

Referencia: IEF\_AN\_LEY\_00003\_2024

Asunto: **INFORME** – ANTEPROYECTO DE LEY DE VIVIENDA DE ANDALUCÍA

Ha tenido entrada en esta Dirección General con fecha 29/07/2024, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 35 de la Ley 3/2004, de 28 de diciembre, de medidas tributarias, administrativas y financieras, un escrito procedente de la SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA, mediante el que se solicita informe sobre el siguiente proyecto normativo: **ANTEPROYECTO DE LEY DE VIVIENDA DE ANDALUCÍA**.

La solicitud se acompaña del acuerdo de inicio, de fecha 16 de julio de 2024; del borrador del Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía, de fecha 23 de julio de 2024, así como de la Memoria de Análisis de Impacto Normativo (MAIN), de fecha 19 de julio de 2024.

Posteriormente, con fecha 5 de noviembre de 2024 se realizó un requerimiento, solicitando información necesaria para la elaboración del informe solicitado, que fue contestado con fecha 21 de enero; adjuntándose una informe económico-financiero y presupuestario complementario así como el informe TIC emitido por la Agencia Digital de Andalucía, con fecha 2 de diciembre de 2024. Más tarde, dicha información fue actualizada con fecha 10 de febrero y 3, 5, 13, 24 y 29 de marzo, como consecuencia de cambios introducidos en el texto del anteproyecto de Ley durante la tramitación de la norma, que a su vez han repercutido en el análisis económico-financiero y presupuestario realizado.

### 1.- Alcance de la actuación propuesta

El anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía persigue, por un lado, unificar la regulación normativa de vivienda, actualmente muy dispersa y realizar una revisión actualización y unificación de los textos legales en materia de vivienda y, por otro, abordar los asuntos y directrices establecidas en el Acuerdo de Consejo de Gobierno de fecha 30 de agosto de 2022, siendo su ámbito de aplicación toda la vivienda en Andalucía, libre, protegida, nueva o usada.

En concreto, pretende abordar la problemática de acceso a la vivienda desde distintas perspectivas para disminuir los obstáculos que a día de hoy existen para ello, sobre todo la *escasez de la oferta*, ya sea favoreciendo el acceso en propiedad para aquellos colectivos con dificultades de acceso como las personas jóvenes para la adquisición de su primera vivienda y facilitar su emancipación y familias con menos recursos, fomentando el alquiler a precio asequible, poniendo a disposición terrenos dotacionales para alojamientos u otras modalidades de vivienda de alquiler y potenciando el parque público con una gestión que contempla fórmulas de colaboración público privada, y reinversión y actualización del parque público.

A tal efecto, la norma se estructura en un título Preliminar y ocho títulos. Contiene 115 artículos, seis disposiciones adicionales, tres disposiciones transitorias, una disposición derogatoria única y tres disposiciones finales, que regulan, en primer

1 / 11



Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN		
FIRMADO POR	EDUARDO LEON LAZARO	04/04/2025
VERIFICACIÓN		PÁG. 1/11

lugar, el objeto y fines, el ámbito, los principios rectores y el derecho de acceso a la vivienda, las competencias y planificación; y, posteriormente, la regulación concreta para mejorar la situación actual de la vivienda actuando sobre su calidad, la rehabilitación, medidas de fomento del mercado inmobiliario, la vivienda protegida, la infraestructura residencial de gestión pública; y, otros aspectos, como la función inspectora de la administración sobre la vivienda; y, el régimen sancionador.

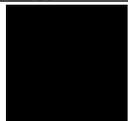
Regula, además, en las disposiciones adicionales, la modificación del Anexo I del Decreto 149/2006, de 25 de julio; los modelos normalizados de declaraciones responsables; los consumos para considerar como no habitada una vivienda protegida; el marco de financiación, límite de gasto y disciplina presupuestaria; la protección de datos personales; y, la supresión de la obligación del depósito de fianzas por arrendamiento de fincas urbanas en la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Por otro lado, las disposiciones transitorias establecen el régimen transitorio de las viviendas protegidas calificadas con anterioridad a la presente Ley; la aplicación de las condiciones de calidad a nuevas promociones o rehabilitaciones y la normativa aplicable con carácter supletorio. Las disposiciones finales establecen la modificación de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía; y la modificación del Reglamento de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, aprobado por decreto 550/2022, de 29 de noviembre. Y, atendiendo al objetivo de simplificación normativa, la disposición derogatoria indica qué normativa queda derogada tras la entrada en vigor de la presente Ley.

