

Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA)

**MEMORIA****ENTIDAD:** Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA)**MEMORIA DEL ANTEPROYECTO DE PAIF 2018 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 y Vivienda (CFV) 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 2017 y anteriores.
- No se producen incrementos del Fondo Social, por adscripción de nuevos bienes.

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 69.466 miles de euros, cuyo detalle por línea de actividad, es como sigue:

Importe neto de la cifra de negocios	2018	2.017
a) Ventas y prestaciones de servic. a la Junta de Andalucía	4.563	2.848
b) Ventas	33.328	29.837
c) Prestaciones de servicios	31.575	32.506
Total	69.466	65.191



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 la encomienda de parques metropolitanos de la Orden del Consejero de Fomento y Vivienda 25 de abril de 2017 cuyo importe para el año 2018 es de 2.933 miles de euros. No se recoge sin embargo, el importe de 3.364 miles de euros correspondientes, a los abonos pendientes de la encomienda por la gestión de los parques metropolitanos de los años 2014 y 2015 que fue asumida por la Agencia y enviada oportunamente la justificación de dichos gastos, lo que hacemos notar como en otros ejercicios..

Por otra parte se engloban también en este importe las siguientes encomiendas:

- ✓ ITI Cádiz: Santi Petri (PDP00645) 550 miles de euros.
 - ✓ ITI Cádiz: Los Toruños (PDP00134) 600 miles de euros.
 - ✓ Áreas de Rehabilitación y Reh. singular y Alcosa (PDP00134) 480 miles de euros
- Ventas: 33.328 miles de euros.

	PAIF 2018	PAIF 2017
Promoción de Suelo	18.293	18.437
Promoción de Vdas y Otras edificaciones	2.835	2.200
Parque Público de Viviendas	12.200	9.200
Total	33.328	29.837

- Prestaciones de servicios con un importe de 31.575 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 2018 asciende a 26.707 miles de euros, cuya distribución en las distintas líneas de actuación se detalla:

	2018	2.017
Promoción de Suelo	10.226	14.020
Promoción de Viviendas	8.282	13.593
Programa de Rehabilitación y Accesibilidad	1.376	909
Espacios Públicos, Equipamientos y Actuaciones Singulares	1.034	1.081
Encomiendas Parques Metropolitanos	2.767	2.687
Administración y Gestión	2.050	4.733
Actuaciones de Servicios	972	
Total Gasto e Inversión AVRA	26.707	37.023

3. OTROS INGRESOS DE EXPLOTACION.-

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



MEMORIA

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

Otros Ingresos de Explotación	2018	2017
a) Ingresos accesorios y Otros Ingresos de Gestión Corriente	1.450	1.755
b) Subvenciones y Otras Transferencias	31.429	48.448
b.1 De la Junta de Andalucía	31.350	48.448
b.2 De Otros	79	-
c) Transferencias de Financiación	20.500	20.500
Total Otros Ingresos de Explotación	53.379	70.703

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 de la Junta por un importe de 31.429 miles de euros que se componen de las siguientes:

b.1) De la Junta de Andalucía por un importe de 31.350 miles de euros y que se desglosa en:

✓ Devolución Intereses Deuda (PDP 00509) 2.581 miles de euros
Transferencia destinada a financiar el devengo de los gastos financieros los cuales son justificados mediante los correspondientes certificados de las entidades financieras y fiscalizadas por las Intervenciones Delegadas correspondientes.

✓ Regeneración de zonas urbanas desfavorecidas.(PDP00134) 13.832 miles de euros.

✓ Mejora energética Parque Público Residencial (PDP00134) 8.121 miles de euros.

✓ Regeneración de zonas urbanas desfavorecidas.(PDP00134) 6.816 miles de euros

b.2) De Otros: recoge el ingreso por la participación en el Proyecto FEDER VIOLET, de la iniciativa Interreg Europe 2014-2020 y cuya cuantía para el año 2018 es de 79 miles de euros, importe que supone el 85% de los gastos cuya cuantía es de 93 miles de euros.

c) Transferencias de financiación por 20.500 miles de euros. Esta transferencia de explotación se produce como consecuencia de la disminución de los ingresos tradicionales de la agencia (ventas de suelo y vivienda) y del incremento de los costes para dar respuesta a las necesidades de una población más acosada por el empobrecimiento de sus niveles de vida, y así poder aplicar los principios que sustentan la función social de la vivienda. Esta transferencia está destinada a compensar o equilibrar la cuenta de resultado de la Agencia en lo que respecta a la totalidad de la gestión propia.

4. GASTOS DE PERSONAL.-

El gasto de personal previsto para el ejercicio 2018 es de 28.308 miles de euros, que supone una subida del 1% respecto a la previsión recogida en el PAIF 2017. No obstante, el Plan de Ajuste correspondiente al ejercicio 2017 recoge como gasto de personal el importe de 29.566 miles de euros.



MEMORIA

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

EVOLUCIÓN DEL GASTO DE PERSONAL							
GASTO PERSONAL 2011	GASTO PERSONAL 2012	GASTO PERSONAL 2013	GASTO PERSONAL 2014	GASTO PERSONAL 2015	GASTO PERSONAL 2016	GASTO PERSONAL 2017	GASTO PERSONAL 2018
33.414.921	30.296.955	27.371.870	27.060.592	28.165.595	28.889.644	28.028.117	28.308.398
% DISMINUCIÓN	-9,33%	-9,65%	-1,14%	4,08%	2,57%	2,3%	1,0%

La evolución de la plantilla del 2011 hasta ahora deja ver un descenso:



La distribución por género de la plantilla para el 2018 es de 205 hombres y de 397 mujeres.

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.

Otros Gastos de Explotación	2018	2017
Servicios Exteriores(*)	32.545	49.812
Tributos	20.058	13.635
Pérdidas, deterioro, variación prov. por	5.946	19.356
Total Otros Gastos de Explotación	58.549	82.803

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

Los Servicios Exteriores se detallan de la siguiente forma:

Servicios Exteriores	2018
Reparaciones del Parque Público de Viviendas	22.793
Gastos mantenimiento de actuaciones de producción	3.087
Gastos generales	6.571
Proyecto Violet	94
Total Servicios Exteriores	32.545

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



MEMORIA

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

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.

6. GASTOS FINANCIEROS.-

Los gastos financieros se estiman en 8.291 miles de euros, de los cuales 2.581 miles de euros corresponden a pólizas de crédito 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 74.027 miles de euros, se compone de los siguientes capítulos principales:

ESTADO DE DOTACIONES

1 ADQUISICIONES DE INMOVILIZADO.-

Se aplican recursos previstas en aplicaciones informáticas por un importe de 150 Miles de euros y de 7.100 miles de euros en Viviendas de promoción propia en alquiler o en alquiler con opción de compra.

2 CANCELACIÓN DE DEUDA.

Se estima un importe de 66.777 miles de euros que se corresponden, por una parte con los 53.973 miles de euros para la amortización de la anualidad de 2018 de las pólizas de crédito, y por otra para la amortización de los préstamos hipotecarios de las viviendas de AVRA por importe de 12.804 miles de euros.

Respecto a la amortización del capital de las pólizas que fueron concedidas para la financiación de la Gestión Delegada de la Agencia, la anualidad correspondiente a 2018 asciende a 53.973 miles de euros, según contratos firmados con las entidades financieras y avalados por la Junta de Andalucía. No obstante, la envolvente del Presupuesto 2018 correspondiente a la Consejería de Fomento y Vivienda sólo recoge en la partida presupuestaria destinada a dicha amortización una dotación de 10.357 miles de euros. El resto, por importe de 43.616 miles de euros, se financia mediante el mecanismo del Fondo de Liquidez Autonómico (FLA), como se puede observar y se ha registrado en el capítulo 8 de la Consejería de Hacienda y Administración Pública (Sección 03.) del Anteproyecto de ley de Presupuestos de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

3 ACTUACIONES POR INTERMEDIACIÓN.

No se refleja en este epígrafe importe alguno

ESTADO DE RECURSOS

1 RECURSOS PROCEDENTES DE LA JUNTA DE ANDALUCIA



MEMORIA

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

a) Subvenciones y Otras Transferencias de capital.

