



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 celebraran.
- 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

Con fecha 16 de diciembre de 2022, fue aprobado el nuevo Programa Operativo FEDER Andalucía 2021-2027, en los que hay 3 objetivos políticos que afectan a la Agencia directamente:

Objetivo Político 1: Una Europa más competitiva e inteligente, promoviendo una transformación económica innovadora e inteligente y una conectividad regional a las tecnologías de la información y de las comunicaciones.

Objetivo Específico: RSO1.1: Desarrollar y mejorar las capacidades de investigación e innovación y asimilar tecnologías avanzadas. Intervenciones C: Colaboración y cooperación para la innovación en Andalucía

Objetivo Político 2: Una Europa más verde, hipocarbónica y en transición hacia una economía con cero emisiones netas de carbono, y resiliente, promoviendo una transición energética limpia y equitativa, la inversión verde y azul, la economía circular, la mitigación del cambio climático y la adaptación a él, la prevención y gestión de riesgos y la movilidad urbana sostenible. Objetivo Específico RSO2.1: Fomentar la eficiencia energética y la reducción de las emisiones de gases de efecto invernadero. Intervenciones B: Renovación y mejora del parque inmobiliario residencial público para alcanzar una mayor eficiencia energética

Objetivo Político 4: Una Europa más social e inclusiva, por medio de la aplicación del pilar europeo de derechos sociales. Objetivo Específico RSO4.3. Potenciar la inclusión socioeconómica de las comunidades marginadas, las familias con bajos ingresos y los colectivos menos favorecidos, entre los que se encuentran las personas con necesidades especiales, a través de actuaciones integradas que incluyan la vivienda y los servicios sociales. Intervenciones A. Renovación, rehabilitación y regeneración de áreas urbanas desfavorecidas

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 25 y 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.



Capítulos	2024	%
1 GASTOS DE PERSONAL	30.893.357	27,0
2 GTOS.CORRIENTES BIENES Y SERV.	28.848.538	25,2
3 GASTOS FINANCIEROS	4.547.343	4,0
4 TRANSFERENCIAS CORRIENTES	131.300	0,1
5 FONDO DE CONTINGENCIA Y OTROS FONDOS		
Operaciones Corrientes	64.420.538	56,3
6 INVERSIONES REALES	33.695.712	29,5
7 TRANSFERENCIAS DE CAPITAL		
Operaciones de Capital	33.695.712	29,5
OPERACIONES NO FINANCIERAS	98.116.250	85,8
8 ACTIVOS FINANCIEROS	222.000	0,2
9 PASIVOS FINANCIEROS	15.976.205	14,0
OPERACIONES FINANCIERAS	16.198.205	14,2
TOTAL	114.314.455	100,0

4.2 Resumen de las partidas cuantitativamente más importantes

Capítulo 1: Se incrementan los gastos de personal en un 0,08 %.

Capítulo 2: Comprende los gastos de explotación de la agencia como son los gastos de reparación, conservación, suministros, etc. de la sede y oficinas de la agencia.
Se mantienen los gastos con respecto al año anterior.

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

Capítulo 6: En este capítulo se encuentran las inversiones de compra y urbanización de suelos tanto industrial como residencial y terciario así como las inversiones en la edificación de vivienda nueva y rehabilitación de éstas, la regeneración de zonas urbanas y la eficiencia energética del parque público de viviendas. Se produce un decremento en las partidas financiadas con fondos FEDER.

Capítulo 8: Gasto derivado de la participación en entidades.

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

5. PRINCIPALES NOVEDADES RESPECTO AL PRESUPUESTO VIGENTE

Con fecha 16 de diciembre de 2022, fue aprobado el nuevo Programa Operativo FEDER Andalucía 2021-2027, en los que hay 3 objetivos políticos que afectan a la Agencia directamente:

Objetivo Político 1: Una Europa más competitiva e inteligente, promoviendo una transformación económica innovadora e inteligente y una conectividad regional a las tecnologías de la información y de las comunicaciones.
Objetivo Específico: RSO1.1: Desarrollar y mejorar las capacidades de investigación e innovación y asimilar tecnologías avanzadas. Intervenciones C: Colaboración y cooperación para la innovación en Andalucía.

