

**MEMORIA****ENTIDAD:** Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA)**MEMORIA DEL ANTEPROYECTO DE PAIF 2019 DE LA AGENCIA DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA (AVRA)**

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 fue constituida, mediante el Decreto 262/1985 de 18 de Diciembre, es un ente instrumental adscrito a la Consejería de Fomento Infraestructuras y Ordenación del Territorio para el desarrollo de aquellas políticas, en las materias propias de su objeto, que dimanen de la Junta de Andalucía.

En este sentido, se identifican como aspectos estratégicos, que definen la actividad de AVRA, las siguientes líneas de actividad:

- a) La rehabilitación del parque residencial de Andalucía,
- b) El fomento del alquiler de viviendas,
- c) La gestión del Parque Público de Vivienda (PPV) y su puesta a disposición de las personas residentes en Andalucía.
- d) La puesta en valor del patrimonio inmobiliario de la Agencia en apoyo del sector empresarial andaluz y la generación de empleo.
- e) Ejecución de los programa que, referidos al objeto, le sean encargados por la Administración Autonómica o se concierten con las Entidades Locales de Andalucía.

1.- PRINCIPALES CONSIDERACIONES EN LA ELABORACIÓN DEL PRESUPUESTO.

El presupuesto está elaborado en euros y sin decimales, si bien, esta memoria se expresa en miles de euros, para mayor facilidad y comprensión de lectura. Las premisas contempladas en el presupuesto son las siguientes:

- La Cuenta de Explotación muestra todos los gastos directos de actuaciones en Aprovisionamientos, al igual que se presentó el PAIF 2018 y anteriores.
- No se producen incrementos del Fondo Social, por adscripción de nuevos bienes, aunque si aportaciones monetarias.

2.- PRESUPUESTO DE EXPLOTACION (PEC1)

El total del Presupuesto de Explotación se compone de los siguientes capítulos:

1. IMPORTE NETO CIFRA DE NEGOCIO.-

Los ingresos previstos se presupuestan en 69.586 miles de euros, cuyo detalle por línea de actividad, es como sigue:

Importe neto de la cifra de negocios	2019	2018
a) Ventas y prestaciones de servic. a la Junta de Andalucía	3.680	4.563
b) Ventas	34.619	33.328
c) Prestaciones de servicios	31.287	31.575
Total	69.586	69.466

**MEMORIA****ENTIDAD:** Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA)

• Ventas y prestaciones de servicios a la Junta de Andalucía:

El importe de las ventas y prestaciones de servicios recoge:

- ✓ Parque Alamillo y Toruño (PDP0134) 3.022 miles de euros
- ✓ ITI Cádiz: Santi Petri (PDP00645) 59 miles de euros.
- ✓ ITI Cádiz: Los Toruños (PDP00134) 599 miles de euros.

• Ventas: 34.619 miles de euros.

	PAIF 2019	PAIF 2018
Promoción de Suelo	20.447	18.293
Promoción de Vvdas y Otras edificaciones	1.972	2.835
Parque Público de Viviendas	12.200	12.200
Total	34.619	33.328

- Prestaciones de servicios con un importe de 31.287 miles de euros que recoge principalmente la facturación de los alquileres del parque público así como los derechos de superficie.

2. APROVISIONAMIENTOS (Inversión y gasto).-

La inversión total prevista para el ejercicio 2019 asciende a 31.603 miles de euros, cuya distribución en las distintas líneas de actuación se detalla:

	2019	2018
Promoción de Suelo	13.243	10.226
Promoción de Viviendas	14.406	8.282
Programa de Rehabilitación y Accesibilidad	-	1.376
Muelle II de Málaga	468	468
Encomiendas Parques Metropolitanos	2.850	2.767
Encomienda ITI Cádiz: Santi Petri	56	519
Encomienda ITI Cádiz: Los Toruños	565	566
Administración y Gestión	15	2.050
Actuaciones de Servicios		453
Total Gasto e Inversión AVRA	31.603	26.707

3. OTROS INGRESOS DE EXPLOTACION.-

El desglose de este epígrafe, en miles de euros es el siguiente:

