



**AGENCIA DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA (AVRA)**



## 1. COMPETENCIAS DE LA SECCIÓN

### 1.1 Competencias de la sección

La Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA), así denominada desde la entrada en vigor de la Ley 4/2013 de 1 de octubre de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda fue constituida mediante el Decreto 262/1985, de 18 de Diciembre sobre constitución de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía (EPSA).

La Agencia tiene personalidad jurídica pública diferenciada y patrimonio y tesorería propios, con administración autónoma, y con plena capacidad de obrar para el cumplimiento de sus fines, adscribiéndose a la Consejería que tenga atribuidas las competencias en materia de vivienda, a la que corresponderá la dirección estratégica, evaluación y control de eficacia.

Tiene la consideración de medio propio y servicio técnico de la Administración de la Junta de Andalucía, a través de la Consejería competente en materia de vivienda, a los efectos establecidos en los artículos 4.1.n) y 24.6 del texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, y agencia pública empresarial en los términos previstos en la Ley 9/2007, de 22 de octubre.

La Agencia tiene carácter de promotor público a los efectos previstos en la legislación vigente en materia de vivienda y suelo.

Conforme establece el artículo 5 de la Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda, constituye el objeto de la Agencia la realización de las siguientes actividades:

a) Llevar a cabo en el territorio andaluz las tareas técnicas y económicas requeridas para el desarrollo de la gestión urbanística y patrimonial en ejecución de los planes de urbanismo por parte de la Comunidad Autónoma, mediante las actuaciones de promoción, preparación y desarrollo de suelo urbanizado para fines residenciales, industriales, de equipamiento y de servicios.

b) La promoción de edificaciones en ejecución de actuaciones urbanísticas de la Agencia y, en particular, la ejecución de actuaciones que tengan por objeto el desarrollo de los suelos residenciales de manera integrada con la urbanización y la construcción de los equipamientos básicos. Cada una de estas actuaciones residenciales integradas tendrá consideración unitaria en cuanto a su objeto o finalidad, sin perjuicio del faseado de los contratos de obra que a tal efecto se celebren.

c) La realización, como promotor público, de actuaciones protegidas en materia de vivienda.

d) La administración y gestión del patrimonio que constituye el parque de viviendas de protección oficial de promoción pública de la Comunidad Autónoma de Andalucía, así como los locales comerciales, los garajes vinculados o no a ellas y las edificaciones complementarias de la correspondiente promoción, cuya titularidad o gestión le sea cedida por el Consejo de Gobierno.

e) La ejecución de los programas que, referidos a las actividades que guarden relación con su objeto, le sea encargada por la Administración autonómica o se concierten con las entidades locales de Andalucía.

f) El ejercicio de las potestades públicas que le sean atribuidas o delegadas por la Consejería competente en materia de Vivienda relacionadas con su objeto y, en particular, la potestad sancionadora, así como las de fomento mediante la tramitación y concesión de subvenciones y ayudas públicas, actuando en estos casos con sujeción a las normas de Derecho Público.

g) La gestión, control y registro de las fianzas de los contratos de arrendamiento de vivienda y de uso distinto del de vivienda y de suministro correspondientes a los inmuebles sitos en el ámbito de la Comunidad Autónoma andaluza.

h) El ejercicio de cuantas actuaciones en materia de eficiencia energética de la edificación le sean atribuidas.



i) El ejercicio de las funciones que le sean atribuidas en materia de fomento del alquiler de vivienda.

## 1.2 Estructura de la sección

El Decreto 160/2022, de 9 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, y concretamente su artículo 2, apartado 3, señala que queda adscrita a la Consejería "a) La Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA)". En concreto, se encuentra adscrita a la Viceconsejería, en base a lo preceptuado en el artículo 5, apartado 8 del citado Decreto.

La Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía bajo la superior dirección de su titular, se estructura para el ejercicio de sus competencias en los siguientes Órganos Directivos Centrales:

Gerencia.

Dirección de área de operaciones.

Dirección de área de gestión del parque público de viviendas.

Dirección de área de administración general.

Dirección de área económico financiero.

La Agencia gestionará las competencias de los servicios periféricos que le corresponde a través de las Direcciones provinciales que se determinen.

## 2. PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA DE LA SECCIÓN

Los elementos de planificación estratégica en el ámbito de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía son:

A nivel autonómico:

Con fecha 3 de julio de 2020 se ha publicado el Decreto 91/2020, de 30 de junio, por el que se regula el Plan Vive en Andalucía, de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana de Andalucía 2020-2030.

Este Plan concreta las políticas de vivienda y rehabilitación en nuestra Comunidad Autónoma para el referido periodo, previéndose su revisión una vez transcurridos 5 años de vigencia.

Incorpora acciones y medidas destinadas a hacer real y efectivo el derecho a una vivienda digna y adecuada, base fundamental para el ejercicio del resto de derechos constitucionales y estatutariamente consagrados, dando preferencia a jóvenes, a personas en riesgo de exclusión social, a personas mayores, a personas con discapacidad, a mujeres embarazadas sin recursos, a víctimas de violencia de género y de terrorismo, familias numerosas, las que se encuentren en riesgo de desahucio o de exclusión social y los jóvenes ex tutelados de la Junta de Andalucía.