Objetivo Político 2: Una Europa más verde, hipocarbónica y en transición hacia una economía con cero emisiones



netas de carbono, y resiliente, promoviendo una transición energética limpia y equitativa, la inversión verde y azul, la economía circular, la mitigación del cambio climático y la adaptación a él, la prevención y gestión de riesgos y la movilidad urbana sostenible. Objetivo Específico RSO2.1: Fomentar la eficiencia energética y la reducción de las emisiones de gases de efecto invernadero. Intervenciones B: Renovación y mejora del parque inmobiliario residencial público para alcanzar una mayor eficiencia energética.

Objetivo Político 4: Una Europa más social e inclusiva, por medio de la aplicación del pilar europeo de derechos sociales. Objetivo Específico RSO4.3. Potenciar la inclusión socioeconómica de las comunidades marginadas, las familias con bajos ingresos y los colectivos menos favorecidos, entre los que se encuentran las personas con necesidades especiales, a través de actuaciones integradas que incluyan la vivienda y los servicios sociales. Intervenciones A. Renovación, rehabilitación y regeneración de áreas urbanas desfavorecidas.

Esto se ve reflejado en las nuevas medidas asignadas a la AVRA que son
 RENOVACIÓN DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA DEL PARQUE (A421AB42VP)
 INFRAESTRUCTURAS DE VIVIENDA (PARA PERSONAS DISTINTAS DE LOS MIGRANTES, REFUGIADOS Y PERSONAS BAJO PROTECCIÓN INTERNACIONAL O QUE SOLICITEN PROTECCIÓN INTERNACIONAL) (A441CAC6VP)
 PREPARACIÓN, EJECUCIÓN, SEGUIMIENTO Y CONTROL (A4A000I0VP)

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.

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, el 43A de VIVIENDA, REHABILITACIÓN Y SUELO, por lo que todo el gasto está imputado a dicho programa.

Programa	2024	%
43A VIVIENDA, REHABILITACIÓN Y SUELO	114.314.455	100,0
TOTAL	114.314.455	100,0

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.

Tras la crisis originada por la pandemia en 2020, los años siguientes han estado marcados por los esfuerzos en recuperar los niveles de desarrollos anteriores y volver a la senda del crecimiento moderado que venían siendo tendencia en 2019.

En la situación actual el acceso a una vivienda para la ciudadanía está marcado por un momento delicado, con un mercado muy tensionado, que limita y dificulta su acceso. Esto viene motivado por el alza de los precios de la vivienda, subida de los alquileres y el aumento de tipos de interés que limitan la concesión de créditos hipotecarios.

La subida de los precios de la vivienda lleva una escalada de crecimiento desde 2021, llegando a récord histórico de subidas en 2022 y moderándose a lo largo de 2023. Estas subidas vienen de la mano del encarecimiento de los materiales de construcción, del aumento de los costes financieros y la relativa fortaleza de la demanda que, pese a la contracción de los últimos meses, se mantiene en un nivel similar al de 2019.

Otro factor que también marca la dificultad de acceso a la vivienda es la subida de los tipos de interés que lleva una tendencia alcista desde enero de 2022 superando actualmente el 4,1% (del -0,45% en enero 2022 al 4,14% en septiembre de 2023).

En cuanto al alquiler, al limitarse el acceso a la compra de vivienda, la demanda deriva hacia el arrendamiento, aumentando precios con máximos históricos y tensionando el mercado. A este aumento de la demanda se une la oferta menguante por la creciente preferencia de los propietarios por la venta en lugar del alquiler.

Por otro lado, hay que tener también en cuenta que, según los últimos datos del INE, la población española y el número de hogares aumentarán, por lo que a medio plazo habrá un empeoramiento del desequilibrio entre la oferta y la demanda estructural por el crecimiento poblacional.

En este contexto, las Administraciones Públicas deben aportar el mayor valor público posible para una política de vivienda que mitigue las tensiones del mercado inmobiliario. Por ello, las instituciones públicas deben fomentar el desarrollo del sector, apoyar la colaboración público-privada para la promoción de viviendas y asumir su promoción en los espacios en los que la iniciativa privada no llega.

