

ACUERDO DE 5 DE MAYO DE 2020, DEL CONSEJO DE GOBIERNO, POR EL QUE SE TOMA CONOCIMIENTO DEL INICIO DE LA TRAMITACIÓN, POR LA AGENCIA DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA, DE UN PROGRAMA PARA DAR IMPULSO A LA PROMOCIÓN DE VIVIENDAS A PRECIO ASEQUIBLE, MEDIANTE LA PERMUTA DE SUELOS POR VIVIENDAS RESULTANTES.

La Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio se encuentra en condiciones de poner en marcha en breve una iniciativa que trata de incentivar la actividad constructiva y promotora en suelos de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, que reúnen las condiciones para actuar en ellos.

Con la fórmula que se pretende poner en marcha, la Consejería y AVRA tratan de alcanzar un doble objetivo: impulsar la puesta de suelo a disposición de los promotores, testando el mercado con ocho proyectos piloto, uno por cada provincia, para la construcción de viviendas a precio asequible y, por otra parte, dinamizar la puesta a disposición de sus activos de naturaleza residencial.

En esta experiencia, AVRA ofrece parcelas preparadas para construir sobre ellas viviendas a precio asequible a cambio de vivienda terminada. Los promotores no tienen que desembolsar inicialmente el valor de adquisición del suelo, facilitando de esta forma que se pueda realizar la construcción de viviendas a precio asequible.

La medida es consecuencia de dos circunstancias confluyentes: por una parte, las limitaciones presupuestarias que impiden a AVRA recuperar la actividad de promover vivienda a precio asequible. Y por otro lado, frente a esa limitación se constata, sin embargo, el interés del sector privado por la promoción inmobiliaria, por lo que se quiere aprovechar esa sinergia para proponer y aplicar una fórmula legal de contratación, que permita la promoción de vivienda asequible en los suelos que la Junta de Andalucía considere idóneos para esta iniciativa.

AVRA ha seleccionado suelos en las ocho provincias de Andalucía, con el objetivo de desarrollar una actuación piloto en cada uno de los territorios que conforman el mapa andaluz. Las claves principales para la selección de las primeras parcelas que se someterán a esta iniciativa son las que se relacionan a continuación:

- Se proponen suelos en capitales de provincia o en cualquier caso, en municipios con demanda de vivienda protegida, demanda que ha sido debidamente contrastada con los Registros de Demandantes de Vivienda Protegida de esos municipios.

- El régimen a calificar se determinará en cada caso, siempre en función de lo que establece el Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020.
- Se han seleccionado suelos con capacidad para más de 30 viviendas en general, cifra que se reduce excepcionalmente en algunos casos, pero nunca por debajo de 15 viviendas.
- El suelo en todos los casos es titularidad de AVRA, bien por compra, por desarrollo de un sector o por cesión. Cuando lo es por cesión, se ha constatado que puede aplicarse la fórmula de permuta.
- Entre todos los solares estudiados, se han seleccionado aquellos sobre los que AVRA dispone ya de un proyecto técnico, ya sea básico o incluso en algunos casos, de ejecución; con independencia de que dicho proyecto deba ser adaptado a la normativa actual.
- Los suelos que se ponen a disposición de esta iniciativa contarán también con licencia municipal de obras y con calificación provisional de vivienda protegida, así como la escritura de obra nueva y división horizontal de la parcela.

Estas condiciones vienen a garantizar a los promotores interesados que el suelo se presenta con un proyecto ya redactado por AVRA, además de las necesarias autorizaciones administrativas tramitadas, lo que permitirá poner en marcha la promoción de manera inmediata. No obstante, en un futuro podría contemplarse la posibilidad de que los proyectos y las autorizaciones administrativas pudieran corresponder a los propios ofertantes.

AVRA tiene ya elaborado un pliego de oferta, que regula estas y otras condiciones necesarias para llevar adelante esta iniciativa, pliego que se encuentra en tramitación para su aprobación definitiva.

En base a estas premisas, AVRA ha seleccionado ocho actuaciones para la promoción y puesta a disposición del ciudadano de un total de 420 viviendas protegidas, repartidas en todas las provincias andaluzas, correspondiéndole a la Agencia un total de 63 viviendas. Los detalles se recogen en el siguiente cuadro:

PROVINCIA	MUNICIPIO	ACTUACIÓN	TOTAL VIVIENDAS	VIVIENDAS AVRA
ALMERIA	ALMERIA	SAN CRISTOBAL	20	3
CADIZ	SANLUCAR	CALLE MENACHO	15	2
CORDOBA	CORDOBA	HUERTA STA. ISABEL	60	9
GRANADA	GRANADA	SECTOR AUTOMOVILISMO	70	11
HUELVA	HUELVA	SECTOR PESCADERIA	48	7
JAEN	UBEDA	CALLE TORRENUEVA	33	5
MALAGA	MALAGA	UE.11 TRINIDAD PERCHEL	50	8
SEVILLA	SEVILLA	ALCOSA	124	19

Las parcelas señaladas y propuestas tienen un valor total de mercado estimado en 8.393.171 euros. Cada una de ellas presenta diferentes estados de desarrollo, en función de los avances conseguidos

desde que están bajo la titularidad de la Agencia. Existen suelos para los que se ha redactado ya proyecto de ejecución, otros que tienen el proyecto básico elaborado, algunos incluso tienen licencia municipal y calificación provisional de vivienda protegida.

Se ha de indicar, finalmente, que la inversión que movilizaría la promoción de estas 420 viviendas en los solares seleccionados para las ocho provincias se ha estimado en 41.336.210 euros, lo que lleva aparejado una importante generación de empleo directo en los municipios seleccionados.

En su virtud, de conformidad con el artículo 27.23 de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía, a propuesta de la Consejera de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión del día 5 de mayo de 2020, se adopta el siguiente

#### ACUERDO

Tomar conocimiento del inicio de la tramitación, por la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, adscrita a la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, de un programa para dar impulso a la promoción de viviendas a precio asequible, mediante la permuta de suelos de su titularidad por viviendas resultantes.

Sevilla, a 5 de mayo de 2020

Juan Manuel Moreno Bonilla  
PRESIDENTE DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA

María Francisca Carazo Villalonga  
CONSEJERA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS  
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO