



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 32 y 33 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 y agencia pública empresarial en los términos previstos en la Ley 9/2007, de 22 de octubre, de la Administración de la Junta de Andalucía.

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 167/2024, de 26 de agosto, por el que se modifica 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.

Además de ser coherente con la política de vivienda de la consejería competente en la materia, la actividad de AVRA, tal como establece su Reglamento de Régimen Interno (aprobado por acuerdo del Consejo Rector, en su sesión de 28 de septiembre de 2017), contribuye a otras políticas sectoriales, siendo de especial relevancia en el marco estratégico de la Agencia, la planificación económica general de la Junta de Andalucía, es decir, la actual Estrategia para la Transformación Económica de Andalucía (ETEA), Horizonte 2027, aprobada por acuerdo de 10 de mayo de 2022, del Consejo de Gobierno (BOJA de 13 de mayo de 2022).

Adicionalmente a los dos Planes mencionados, Plan VIVE y ETEA 2027, con los que AVRA debe ser coherente según su Reglamento de Régimen Interior, hay otros planes y programas de la Junta de Andalucía que tienen especial incidencia en AVRA, los cuales se enumeran a continuación, diferenciándolos en tres bloques:

A. Políticas públicas de la Junta de Andalucía que tienen incidencia en la actividad de AVRA y a las que la Agencia contribuye teniéndolas en cuenta en la definición de sus criterios generales de actuación:

- * Plan de Ordenación de Territorio de Andalucía (POTA), aprobado por Consejo de Gobierno 27 de junio de 2006 (actualmente en proceso de revisión), fundamentalmente mediante la definición de los criterios de actuaciones de suelo y vivienda.
- * Estrategia Andaluza de Desarrollo Sostenible 2030, aprobada por Consejo de Gobierno el 5 de junio de 2018.
- * Estrategia Energética de Andalucía 2030, aprobada por Consejo de Gobierno el 7 de junio de 2022.
- * Estrategia Andaluza de Inteligencia Artificial 2030, aprobada por Consejo de Gobierno el 20 de junio de 2023.
- * Estrategia de Reto Demográfico para Andalucía 2025-2030, aprobada por Consejo de Gobierno el 16 de julio de 2025.
- * Estrategia de Especialización Inteligente de Andalucía S4 2021-2027, aprobada por Consejo de Gobierno el 18 de julio de 2023.

B. Otros Planes sectoriales en los que AVRA incorpora medidas o colabora en la ejecución de actuaciones de forma más directa:

- * Estrategia de I+D+I de Andalucía Horizonte 2027 (EIDIA), en la que la Agencia incorporara la actuación: "P2.- Desarrollo de la Estrategia para el Desarrollo de la I+D+I de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA)".



- * Estrategia de Internacionalización de la Economía Andaluza 2021-2027, AVRA contribuye mediante el "Programa "Difusión de los suelos de titularidad de AVRA mediante aplicación web" en el marco de la medida " 5.3 Captación, Atención y Consolidación de la Inversión Extranjera.
- * Estrategia para el Impulso y consolidación de la CPI, en el marco de la cual AVRA ejecuta el proyecto Sistema de vivienda protegida industrializada de consumo energético casi nulo NZEISHB (Near Zero Energy Industrialized Social Housing Building).
- * Plan Crece Industria 2023-2027, AVRA es unidad relacionada junto con otros centros directivos de la "Medida 3. Crecimiento, adaptación e integración de los Sistemas Productivos Locales".
- * Plan de cadena de valor CRECE Industria para la edificación en Andalucía, AVRA es unidad relacionada junto con otros centros directivos de la actuación: "a3. Fomento de la visibilidad de la Construcción Industrializada, el emprendimiento, la innovación y el networking"; "a4. Paquete de herramientas y actuaciones de promoción y consolidación del sector industrial andaluz para la edificación"; y "a9. Promoción de la calidad y la certificación de procesos y productos".

C. Planes de la administración pública con los que la Agencia debe estar alineado:

- * Plan Estratégico de los recursos humanos de la Administración General de la Junta de Andalucía 2023-2030, aprobado por Consejo de Gobierno el 24 de octubre de 2023.
- * Estrategia para una Administración Pública Innovadora 2025-2030, iniciada la formulación por acuerdo de Consejo de Gobierno del 14 de febrero de 2023 (en información pública).
- * Estrategia Andaluza de Administración Digital centrada en las personas 2023-2030, iniciada la formulación por acuerdo de Consejo de Gobierno del 20 de septiembre de 2022 (en información pública).
- * I Estrategia Cloud de Andalucía 2030, iniciada la formulación por acuerdo de Consejo de Gobierno del 29 de mayo de 2023 (en información pública).
- * Plan para el ahorro energético de la Administración de la Junta de Andalucía 2022-2026, aprobado por Consejo de Gobierno el 23 de mayo de 2023.
- * I Plan de Igualdad de la Administración General de la JA 2023-2027, aprobado por Consejo de Gobierno el 24 de octubre de 2023.