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 planeamiento urbanístico y territorial y atender las demandas de las políticas sectoriales de la Junta de Andalucía. El programa para el 2024 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

Acciones de desarrollo de suelo urbanizable para fines residenciales y con carácter preferente para vivienda protegida, ya sea para su enajenación o para autoconsumo, mediante actuaciones propias de vivienda.

Las actuaciones más destacadas en el ejercicio 2024 son:



Córdoba/ Sector O-4, residencial
Granada/ Cuartel de Mondragones
Ronda/ La Dehesa

ACT.1.1.2 Suelo Industrial y terciario

Acciones de urbanización y equipamiento de suelo industrial y terciario para facilitar la localización de empresas, con el objetivo de contribuir al desarrollo económico andaluz, dotando a las empresas de entornos productivos adecuados.

Las principales actuaciones del ejercicio 2024 son:

Medina Sidonia/ El Machorro
Córdoba/ Base Logística, la Rinconada

ACT.1.1.3 Reservas de Suelo

Adquisición de suelo de reserva usos futuros en la urbanización de espacios o promoción de viviendas. a medio y largo plazo.

OO.1.2 Promocionar viviendas

Este programa tiene como objetivo en el 2024 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.

Como principal actuación del ejercicio 2024 tenemos:

Alcalá la Real/ Las Monjas

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 del ejercicio 2024 son:

Matadero, Cádiz (2479).
Cerro del Moro en Cádiz
Electrificación Polígono Sur
El Pucho/ Mare Nostrum M-18 , Almería
San Roque, Sevilla

OO.1.3 Gestionar el parque público residencial



En el ejercicio 2024 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

Iniciativas de conservación y mantenimiento del parque público de viviendas 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.

Las actuaciones mas destacadas del 2024 son:

35-JA/ARROYO OJANCO/ ACC 31 VPP A.MACHAD	JAEN
35-SE/ACCES 32 VPP CL BERLIN 8-10	SEVILLA
35-SE/ACC CALLE FLANDES, 3-7	SEVILLA
35-CO/ACCES 27 VPP PLAZA CORREDERA, 42	CORDOBA
35-AL/ACCES 16 VPP CL POETA INFANTE J.MA	ALMERIA
35-GR/ACCES 26 VPP CL ARQUITEC MODESTO C	GRANADA
35-AL/ACCESS CL SANTIAGO, 81 BQ3	ALMERIA
35-CA/ALGECIRAS/ACCES 268VPP J.ESPRONCED	CADIZ
35-MA/ACCES 26 VPP PLAZA DE LA IMAGEN, 6	MALAGA
35-CO/ACCES 7 VPP CL GRAL LAZARO CARDENA	CORDOBA

ACT.1.3.2 Mejora de eficiencia energética en el parque público

La rehabilitación energética de las viviendas consiste en el desarrollo de programas de eficiencia energética en inmuebles del parque público. Es decir, a reducir el gasto eléctrico necesario para poder vivir en dicho edificio con comodidad.

Las actuaciones mas destacadas del ejercicio 2024 son:

Calle San Juan, 23	ALBOX	ALMERÍA
Calle Canterías 22, Carril 31 Y 33.	VÉLEZ RUBIO	ALMERÍA
Calle Alegría, 1	CÁDIZ	CÁDIZ
Calle Corredera, 43	CÓRDOBA	CÓRDOBA
Calle Modesto Cendoya 1, 3 y 5	GRANADA	GRANADA
Calle Padre Llanos, Bloques 1 -4	GUADIX	GRANADA
Calle Cádiz 1, 3 y 5	AYAMONTE	HUELVA
Calle 28 Febrero, 1 al 7	BAILÉN	JAÉN
Calle Betania, 9,11,13	JAÉN	JAÉN
C Hurtado 11 y 15, y Posto 20,24,26.	MÁLAGA	MÁLAGA
C Antonio Ferrandis , 18-20	NERJA	MÁLAGA
C Antonio Illanes 1	MORÓN FRTRA	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 en el 2024 como a futuro 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.

En 2024 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 del 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.