Sus ejes de actuación tienden a facilitar el acceso de los ciudadanos a una vivienda digna y adecuada, garantizando las ayudas necesarias para evitar la pérdida de vivienda por motivos económicos y la gestión de bolsas de viviendas destinadas al realojo de personas en situación de emergencia habitacional y a personas que hayan sido desahuciadas de sus viviendas, así como fomentando el acceso de los ciudadanos a la vivienda a un precio asequible, mediante la adopción de medidas dirigidas al incremento de la oferta del parque de viviendas en alquiler y en venta.

El programa de rehabilitación del parque residencial de titularidad pública tiene por objeto el fomento de la



rehabilitación de edificios de tipología residencial colectiva y de viviendas, destinadas al alquiler, que sean titularidad de las Administraciones Públicas de Andalucía o de entidades de ellas dependientes, contribuyendo a financiar las actuaciones que resulten necesarias para su conservación y mejora de sus condiciones de accesibilidad y eficiencia energética.

Podrán ser beneficiarias de este programa las Administraciones Públicas, o entes, organismos o sociedades de ellas dependientes, titulares de edificios o viviendas destinadas al alquiler, sobre los que promuevan obras para la conservación, la mejora de la seguridad de utilización y accesibilidad, así como la mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad, cuando los ingresos de las unidades de convivencia residentes en al menos el 50 por ciento de las viviendas sean inferiores a 2,50 veces el IPREM.

Al menos, el 50 por ciento de las viviendas que componen el edificio habrán de constituir el domicilio habitual y permanente de las personas residentes. Cuando la actuación se realice sobre viviendas estas habrán de constituir el domicilio habitual y permanente de las personas residentes en el momento de solicitar las subvenciones. No obstante, la orden que regule estas ayudas podrá establecer excepciones a este requisito. Además, al menos, el 70 por ciento de la superficie construida sobre rasante de los edificios, excluida la planta baja o plantas inferiores si tiene o tienen usos compatibles, tengan uso residencial de vivienda.

A nivel estatal

Dentro de la normativa del Estado destaca el Plan Estatal, Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.

La modificación del Plan Estatal de Vivienda viene introducida por el Real Decreto 1084/2020, de 9 de diciembre. Finalizado el Plan Estatal de vivienda 2018-2021, se ha aprobado el Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025. También se ha firmado recientemente el Convenio entre el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y la Comunidad Autónoma de Andalucía para la ejecución del Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025.

A nivel europeo:

Dentro del Next Generation EU se enclavan los recursos adicionales aportados en calidad de Ayuda a la Recuperación para la Cohesión y los Territorios de Europa (REACT-UE), recogidos en el reglamento (UE)2020/2221 del Parlamento Europeo y del Consejo de 23 de diciembre de 2020, que establece las normas y disposiciones de ejecución referentes a los recursos adicionales aportados en calidad de Ayuda a la Recuperación para la Cohesión y los Territorios de Europa (REACT-UE) a fin de prestar asistencia para favorecer la reparación de la crisis en el contexto de la pandemia de COVID-19 y sus consecuencias sociales y para preparar una recuperación verde, digital y resiliente de la economía.

Dichos recursos REACT-UE apoyarán las operaciones en el marco de un nuevo objetivo temático "Favorecer la reparación de la crisis en el contexto de la pandemia de COVID-19 y sus consecuencias sociales y preparar una recuperación verde, digital y resiliente de la economía". Estos recursos se han destinado al programa operativo FEDER Andalucía 2014-2020 y al programa operativo FSE Andalucía 2014-2020.

A nivel de la Agencia:

El día 20 de abril de 2022, se aprobó por el Consejo Rector de la Agencia el Acuerdo de Inicio, así como de las instrucciones para la elaboración del Plan Plurianual de Actuación de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2023-2027.

Por ello, el Director General de AVRA, aprobó el 30 de junio de 2022, la "Resolución para la Constitución de la Estructura de Gobernabilidad del Plan Plurianual de Actuación 2023-2027 y designación de la persona titular de la Coordinación Directiva del Plan".

Teniendo en cuenta los Resultados de la Auditoría Operativa al sector instrumental de la Junta de Andalucía, la



propuesta del Plan Plurianual de Actuación de AVRA 2023-2027 pretende cumplir tres objetivos básicos:

1. Poner a disposición de la Agencia un instrumento adaptado a la situación interna y externa actual para orientar su estrategia.
2. Proporcionar una herramienta actualizada de planificación plurianual.
3. Dotar de una visión y misión compartida por toda la organización.

### **3. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS DE LA SECCIÓN**

#### **OE.1 Hacer real y efectivo el derecho a una vivienda digna y adecuada**

La legislación internacional, europea, española y andaluza consagra el derecho a la vivienda como un derecho básico para las personas. Así, el artículo 25.1 de la Declaración Universal de Derechos Humanos establece que toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, entre otros aspectos, la vivienda.

De esta forma lo hace también el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC), que en el apartado 1 del artículo 11 establece que los Estados reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y los exhorta a tomar medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho.