A nivel estatal.

Dentro de la normativa del Estado destaca:

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.

Igualmente, se destaca el Programa Marco de Investigación e Innovación "Horizonte Europa". El Horizon Europe es el principal programa de financiación de investigación e innovación de la UE. Aborda el cambio climático, ayuda a alcanzar los Objetivos de Desarrollo Sostenible de la ONU e impulsa la competitividad y el crecimiento de la UE. Forma parte del Marco Financiero Plurianual (MFP) a largo plazo de la UE, con un presupuesto de 95, 5 billones de euros (incluidos 75 900 millones del MFP y 5 000 millones de Fondos Next Generation) para gastar en un periodo de siete años (2021-2027).

A nivel de 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.

Para llevar a cabo su formulación, fue aprobada la Estructura de Gobernabilidad del Plan Plurianual de AVRA de 2023-2027 (Resolución del Director General de AVRA de 30 de junio de 2022). Desde entonces, AVRA ha llevado a cabo un proceso de trabajo intenso y participativo cuyo principal resultado ha sido el Documento de Avance del Plan Estratégico 2023-2027, del que fue informado el Consejo Rector en sesión del 12 de abril de 2024 y fue puesto en conocimiento de la representación legal de los trabajadores para la formulación de alegaciones el 22 de mayo de 2024, tal como establece su Reglamento de Régimen Interior.

El Avance es un documento intermedio en el proceso de formulación del Plan que persigue hacer frente a los retos estratégicos a los que se enfrenta la organización a nivel interno y externo, en un contexto en el que la necesidad de la implicación pública en materia de suelo y vivienda ha aumentado, y teniendo en cuenta las recomendaciones realizadas a AVRA por las auditorías al sector público instrumental.

El Avance establece como prioridad del futuro Plan de AVRA incrementar la contribución de la misma a la satisfacción de las necesidades de vivienda de la ciudadanía andaluza. Esto se logrará a través de la colaboración público-privada, la entrega de productos y servicios de alta calidad y mediante una estrategia de crecimiento sostenible, innovadora y realista.

Estos compromisos se traducirán en objetivos y medidas concretas, así como unas previsiones de actuación y financiación, en el futuro Plan que se formule, el cual deberá ser aprobado por el Consejo Rector. Precisaré de las adaptaciones pertinentes, entre las que se encuentran la adaptación del ámbito temporal del documento y la actualización relativa a las novedades normativas que hayan ocurrido.

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.

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.

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. 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.

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.

Las medidas aplicadas recaerán 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.

Con las medidas a aplicar se espera incrementar la tasa laboral de colectivos desprotegidos y con menor acceso al trabajo al objeto de conseguir la igualdad.

Además de lo anterior en el proceso de elaboración y diseño del nuevo Plan Estratégico Plurianual de AVRA, en coherencia con el Plan VIVE 2020-2030 se está teniendo en cuenta, entre otros recursos metodológicos, la guía para incorporar la perspectiva de género en las políticas sociales de la Consejería de Igualdad y Políticas Sociales, lo que supondrá una mejora de la brecha en este ámbito.

Afección en la igualdad de género

Se promoverá la inserción laboral por género así como de los colectivos desprotegidos y con menor acceso al trabajo para mejorar la brecha existente en este ámbito.

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	2026	%
1 GASTOS DE PERSONAL	31.639.692	26,4
2 GTOS.CORRIENTES BIENES Y SERV.	31.520.735	26,3
3 GASTOS FINANCIEROS	4.568.207	3,8
4 TRANSFERENCIAS CORRIENTES	131.200	0,1
5 FONDO DE CONTINGENCIA Y OTROS FONDOS		
Operaciones Corrientes	67.859.834	56,6
6 INVERSIONES REALES	43.270.761	36,1
7 TRANSFERENCIAS DE CAPITAL		
Operaciones de Capital	43.270.761	36,1
OPERACIONES NO FINANCIERAS	111.130.595	92,7
8 ACTIVOS FINANCIEROS		
9 PASIVOS FINANCIEROS	8.663.695	7,3
OPERACIONES FINANCIERAS	8.663.695	7,3
TOTAL	119.794.290	100,0

4.2 Resumen de las partidas cuantitativamente más importantes

Capítulo 1: El gasto de personal disminuye con relación al ejercicio anterior. La causa principal son las jubilaciones.

