

Acuerdo de 4 de junio de 2025, del Consejo de Gobierno, por el que se toma conocimiento de la convocatoria para el ejercicio 2025, en régimen de concurrencia no competitiva, de las subvenciones a las actuaciones que se encuentren adscritas en 2024 al programa de fomento del parque de viviendas en alquiler o de cesión de uso en Andalucía, según lo previsto en la Orden de 4 de mayo de 2023.

La Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, tiene por objeto garantizar el derecho constitucional y estatutario a una vivienda digna y adecuada, del que son titulares las personas físicas con vecindad administrativa en la Comunidad Autónoma de Andalucía, y establece el conjunto de facultades y deberes que integran este derecho, así como las actuaciones necesarias que para hacerlo efectivo corresponden a las administraciones públicas andaluzas y a las entidades públicas y privadas que actúan en el ámbito sectorial de la vivienda.

Dicha Ley otorga al derecho a la vivienda un carácter finalista, al definirlo como el que satisface las necesidades habitacionales de sus titulares y de quienes con ellos convivan, permitiendo una vida independiente y autónoma y favoreciendo el ejercicio de los derechos fundamentales.

Las actuaciones para ejecutar este derecho corresponden a las administraciones públicas andaluzas, que deben hacerlo efectivo mediante el ejercicio de sus competencias y la cooperación y coordinación con los entes locales.

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, establece en sus artículos 25 y 26 el programa de fomento del parque de viviendas protegidas en alquiler o de cesión de uso.

Tras la experiencia de la gestión derivada de las Órdenes de 28 de mayo de 2019 y 16 de junio de 2021, de la entonces Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, a las que se acogieron las convocatorias de los ejercicios 2019, 2020 y 2021, se optó por un cambio de regulación plasmado en la Orden de 4 de mayo de 2023, por la que se regula la adscripción de actuaciones al programa de fomento del parque de viviendas protegidas en alquiler o de cesión de uso en Andalucía y la concesión de subvenciones a las mismas (BOJA núm. 86, de 9 de mayo de 2023).

A la vista de los sobrantes en los fondos disponibles, los principales cambios introducidos en la citada Orden de 4 de mayo de 2023 fueron la adopción de un procedimiento de concurrencia no competitiva y la simplificación del procedimiento para la concesión de la ayuda.

La financiación de este programa cuenta con las aportaciones estatales, inicialmente derivadas del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021. En la actualidad, la financiación se incardina en 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, que recoge entre sus programas de ayuda el programa 7 de fomento de viviendas para personas mayores o personas con discapacidad y el programa 8 de fomento de alojamientos temporales, de modelos cohousing, de viviendas intergeneracionales y modalidades similares.

En consecuencia, el programa de fomento del parque de viviendas protegidas en alquiler o de cesión de uso en Andalucía cuenta con dos líneas:

- Línea 1. Fomento de viviendas protegidas en alquiler o de cesión de uso para personas mayores y personas con discapacidad, que supone la promoción de alojamientos o viviendas con instalaciones, servicios y zonas de interrelación.
- Línea 2. Fomento de viviendas protegidas en alquiler o de cesión de uso y otras soluciones residenciales de alojamientos temporales, de modelo cohousing, de viviendas intergeneracionales y otras modalidades similares.

Las viviendas resultantes de estas actuaciones serán calificadas como viviendas protegidas del Plan Vive en Andalucía y la adscripción obliga a mantener el régimen de alquiler o de cesión del uso en las condiciones establecidas durante al menos veinte años desde la fecha de la calificación definitiva. En líneas generales, abarca actuaciones de nueva construcción o procedentes de rehabilitación de edificios, con un máximo de 90 m² útiles, salvo en viviendas adaptadas para personas con movilidad reducida, viables urbanística y económicamente, y con una calificación energética mínima A. Además, cuentan con especificaciones mínimas para instalaciones, servicios y zonas de interrelación.

De conformidad con lo previsto en el artículo 3 de la Orden de 4 de mayo de 2023, podrán ser beneficiarias de estas ayudas las personas físicas mayores de edad; las administraciones públicas, los organismos públicos y demás entidades de derecho público y privado, así como las empresas públicas, privadas y público-privadas; y las fundaciones, las empresas de economía social y sus asociaciones, cooperativas incluidas las de autopromoción y autoconstrucción, las organizaciones no gubernamentales y las asociaciones declaradas de utilidad pública, y aquellas a las que se refiere la disposición adicional quinta de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de la Bases de Régimen Local.

Las bases reguladoras contemplan realizar un primer pago del 50 % al inicio de la actuación, fraccionar el 30 % durante la ejecución, y abonar el 20 % restante a la finalización de la actuación.

