consejera de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía, Dña. Marifrán Carazo Villalonga y del secretario general de Agenda Urbana y Vivienda del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, D. David Lucas Parrón.

Por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, D. Francisco Javier Martín Ramiro, director general de Vivienda y Suelo, en virtud del Real Decreto 355/2020, de 11 de febrero, por el que se dispone su nombramiento y en calidad de presidente de la Comisión Bilateral de Seguimiento, al amparo de lo establecido en el artículo 71.3 del Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

Por la Comunidad Autónoma de Andalucía, D<sup>a</sup> Alicia Martínez Martín, en calidad de Secretaria General de Vivienda, en virtud del Decreto 95/2019, de 5 de febrero, por el que se dispone su nombramiento, que actúa al amparo de lo establecido en el artículo 71.3 del referido Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre.

Por la Sociedad Municipal de Viviendas de Málaga, D. Francisco De la Torre Prados, en calidad Presidente del Consejo de Administración, en virtud de Acuerdo adoptado por la Junta General de la Sociedad con fecha 27 de junio de 2011, por el que se dispone su nombramiento, que actúa al amparo de lo establecido en el artículo 62.2 del referido Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre.

## MANIFIESTAN

1. Que el Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre regula, entre otras ayudas, las relativas al “Programa de ayuda a la construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes”, del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia - financiado por la Unión Europea – NextGenerationEU - que tiene por objeto el fomento e incremento del parque público de viviendas energéticamente eficientes destinadas al alquiler social o a precio asequible, mediante la promoción de viviendas de nueva construcción o rehabilitación de edificios no destinados actualmente a vivienda, sobre terrenos de titularidad pública, tanto de administraciones públicas, organismos públicos y demás entidades de derecho público, como de empresas públicas, público-privadas y sociedades mercantiles participadas

mayoritariamente por las administraciones públicas, para ser destinadas al alquiler o cesión en uso de acuerdo con las condiciones previstas en este programa.

2. Que el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana ha transferido a la Comunidad Autónoma de Andalucía mediante resolución de transferencia de fecha 8 de febrero de 2022 la cantidad de 86.850.000,00 €, correspondiente a la Inversión C02.I02 «Programa de ayuda a la construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes», estando pendiente la transferencia de los fondos correspondientes a 2023.
3. Que la Comunidad Autónoma de Andalucía justifica las razones de hacer uso de la concesión directa para otorgar las ayudas de este programa en base a la aplicación del procedimiento establecido en la Orden de 8 de marzo de 2022, por la que se establecen los criterios objetivos y calificación a aplicar para la evaluación de propuestas de actuaciones presentadas por ayuntamientos y demás entidades públicas de la Comunidad Autónoma de Andalucía en el marco de los Programas 1 y 6 del Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre. Mediante Resolución de la Secretaría General de Vivienda de 14 de septiembre de 2022 se publicó la relación de propuestas de actuaciones presentadas que han sido admitidas y continúan su tramitación con la finalidad de formalizar los necesarios acuerdos de financiación, entre las cuales se encuentran estas actuaciones presentadas por la Sociedad Municipal de Viviendas de Málaga S.L. (SMVM).
4. Que las actuaciones se desarrollarán a través de colaboración público-privada mediante la concesión de derechos de superficie por parte de la SMVM en licitación pública en la que se adjudique la promoción, construcción y posterior gestión de las viviendas, en el marco del PRTR.
5. Que las actuaciones objeto de financiación de este acuerdo corresponden a parcelas titularidad de la SMVM.
6. Que la Comunidad Autónoma de Andalucía y la SMVM manifiestan que las actuaciones propuestas cumplirán con lo establecido en:
  - a) El artículo 59.2 del Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, para la consecución de objetivo CID 31 del programa, así como el objetivo OA 31.1 de estar ubicadas en zonas con insuficiente parque público de vivienda destinada al alquiler social o a precio asequible.
  - b) El artículo 60 del Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, sobre requisitos para la obtención de la financiación con cargo de las ayudas del programa.
  - c) El artículo 1, apartado 5, del Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, relativo al cumplimiento del principio de no causar un perjuicio significativo al medioambiente (DNSH) y del etiquetado climático y medioambiental correspondiente a la inversión C02.I02.