Amortización pólizas entidades financieras (PDP00509) 10.357 miles de euros

2 ENDEUDAMIENTO (PARA ADQUISICION DE INMOVILIZADO),

Por importe de 43.616 miles de euros, que según se ha explicado en el apartado de cancelación de deudas se corresponde con la parte de la amortización de las pólizas que se financiaría a través del FLA. El financiar dicho importe por ese mecanismo implica la formalización de un crédito con la CHAP por el mismo importe.

3 RECURSOS PROPIOS

Se utilización recursos propios para la amortización de los préstamos de las viviendas de la Agencia por importe de 20.054 miles de euros

MODELO 1 Y MODELO 1.1

En el proyecto 4 del objetivo número 6 queremos destacar el proyecto de **“mejora de la igualdad de la inserción laboral por género”**. 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 2.350.000 euros. El porcentaje mínimo de reserva para las personas trabajadoras de inserción socio-laboral se establece en un 10 por ciento del número total de horas de trabajo de la obra. Esto supone una previsión presupuestaria de 235.000,00 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%).



MEMORIA

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

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%).

MODELO 2

Se recoge la transferencia de financiación de explotación por importe de 20.500 miles de euros para equilibrar la cuenta de pérdidas y ganancias, este importe se consigna exclusivamente para asumir la gestión propia.

MODELO 2-5

Las actuaciones de intermediación comprenden las ayudas de agencias de fomento del alquiler por importe de 234 miles de euros, las ayudas de alquiler (inquilinos) por un importe de 3.214 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 2018 de 2.790 miles de euros
- La devolución de Fianzas de arrendamiento por un importe de 30.000 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 2018 se prevé que será 2.684 miles de euros de pagos y 3.600 miles de euros de cobros, importes que se liquidarán al finalizar la citada encomienda tal y como se establece en la misma.

ANÁLISIS DE FINANCIACIÓN PROVENIENTES DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA

Se detalla en el siguiente cuadro:



MEMORIA

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

CAPITULO	SERVICIO	CONCEPTO	2018	2017
CAP II	.01	Encomiendas de Parques Metropolitanos	2.933.394	2.373.301
CAP IV	.03	Transferencia de financiación de Explotación	20.500.000	20.500.000
		Subvención Nominativa	2.580.603	3.064.540
		ACTUACIONES DE INTERMEDIACIÓN	3.213.937	
		ACTUACIÓN DE INTERMEDIACIÓN	234.300	160.000
CAP VI y VII	.03	Encomiendas Parque Alcosa y Honorarios Rehabilitación Singular	480.116	
		Subvención de Capital	10.357.200	25.000.200
	17	TRANSFERENCIA DE CAPITAL (se recoge en la PEC1 porque es para areas de rehabilitación y recuperación urbana)	13.832.000	24.921.000
		TRANSFERENCIA DE CAPITAL (se recoge en la PEC1 porque es para mejora energética parque residencial)	8.121.212	5.560.606
		Encomienda ITI Cádiz: Santi Petri	550.000	
		TRANSFERENCIA DE CAPITAL (se recoge en la PEC1 porque es para areas de rehabilitación y recuperación urbana)		3.215.975
	18	Encomienda ITI Cádiz: Los Toruños	600.000	
		TRANSFERENCIA DE CAPITAL (se recoge en la PEC1 porque es para areas de rehabilitación y recuperación urbana)	6.816.295	11.685.576
CAP VIII	.03	ACTUACION DE INTERMEDIACIÓN	2.790.038	3.979.007
CAP IX	.03	FIANZAS	30.000.000	30.000.000
TOTAL			103.009.095	130.460.205

OBJETIVOS Y PROYECTOS MAS IMPORTANTE:

Los principales objetivos y proyectos son:

- La mejora energética del parque residencial
- La rehabilitación y recuperación urbana.
- Gestión de parques y espacios metropolitanos.
- Gestión y tramitación de fianzas de arrendamientos y suministros.
- Función social de la vivienda, convenio con SAREB para alquiler de vivienda a colectivo desprotegido.
- Demás actividades mencionadas y desarrolladas en el plan plurianual