En nuestro país, el artículo 47 de la Constitución Española señala que "todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada" y ordena a los poderes públicos promover las condiciones necesarias, así como establecer las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho.

Así, el Gobierno Central, en ejercicio de las competencias de planificación general de la actividad económica, aprobó el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021(PEV). Para la ejecución de este Plan en Andalucía, con fecha 31 de julio de 2018 se suscribió un convenio con el Ministerio de Fomento en el que se recogen las actuaciones que se desarrollen en aplicación, entre otros, de los siguientes programas: Programa de ayuda al alquiler de vivienda, Programa de fomento del parque de vivienda en alquiler, Programa de fomento de la mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en viviendas, Programa de fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en viviendas, Programa de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural y Programa de fomento de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad.

El Gobierno Central, en ejercicio de las competencias de planificación general de la actividad económica, aprobó el Real Decreto 42/2022 de 18 de enero por el que se regula el bono alquiler joven y el Plan Estatal de vivienda para el periodo 2022-2025.

En lo referente a nuestra Comunidad Autónoma, el Estatuto de Autonomía para Andalucía dedica los artículos 25y 37.1.22 al reconocimiento del derecho a una vivienda digna y adecuada, así como al uso racional del suelo. Asimismo, configura la promoción del acceso a la vivienda protegida de los colectivos necesitados como uno de sus principios rectores, determinando la competencia exclusiva de nuestra Comunidad Autónoma en materia de vivienda, que incluye la planificación y el establecimiento de prioridades y objetivos de la actividad de fomento de las Administraciones públicas de Andalucía en esta materia y la adopción de las medidas necesarias para su alcance.

En ejecución del mandato estatutario, la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, contiene el conjunto de facultades y deberes que integran este derecho, así como las actuaciones que para hacerlo efectivo corresponden a las Administraciones Públicas andaluzas, ordenándoles contribuir a hacer efectivo el derecho a la vivienda mediante el ejercicio de sus competencias y la cooperación y coordinación con los entes locales. Dispone también que se recojan en los planes de vivienda y suelo las modalidades de ayudas para la vivienda protegida que se consideren necesarias, y otras medidas orientadas a favorecer el acceso a la



vivienda libre y la mejora del parque residencial, especificando en el artículo 11 que en su elaboración se fomentará la participación de los agentes económicos y sociales más representativos.

Dicha Ley establece en su artículo 12 que la Administración autonómica elaborará sus correspondientes planes, como instrumentos encargados de concretar las políticas de vivienda y suelo de la Comunidad Autónoma, para el período de vigencia al que se refiera, conteniendo también el expresado precepto el contenido mínimo con que deben contar estos planes.

Nuestra Comunidad Autónoma cuenta ya con una consolidada tradición de planes de vivienda. Desde el año 1992 se han sucedido seis planes autonómicos, constituyendo la planificación integrada de las actuaciones previstas por la administración autonómica en esta materia. El último de dichos planes, actualmente vigente, es el Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030, regulado por el Decreto 91/2020, de 30 de junio, es el documento en el que se concretan las políticas de vivienda y rehabilitación en la Comunidad Autónoma. Para lograr el derecho a una vivienda digna y adecuada el Plan se orienta hacia la consecución de los siguientes objetivos:

- a) Intervenir desde lo público para asegurar el acceso de los ciudadanos a una vivienda digna y adecuada, evitando los desahucios de familias sin alternativa residencial, favoreciendo el diseño de un urbanismo amable y sostenible y contribuir a políticas contra el vaciado rural, al tiempo que apostar por la generación de empleo en el sector de la construcción centrado en la rehabilitación y regeneración.
- b) Conocer en el territorio de Andalucía la relación entre la oferta y la demanda de vivienda, ajustada a los distintos ámbitos territoriales, identificando aquellos que puedan tener un déficit entre la oferta y la demanda, generando mecanismos para corregirlo.
- c) Garantizar el acceso de la ciudadanía a un alquiler asequible, mediante la adopción de medidas dirigidas al incremento de la oferta del parque de viviendas en alquiler, así como a la recuperación de viviendas desocupadas.
- d) Fomentar la construcción de viviendas para familias con menor índice de renta mediante la edificación de los patrimonios públicos del suelo.
- e) Fomentar la edificación de viviendas protegidas en los suelos reservados para tal fin por el planeamiento urbanístico.
- f) Fomentar la rehabilitación del parque residencial existente en Andalucía, estableciendo las medidas necesarias para promover la accesibilidad universal en los edificios de viviendas, la eficiencia energética, y la rehabilitación en su conjunto de edificios obsoletos.
- g) Impulsar la regeneración urbana a través de programas que, desde la iniciativa pública, y con la participación de los propietarios públicos y privados, intervengan en la ciudad consolidada con la intención de rehabilitar, o reconstruir en su caso, áreas que han quedado especialmente degradadas en la ciudad, como modo de impulsar ciudades más sostenibles y humanas.
- h) Incidir en la calidad del espacio público de las ciudades, mejorando sus condiciones ambientales, paisajísticas, de accesibilidad y de confort, para que al actuar como islas ambientales contribuyan al aumento de la sostenibilidad de nuestras ciudades.
- i) Intervenir sobre los edificios de interés arquitectónico, mediante su rehabilitación, adecuación y puesta en valor, bien para seguir prestando su función, o atribuyéndoles nuevos usos, entendiéndolos como elementos transmisores de la historia viva de nuestras ciudades y de identidad de los vecinos.