El plazo máximo para la ejecución de las actuaciones será entre 30 y 38 meses, según la tipología y el volumen de la promoción, de conformidad con lo previsto en los artículos 78 y 88 del Real Decreto 42/2022, de 18 de enero.

El procedimiento de adscripción concluye, por un lado, con la firma de un Acuerdo en el seno de la Comisión Bilateral entre el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, la Comunidad Autónoma de Andalucía y el Ayuntamiento del municipio en el que se ubique la actuación, al que se refieren los artículos 74 y 84 del Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, en el que se establecerán los compromisos y condiciones asumidos por las partes. Asimismo, y una vez firmado el Acuerdo, la persona titular de la Dirección General competente en materia de vivienda, resolverá sobre la adscripción al programa de la actuación propuesta en la línea que corresponda, señalando las subvenciones máximas a las que se puede optar.

El órgano competente para la instrucción, emisión de la propuesta provisional y definitiva de resolución del procedimiento de concesión de las ayudas, será la persona titular de la jefatura de servicio de la Delegación Territorial competente en materia de vivienda protegida de la provincia que corresponda.

Por su parte, la persona titular de la Delegación Territorial competente en materia de vivienda protegida de la provincia correspondiente ostentará la competencia para dictar las resoluciones de concesión, modificación, denegación, desistimiento y reintegro de las subvenciones, en virtud de la delegación acordada en la disposición adicional primera de la citada Orden.

El Acuerdo de la Comisión de Seguimiento de 29 de octubre de 2024, relativo a la distribución de la financiación por anualidades y programas, para la ejecución del Plan Estatal para el acceso a la Vivienda 2022-2025, contempla los siguientes importes para los programas 7 y 8 para la anualidad 2024:

ANUALIDAD	FONDOS ESTADO (€)	FONDOS AUTONÓMICOS (€)
2024	27.282.913,88	9.279.414,12

Continuando en esa línea de actuación, y tras haber procedido a la adscripción de las actuaciones al Programa en 2024, se ha considerado oportuno proceder a una nueva convocatoria de las citadas ayudas prevista para el mes de mayo del 2025 por un importe de 38.317.925,60 euros, resultante de incrementar los importes acordados en la Comisión de Seguimiento en 1.755.597,60 euros tras un pago realizado a una de las actuaciones, siendo la cuantía máxima de cada subvención de 700 euros por m² de superficie útil privativa de unidad habitacional o vivienda, sin superar el 50 % del coste subvencionable, ni el límite máximo de 50.000 euros por unidad habitacional o vivienda, para la Línea 1; y una cuantía máxima de 420 euros por m² de superficie útil privativa de la unidad habitacional o vivienda y de estancias comunes de interrelación, con las mismas limitaciones, para la Línea 2.

Además, las personas o entidades promotoras de actuaciones adscritas en la Línea 2 que cumplan los requisitos que se detallan a continuación, y que así lo soliciten, y en función de las disponibilidades presupuestarias, podrán obtener adicionalmente una ayuda por importe de 15.000 euros por unidad habitacional o vivienda:

a) Las viviendas se encontrarán calificadas en régimen especial.

b) La persona promotora beneficiaria estará incluida en alguna de las siguientes categorías: administraciones públicas, organismos públicos y demás entidades de derecho público y privado, así como empresas públicas, privadas y público-privadas; fundaciones, empresas de economía social y sus asociaciones, cooperativas incluidas las de autopromoción y autoconstrucción, organizaciones no gubernamentales y asociaciones declaradas de utilidad pública, así como aquellas a las que se refiere la disposición quinta de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de la Bases de Régimen Local.

c) Se destinarán al menos el 50 % de las viviendas a unidades familiares o de convivencia cuyos ingresos no superarán 1,2 veces el Indicador Público de Rentas Múltiples (IPREM).

En el año 2024 se seleccionaron las actuaciones correspondientes al programa de fomento del parque de viviendas protegidas en alquiler y cesión de uso en Andalucía, previa solicitud de los promotores públicos y privados que cumplían los requisitos previstos en la Orden de 4 de mayo de 2023. Una vez seleccionadas, se adscribieron al referido programa y se formalizaron distintos Acuerdos entre la Administración General del Estado, la Administración de la Junta de Andalucía y los ayuntamientos de los municipios en los que se ubicaban las actuaciones.