Entre los aspectos regulados en la norma, la exposición de motivos destaca, entre otras, las siguientes novedades:

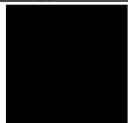
- Se incorpora en el artículo 4 un conjunto de **definiciones y conceptos** para un mejor entendimiento de la ley.
- Se regula y actualiza el concepto de vivienda protegida.
- Se atribuyen **nuevas competencias a los Ayuntamientos** en materia sancionadora y de sobreocupación de viviendas.
- Se introduce la figura de los **Planes Supramunicipales de Vivienda y Suelo** para coordinar de manera conjunta las necesidades comunes en materia de vivienda.
- Se introducen como novedad las **Áreas Prioritarias de Vivienda**, que permitirán priorizar territorialmente el acceso a determinados Programas del Plan Andaluz de Vivienda vigente.
- Se pone especial énfasis a la provisión de la materia prima para lograr la vivienda asequible, que es el **suelo, y se crea una Bolsa de Suelo para Vivienda Asequible**, que dará a conocer las características urbanísticas de todos los suelos integrados en la misma.
- Se sientan las bases para unos **objetivos de calidad mínimos de la construcción** en el marco de la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible; y se impulsa la **renovación del parque inmobiliario envejecido**, que necesita de actuaciones integrales y urgentes de rehabilitación y regeneración urbana.
- Se incluye la posibilidad de **delimitación de Áreas de Gestión Integrada** para la regeneración Urbana.
- Se definen una serie de actuaciones e instrumentos e incentivos para incrementar la puesta en uso de viviendas en alquiler.



Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	EDUARDO LEON LAZARO	04/04/2025	
VERIFICACIÓN		PÁG. 2/11	

- Se establecen medidas disuasorias de ocupaciones ilegales de vivienda, y medidas tendentes a la eliminación de la sobreocupación. Así, se regula el **Sistema Andaluz de Información y Asesoramiento en Materia de Desahucios y Lucha contra la Ocupación ilegal y se crea una Comisión de Coordinación** para dicha materia; dejando a la potestad de los Ayuntamientos que puedan poner en funcionamiento las **Unidades Municipales de Asesoramiento en Materia de Desahucios**.
- Se establece un **Registro de información de Agentes Inmobiliarios del Sector Residencial de Andalucía**, de carácter voluntario, público y gratuito, que permita aumentar la confianza en el sector, su profesionalización y especialización así como de transparencia y seguridad a las personas que vayan a acceder al mismo, a modo de repositorio de información.
- Se refuerza el marco de las **viviendas protegidas para personas con discapacidad**.
- Se crea el **Sistema de Información de Vivienda Protegida de Andalucía** cuya finalidad será la de recoger sistemáticamente la totalidad de las viviendas sujetas a algún régimen de protección, así como las convocatorias para la selección de adjudicatarios.
- Se impulsa con medidas de fomento las iniciativas privadas, que tengan por objeto la construcción de vivienda asequible para facilitar el acceso a la vivienda a toda la sociedad y especialmente a los colectivos que pudieran establecerse por una especial necesidad, **incluso en régimen de vivienda o alojamiento protegido**.
- Se ponen en correlación las herramientas de la Ley de Impulso a la Sostenibilidad Territorial de Andalucía, para el desarrollo de suelo, así como las figuras disponibles para la transformación de la ciudad consolidada, tales como las Áreas de Gestión Integrada para promover la disponibilidad de suelo asequible, y sostenible para la producción de viviendas.
- Se busca promover una **Infraestructura residencial de carácter público, de viviendas o alojamientos en alquiler** (actualmente el 95% de la oferta del alquiler proviene de propietarios privados) y que ofrezca vivienda a precio asequible a los colectivos de especial protección, tales como las personas jóvenes. Se trata de equipamientos residenciales en alquiler, gestionados directamente o en colaboración público-privada, siempre que la administración establezca los requisitos.
- En relación con el **marco de financiación, límite al gasto y disciplina presupuestaria**, la disposición adicional cuarta dispone que las obligaciones económicas que se deriven de la presente ley serán asumidas por la Comunidad Autónoma de Andalucía de conformidad con los créditos que para esta finalidad sean aprobados en las correspondientes leyes presupuestarias de cada ejercicio.
- Se incorpora una disposición adicional sobre la **supresión de la obligación del depósito de fianzas por arrendamiento de fincas urbanas** en la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Por último, señalar que el Anteproyecto de Ley contempla la **creación de los siguientes órganos**: Consejo Andaluz de la Vivienda; Comisión interadministrativa de colaboración público-privada; Comisión de Seguimiento del Plan Andaluz de Vivienda y Suelo, encargado de las medidas para el análisis, seguimiento y aplicación del Plan; Comisión Técnica para la Calidad de la Vivienda en Andalucía Comisión de Coordinación en Materia de Desahucios y Lucha contra la Ocupación ilegal; y, la Unidad Municipal de Asesoramiento en Materia de Desahucios y Lucha contra la Ocupación ilegal.



Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	EDUARDO LEON LAZARO	04/04/2025	
VERIFICACIÓN		PÁG. 3/11	

## 2.- Marco económico-financiero y presupuestarios

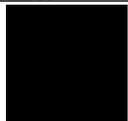
El **escenario económico-financiero y presupuestario** que acompaña a la propuesta de ley recoge los instrumentos financieros estimados para el período 2025-2029, **con una dotación de 982,4 millones de euros**, en el marco de cuatro planes que se solapan a lo largo de dichas anualidades: Plan Vive 2020-2030 (2ª fase), Plan Estatal de Acceso a la Vivienda (PEAV), Bono Alquiler Joven y Plan Ecovivienda (Next Generation UE). Con ello, se pretende alcanzar el **cumplimiento de 129.750 objetivos**, definidos como número de viviendas con ayudas concedidas.

El escenario financiero se ha elaborado considerando el importe de los planes que se encuentran vigentes actualmente y la hipótesis de su renovación hacia las anualidades futuras en los mismos términos, salvo en el caso de los fondos Next Generation UE (MRR) cuya ejecución finaliza en la anualidad 2026 sin posibilidad de continuidad. Respecto a las necesidades u objetivos a alcanzar, el análisis realizado por la Consejería competente en materia de vivienda señala que para el cómputo de los objetivos previstos se han estimado *las ayudas nuevas*, considerando como tales las que actualmente no se encuentran comprometidas (incluyendo, por tanto, aquellas cuyos procedimientos de concesión se encuentren en fase de autorización o que aún no se hayan iniciado).

Además, se hace referencia a la dotación requerida para la financiación de los gastos TIC en relación con el desarrollo de una sencilla herramienta informática para la gestión de la Bolsa de Suelo, cuantificada inicialmente en 600.000 euros, que comenzaría con un primer desarrollo para los municipios andaluces con población superior a 100.000 habitantes, cuyo coste fue incorporado en el expediente IEF\_AN\_LEY\_00002\_2025, relativo al Decreto-ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda publicado en BOJA el pasado 3 de marzo, que fue informado por este centro directivo el 19 de febrero. Posteriormente, dicha inversión se ampliará para la incorporación progresiva del resto de municipios andaluces. Su financiación se prevé con cargo a recursos propios de la Junta de Andalucía. También se regula la creación de otros registros y sistemas cuya ejecución se posponen a su desarrollo reglamentario y disponibilidad presupuestaria, que no se cuantifican (Registro de Agentes Inmobiliarios, Sistema de información de Vivienda Protegida, ...).

En el cuadro siguiente se refleja la distribución de las necesidades presupuestarias y objetivos perseguidos por la procedencia de la financiación y las distintas líneas de actuación, salvo el gasto TIC; y, a continuación, se incorpora la descripción de la situación de cada uno de ellos, para el período 2025 a 2029:



Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	EDUARDO LEON LAZARO	04/04/2025	
VERIFICACIÓN		PÁG. 4/11	

Procedencia de la financiación	Línea de actuación	Objetivos 2025-29	Necesidades 2025-2029 y resto
Plan Estatal /Plan VIVE (S0096 y Autofinanciada)	Ayudas al alquiler (Vulnerables)	22.200	77.700.000
	Fomento del parque de viviendas en alquiler	7.500	225.000.000
	Rehabilitación residencial y urbana	10.950	87.600.000
	<b>TOTAL</b>	<b>40.650</b>	<b>390.300.000</b>
Bono Alquiler Joven (S0179)	Ayudas al alquiler (Bono Alquiler Joven)	42.750	171.000.000
Eco Vivienda (Fondos MRR)	Rehabilitación a nivel de barrio (P1)	2.150	41.925.000
	Rehabilitación a nivel de edificio y mejora de la eficiencia energética en viviendas (P3, P4 y P5)	43.100	331.870.000
	<b>SUBTOTAL MR01020101</b>	<b>45.250</b>	<b>373.795.000</b>
	Viviendas en alquiler social energéticamente eficientes (P6), MR01020201	1.100	47.300.000
	<b>TOTAL</b>	<b>46.350</b>	<b>421.095.000</b>
<b>TOTAL COSTE PRESUPUESTARIO OBJETIVOS 2025-2029</b>		<b>129.750</b>	<b>982.395.000</b>

### 1.- Plan Estatal de Acceso a la Vivienda y Plan VIVE

Actualmente esta vigente el Plan Estatal para el Acceso a la Vivienda (PEAV), regulado en el Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, y 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, firmado el 9 de agosto de 2022, que asciende a **246,75 millones euros de fondos estatales**, cuyo código de financiación afectada es el S0096, que requiere **una cofinanciación autonómica de 74,03 millones euros**, correspondiente al 30% de la aportación del Estado, lo que arroja una financiación total de **320,78 millones de euros**.