j) Establecer medidas en materia de vivienda destinadas en favor de los colectivos más vulnerables, cuya situación de riesgo social se derive, entre otras, por motivos de la vulnerabilidad residencial y socio-económica.

k) Fomentar y optimizar la coordinación, la cooperación y el seguimiento de las actuaciones de los poderes públicos y los agentes sociales y económicos implicados, para poner en valor y rentabilizar los recursos disponibles, evitando situaciones de duplicidad y asegurando, en todo caso, la coherencia entre necesidades y respuestas, así como fomentar la corresponsabilidad en la financiación y en la gestión.

l) Mejorar permanentemente el conocimiento de la realidad en relación con el acceso a la vivienda, garantizando la sostenibilidad de una actividad investigadora de calidad y orientada a la utilidad para la mejor actuación y gestión por parte de las Administraciones Públicas, asegurando la difusión a la ciudadanía del conocimiento disponible. La información y el conocimiento obtenidos deben tener como finalidad establecer las estrategias más adecuadas de intervención.

m) Fomentar un incremento progresivo y consolidado del parque público de viviendas como medida para frenar el aumento de los precios, y como elemento garantista del derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada.

Como un instrumento clave para el desenvolvimiento de las políticas de suelo y vivienda de la Junta de Andalucía, AVRA contribuye mediante su actividad a otras políticas:

- A las políticas de bienestar, integración y cohesión social. AVRA favorece el acceso a una vivienda a los sectores sociales menos favorecidos, promoviendo suelo para vivienda protegida y vivienda de nueva planta en venta y alquiler, rehabilitando viviendas y edificios para mejorar las condiciones de vida de sus ocupantes, dotando a las viviendas de elementos para hacerlas más habitables (ascensores) e interviniendo desde un punto de vista integral, considerando la renovación urbana no sólo como una intervención física sino también social. Así mismo, AVRA contribuye a estas políticas mediante el fomento del alquiler, tanto gestionando ayudas como mediante la gestión de las fianzas de los contratos de arrendamientos.

- A la política territorial y urbanística, creando y renovando las ciudades, estructurando y vertebrando el territorio y la ciudad conforme al interés general y con criterios de sostenibilidad. Así, AVRA contribuye a desarrollar los planes de ordenación del territorio de ámbito subregional y los planes de ordenación urbana, en colaboración con los Ayuntamientos. En ese campo, la Agencia interviene mediante actuaciones de promoción de suelo y de espacios públicos, así como en la gestión de espacios públicos metropolitanos.

- A la política de desarrollo económico. AVRA aporta espacios productivos, fundamentalmente parques empresariales. Su intervención está orientada a los principales sistemas productivos locales, o "clusters" de Andalucía y a las ciudades medias y centros rurales. Esta política apoya sobre todo a las Pymes, empresas sobre las que descansa el gran peso del empleo en Andalucía y que están arraigadas en el territorio, siendo una garantía de permanencia del empleo. AVRA proporciona espacios de calidad a precios asequibles, lo que permite ser competitivas a muchas empresas.

Además, la Agencia, en esta nueva etapa de planificación que inicia, asumirá, entre otros, los siguientes retos y objetivos:

- Impulsar la I+D+i mediante iniciativas como la Compra Pública Innovadora, mediante la promoción de proyectos que sean sostenibles social, medioambiental y económicamente, permitiendo generar mejoras en los servicios y los productos que demanda la sociedad a partir de la investigación y la innovación de los procesos de trabajo, las tecnologías, los materiales y los modelos de negocio empleados, de manera que se satisfagan así las necesidades y las expectativas sociales, así como generen conocimiento para la Agencia y el resto de AAPP en la futura construcción más económica y ecológica de viviendas en el ámbito social.



- Potenciar la rehabilitación energética para poner en valor la vivienda de protección, favoreciendo las economías domésticas, mejorando la calidad de vida y la salud de las familias que viven en ellas y reduciendo la pobreza energética y la vulnerabilidad social.
- Potenciar la satisfacción de las necesidades habitacionales de las familias, con incidencia en los colectivos más vulnerables, cuya situación de riesgo social provenga de la vulnerabilidad residencial y socio-económica y por la crisis sanitaria y favorecer la integración social mediante instrumentos como la gestión social de acompañamiento a la incorporación a una nueva vivienda. Proporcionar facilidades económicas a las personas residentes en parque público de vivienda de Andalucía acordes a las necesidades económicas de cada momento, mediante instrumentos como el Programa de Determinación Temporal de la Renta, Compromiso de Abono de Deuda.
- Promover la adecuación de la accesibilidad del parque público de vivienda de Andalucía, mediante la rehabilitación y mejora de las dotaciones e instalaciones de los elementos comunes de los edificios residenciales plurifamiliares.
- Optimizar la gestión de activos como fuente de recursos y actuación, mediante el desarrollo de las figuras de planeamiento que correspondan en aquellas actuaciones de suelo donde se contemplasen posibilidades de ejecución y comercialización o, mediante la puesta a disposición de activos mediante el procedimiento de enajenación, de Oferta Continuada, de aquellos suelos sin desarrollar pero con demanda comercial.