Provincia	Municipio	Localización	N.º viv	ADS	Coste subv.	Subv. estatal	Subv. autonómica	SUBV TOTAL
CÓRDOBA	AGUILAR DE LA FRA.	Plaza Teatro Español	20	INTERGENERACIONAL	2.050.984,49	497.813,40	300.000,00	797.813,40
GRANADA	ALMUÑÉCAR	Callejón Hurtado de Mendoza	60	ALOJAM. TEMP.	9.919.198,67	794.915,60	550.000,00	1.344.915,60
GRANADA	CÚLLAR	Avda. Juan Pérez Arcas 77	26	ALOJAM. TEMP.	3.119.016,64	314.524,88	268.414,12	582.939,00
HUELVA	PUNTA UMBRÍA	Calle Juan Hernández González, SL SUELO SUO-1, 5	48	COHOUSING	4.670.521,48	1.366.692,60	720.000,00	2.086.692,60
HUELVA	HUELVA	Calle Doctor Rafael Segovia 2	11	INTERGENERACIONAL	847.095,11	313.958,40	165.000,00	478.958,40
MÁLAGA	MÁLAGA	Plaza de Mendizábal nº3	20	INTERGENERACIONAL	5.126.193,96	483.170,00	205.000,00	688.170,00
MÁLAGA	MÁLAGA	Calle Gómez Ocaña 17	16		1.707.517,40	334.370,00	141.000,00	475.370,00
SEVILLA	DOS HERMANAS	Avenida Rafael Escuredo Rodríguez Parcela BPM-9	273	COHOUSING	31.111.861,40	7.899.305,40	0	7.899.305,40
SEVILLA	DOS HERMANAS	SC SEN-1 Entrenúcleos Parcela BPO-1.	185	COHOUSING	16.292.305,00	3.918.806,20	1.700.000,00	5.618.806,20
SEVILLA	MARTÍN DE LA JARA	Plaza Andalucía n.º 2	12	ALOJ. TEMP.	1.060.090,47	281.593,20	180.000,00	461.593,20
SEVILLA	SEVILLA	R2p-1 Palmas Altas Sur	68	COHOUSING	10.245.989,69	1.486.350,80	640.000,00	2.126.350,80
SEVILLA	SEVILLA	R2p-2 Palmas Altas Sur	68	COHOUSING	10.627.885,33	1.486.350,80	640.000,00	2.126.350,80
SEVILLA	SEVILLA	R3p-6 Palmas Altas Sur	136	COHOUSING	19.914.374,14	3.166.099,60	1.100.000,00	4.266.099,60
SEVILLA	SEVILLA	R3p-5 Palmas Altas Sur	136	COHOUSING	20.268.424,12	3.154.289,20	1.100.000,00	4.254.289,20
SEVILLA	SEVILLA	Calle Parque Sierra de Castril 4	58	COHOUSING	7.640.562,86	1.863.905,40	870.000,00	2.733.905,40
SEVILLA	SEVILLA	Calle Vereda de Poco Aceite 17	92	ALOJAM. TEMP.	11.158.866,09	1.492.406,00	580.000,00	2.072.406,00
SEVILLA	SEVILLA	Rey Juan Carlos I	8		686.745,00	183.960,00	120.000,00	303.960,00
			1.237		156.447.632	29.038.511,48	9.279.414,12	38.317.925,60

Todas estas promociones de viviendas se suman a las puestas en marcha con anterioridad en el marco del Plan Vive en Andalucía de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030. En este sentido, gracias a las convocatorias de 2019, 2020, 2021 y 2023 se han puesto en carga 2.920 viviendas, que suponen una inversión de 219.813.914,79 euros y una subvención por parte de la Junta de Andalucía de 68.346.958,70 euros.

Por todo lo anterior, teniendo en cuenta el volumen total de las ayudas que se va a conceder y la importancia de estos programas para fomentar el acceso a la vivienda protegida a precio asequible y para ayudar a la recuperación económica de Andalucía desde el sector de la construcción, se considera oportuno y conveniente que estos programas sean conocidos por el Consejo de Gobierno.

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, Articulación del Territorio y Vivienda y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión del día 4 de junio de 2025,

ACUERDA

Tomar conocimiento de la convocatoria para el ejercicio 2025, en régimen de concurrencia no competitiva, de las subvenciones a las actuaciones que se encuentren adscritas en 2024 al programa de fomento del parque de viviendas en alquiler o de cesión de uso en Andalucía, según lo previsto en la Orden de 4 de mayo de 2023.

Sevilla, 4 de junio de 2025

JUAN MANUEL MORENO BONILLA
Presidente de la Junta de Andalucía

ROCÍO DÍAZ JIMÉNEZ
Consejera de Fomento, Articulación del Territorio
y Vivienda