Dado que el plan finaliza en el ejercicio 2025, la Consejería de Fomento, Vivienda y Articulación del Territorio en el escenario ha estimado la reedición de dicho convenio, cuando se apruebe el Plan Estatal 2026-2029, actualmente en redacción, lo que conllevará a su vez la adaptación del 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 que incorpora la cofinanciación de los fondos de la Comunidad Autónoma de Andalucía requerida. Así, para el cumplimiento de las 40.650 viviendas, el escenario financiero considerado para el PEAV es el siguiente:

	Financiación PEV 2022-2025		Financiación PEV 2026-2029 (Estimada)				TOTAL 2026-29
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	
Estatal	62.147.200,00	63.441.000,00	61.688.250,00	61.688.250,00	61.688.250,00	61.688.250,00	246.753.000,00
Autonómica	17.430.792,00	19.032.300,00	18.506.475,00	18.506.475,00	18.506.475,00	18.506.475,00	74.025.900,00
<b>Total</b>	<b>79.577.992,00</b>	<b>82.473.300,00</b>	<b>80.194.725,00</b>	<b>80.194.725,00</b>	<b>80.194.725,00</b>	<b>80.194.725,00</b>	<b>320.778.900,00</b>

Con cargo a estos fondos, el anteproyecto de Ley pone el énfasis del gasto en aumentar la oferta de vivienda a precio asequible a través de tres líneas de actuación: Ayudas al alquiler para personas vulnerables, Fomento del parque de viviendas en alquiler y Rehabilitación residencial y urbana, de acuerdo con el siguiente detalle de necesidades por anualidad, que asciende a 390,3 millones de euros, dado que a la cuantía de la renovación del Plan se une el deslizamiento de financiación del plan vigente, derivado de las prórrogas autorizadas para su ejecución:



Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN		
FIRMADO POR	EDUARDO LEON LAZARO	04/04/2025
VERIFICACIÓN		PÁG. 5/11

Línea de actuación	ANUALIDAD 2025		ANUALIDAD 2026		ANUALIDAD 2027	
	Autonómica	Estatal	Autonómica	Estatal	Autonómica	Estatal
Ayudas al alquiler (Vulnerables)	4.523.680,00	15.076.320,00	3.352.370,00	11.172.630,00	3.352.370,00	11.172.630,00
Fomento del parque de viviendas en alquiler	1.731.000,00	5.769.000,00	5.193.000,00	17.307.000,00	8.551.140,00	28.498.860,00
Rehabilitación residencial y urbana	2.815.760,00	9.384.240,00	5.123.760,00	17.076.240,00	3.969.760,00	13.230.240,00
<b>TOTAL COSTE PRESUPUESTARIO OBJETIVOS 2025-2029</b>	<b>9.070.440,00</b>	<b>30.229.560,00</b>	<b>13.669.130,00</b>	<b>45.555.870,00</b>	<b>15.873.270,00</b>	<b>52.901.730,00</b>

Línea de actuación	ANUALIDAD 2028		ANUALIDAD 2029		RESTO		2025 a 2029	2025 a 2029 y ss
	Autonómica	Estatal	Autonómica	Estatal	Autonómica	Estatal		
Ayudas al alquiler (Vulnerables)	3.352.370,00	11.172.630,00	3.352.370,00	11.172.630,00	-	-	77.700.000,00	77.700.000,00
Fomento del parque de viviendas en alquiler	10.766.820,00	35.883.180,00	11.563.080,00	38.536.920,00	14.124.960,00	47.075.040,00	163.800.000,00	225.000.000,00
Rehabilitación residencial y urbana	3.323.520,00	11.076.480,00	3.323.520,00	11.076.480,00	1.661.760,00	5.538.240,00	80.400.000,00	87.600.000,00
<b>TOTAL COSTE PRESUPUESTARIO OBJETIVOS 2025-2029</b>	<b>17.442.710,00</b>	<b>58.132.290,00</b>	<b>18.238.970,00</b>	<b>60.786.030,00</b>	<b>15.786.720,00</b>	<b>52.613.280,00</b>	<b>321.900.000,00</b>	<b>390.300.000,00</b>

Tras el análisis de los datos del Sistema GIRO y de la información del expediente, se desprende que en el ejercicio 2025 existe crédito presupuestario suficiente para las necesidades previstas tanto en el código S0096 del servicio 18, por importe de 30,23 millones de euros; como en el servicio de autofinanciada, por importe de 9,07 millones de euros, en las áreas de gasto presupuestarias de las líneas de actuación que se proyectan ejecutar.