Capítulo 2: Comprende los gastos de explotación de la Agencia como son los dedicados a la reparación, conservación, suministros, etc. de la sede y oficinas de esta.

Se incrementa con respecto al año anterior debido principalmente al gasto en el parque público de viviendas.

Por un lado, el proyecto de recuperación de morosidad y regularización del parque público provoca un aumento en los gastos de correos.

Por otro lado, se han puesto en marcha los trabajos técnicos necesarios para el refuerzo de la verificación de los ocupantes de las viviendas, y apoyo a la gestión y administración sobre determinadas viviendas en régimen de arrendamiento del parque público de viviendas, con eficiencia, calidad y seguridad.

También se produce un aumento de los gastos en seguridad que se contratan para evitar el uso indebido de las viviendas de parque público.

El resto de los gastos se mantienen en línea con el ejercicio anterior.

Capítulo 3: Comprende los gastos financieros de los préstamos hipotecarios de las viviendas de promoción propia de distintos regímenes. Se ha mantenido prácticamente el mismo importe que en el año anterior.

Capítulo 4: Comprende el gasto de realojos de los ciudadanos a los que se le está realizando obras en sus viviendas. Se mantiene el mismo importe que el año anterior.

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.

La inversión sube respecto al año anterior. Este aumento se produce por:

- a. El ritmo de las obras en vivienda, principalmente en las promociones de Utrera y del Cerro del Moro, lo que



supone un aumento del importe sobre todo en autofinanciada.

- b. Los gastos en adecuaciones extraordinarias y las obras de accesibilidad que son necesarias acometer en nuestro parque público de vivienda.

Disminuye, sin embargo, la inversión en suelo.

Se produce también un decremento en los fondos FEDER porque ya se ha ejecutado gran parte de la medida eficiencia energética.

Por último, los Fondos Estatales para inversión en vivienda nueva disminuyen respecto al año anterior. Estos fondos están destinados a la realización de viviendas para alquiler en Utrera y Cerro del Moro en Cádiz.

Capítulo 9: En este capítulo recogemos la amortización de los préstamos hipotecarios de las viviendas realizadas en su momento para financiar la construcción de éstas.

5. PRINCIPALES NOVEDADES RESPECTO AL PRESUPUESTO VIGENTE

Esto se ve reflejado en la nueva medida asignadas a AVRA que es la Infraestructuras de vivienda (para personas distintas de los migrantes, refugiados y personas preparación, ejecución, seguimiento y control.

A continuación, se exponen otras novedades:

Programa de colaboración para la verificación de determinadas viviendas en régimen de alquiler del Parque Público de Viviendas.

1.-El objeto de esta propuesta es definir el contenido, organización y desarrollo de los trabajos técnicos necesarios para el refuerzo de la verificación de los ocupantes de las viviendas y apoyo a la gestión y administración sobre determinadas viviendas en régimen de arrendamiento, con eficiencia, calidad y seguridad.

Los trabajos se desarrollarán sobre dos tipologías de promociones:

a) Promociones con diagnóstico de complejidad social (zonas de especial riesgo o conflictivas). En ellas se incidirá principalmente en la verificación de la ocupación y del uso y, en el apoyo a la tramitación de expedientes de gestión jurídica y en la negociación de deuda. En algunas promociones donde se hayan efectuado obras, se monitorizarán indicadores de correcto uso y mantenimiento de la inversión.

b) Promociones normalizadas. En ellas se realizará, además de la verificación usual, un seguimiento de indicadores de correcto uso y mantenimiento de la inversión, así como de gestión de morosidad, de venta y de apoyo a la tramitación de expedientes de gestión jurídica.

2.-Tareas específicas a realizar:

a) Verificación, incluida la digitalización de toda la documentación relacionada.

b) Gestión morosidad.

c) Gestión ventas.

d) Apoyo y tramitación de expedientes de cambio de titularidad.

El número de viviendas a verificar sería 25.656.

En materia de gestión de la morosidad se adoptarán soluciones que permitan su minoración, tales como



suscripción de compromisos de abonos de deuda, interrupción de posibles prescripciones y otras que mejoren la regularidad en el abono de renta y cantidades asimiladas.

Asimismo, llevarán a cabo un conjunto de acciones conducentes al acceso a la propiedad de los inmuebles que integran el Parque Público de la agencia a favor de sus adjudicatarios en régimen alquiler, mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura pública de venta.

Procesos de investigación e innovación. 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		2026	%
43A	VIVIENDA, REHABILITACIÓN Y SUELO	119.794.290	100,0
TOTAL		119.794.290	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.

En este contexto, la situación económica presenta contrastes significativos entre escalas territoriales. Mientras el Ministerio de Economía advierte, en su última actualización del Plan Fiscal Estructural, de una ralentización del crecimiento a nivel nacional con una previsión de menor actividad en 2026 respecto a 2025, la economía andaluza muestra una dinámica más favorable. Según el Informe de Coyuntura Económica de Andalucía (diciembre 2024), la región ha acelerado su ritmo de crecimiento a lo largo de 2024, superando las tasas nacionales y europeas, con un incremento del 3,5% interanual en el tercer trimestre. Este dinamismo se ve respaldado por una expansión equilibrada de la demanda interna y el sector exterior, así como por una evolución positiva del empleo y del número de empresas registradas. De cara a los próximos años, la Junta de Andalucía prevé un crecimiento del PIB del 2,7% en 2024 y del 2,4% en 2025, lo que permite mantener un proceso de convergencia con el entorno europeo, pese a las incertidumbres derivadas del contexto geopolítico, climático y energético internacional.



La situación de acceso a la vivienda continúa siendo compleja, si bien se observa un repunte significativo de la actividad inmobiliaria en el último trimestre de 2024. A pesar de la persistencia de barreras estructurales -especialmente para jóvenes, personas inmigrantes y residentes en zonas urbanas y turísticas-, el mercado ha registrado un aumento notable en las transacciones y en la inversión edificatoria. Según el Boletín nº 52 del Observatorio de Vivienda y Suelo (cuarto trimestre de 2024), el total de compraventas de vivienda escrituradas ha crecido un 18,7% interanual, con predominio de la vivienda usada (89%), y el presupuesto de visados de obra nueva se ha incrementado un 19%, en un contexto marcado por el despliegue de los fondos del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

Los precios de la vivienda libre continúan su senda alcista, con un aumento interanual del 7% en el cuarto trimestre del año 2024, alcanzando los 1.972 €/m², impulsados por la demanda sostenida, incluidos compradores extranjeros (14,5% del total). El alquiler, por su parte, mantiene una tendencia de encarecimiento, aunque con una rentabilidad a la baja, situándose en el 3,31%, frente al 4,13% de 2023. La accesibilidad a la vivienda sigue deteriorándose: la relación entre precio y renta alcanza ya los 7,2 años, aunque el esfuerzo financiero ha descendido ligeramente (-6,3% interanual). En cuanto a la financiación, las hipotecas han crecido un 36,1%, alcanzando más de 122.000 operaciones, con un aumento del 45,7% en el capital prestado. Estos datos reflejan una combinación de dinamismo del mercado y persistencia de obstáculos estructurales que siguen dificultando el acceso a la vivienda, especialmente para los colectivos más vulnerables.

Estos problemas vienen motivados en gran medida por el desequilibrio entre una rígida oferta y una demanda cada vez mayor. Esta oferta contenida viene motivada, entre otros factores, por la escasez de suelo finalista y de mano de obra para la construcción, al aumento de los costes de producción, la reducida capacidad de rehabilitación de viviendas y el auge de usos alternativos de la vivienda, como el alquiler vacacional o el de temporada. En cuanto a la demanda de vivienda, continúa en aumento motivada por los siguientes factores: el crecimiento de población y el incremento neto hogares, la reducción del tamaño medio de los hogares, las mejoras económicas que habilita a un mayor número de personas a demandar vivienda y la demanda de no residentes, ya sea para la compra o alquiler vacacional.

Ante la acuciante falta de oferta de vivienda se hace imprescindible la promoción de vivienda nueva en todas sus modalidades y formas de acceso, para paliar la escalada de precios tanto de la compraventa como del alquiler. Junto a la puesta en el mercado de nuevas viviendas también hay que facilitar la inversión privada, ya sea con colaboraciones público-privadas, agilización de los trámites administrativos o, especialmente, la provisión de suelo finalista, factor clave que dilata la promoción de viviendas.

En definitiva, ante un mercado inmobiliario muy tensionado con importantes dificultades de acceso a una vivienda, se hace necesaria una mayor implicación pública en el sector, de la mano de todos los agentes que participan de forma activa.