Otros Ingresos de Explotación	2019	2018
a) Ingresos accesorios y Otros Ingresos de Gestión Corriente	1.450	1.450
b) Subvenciones y Otras Transferencias	34.554	31.429
b.1 De la Junta de Andalucía	25.977	31.350
b.2 De Otros	8.577	79
c) Transferencias de Financiación	21.822	20.500
Total Otros Ingresos de Explotación	57.826	53.379



MEMORIA

ENTIDAD: Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA)

En el mismo se recogen:

a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente que comprende fianzas, ingresos de convenios, resoluciones de contratos de compra venta e ingresos diversos por 1.450 miles de euros.

b) Subvenciones y otras transferencias por un importe de 34.554 miles de euros que se componen de las siguientes:

b.1) De la Junta de Andalucía por un importe de 25.977 miles de euros y que se desglosa en:

- ✓ Regeneración de zonas urbanas desfavorecidas. (PDP00134) 7.232 miles de euros.
- ✓ Mejora energética Parque Público Residencial (PDP00134) 11.513 miles de euros.
- ✓ Regeneración de zonas urbanas desfavorecidas. (PDP00134) 7.232 miles de euros.

b.2) De Otros por un importe de 8.577 miles de euros que se desglosa en:

- ✓ El ingreso por la participación en el Proyecto FEDER VIOLET, de la iniciativa Interreg Europe 2014-2020 y cuya cuantía para el año 2019 es de 78 miles de euros, importe que supone el 85% de los gastos cuya cuantía es de 92 miles de euros.
- ✓ El ingreso por la participación en el Proyecto de Construcción Sostenible, gestionado por la Agencia Andaluza de la Energía, cuya cuantía para el año 2019 es de 999 miles de euros, importe corresponde a unos gastos cuya cuantía son de 1.213 miles de euros.
- ✓ Por las subsidiaciones de los intereses de los préstamos de promociones propias 5.000 miles de euros.
- ✓ Un importe de 2.500 miles de euros por las subvenciones de promotores de viviendas que recibe a AVRA.

c) El total de la transferencias de financiación se estima en 21.822 miles de euros. En este apartado se refleja la transferencia de explotación para equilibrar la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio. Este importe se desglosa en 20.500 miles de euros para cubrir exclusivamente los gastos de gestión propia, puesto que los únicos gastos de gestión delegada se financian con las encomiendas recogidas en el modelo 2-4, que contablemente seguirán el principio de devengo, por lo que no habrá ni déficit ni superávit alguno salvo los ingresos por honorarios de gestión, y un importe de 1.322 miles de euros de los intereses devengados en el ejercicio de los préstamos a largo plazo de la gestión delegada

4. GASTOS DE PERSONAL_-

El gasto de personal previsto para el ejercicio 2019 es de 30.048 miles de euros.

	2017	2018	2019
Plantilla de efectivos de personal	598	599	604

Conforme acabamos de comentar, el número de efectivos debe quedar de la siguiente manera:

- Efectivos de personal 2017: Dato proveniente de las Cuentas Anuales de la Agencia.
- Efectivos de personal 2018: Plantilla media del año 2018.



MEMORIA

ENTIDAD: Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA)

- Efectivos de personal 2019: Dato de plantilla obtenido conforme a las indicaciones de la guía de la CHAP (incluye la totalidad de excedentes forzosos)

Retribuciones y Cargas Sociales de la Plantilla

	Sueldos, salarios y asimilados	Seguridad Social	Total gasto personal
Plantilla de efectivos de personal	23.785.009	7.220.045	31.005.054
Contratación laboral temporal no asignada a puestos			
Otros gastos	- 190.526	- 766.683	- 957.209
Total Gastos de Personal	23.594.483	6.453.362	30.047.845

Las retribuciones y cargas sociales de la plantilla se han calculado conforme a las siguientes premisas:

- Las retribuciones y cargas sociales de la plantilla se han calculado conforme a las siguientes premisas: Plantilla de efectivos de personal: Se incluye el coste completo (1 de enero-31 de diciembre) de todos los excedentes forzosos.
- Retribuciones Fijas: Se han estimado los incrementos previstos en el marco de lo previsto en el II acuerdo para la mejora del empleo público.
- Retribución Variable: Se ha previsto un incremento de la productividad y de los complementos salariales recogidos en el IV Convenio Colectivo de un 5%, conforme a lo dispuesto en el Acuerdo de la Mesa General de Negociación Común del Personal Funcionario, Estatutario y Laboral de la Administración de la Junta de Andalucía, de 2 de junio de 2016.
- Seguridad Social: Se ha calculado estimando un incremento de 1,5% en las bases máximas.
- Seguridad Social: Se ha calculado teniendo en cuenta el importe actualizado de las bases de cotización recientemente aprobadas por el Gobierno, el cual ha sido superior al inicialmente previsto.
- Otros Gastos: En este apartado se incluyen una serie de minoraciones al presupuesto, que la Agencia, atendiendo a un criterio de prudencia, entiende deben producirse a lo largo de 2019:
- Se ha considerado que de los 11 excedentes forzosos que actualmente existen en la Agencia, algunos pueden volver lo que junto con el menor gastos por bajas por incapacidad temporal y licencias produce un impacto de 957 miles de euros menos.

5 OTROS GASTOS DE EXPLOTACION.-

Se incluye en este capítulo los gastos por Servicios Profesionales, Impuestos (IBI, IAE, IVA no deducible, etc.) y otros servicios externos, gastos en reparaciones de Parque Público de Viviendas y gastos en sentencias por demandas interpuestas, etc.

**MEMORIA****ENTIDAD:** Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA)

Otros Gastos de Explotación	2019	2018
Servicios Exteriores(*)	39.660	32.545
Tributos	18.368	20.058
Pérdidas, deterioro, variación prov. por op. Com.	5.363	5.946
Total Otros Gastos de Explotación	63.391	58.549

Los Servicios Exteriores se detallan de la siguiente forma:

Servicios Exteriores	2019	2018
Reparaciones del Parque Público de Viviendas	29.583	22.793
Gastos mantenimiento de actuaciones de produc	3.186	3.181
Gastos generales	6.891	6.571
Total Servicios Exteriores	39.660	32.545

(*) Incluye alquileres, reparaciones del Parque Público de Viviendas (PPV), limpieza, suministros, seguros, etc.

En Tributos, fundamentalmente se ha previsto el gasto por IBI de todas las viviendas del Parque Público, así como el correspondiente a los suelos patrimoniales de la Agencia y el IVA de las reparaciones de PPV.

Respecto al apartado de Pérdidas, deterioros y variación de provisiones, se incluyen las provisiones por insolvencia provocadas por la morosidad en el cobro de recibos de viviendas del Parque Público y viviendas propias en alquiler, la compensación de gastos del mismo, parcialmente compensado con las pérdidas y aplicaciones de las provisiones de existencias consecuencia del deterioro de las mismas y las provisiones por litigios.

5. GASTOS FINANCIEROS.-

Los gastos financieros se estiman en 6.671 miles de euros, de los cuales 1.322 miles de euros corresponden a préstamos a largo plazo de la gestión delegada y el resto con los préstamos hipotecarios de las distintas viviendas de la Agencia de los diferentes regímenes.

RESULTADO DE EJERCICIO.-

Como resumen de todos los capítulos anteriores y una vez deducido el Impuesto sobre Sociedades, se obtiene un resultado de cero euros.

3.-PRESUPUESTO DE CAPITAL

El total del Presupuesto de Capital que se estima en 78.402 miles de euros, se compone de los siguientes capítulos principales:

ESTADO DE DOTACIONES

1 ADQUISICIONES DE INMOVILIZADO.-

**MEMORIA****ENTIDAD:** Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA)

Se estima un importe de 8.687 miles de euros para el año 2019, habiendo sido el importe del PAIF 2018 de 7.250 miles de euros. La diferencia se debe principalmente a que en el PAIF 2019 se prevé un aumento del inmovilizado en curso

	PAIF 2019	PAIF 2018
Inmovilizado intangible	-	150
Inmovilizado Material	8.687	7.100
Total	8.687	7.250

En la previsión del PAIF 2019 podemos diferenciar:

- ✓ En instalaciones técnicas y otro inmovilizado material por un importe de 263 miles de euros
- ✓ Un importe de 8.424 miles de euros en Viviendas de promoción propia en alquiler o en alquiler con opción de compra.