**OE.2 Mejorar la inserción laboral integrando el enfoque de género.**

Recaerá sobre las obras a acometer en el parque público residencial de la Comunidad Autónoma, gestionado por la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía con el objetivo de facilitar la inserción laboral por género.

El proyecto consistirá en el establecimiento por parte de la citada Agencia de condiciones especiales de ejecución en la licitación de las referidas obras encomendadas por la Consejería a través del programa presupuestario 43A.

Así, se establecerá una cláusula de inserción socio-laboral para contratos cuyo presupuesto de licitación sea igual o superior a 300.000 euros. El porcentaje mínimo de reserva para personas trabajadoras se establece en un 10% del número total de horas de trabajo de la obra.

El porcentaje de reserva para la inserción socio-laboral deberá distribuirse entre hombres y mujeres de tal manera que garantice la presencia de mujeres y hombres de forma que cada sexo ni supere el 60% ni sea menor del 40%.

Se dará preferencia en la adjudicación del contrato, en caso de empate, a aquella empresa que tenga una plantilla con mayor equilibrio entre hombres y mujeres en su conformación, en función de las categorías personales, personal directivo y cuenten con un plan de igualdad.

## **4. ESTRUCTURA ECONÓMICA DEL GASTO**

### **4.1 Breve explicación de la estructura del gasto**

Por la naturaleza de las competencias de este programa, el gasto corriente es mayoritario, en particular, el gasto en personal y el de gastos corrientes en bienes y servicios. Este último recoge todo el gasto en conservación y mantenimiento, así como los tributos de las viviendas de parque público, suelos y viviendas de promoción pública construidas por la agencia.



<b>Capítulos</b>	<b>2023</b>	<b>%</b>
1 GASTOS DE PERSONAL	30.640.934	25,1
2 GTOS.CORRIENTES BIENES Y SERV.	28.829.429	23,6
3 GASTOS FINANCIEROS	1.919.080	1,6
4 TRANSFERENCIAS CORRIENTES	179.800	0,1
5 FONDO DE CONTINGENCIA Y OTROS FONDOS		
<b>Operaciones Corrientes</b>	<b>61.569.243</b>	<b>50,4</b>
6 INVERSIONES REALES	42.264.409	34,6
7 TRANSFERENCIAS DE CAPITAL		
<b>Operaciones de Capital</b>	<b>42.264.409</b>	<b>34,6</b>
<b>OPERACIONES NO FINANCIERAS</b>	<b>103.833.652</b>	<b>85,0</b>
8 ACTIVOS FINANCIEROS	222.000	0,2
9 PASIVOS FINANCIEROS	18.089.088	14,8
<b>OPERACIONES FINANCIERAS</b>	<b>18.311.088</b>	<b>15,0</b>
<b>TOTAL</b>	<b>122.144.740</b>	<b>100,0</b>

#### 4.2 Resumen de las partidas cuantitativamente más importantes

Capítulo 1: Se reducen los gastos de personal debido a las jubilaciones y a la no utilización de la tasa de reposición.

Capítulo 2: En este capítulo destacan las partidas 212.00 que comprende los gastos de reparación y conservación de las viviendas del parque público así como la partida 225.01 que recoge el importe de los impuestos que derivan de la propiedad de los bienes de AVRA.

Capítulo 3: Los gastos financieros de los préstamos hipotecarios de las viviendas de promoción propia de distintos regímenes y de las pólizas de crédito.

Capítulo 6: Destacan las actuaciones de suelo que se reflejan en la partida 600.01 y las de regeneración y rehabilitación de la partida 662.00. Este capítulo recoge además las inversiones en la edificación de vivienda nueva partida 602.00.

Capítulo 9: En este capítulo recogemos los gastos financieros derivados de la amortización de la hipoteca de viviendas realizadas en su momento para financiar la construcción de éstas y de amortización de las pólizas.

## 5. PRINCIPALES NOVEDADES RESPECTO AL PRESUPUESTO VIGENTE

Se desarrollarán las actuaciones financiadas con los recursos REACT-UE (Recuperación para la Cohesión y los Territorios de Europa) que apoyarán las operaciones en el marco de un nuevo objetivo temático "Favorecer la reparación de la crisis en el contexto de la pandemia de COVID-19 y sus consecuencias sociales y preparar una recuperación verde, digital y resiliente de la economía". Estos recursos se han destinado al programa operativo FEDER Andalucía 2014-2020 y al programa operativo FSE Andalucía 2014-2020.

Estas actuaciones se dividirán en dos ejes, Eje REACT-UE y Eje Asistencia Técnica REACT-UE.