## 2.- Bono Alquiler Joven

Esta línea de actuación se rige por el Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, que regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025, y tiene por objeto facilitar el disfrute de una vivienda o habitación en régimen de alquiler o de cesión de uso a las personas jóvenes con escasos medios económicos, mediante el otorgamiento de ayudas directas a las personas arrendatarias o cesionarias, para hacer frente al pago de su correspondiente cuota de la renta arrendaticia o precio de cesión de su vivienda o habitación habituales. Se trata de una ayuda estatal adicional al PEAV 2022-2025, que no requiere cofinanciación autonómica, cuyo código de fondo presupuestario es el S0719.

La dotación estatal anual, desde el año 2022 hasta el 2024, asciende a 34,2 millones de euros anuales; estimando la Consejería de Fomento, Vivienda y Articulación del Territorio la continuidad de los fondos hasta el año 2029, en la misma cuantía, para el cumplimiento de objetivos de la presente ley. Así, la dotación total estimada para el período 2026 a 2029 asciende a 171 millones de euros, y los objetivos a alcanzar en 42.750 viviendas.

Por su parte, las necesidades presupuestarias se han distribuido atendiendo al ritmo de ejecución y a la cuantía total de las convocatorias, que ascienden, cada una, a 34,2 millones, abarcando tres anualidades, por importe de 12,9 millones en la



Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN		
FIRMADO POR	EDUARDO LEON LAZARO	04/04/2025
VERIFICACIÓN		PÁG. 6/11

primera anualidad, 19,4 millones en la segunda y 1,7 millones en la tercera. En consecuencia, la distribución de las necesidades se configura de acuerdo con lo siguiente:

Línea de actuación	ANUALIDAD 2025	ANUALIDAD 2026	ANUALIDAD 2027	ANUALIDAD 2028	ANUALIDAD 2029	RESTO	2025 a 2029	2025 a 2029 y ss
	Estatal	Estatal	Estatal	Estatal	Estatal	Estatal		
Ayudas al alquiler (Bono Alquiler Joven)	12.996.000,00	32.490.000,00	34.200.000,00	34.200.000,00	34.200.000,00	22.914.000,00	113.886.000,00	171.000.000,00

De acuerdo con ello, el crédito presupuestario necesario para atender la financiación de las ayudas convocadas para el ejercicio 2025 (BOJA núm. 7, 13/01/25), se imputa a la partida presupuestaria 1700180000 G/43A/48308/00 S0719 «Bono Alquiler Joven», por los siguientes importes:

ANUALIDAD	2025	2026	2027	TOTAL
IMPORTE	12.996.000,00 €	19.494.000,00 €	1.710.000,00 €	34.200.000,00 €

Analizada la información contenida en GIRO, se observa que, con fecha 3 de marzo de 2025, la ejecución de la convocatoria 2025 se encuentra en fase de autorización.

### 3.- Plan Ecovivienda (Fondos Next Generation EU)

Los recursos de este Plan se articulan a través del Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, y se encuadran en dos de las inversiones del componente 2, la *inversión C02.I01 «Programa de rehabilitación para la recuperación económica y social en entornos residenciales» (MR01020101)*, con una dotación de 515,89 millones de euros, y la *inversión C02.I02 «Programa de construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes» (MR01020201)*, con una dotación de 173,70 millones de euros, que suponen un montante total de 689,59M euros, cuyo plazo de ejecución se inició en el año 2022 y finaliza en junio de 2026.

Las necesidades presupuestarias estimadas para cumplir los objetivos de 46.350 viviendas del anteproyecto de Ley ascienden a 421,10 millones de euros, que se ejecutarán a lo largo de las anualidades 2025 y 2026, conforme al reparto que se detalla, que requerirá la tramitación de un expediente de operaciones presupuestarias para la adecuación de la distribución anual:

Procedencia de la financiación	Línea de actuación	ANUALIDAD 2025	ANUALIDAD 2026	
		Europea	Europea	
Eco Vivienda (Fondos MRR)	Rehabilitación a nivel de barrio (P1)	20.962.500,00	20.962.500,00	
	Rehabilitación a nivel de edificio y mejora de la eficiencia energética en viviendas (P3, P4 y P5)	185.847.200,00	146.022.800,00	
	<b>SUBTOTAL MR01020101</b>	<b>206.809.700,00</b>	<b>166.985.300,00</b>	
	Viviendas en alquiler social energéticamente eficientes (P6), MR01020201	37.840.000,00	9.460.000,00	
	<b>TOTAL</b>	<b>244.649.700</b>	<b>176.445.300</b>	<b>421.095.000</b>

7 / 11



Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	EDUARDO LEON LAZARO	04/04/2025	
VERIFICACIÓN		PÁG. 7/11	

#### 4.- Recursos propios para necesidades TIC

La norma propuesta crea necesidades que van a requerir el desarrollo de nuevos medios electrónicos. Inicialmente, el gasto se cuantifica por la Agencia Digital de Andalucía (ADA) en 600.000 euros, distribuidos a partes iguales entre las anualidades 2025 y 2026, para la implementación de la Bolsa de Suelo para Vivienda Asequible.