2 CANCELACIÓN DE DEUDA.

El importe de cancelación de deudas es de 69.716 miles de euros. El detalle de este importe se desglosa en 13.090 miles de euros que se corresponden con la amortización de los préstamos hipotecarios de las viviendas de AVRA y 56.625 miles de euros correspondientes a la amortización de las pólizas de gestión delegada para el 2019.

	PAIF 2019	PAIF 2018
a) De proveedores de inmovilizado y otros	13.090	12.804
b) De Otras Deudas	56.625	53.973
Total	69.716	66.777

ESTADO DE RECURSOS**1 RECURSOS PROCEDENTES DE LA JUNTA DE ANDALUCIA**

c) Aportaciones socios/patronos por un importe de 56.625 miles de euros, que recoge la financiación de capital para la amortización de pólizas de crédito.

3 RECURSOS PROPIOS

Se utilizan recursos propios por un importe de 21.777 miles de euros siendo destinados a la amortización de los préstamos de las viviendas de la Agencia por 13.090 miles de euros y a la adquisición de inmovilizado de la Agencia, principalmente viviendas propias en alquiler, por un importe de 8.687 miles de euros.

MODELO 1 Y MODELO 1.1

Queremos destacar el Objetivo 1.7 **"Fomentar la contratación igualitaria"**. Esta medida consistirá en:

Se establecen las siguientes condiciones especiales de ejecución en la licitación de obras:

- a) El establecimiento de una cláusula de inserción socio-laboral para contratos cuyo presupuesto de licitación sea igual o superior a 300.000 euros. Esto supone una previsión presupuestaria en mano de obra de 2.354 miles de euros. El porcentaje mínimo de reserva para las personas trabajadoras de inserción socio-laboral se establece en un 10



MEMORIA

ENTIDAD: Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA)

por ciento del número total de horas de trabajo de la obra. Esto supone una previsión presupuestaria de 235 miles de euros.

- b) El porcentaje de reserva para la inserción socio-laboral deberá distribuirse entre mujeres y hombres, de tal manera que garantice la presencia de mujeres y hombres de forma que cada sexo ni supere el sesenta por ciento ni sea menor del cuarenta por ciento.
- c) Se dará preferencia en la adjudicación del contrato, en el supuesto de empate, a aquella empresa que tenga una plantilla con un mayor equilibrio entre mujeres y hombres en su conformación, en función de las categorías profesionales, personal directivo y cuenten con Plan de Igualdad.

Esta medida se medirá a través de dos indicadores:

1. **Total inversión** correspondiente a mano de obra del colectivo de inserción laboral diferenciada por categorías profesionales y sexo respecto a la total inversión correspondiente a mano de obra diferenciado por iguales categorías profesionales y sexo que garantice la no existencia de discriminaciones en los conceptos retributivos entre hombres y mujeres según el convenio colectivo de aplicación. Se establece como objetivo alcanzar una inversión mínima correspondiente a retribuciones del colectivo de inserción laboral de, al menos, el 10 por ciento del total de inversión en mano de obra, garantizando una inversión equilibrada entre hombres y mujeres (entre 50% - 50% y 60% - 40%).
2. **Total de horas de trabajo** de la obra versus total de horas de trabajo del colectivo de inserción laboral diferenciada por categoría y sexo en el que se alcance, al menos, el objetivo establecido de un 10 por ciento para el colectivo de inserción laboral con la distribución equilibrada entre hombres y mujeres (entre 50% - 50% y 60% - 40%).