Como parte del mismo, el Eje REACT-UE se divide en cuatro Objetivos Específicos, que son los seleccionados en la comunidad autónoma andaluza, que cuentan con una tasa de cofinanciación del 100% y entre los que se encuentra el OE REACT-UE 4: Apoyo a las inversiones que contribuyan a la transición hacia una economía verde y que pretende dar respuesta a los siguientes retos identificados:



- Reducir el consumo de energía mediante el ahorro y el incremento de la eficiencia energética.
- Apoyar el proceso inversor en la rehabilitación de edificaciones, instalaciones e infraestructuras que promuevan el aprovechamiento de las fuentes de energías renovables.
- Disminuir las emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) asociadas al consumo de energía mediante el incremento del uso de fuentes de energía renovables y el fomento del autoconsumo.
- Disminuir la dependencia de los derivados de petróleo transformando los modos de movilidad y el transporte.
- Fomentar la rehabilitación energética del parque de viviendas, con especial atención en aquellas zonas en situación de especial vulnerabilidad social.
- Continuar fomentando la inversión en materia de prevención y gestión de riesgos a través de una mayor dotación y mejora de infraestructuras contra incendios.

Respecto a la asistencia técnica, se creará un Eje de Asistencia Técnica REACT-UE que tendrá como objeto contar con una eficaz implementación, seguimiento, evaluación y difusión del PO FEDER Andalucía 2014-2020. Esta asistencia técnica no se cofinanciará al 100%, sino que tendrá la misma tasa de cofinanciación que el Eje de Asistencia Técnica ya recogido en el Programa Operativo (80%). Este eje se concreta, entre otras actuaciones, en las siguientes:

- Preparación, ejecución, seguimiento e inspección.
- Área de evaluación y estudios.
- Área de información y comunicación.

Impulsar la I+D+i mediante iniciativas como la Compra Pública Innovadora, a través de la promoción de proyectos que sean sostenibles social, medioambiental y económicamente, permitiendo generar mejoras en los servicios y los productos que demanda la sociedad a partir de la investigación y la innovación de los procesos de trabajo, las tecnologías, los materiales y los modelos de negocio empleados, de manera que se satisfagan así las necesidades y las expectativas sociales, así como que generen conocimiento para la Agencia y el resto de AAPP en la futura construcción más económica y ecológica de viviendas en el ámbito social.

Mejora de la estructura financiera de la Agencia que haga disminuir considerablemente la carga financiera y posibilitando la utilización de estos recursos en inversiones en el Capítulo 6 entre las que destaca la participación de la Agencia en la implantación en la ciudad de Córdoba de una base logística del Ministerio de Defensa, concretamente en los terrenos del sector conocido como La Rinconada.

## 6. COMENTARIOS A LA ESTRUCTURA FUNCIONAL DEL GASTO

El presupuesto de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía se articula en un único programa, 43A de VIVIENDA, REHABILITACIÓN Y SUELO, por lo que todo el gasto está imputado a dicho programa

<b>Programa</b>	<b>2023</b>	<b>%</b>
43A VIVIENDA, REHABILITACIÓN Y SUELO	122.144.740	100,0
<b>TOTAL</b>	<b>122.144.740</b>	<b>100,0</b>



## **PROGRAMA 43A- VIVIENDA, REHABILITACIÓN Y SUELO**

### **6.1 Diagnóstico de la situación que justifica la intervención pública**

La legislación internacional, la Constitución Española y el Estatuto de Autonomía para Andalucía consagran el derecho a una vivienda digna y adecuada, base necesaria para el pleno desarrollo de los demás derechos constitucionales y estatutarios.

En consecuencia, las políticas públicas en materia de vivienda van encaminadas y tienen como objetivo prioritario satisfacer el citado derecho de acceso a una vivienda digna a todos los ciudadanos en Andalucía, en una situación de igualdad para todos, evitando que se convierta en un vector de la desigualdad y fomentando la inclusión social de los más vulnerables.

Por ello corresponde a la administración el papel de agente que facilite el equilibrio entre un sector productivo, potenciándolo, y el acceso a un derecho fundamental de la ciudadanía, garantizándolo.

Nos encontramos en un momento esperanzador en el que el sector inmobiliario en Andalucía va recuperando el pulso. Y lo va haciendo tras una profunda crisis que afectó muy duramente y, en especial, al sector residencial.

Pasados estos convulsos años empezamos a tener indicadores serios de que dejamos atrás los peores datos correspondientes al período 2008-2014.

Ya en 2015 la evolución del sector de la inversión en vivienda empieza a ocupar el 5% del PIB a nivel nacional, y el 50 % del total del sector de la construcción. Al tiempo que la singularidad de Irlanda y España, en 2007, en cuanto a su dedicación del PIB, 13-12% respectivamente, se estabiliza para un buen grupo de países europeos entre el 4 y 6% como Francia, Alemania, Italia. Es decir, la inversión en vivienda en Europa vuelve a estabilizarse aunque uno o dos puntos por debajo que hace veinte años.

El precio de la vivienda en compraventa recupera en términos reales los valores del año 2004, siguiendo en claro crecimiento. Mientras que la oferta y la demanda se acompasan, aunque en mínimos históricos. La relación entre el precio de la vivienda protegida y la vivienda libre también empieza a ajustarse, pasando de ser en 2007 la vivienda protegida el 45% más barata que la libre, al 15% en 2018. En este caso hay que tener en cuenta las diferencias territoriales como las provincias de Jaén o Almería, en las que la vivienda protegida es más cara que la libre.