Adicionalmente, en las resoluciones de transferencia de crédito mencionadas se contemplan las obligaciones de la Comunidad Autónoma en la gestión de los programas, entre las que se encuentra el cumplimiento de los principios transversales regulados en la Orden HFP/1030/2021, de 29 de septiembre, por la que se configura el sistema de gestión y la Orden HFP/1031/2021, de 29 de septiembre, por la que se establece el procedimiento y formato de la información a proporcionar por las Entidades del Sector Público Estatal, Autonómico y Local para el seguimiento del cumplimiento de hitos y objetivos y de ejecución presupuestaria y contable de las medidas de los componente del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia. La Comunidad Autónoma manifiesta respecto a las actuaciones propuestas que velará por el cumplimiento de estas obligaciones tanto directamente como por parte de las entidades ejecutoras responsables de su aplicación.

7. Que las actuaciones propuestas para el presente acuerdo son las que se detallan en las fichas anexas.

Analizados los antecedentes anteriormente expuestos, y de conformidad con los artículos 59 y siguientes del programa de ayuda a la construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes del RD 853/2021, de 5 de octubre, las partes:

## ACUERDAN

### Primero. Definición de las actuaciones.

En virtud de lo establecido en el artículo 62.2 del Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, mediante el presente acuerdo se determina la financiación de las siguientes propuestas de actuación:

Denominación actuación	Localización (Municipio)	Provincia	Titular del suelo	Referencia catastral	Nº de viviendas
62 VIVIENDAS EN PARCELA R-3 del SUP. -T8 "UNIVERSIDAD"	Málaga	Málaga	SMVM	5548201UF6654N0001HE	62
175 VIVIENDAS EN PARCELA R-11 del SUP. -T8 "UNIVERSIDAD"	Málaga	Málaga	SMVM	5749401UF6654N0001DE	175
202 VIVIENDAS EN PARCELA R-12 del SUP. -T8 "UNIVERSIDAD"	Málaga	Málaga	SMVM	5748801UF6654N0001QE	202
91 VIVIENDAS EN PARCELA R-15 del SUP. -T8 "UNIVERSIDAD"	Málaga	Málaga	SMVM	5745301UF6654N0001SE	91
<b>TOTAL</b>					<b>530</b>

Vista la documentación de las propuestas remitidas por la Comunidad Autónoma de Andalucía y adjuntas al presente acuerdo como Anexo I y II, las mismas contienen la documentación para la firma de las actuaciones seleccionadas para su financiación (Art. 62.1 RD 853/2021).

La memoria-programa incluye:

- Definición de la actuación en todos sus extremos.
- Justificación de la viabilidad técnica-económica y en especial de la necesidad de vivienda social en el municipio.
- Pronunciamiento expreso sobre la consecución de los objetivos en términos de consumo de energía primaria no renovable.

### Segundo. Financiación de las actuaciones.

- La financiación de los agentes intervinientes en las diferentes actuaciones será la siguiente:

Denominación actuación	Presupuesto estimado (€)*	Estimación ayuda MITMA-NG (€) **	% ayuda MITMA-NG	Estimación Aportación Superficial (€)	% Estimación Aportación Superficial
62 VIVIENDAS EN PARCELA R-3 del SUP. -T8 "UNIVERSIDAD"	7.249.612,50	3.100.000,00	42,76%	4.149.612,50	57,24%
175 VIVIENDAS EN PARCELA R-11 del SUP. -T8 "UNIVERSIDAD"	18.587.100,00	8.600.725,00	46,27%	9.986.375,00	53,73%
202 VIVIENDAS EN PARCELA R-12 del SUP. -T8 "UNIVERSIDAD"	21.397.050,00	9.900.828,00	46,27%	11.496.222,00	53,73%
91 VIVIENDAS EN PARCELA R-15 del SUP. -T8 "UNIVERSIDAD"	9.678.900,00	4.395.300,00	45,41%	5.283.600,00	54,59%

TOTAL	56.912.662,50	25.996.853,00	45,68%	30.915.809,50	54,32%
-------	---------------	---------------	--------	---------------	--------

\*Incluye honorarios profesionales, otros gastos necesarios e IVA.