Todos los objetivos y metas estratégicas de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía se encuentran en un Plan Plurianual con todo grado de detalle. No obstante detallamos en el siguiente cuadro la financiación de dichos objetivos.



MEMORIA

ENTIDAD: Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA)

DESCRIPCION DEL OBJETIVO			OBJETIVOS FINANCIADO CON FONDOS PROPIOS	OBJETIVOS FINANCIADO CON FONDOS JTA ANDALUCIA	
1.1	var suelo para	1.1.1	Suelo residencial	13.258.120	
		1.1.2	Suelo industrial y terciario		
		1.1.3	Reservas de suelo		
		1.1.4	Desarrollos turísticos		
		1.1.5	Vías pecuarias		
1.2	mociónar vivien	1.2.1	Viviendas en venta	14.405.512	
		1.2.2	Viviendas en alquiler		
1.3	Mejorar infraest	1.3.1	ITI Cádiz: Los Toruños		565.208
1.4	Gestionar Muelle	1.4.1	Muelle II de Málaga	468.015	
1.5	Desarrollar y me	1.5.1	Encomiendas PPM Alamillo y Toruños		2.850.377
1.6	parque público	1.6.1	Conservación y mantenimiento del PPV	8.960.473	25.976.693
		1.6.2	Mejora de eficiencia energética en PPV		
1.7	Fomentar la con	1.7.1	Integración de la perspectiva de género en los pliegos administrativos contratados (h)		
1.7	Fomentar la con	1.7.2	Integración de la perspectiva de género en los pliegos administrativos contratados (M)		
1.8	Gestionar actua	1.8.1	ITI Cádiz: San Petri		55.659
1.9	ciencia de los ga	1.9.1	Gastos de personal	32.987.850	20.500.000
		1.9.2	Reducción de gastos de estructura		
1.10	r la estructura Fi	1.10.1	Intereses financieros	18.439.069	57.947.111
		1.10.2	Reducir deuda con Entidades Financieras		
1.11	ar la Política de	1.11.1	Agencias para el fomento del alquiler		1.950.000
		1.11.2	Fomento del alquiler de inquilinos		
1.12	Adquirir inmovili	1.12.1	Adquirir inmovilizado	262.607	-
1.13.1	Políticas violenci	1-13-1	numero de viviendas		1.000.000
			88.781.647	110.845.048	

MODELO 2-5

Las actuaciones de intermediación comprenden las ayudas de agencias de fomento del alquiler por importe de 900 miles de euros y las ayudas de alquiler (inquilinos) por un importe de 1.050 miles de euros. También se encuentra recogido en este modelo la política de violencia de género por importe de 1.000 miles de euros.

No se recogen en ninguna de las fichas de los Modelos 2 del PAIF lo siguiente:

- ✓ La encomienda de 29 de diciembre de 2016 a la AVRA para la gestión de préstamos reintegrables de la Comunidad Autónoma de Andalucía (ejercicio 2015 1º y 4º trimestre a 2021) destinada a la adquisición de vivienda libre en Andalucía que fija un importe para el 2019 de 207 miles de euros
- ✓ La devolución de Fianzas de arrendamiento por un importe de 35.000 miles de euros
- ✓ La encomienda de suelos de la CHAP se recoge en la Orden de 13 de enero de 2012, por la que se encomienda a la Agencia de Vivienda y Rehabilitación (antigua EPSA), la gestión urbanística integral de determinados inmuebles del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, cuyo contenido figuró como Anexo al Acuerdo de 30 de diciembre de 2011, del Consejo de Gobierno, publicado en el BOJA num. 8, de 13 de enero de 2012. (Resolución de 22 de febrero de 2012, BOJA num. 44, 5 marzo de 2012). Y cuyo importe para el ejercicio 2019 se prevé que será 2.511 miles de euros de pagos y 13.413 miles de euros de cobros, importes que se liquidarán al finalizar la citada encomienda tal y como se establece en la misma.
- ✓ Función social de la vivienda, convenio con SAREB para alquiler de vivienda a colectivo desprotegido, que supondrá un importe de gastos de adecuación y usufructo de 596 miles de euros y unos ingresos de 759 miles de euros, teniendo como indicador asociado el número de viviendas, siendo la previsión para el 2019 de 184 viviendas.