El precio del alquiler se encuentra en claro crecimiento, llegando a cifras anuales en España del 9,3%. En Andalucía se mueve entre el 9,2 % de Sevilla y el 0,9% de subida anual en Jaén.

Por último, para cerrar los datos de coyuntura, no se debe olvidar que la tendencia en el número de lanzamientos por hipotecas ha descendido claramente desde 2015, siendo en Andalucía 4.082, un 28,47% menos; mientras que los lanzamientos por alquiler han crecido en este mismo período en un 13,69% afectando a 5.093 familias.

Debemos articular la implementación de acciones en coordinación con los distintos planes estratégicos de nuestra región, a la vez que armonizarlos con estrategias de niveles nacionales, europeas o mundiales. En este sentido, en materia de vivienda confluyen, entre otras, estrategias sobre cambio climático, gestión de los recursos materiales y medioambientales, de integración de los colectivos con diversas funcionalidades, defensa de la igualdad de género, integración de colectivos vulnerables, políticas europeas de desarrollo regional, o políticas económicas más transparentes y éticas.

### **6.2 Objetivos estratégicos, operativos y actuaciones del programa**

#### **OE.1 Hacer real y efectivo el derecho a una vivienda digna y adecuada**



**OO.1.1 Promocionar y conservar suelo para su posterior desarrollo**

El objetivo básico es intervenir en el mercado del suelo, apoyar los procesos de ejecución del planteamiento urbanístico y territorial y atender a las demandas de las políticas sectoriales de la Junta de Andalucía. El programa se desarrolla mediante la promoción de actuaciones urbanísticas y la adquisición y preparación de suelos de distintos usos, con destino a su enajenación, a la producción de suelo para actividades económicas o al desarrollo de viviendas por la propia Agencia.

**ACT.1.1.1 Suelo Residencial**

Actuaciones de urbanización de suelo, cuyo objetivo es promover suelo destinado preferentemente a vivienda protegida, ya sea para su enajenación o para autoconsumo, mediante actuaciones propias de vivienda.

**ACT.1.1.2 Suelo Industrial y terciario**

Actuaciones de urbanización de suelo de uso productivo para actividades económicas, que tienen como objeto contribuir al desarrollo económico andaluz, dotando a las empresas de entornos productivos adecuados.

**ACT.1.1.3 Reservas de Suelo**

Actuaciones que consisten en la obtención de suelos mediante diferentes vías, sin una previsión de su ejecución concreta, para su incorporación al proceso urbanizador a medio y largo plazo.

**OO.1.2 Promocionar viviendas**

Tiene como objetivo apoyar el desarrollo de los planes de vivienda de la Comunidad Autónoma, incidiendo en los regímenes de mayor alcance social y favoreciendo la participación de los ayuntamientos y otras instituciones públicas en la política de vivienda.

**ACT.1.2.1 Viviendas en venta**

Actuaciones de promoción y construcción de viviendas para su venta, acogidas al régimen especial o general, además de los locales, garajes y otros anexos vinculados o no a la vivienda.

**ACT.1.2.2 Viviendas en alquiler**

Actuaciones de promoción y construcción de viviendas acogidas al régimen de viviendas protegidas en alquiler, en cualquiera de sus modalidades, además de los locales, garajes y otros anexos vinculados a la vivienda.

Las actuaciones mas destacadas son:

Calle San Roque, Sevilla.  
Matadero, Cádiz (2479).  
Alcalá la Real calle las monjas.  
Cerro del Moro en Cádiz



### **OO.1.3 Gestionar el parque público residencial**

Tiene como objetivo atender la demanda de alojamiento consiguiendo, al mismo tiempo, recuperar y consolidar el patrimonio residencial y urbano, aprovechar de forma racional el parque inmobiliario actual, incorporando parámetros sostenibles en la política de vivienda; defender las formas tradicionales de la vida urbana, reforzándolas con nuevos tejidos sociales en equilibrada composición y, en definitiva, contribuyendo a la recuperación de las ciudades..

#### **ACT.1.3.1 Conservación y mantenimiento del parque público**

Actuaciones de conservación y mejora de la vivienda, con el objeto de mejorar las condiciones de alojamiento en zonas urbanas mediante la intervención física. Se desarrollarán también actuaciones de rehabilitación sobre zonas comunes de los edificios residenciales de viviendas colectivas con deficiencias en sus condiciones básicas.

Actuaciones mas destacadas:

35-AL/ACCES 16 VPP CL POETA INFANTE J.MA  
35-AL/ACCES 16 VPP CL POETA INFANTE J.MA  
35-CA/ALGECI/648 VPP J.ESPRONCEDA A3-B2  
35-CA/ALGECI/648 VPP J.ESPRONCEDA A3-B2  
35-CO/ACCES 7 VPP CL GRAL LAZARO CARDENA  
35-CO/ACCES 27 VPP PLAZA CORREDERA, 42  
35-GR/GUADIX/24 VPP PADRE LLANOS BQ 3-4  
35-GR/ACCES 26 VPP CL ARQUITEC MODESTO C  
35-HU/ACCES 48 VPP AVDA CRISTOBAL COLON  
35-HU/S.J. PUERTO/ ACCES 14 VPP SAN JOSE  
35-JA/ARROYO OJANCO/ ACC 31 VPP A.MACHAD  
35-JA/CAROLINA/ACCES 71 VPP GUARDIA CIVI  
35-MA/ACCES 26 VPP PLAZA DE LA IMAGEN, 6  
35-SE/ACCES 32 VPP CL BERLIN 8-10  
35-MA/ACC 14 VPP JUAN ENCINA 37 MA-7136  
35-SE/REF ESTRUCT MEDINA CAMPO 7 SE0001  
35-SE/ACC CALLE HERNAN CORTES, 4  
35-SE/CL PARIS 7-9/32VPP