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 ejercicio 2026 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



Desarrollo de acciones de suelo urbanizable para fines residenciales.

Las actuaciones más destacadas en el ejercicio 2026 son:

Córdoba/Sector residencial 04
Puerto Sta. María /PP-1 La Florida
Granada/AR-7-02 Cuartel Mondragones.
Málaga/ La Dehesa de Ronda.

ACT.1.1.2 Suelo Industrial y terciario

Desarrollo de Acciones de urbanización y equipamiento de suelo industrial y terciario.

Las principales actuaciones del ejercicio 2026 son:

Carmona/Parque logístico Ctra. N-IV.
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 2026 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

Desarrollo de actuaciones de promoción y construcción de viviendas protegidas para su venta.

ACT.1.2.2 Viviendas en alquiler

Desarrollo de actuaciones de promoción y construcción de viviendas protegidas para su alquiler.

Las actuaciones más destacadas del ejercicio 2026 son:

Sevilla/Utrera 38 VPA Parcela M-18.
Cádiz/ Cerro del Moro.

OO.1.3 Gestionar el parque público residencial

En el ejercicio 2026 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 más destacadas del 2026 son:

Accesibilidad 24 viv C/ San Juan 23, Albox	Almería.
La Linea/ Conservación Punto Ribot, 4	Cádiz.
Modesto Cendoya 1, 3, 5 Granada – GR-0975	Granada.
Santiago de la Espada 6 y Andújar 4,	Jaén.
Plaza Juan Pablo II, 41 Huelva, 41,	Huelva.
Accesibilidad 12 viv Rodrigo de Triana 93	Sevilla.

Asi mismo se recoge también el programa FEDER destinado a mejoras de rehabilitación y adaptación de viviendas destinadas a personas de especial necesidad.

Entre las principales actuaciones podemos destacar:

ERACIS Chamberí.	Almería.
ERACIS Reurb. Bda. La Piñera.	Cádiz.
Puente Genil/ ERACIS Fco. Quevedo.	Córdoba.
ERACIS Pz. Venus y el Urano.	Granada.

ACT.1.3.2 Mejora de eficiencia energética en el parque público

La rehabilitación energética de las viviendas tiene como objetivo el desarrollo de programas de eficiencia energética en inmuebles del parque público. Es decir, se persigue reducir el gasto eléctrico necesario para poder vivir en dichos edificios.

Las actuaciones más destacadas del ejercicio 2026 son:

Huelva/64VPP Plaza los Molinos de Viento.
Jaén/Linares/Cabriñana, 1
Sevilla/El Cuervo /BDA Pablo Iglesias 40VPP.

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 2026 la mejora de la igualdad de la inserción laboral por género.

Afección en la igualdad de género

La rehabilitación del parque público residencial incide directamente en la igualdad de género. El sector de la construcción presenta una baja participación femenina, inferior al 10 %, por lo que estas actuaciones representan una oportunidad para reducir la brecha en el acceso, la cualificación y la permanencia de las mujeres, especialmente en perfiles técnicos. La inclusión de cláusulas e indicadores de igualdad en la contratación y ejecución fomentará la participación equilibrada de mujeres y hombres, contribuyendo a la



igualdad de oportunidades laborales. A nivel social, la mejora del parque público reduce desigualdades que afectan de forma diferenciada a mujeres en situación de vulnerabilidad —familias monoparentales, mayores o víctimas de violencia de género—, mayoritarias entre las demandantes de vivienda pública. Este objetivo favorece su autonomía económica y se alinea con la Ley 12/2007 y el Plan Estratégico para la Igualdad 2022–2028.

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 2026 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.

Afección en la igualdad de género

La rehabilitación del parque público residencial incide directamente en la igualdad de género. El sector de la construcción presenta una baja participación femenina, inferior al 10 %, por lo que estas actuaciones representan una oportunidad para reducir la brecha en el acceso, la cualificación y la permanencia de las mujeres, especialmente en perfiles técnicos. La inclusión de cláusulas e indicadores de igualdad en la contratación y ejecución fomentará la participación equilibrada de mujeres y hombres, contribuyendo a la igualdad de oportunidades laborales. A nivel social, la mejora del parque público reduce desigualdades que afectan de forma diferenciada a mujeres en situación de vulnerabilidad —familias monoparentales, mayores o víctimas de violencia de género—, mayoritarias entre las demandantes de vivienda pública. Este objetivo favorece su autonomía económica y se alinea con la Ley 12/2007 y el Plan Estratégico para la Igualdad 2022–2028.