**MEMORIA****ENTIDAD:** Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA)**BALANCE**

La repercusión de las Aportaciones de Socios por importe de 56.625 miles de euros, sobre los siguientes epígrafes de nuestro balance.

A) PATRIMONIO NETO

V-2 Se produce un incremento de estos debido a Aportaciones socios/patronos por la financiación de capital para la amortización de pólizas de crédito por importe de 56.625 miles de euros. Será competencia del Consejo Rector la aprobación de la aplicación de este importe a los resultados negativos de ejercicios anteriores.

B) PASIVO CORRIENTE

El pasivo corriente disminuirá el epígrafe 2. Deudas con entidades de crédito, en el importe de la amortización de los préstamos a largo de la gestión delegada.

ANÁLISIS DE FINANCIACIÓN PROVENIENTES DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA

Se detalla en el siguiente cuadro:

CAPITULO	SERVICIO	CONCEPTO	2019	2018	PDP
CAP II	.01	Encomiendas de Parques Metropolitanos	3.021.400	2.933.394	.0134
		Transferencia de financiación de Explotación	21.821.922	20.500.000	.0314
CAP IV	.03	Subvención Nominativa	-	2.580.603	
		Actuaciones de intermediación	1.050.000	3.213.937	.0143
		Actuaciones de intermediación	900.000	234.300	.0143
	18	Política violencia de género	1.000.000		.0764
CAP VI y VII	.03	Encomiendas Parque Alcosa y Honorarios Rehabilitación Singular	-	480.116	.0134
		Subvención de Capital	-	10.357.200	.0509
	17	Transferencia de capital (se recoge en la PEC1 porque es para areas de rehabilitación y recuperación urbana)	7.232.000	13.832.000	.0134
		Transferencia de capital (se recoge en la PEC1 porque es para mejora energética parque residencial)	11.512.693	8.121.212	.0134
		Encomienda ITI Cádiz: Santi Petri	59.000	550.000	.0645
		Encomienda ITI Cádiz: Los Toruños	599.120	600.000	.0134
	18	Transferencia de capital (se recoge en la PEC1 porque es para areas de rehabilitación y recuperación urbana)	7.232.000	6.816.295	.0134
CAP VIII	.03	Actuaciones de intermediación	206.651	2.790.038	.0317
		Aportaciones de socios	56.625.189		.0470
CAP IX	.03	Fianzas	35.000.000	30.000.000	.0470
TOTAL			146.259.975	103.009.095	

OBJETIVOS Y PROYECTOS MAS IMPORTANTE:

Los principales objetivos y proyectos son:

- La mejora energética del parque residencial, cuyo importe previsto para el año 2019 es de 11.513 miles de euros y cuyo indicador asociado es el número de viviendas rehabilitadas, previsión que se ha cifrado en 639 viviendas.
- La Conservación y mantenimiento del PPV, para la que se ha previsto un importe de 23.176 miles de euros y al que se ha asociado el indicador de número de viviendas reparadas que se ha previsto en 1.200 viviendas.
- Gestión de parques y espacios metropolitanos, que tiene un importe previsto de 2.850 miles de euros y cuyo indicador asociado es el número de actividades a que se van a realizar, previsión que hemos estimado para el 2019 en 210 actividades.



MEMORIA

ENTIDAD: Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA)

- Gestión y tramitación de fianzas de arrendamientos y suministros, cuyo volumen de devoluciones se ha cifrado en 35.000 miles de euros.
- Función social de la vivienda, convenio con SAREB para alquiler de vivienda a colectivo desprotegido, que supondrá un importe de gastos de adecuación de 596 miles de euros y unos ingresos de 759 miles de euros, teniendo como indicador asociado el número de viviendas, siendo la previsión para el 2019 de 184 viviendas.
- Demás actividades mencionadas y desarrolladas en el plan plurianual.

Agencia Pública de Puertos de Andalucía (APPA)