Para ello, conforme a lo informado en la memoria de fecha 16 de febrero de 2025, la Secretaría General de Vivienda (SGV) ha previsto transferir crédito cada año mediante modificación presupuestaria desde el Programa presupuestario 4.3.A. al correspondiente de la Agencia Digital de Andalucía. La partida del Programa presupuestario 4.3.A. de la que se va a detraer crédito en 2025 es la 1700030000 G/43A/66700/00 01 2003000140 "Gestión-Admón. Patrimonio Residencial".

Consultado el Sistema GIRO, con fecha 6 de marzo, se observa que existe una reserva de crédito por dicho importe en la anualidad 2025 con cargo al proyecto 2003000140. El resto de los gastos TIC ( Sistema de información de Vivienda Protegida, ... ), se demoran a su desarrollo reglamentario y en el marco de las disponibilidades presupuestarias de los ejercicios a los que pudiera afectar.

#### 5. Supresión de fianzas de arrendamientos urbanos

En relación con lo dispuesto en la Disposición Adicional Sexta, la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía como organismo competente en materia de ejercicio de las funciones relativas a las competencias en materia de fianzas de arrendamientos y suministros, en virtud de lo establecido en el Acuerdo de 3 de junio de 2014 del Consejo de Gobierno, emite informe complementario en el que se valora la incidencia económico-presupuestaria que se deriva de esta medida.

A estos efectos, la eliminación del depósito de fianzas de arrendamientos implica que conforme se vayan extinguiendo los contratos en vigor, y a solicitud de los interesados, éste supondría que habría que devolver una cantidad total de depósitos que a fecha actual asciende a 450.555.785 euros. La Agencia ha contemplado diferentes hipótesis en cuanto al ritmo de devolución, contemplando desde devolución al mismo ritmo que el actual ( 43M euros *año* ), hasta un ritmo de demanda que si resulta superior en un 25% al ritmo de devolución actual implicaría devolver unos 53,75M euros/año ( ello supondría que la devolución total de los depósitos se completaría en el año 2033 ), si se tiene en cuenta la hipótesis de devolución a un ritmo de incremento del 50% sobre el ritmo actual, implicaría devolver 64,50M euros/año, por lo que la devolución total se completaría en el año 2031 y si finalmente el ritmo fuese superior al 75% del actual ( 75,25 M euros/año, la devolución terminaría en el año 2030 ). Considerando, por tanto que se mantuviese el mismo ritmo de devolución que el actual de 43M euros/ año, la devolución de depósitos podría terminar en el año 2035.

Consecuentemente, AVRA deberá estimar en función del ritmo real que vayan alcanzando la solicitud de devoluciones, las necesidades presupuestarias en cuanto a los gastos en materia de devolución de fianzas de arrendamientos urbanos que ha de considerar en los anteproyectos de presupuestos anuales.

Esta propuesta normativa que afecta a la eliminación de las facultades de AVRA en cuanto a la gestión de las fianzas de arrendamientos urbanos tendrá además una incidencia directa sobre la plantilla de personal afecta a estas funciones, funciones



Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN		
FIRMADO POR	EDUARDO LEON LAZARO	04/04/2025
VERIFICACIÓN	[REDACTED]	PÁG. 8/11

que se irán reduciendo progresivamente, por lo que se prevé la adaptación de la misma al ritmo de disminución progresiva de las cargas de trabajo a medida que se reduce el número de expedientes que se gestionan. A estos efectos, la estimación de AVRA respecto al personal destinado a estas tareas es la siguiente:

- a) Desde el momento de la publicación de la Ley: se atendería el servicio con el 70% de los administrativos y el 50% de los técnicos a tiempo parcial.
- b) Una vez devueltos todos los depósitos ( dependerá del ritmo de devolución que finalmente resulte de la realidad de las devoluciones anuales, se mantendría solamente el personal imprescindible para atender los depósitos por suministros, cuestión que se atiende desde los servicios centrales de la Agencia, por lo que se mantendrían 1 jefe de sección, 7 administrativos y 2 técnicos. El detalle de estos escenarios se muestra de la siguiente forma:

<i>Perfiles</i>	<i>Dotación Actual</i>	<i>Dotación tras Publicación</i>	<i>Dotación tras devoluc. arrendamiento</i>
<i>Jefe de Sección</i>	<i>1</i>	<i>1</i>	<i>1</i>
<i>Administrativo</i>	<i>40</i>	<i>27</i>	<i>7</i>
<i>Técnico</i>	<i>2</i>	<i>2</i>	<i>2</i>
<i>Técnico a tiempo parcial</i>	<i>8</i>	<i>4</i>	<i>0</i>

Consecuentemente, el personal que deje de prestar estas funciones de forma gradual, se deberá ir reasignando a otras tareas y funciones que desarrolla la Agencia en aras a la mayor eficacia y eficiencia en cuanto a la función esencial de promoción de vivienda pública.

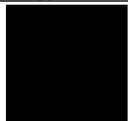
**Respecto a los ingresos,** la Consejería de Fomento, Vivienda y Articulación del Territorio señala que el incremento de viviendas que promueve la Ley supondrá unos mayores ingresos tributarios derivados del incremento de construcción de viviendas en el marco del Plan VIVE que se estima en 90 millones de euros a lo largo del período 2026-2029. A ello habría que añadir el incremento de ingresos tributarios por un aumento de viviendas derivado de las medidas propuestas sobre aumento de la densidad y edificabilidad, que también favorecerán el incremento de construcción de viviendas.

Finalmente, señalar que la norma en su disposición adicional cuarta relativa al “marco de financiación, límite al gasto y disciplina presupuestaria”, establece que las obligaciones económicas que se deriven de la presente ley serán asumidas por la Comunidad Autónoma de Andalucía de conformidad con los créditos que para esta finalidad sean aprobados en las correspondientes leyes presupuestarias de cada ejercicio, en el ámbito del marco financiero que corresponda y con pleno respeto a las exigencias establecidas por los principios de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera contemplados en la Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera.

**Conclusiones:**

Analizados por este centro directivo el texto de la actuación, la memoria económica y el resto de la documentación remitida, conforme a lo establecido en el referido artículo 35, se desprende que el escenario de financiación de la política de vivienda que ampara el anteproyecto de ley propuesto se asienta, por un lado, sobre la continuidad de los fondos del Plan Estatal de Vivienda que deberá consolidarse sobre la firma de un nuevo Convenio con cargo al nuevo Plan Estatal de Vivienda que se prevé para los años 2026-2029 (PEAV 2026-2029) y la aportación de los fondos autofinanciados requeridos; y del Bono



Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	EDUARDO LEON LAZARO	04/04/2025	
VERIFICACIÓN		PÁG. 9/11	

Alquiler Joven (2022 a 2024), ambos regulados en el Real Decreto 42/2022, de 18 de enero y y condicionados, el primero, a la firma de un nuevo Convenio con el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana; y, el segundo, a la aprobación de nuevas dotaciones anuales en los mismos términos. Y, por otro lado, los fondos Next Generation (UE), que finalizan en el año 2026.

En cuanto a las necesidades presupuestarias previstas para a la anualidad 2025, se desprende que existe dotación presupuestaria suficiente en el fondo de financiación estatal S0069 “PEAV” y en autofinanciada para financiar las necesidades del Programa de rehabilitación para la recuperación económica y social en entornos residenciales, fondo MR01020101, y del Programa de construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes, fondo MR01020201. No obstante, los fondos Next Generation requieren ajustar los créditos al ritmo de ejecución expresado. Respecto a la autofinanciada requerida para la Bolsa de suelo, se hace necesario realizar operaciones de crédito en el estado de gastos para acompañar los créditos presupuestarios al ritmo de ejecución indicado para dichas actuaciones.

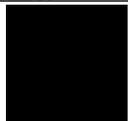
En relación con las necesidades estimadas para las anualidades futuras, 2026 a 2029 y siguientes, hay que indicar que dichos gastos deberán contemplarse dentro de los créditos del Anteproyecto de Presupuesto que apruebe el Consejo de Gobierno para ese ejercicio, en el marco de la envolvente económica asignada; quedando sujeta, en todo caso, a las disponibilidades presupuestarias que finalmente sean aprobadas por las correspondientes Leyes del Presupuesto para esa Sección Presupuestaria, en los distintos ejercicios presupuestarios afectados; y conforme a las prioridades de gasto que en ese marco dicha Sección determine.

Con respecto a la financiación del coste TIC en la anualidad futura 2026, indicar que dicho gasto deberá contemplarse dentro de los créditos consignados en el Anteproyecto de Presupuesto de la Agencia Digital de Andalucía que se apruebe por el Consejo de Gobierno. Este incremento en el Presupuesto 2026 de ADA, deberá compensarse con el correspondiente decremento en la misma cuantía en los créditos consignados en el Anteproyecto de Presupuesto de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda.