Las aportaciones realizadas por el MITMA se han calculado en base a los m<sup>2</sup> útiles y número de viviendas estimadas en el documento Anexo. Esta aportación se revisará cuando se disponga de los proyectos correspondientes.

La aportación del MITMA se hará con cargo a los fondos transferidos correspondientes a la anualidad de 2022. El resto se financiará por parte de los adjudicatarios del derecho de superficie.

### Tercero. Procedimiento de concesión de las ayudas correspondientes a este programa.

Se acuerda la conveniencia de la aplicación del procedimiento de concesión directa por parte de la Comunidad Autónoma de Andalucía a la SMVM, en el marco de la Orden de 8 de marzo de 2022 por la que se establecen los criterios objetivos y calificación a aplicar para la evaluación de propuestas de actuaciones presentadas por ayuntamientos y demás entidades públicas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, según lo previsto en los artículos 61 y 62.3 del Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre.

La SMVM desarrollará las actuaciones en régimen de colaboración público-privada a través de la concesión de derechos de superficie, mediante licitación pública en la que se adjudique la promoción, construcción y posterior gestión de las viviendas, en el marco del PRTR. Las ayudas correspondientes se incorporarán a la licitación como aportación a la construcción de viviendas para viabilizar la actuación.

La financiación comprometida se condiciona a la adjudicación del derecho de superficie en el primer semestre de 2023, sin perjuicio de que dicho plazo pueda ser prorrogado por motivos justificados, siempre que no se comprometa la finalización de la actuación en los plazos señalados en el acuerdo séptimo.

### Cuarto. Condiciones de los arrendatarios.

En cumplimiento del artículo 60 del Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, las viviendas procedentes de las actuaciones financiadas se destinarán al alquiler social o cesión en uso durante un plazo de 75 años. El destino por dicho plazo al arrendamiento social o a precio asequible deberá constar, en todo caso, en nota marginal en el Registro de la Propiedad.

Tal como establece el artículo 68 del Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, las viviendas financiadas con cargo a este programa solo podrán ser arrendadas a personas que vayan a tener su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada, priorizando siempre el criterio social. A propuesta de la Comunidad Autónoma de Andalucía y del Ayuntamiento de Málaga, se limitan para cada edificio o vivienda de la actuación, los ingresos máximos de los arrendatarios en su conjunto según los siguientes criterios:

- Condiciones generales de los arrendatarios:
  - o Parcela R-3: hasta 5,5 veces el IPREM
  - o Parcela R-11: hasta 4 veces el IPREM en 121 viviendas y hasta 2,5 veces el IPREM en 54 viviendas.
  - o Parcela R-12: hasta 2,5 veces el IPREM
  - o Parcela R-15: hasta 2,5 veces el IPREM
- Familia numerosa (categoría general) y personas con discapacidad: No se regulan condiciones especiales para estos demandantes en particular.
- Familia numerosa (categoría especial) y personas con discapacidad severa: No se regulan condiciones especiales para estos demandantes en particular.

#### Quinto. Limitación del precio del alquiler de las viviendas.

Según establece el artículo 66 del Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, el precio del alquiler de las viviendas deberá figurar en la resolución de concesión de la ayuda y estará limitado según criterios que se establecen a continuación:

Denominación actuación	Cuantía máxima por metro cuadrado de superficie útil de la vivienda al mes	Cuantía máxima por metro cuadrado de superficie útil de plaza de garaje, de trastero o de cualquier otra superficie adicional anexa a la vivienda al mes
62 VIVIENDAS EN PARCELA R-3 del SUP. -T8 "UNIVERSIDAD"	7,35 €	4,41 €
175 VIVIENDAS EN PARCELA R-11 del SUP. -T8 "UNIVERSIDAD"	6,24 €	3,75 €
202 VIVIENDAS EN PARCELA R-12 del SUP. -T8 "UNIVERSIDAD"	6,24 €	3,75 €
91 VIVIENDAS EN PARCELA R-15 del SUP. -T8 "UNIVERSIDAD"	6,24 €	3,75 €

Estos límites serán de aplicación en el momento de la firma del contrato de arrendamiento y estarán sujetos a actualización anual en función de la variación porcentual experimentada en ese período por el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo, publicado por el Instituto Nacional de Estadística, o indicador que lo sustituya, tal como establece el artículo 16.2 del Decreto 149/2006, de 25 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

#### Sexto. Seguimiento del Acuerdo.

El seguimiento de las actuaciones recogidas en el presente acuerdo será efectuado por la Comisión Bilateral de Seguimiento, según lo previsto en el artículo 72 del Real Decreto 853/2021 del 5 de octubre, la Orden HFP/1030/2021, de 29 de septiembre, por la que se configura el sistema de gestión del PRTR y la Orden HFP/1031/2021, de 29 de septiembre, por la que se establece el procedimiento y formato de la información a proporcionar por las Entidades del Sector Público Estatal, Autonómico y Local para el seguimiento del cumplimiento de hitos y objetivos y de ejecución presupuestaria y contable de las medidas de los componentes del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

Sin perjuicio de lo anteriormente expuesto, el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana podrá realizar las comprobaciones, visitas y actuaciones necesarias para verificar el estado de ejecución de las obras y actuaciones, así como el cumplimiento de los compromisos adquiridos en el presente acuerdo.

Asimismo, la Comisión Bilateral de Seguimiento podrá realizar las modificaciones en el presente acuerdo que resulten necesarias ante las eventualidades que pudieran producirse, a fin de asegurar el desarrollo de las actuaciones hasta su total ejecución, de conformidad con lo establecido en el artículo en el artículo 71.3 del Real Decreto 853/2021, del 5 de octubre.

#### Séptimo. Duración del acuerdo

La Comunidad Autónoma de Andalucía, se compromete a que las obras correspondientes a actuaciones financiadas con cargo a este programa estén finalizadas el 30 de junio de 2026 y a presentar la documentación acreditativa de la finalización de las actuaciones y del cumplimiento del objeto de la subvención, al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, con anterioridad al 31 de diciembre de 2026, según establece el artículo 69 del Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre.

Las obligaciones asumidas por las Partes en virtud del presente acuerdo sobrevivirán a los periodos indicados para la finalización y justificación de las actuaciones, con el fin de permitir, según sea necesario, el cumplimiento de compromisos y objetivos asumidos en el marco del Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, y del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, y al objeto de cumplir con las metas fijadas por el plan y el real decreto en los ámbitos de la rehabilitación residencial y construcción de vivienda social.

#### **Octavo. Anexos**

- Anexo I: Ficha resumen de las actuaciones.
- Anexo II: Memoria-programa.

En prueba de conformidad con cuanto antecede, los comparecientes lo firman en la fecha indicada.

EL DIRECTOR GENERAL DE VIVIENDA Y SUELO  
MITMA

LA SECRETARIA GENERAL DE VIVIENDA DE LA  
COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA

D. FRANCISCO JAVIER MARTÍN RAMIRO

D<sup>a</sup> ALICIA MARTÍNEZ MARTÍN

EL PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE SMVM. ALCALDE DE MÁLAGA

D. FRANCISCO DE LA TORRE PRADOS

LA CONSEJERA DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA

D<sup>ÑA</sup>. MARIFRÁN CARAZO VILLALONGA

EL SECRETARIO GENERAL DE AGENDA URBANA Y VIVIENDA DEL MITMA

D. DAVID LUCAS PARRÓN