#### **ACT.1.3.2 Mejora de eficiencia energética en el parque público**

La rehabilitación energética de las viviendas consiste en realizar una serie de acciones encaminadas a optimizar la eficiencia energética de la construcción. Es decir, a reducir el gasto eléctrico necesario para poder vivir en dicho edificio con comodidad..

Actuaciones más destacadas:

- A1B40014FD0002 CALLE JAVIER DE BURGOS, 28 CÁDIZ
- A1B40014FD0002 PLZA. MARIA AUXILIADORA 1, LA BARCA DE LA FLORIDA JEREZ DE LA FRA.
- A1B40014FD0002 CALLE CARACOL, 1 , Portal 1 al 10 (PAGO DE SILOS) PATERNA DE RIVERA



- A1B40014FD0001 MANZANA 15CÓRDOBA
- A1B40014FD0002 MANZANA 17, POLÍGONO GUADALQUIVIR CÓRDOBA
- A1B40014FD0002 PATIO POETA GABRIEL CELAYA 11, 12, 13, 14 Y 15 CÓRDOBA
- A1B40014FD0002 CALLE PABLO IGLESIAS 18-32 Y 33-49 VILLANUEVA DE LAS TORRES
- A1B40014FD0002 CALLE MESON 2 A 32 (PARES) Y AVDA. SANTA CRUZ 6 MORELÁBOR
- A1B40014FD0001 PORTILLO 1 Y CILLA 2 AROCHE
- A1B40014FD0001 PLAZA DE LAS ESTIBADORAS ISLA CRISTINA
- A1B40014FD0001 PLAZA PILETAS 1,2,3,4,5,6,7,8 PUNTA UMBRÍA
- A1B40014FD0002 CALLE SAN JOSE, 70 SAN JUAN DEL PUERTO
- A1B40014FD0002 CALLE ALFONSO VIII Impares 33 a 43 (NAVAS DE TOLOSA) CAROLINA (LA)
- A1B40014FD0002 CALLES LA CALZADA, 38 portales A y B LUPIÓN
- A1B40014FD0002 CALLE JAEN 12-14 Y COMANDANTE GARCÍA PINTADO 23 MENGÍBAR
- A1B40014FD0001 CAZÓN 2 SEVILLA
- A1B40014FD0001 RODRIGO DE TRIANA 93 SEVILLA
- A1B40014FD0001 BERGANTÍN 2 SEVILLA
- A1B40014FD0002 Avd. De Grecia, 19, Avd. De la Esperanza, 33 y Avd. De París ,SEVILLA

## **OE.2 Mejorar la inserción laboral integrando el enfoque de género.**

### **OO.2.1 Mejorar la igualdad mediante la rehabilitación en parque público**

A través de la rehabilitación del parque público residencial como elemento de recuperación en el sector de la construcción, se pretende la mejora de la igualdad de la inserción laboral por género.

#### **ACT.2.1.1 Adecuación del parque público residencial**

Obras de rehabilitación, con especial atención a la rehabilitación energética, conservación y mantenimiento y resolución de los problemas de accesibilidad.

Sobre esta línea de actuación recaerá el proyecto específico antes aludido referido a "la mejora de la igualdad de la inserción laboral por género".

Para ello se realizarán actuaciones sobre las viviendas incluidas en las Áreas de Regeneración y Renovación Urbana y Rural suscritas entre la Comunidad Autónoma de Andalucía y el Ministerio competente en materia de Fomento, con la participación de los correspondientes ayuntamientos, para la rehabilitación y renovación de viviendas de parque público residencial titularidad de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA).

El proyecto consistirá en el establecimiento por parte de la citada Agencia de condiciones especiales de ejecución en la licitación de las referidas obras encomendadas por la Consejería a través del programa presupuestario 43A.

Así, se establecerá una cláusula de inserción socio-laboral para contratos cuyo presupuesto de licitación sea igual o superior a 300.000 euros. El porcentaje mínimo de reserva para personas trabajadoras se establece en un 10% del número total de horas de trabajo de la obra.

El porcentaje de reserva para la inserción socio-laboral deberá distribuirse entre hombres y mujeres de tal manera que garantice la presencia de mujeres y hombres de forma que cada sexo ni supere el 60% ni sea menor del 40%.



Se dará preferencia en la adjudicación del contrato, en caso de empate, a aquella empresa que tenga una plantilla con mayor equilibrio entre hombres y mujeres en su conformación, en función de las categorías personales, personal directivo y cuenten con un plan de igualdad.