Asimismo, respecto a los gastos TIC, en el supuesto de que la ADA estimase una mayor inversión necesaria para el desarrollo y mantenimiento de la herramienta informática de la Bolsa de Suelo en anualidades futuras o de nuevos gastos, deberá igualmente contemplarse dentro de los créditos consignados en el Anteproyecto de Presupuesto de la Agencia Digital de Andalucía ( ADA ) que se apruebe por el Consejo de Gobierno, en el marco de la envolvente económica que le sea asignada y, en todo caso, deberán asumirlo de conformidad con las disponibilidades presupuestarias que se aprueben en las correspondientes Leyes de Presupuestos.

Por último, en cuanto a la eliminación de la obligatoriedad del depósito de fianzas por arrendamientos urbanos, AVRA deberá estimar en función del ritmo real que vayan alcanzando la solicitud de devoluciones, las necesidades presupuestarias en cuanto a los gastos en materia de devolución de fianzas de arrendamientos urbanos que ha de considerar en sus anteproyectos de presupuestos anuales.



Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	EDUARDO LEON LAZARO	04/04/2025	
VERIFICACIÓN		PÁG. 10/11	

En relación con el incremento de ingresos previstos, se recuerda que la evolución estimada deberá reflejarse en los distintos presupuestos de ingresos de los ejercicios afectados.

Finalmente, en cuanto a **las competencias y marco de actuación en el que se ubica a AVRA**, teniendo en cuenta la eliminación de sus competencias en materia de finazas de arrendamientos urbanos, hay que señalar que cualquier línea estratégica a futuro en la política de vivienda entendemos debería pasar por valorar y analizar la salida del perímetro de consolidación del sector de las administraciones públicas de AVRA, al menos en cuanto a lo que es la política de promoción pública de vivienda (construcción y gestión del parque público de viviendas de la comunidad autónoma), y recomponiendo al máximo sus gastos para dar cumplimiento a la regla del 50% de ingresos propios en el conjunto de su financiación establecida por el sistema europeo de cuentas, dado que la única posibilidad de que el presupuesto de la Junta de Andalucía facilite el crecimiento de la inversión directa en promociones de vivienda social es transfiriendo préstamos hipotecarios que financien total o parcialmente dicha inversión a compradores mediante subrogación, y para ello no ha de computar dicho endeudamiento en el déficit la Junta de Andalucía, el cual está actualmente reservado para las progresivas consolidaciones de gastos en los servicios públicos fundamentales (sanidad, educación y dependencia fundamentalmente).

Para ello, debería plantearse no solamente un esfuerzo decidido en la política de gestión de ingresos en el parque de viviendas públicas de AVRA, sino por supuesto en la gestión de ventas de terrenos y solares. Por la parte de los gastos y con el objetivo de que se pudiera conseguir el citado 50% de ingresos propios sobre su presupuesto de gastos no financiero, tendría que analizarse la posibilidad de reducir los recursos humanos en esta entidad a los totalmente indispensables para la gestión y promoción del parque público de viviendas, pudiéndose plantear que los recursos humanos no estrictamente necesarios para este fin, se destinaran al apoyo técnico y administrativo del área de la consejería competente en materia de vivienda para la gestión de las subvenciones en materia de viviendas (estructuralmente deficitaria en estos momentos en materia de personal), tanto a nivel de servicios centrales como periféricos. La integración de personal laboral provenientes de otras entidades instrumentales en la normativa actual, se ha efectuado en diversas ocasiones en los últimos años en la Junta de Andalucía, en la creación de agencias administrativas y de régimen especial, con funciones publicas administrativas, sin más problemas.

La inclusión de medidas acordes a este planteamiento en la presente ley podría ser un elemento decisivo en la reordenación del sector instrumental referente a la política de vivienda en la comunidad autónoma de Andalucía, dado que los diferentes avances en materia de reordenación del sector público andaluz no se han puesto de manifiesto en esta importante área de gobierno, siendo así, a nuestro juicio, uno de los elementos necesarios para conseguir los objetivos marcados en el proyecto de ley que se somete a informe.

Finalmente, se indica que, en el caso de que la actuación analizada fuera objeto de modificaciones que afectasen a su contenido económico-financiero y presupuestario, será necesario remitir una nueva memoria económica así como la documentación necesaria para la emisión del correspondiente informe por parte de este centro directivo y una comparativa con la documentación del expediente previo que contemple el análisis económico-financiero y presupuestario de los cambios realizados. Lo que se informa a los efectos oportunos.

EL DIRECTOR GENERAL DE PRESUPUESTOS,

11 / 11



Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN		
FIRMADO POR	EDUARDO LEON LAZARO	04/04/2025
VERIFICACIÓN		PÁG. 11/11