



P.A.I.F.

**PROGRAMA DE ACTUACIÓN,
INVERSIONES Y FINANCIACIÓN**

EJERCICIO 2021

INDICE

I. MEMORIA RESUMEN EXPLICATIVA, ANTECEDENTES, ÁREAS Y DESCRIPCIÓN DE ACTIVIDADES DE LA SOCIEDAD PÚBLICA INSTITUTO DE LA VIVIENDA DE LA RIOJA, S. A.

A) ANTECEDENTES HISTÓRICOS:

B) DESCRIPCIÓN DE ÁREAS COMPETENCIALES:

B.1.- Transformación del suelo y promoción de vivienda protegida:

B.2.- Constitución de derechos de superficie y promoción de actividades sociales:

B.3.- Gestión y desarrollo de programas públicos de interés social determinados por la Consejería a la que el Instituto está adscrito

C) ACTUACIONES REALIZADAS POR ÁREAS COMPETENCIALES:

1. Promoción de vivienda pública

2. Hipoteca del Gobierno de la Rioja

3. Bolsa de Alquiler –Habita Rioja

4. Oficina Regional de Información y Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida

5 Programa Prioritario de Mediación Integral

D) ACTUACIONES PREVISTAS PARA 2021

1. PROMOCIÓN DE VIVIENDAS

2. PROGRAMAS SOCIALES:

2.1. HIPOTECA GOBIERNO DE LA RIOJA

2.2. BOLSA DE VIVIENDA EN ALQUILER DEL GOBIERNO DE LA RIOJA –HABITA RIOJA ; BOLSA SOCIAL COMPLEMENTARIA DE ENTIDADES FINANCIERAS Y OTRAS PP. JJ.; Y ARRENDAMIENTOS ESPECIALES

2.3. PROGRAMA PRIORITARIO DE MEDIACIÓN INTEGRAL EN MATERIA DE EJECUCIONES HIPOTECARIAS DE VIVIENDA HABITUAL, GESTIÓN DEL FONDO SOCIAL NACIONAL Y DEL CONVENIO CON BANKIA

2.4. COLABORACIÓN CON LA RED SOCIAL

2.5. OFICINA REGIONAL DE INFORMACION Y REGISTRO DE VIVIENDA PROTEGIDA Y VENTANILLA ÚNICA DE VIVIENDA

2.6. PROGRAMA DE PISO COMPARTIDOS Y ACOMPAÑAMIENTOS A PERSONAS MAYORES

2.7. FIRMAS DE CONVENIOS PARA LA CAPTACIÓN DE VIVIENDAS Y GESTIÓN DEL PARQUE RESULTANTE

3. FINANCIACION IRVI 2021

4. PROGRAMAS DE ALQUILER

5. REALIZACIÓN DE STOCK INMOBILIARIO

II. PRESUPUESTO

I. MEMORIA RESUMEN EXPLICATIVA, ANTECEDENTES, ÁREAS Y DESCRIPCIÓN DE ACTIVIDADES DE LA SOCIEDAD PÚBLICA INSTITUTO DE LA VIVIENDA DE LA RIOJA, S. A.

A) ANTECEDENTES HISTÓRICOS:

El Instituto de la Vivienda de La Rioja, S.A., se constituyó como Sociedad Anónima mediante escritura pública el 27 de Diciembre de 1.990 en Logroño, en ejecución y desarrollo del Decreto 75/1990, de 12 de julio, por el que se crea la Sociedad Mercantil "Instituto de Vivienda de La Rioja, S. A.", BOR nº 90 de 24 de julio. Su domicilio social se encuentra desde julio de 2004 en C/ General Urrutia 10 – 12, bajo, de Logroño.

El Capital Social desembolsado actualmente es de cinco millones quinientos setenta y cuatro mil trescientos sesenta y siete euros con setenta y cinco céntimos de euro (5.574.367,75 €), dividido en 9.275 acciones de 601,01 € de valor nominal cada una, siendo sus socios el Gobierno de La Rioja y el Ayuntamiento de Logroño, titulares de 8.875 y 400 acciones respectivamente, lo que supone una proporción aproximada del 95,69 % y 4,31 % sobre el total.

Su Objeto Social ha experimentado sucesivas ampliaciones y su naturaleza jurídica ha sido adaptada a la legislación vigente, resultando modificados sus Estatutos Sociales fundacionales. En escritura pública de 2 de noviembre de 2010, inscrita en el Registro Mercantil de La Rioja el 19 de noviembre de 2010, se contiene la redacción hoy vigente de los correspondientes artículos 1 y 2 de los Estatutos Sociales de la Entidad. **El artículo segundo reza:**

"Objeto. Constituye el objeto de la Sociedad:

La rehabilitación y promoción de viviendas y cuantas actividades complementarias, accesorias y auxiliares sean precisas a tal fin en todo el territorio de La Rioja tales como:

La adquisición de suelo por cualesquiera de los procedimientos legalmente establecidos con objeto de constituir reservas o para llevar a cabo actuaciones o programas previstos en materia de vivienda en la Comunidad Autónoma de La Rioja, así como la gestión del mismo.

La redacción y gestión del planeamiento preciso para la ejecución de los programas de actuación que tenga encomendados.

La adquisición y enajenación de viviendas en proyecto, ejecución o terminadas y la adjudicación y contratación de toda clase de obras, estudios y proyectos precisos para la construcción y rehabilitación de viviendas en La Rioja, de acuerdo con sus planes de actuación, así como la administración, conservación y enajenación de las viviendas adquiridas, construidas o rehabilitadas.

La gestión de la administración de viviendas de protección oficial de promoción pública de la Comunidad Autónoma de La Rioja en los términos expresados en los Convenios que suscriban con Entes públicos o privados.

La gestión de la administración de vivienda de protección oficial.

Cualquier otra actividad relacionada con las anteriores que fuera necesaria, consecuencia o desarrollo de las mismas y, en particular, la participación en otras empresas nacionales o extranjeras que tengan por objeto programas de construcción de viviendas de protección oficial, o en su caso, de signo equivalente, así como suscribir contratos de asistencia técnica y servicios con Entes públicos o sociedades privadas.

La realización de las actividades materiales de carácter social que a continuación se enumeran, bien por cuenta propia o a través de terceros:

Construcción, rehabilitación, adquisición y enajenación de bienes inmuebles así como su explotación en arrendamiento.

Promoción y gestión de la construcción de equipamientos públicos.

La urbanización de terrenos, cuando resulte necesario para la ejecución de las actividades enumeradas precedentemente.

La constitución de derechos de superficie sobre las parcelas resultantes en los términos más convenientes para asegurar los resultados de las actividades descritas.

La gestión y desarrollo de los programas públicos de interés social determinados por la Consejería a la que está adscrita que contribuyan, faciliten o favorezcan la consecución de los objetivos previstos por ésta para satisfacer el derecho constitucional de acceso a una vivienda digna y adecuada de los sectores sociales más necesitados de protección, así como la formalización de convenios para la ejecución de dichos programas.

El proyecto, construcción y conservación de las infraestructuras de carreteras de titularidad autonómica, así como la colaboración en la gestión de las expropiaciones en los términos encomendados.

Las actividades integradas en el objeto social en materia de carreteras se desarrollarán por la sociedad en el marco de la encomienda que la Consejería competente en materia de carreteras le haga en los correspondientes convenios de acuerdo con la legalidad vigente.”

Asimismo el **artículo primero** de dichos Estatutos Sociales dispone expresamente:

“Naturaleza y régimen jurídico:

La sociedad mercantil “Instituto de la Vivienda de La Rioja, S.A.” es una Sociedad Anónima. La Sociedad, sin perjuicio de su dependencia de la Consejería con competencia en materia de vivienda y de carreteras, tendrá personalidad jurídica propia, plena capacidad jurídica y de obrar para el cumplimiento de sus fines, patrimonio propio y administración autónoma y se regirá por lo establecido en estos estatutos y en lo que no estuviere previsto, por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de capital y demás disposiciones aplicables.

Será igualmente de aplicación a la actividad del “Instituto de la Vivienda de La Rioja, S.A.” la normativa reguladora de las viviendas de protección oficial integrada por el Real Decreto- Ley 31/1978 de 31 de octubre, Real Decreto 3148/1978 de 10 de noviembre, Ley 2/2007, de 1 de marzo, de Vivienda de la Comunidad Autónoma de La Rioja y demás disposiciones dictadas o que se dicten en su desarrollo, la Ley 2/1991,

de 7 de marzo de Carreteras de la Comunidad Autónoma de La Rioja y demás normativa vigente en materia de carreteras de titularidad autonómica.

La sociedad mercantil “Instituto de la Vivienda de La Rioja, S.A.” **tiene la consideración de medio propio y servicio técnico de la Consejería con competencia en materia de Vivienda** estando obligada a realizar los trabajos que esta le encomiende en las siguientes materias:

Gestión de los programas y ayudas regulados en la normativa estatal y autonómica en materia de vivienda.

Colaboración en el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, adjudicaciones e inspección en materia de vivienda protegida.

Contratación y mantenimiento de las ventanillas únicas de vivienda destinadas a informar y apoyar la gestión de los Planes estatales y autonómicos de vivienda.

Gestión del registro de solicitantes de vivienda protegida.

Contratación de proyectos y de obras de construcción y conservación de infraestructuras de carreteras de titularidad autonómica, incluyendo la colaboración en la gestión de las expropiaciones en los términos encomendados.

Así como, en las materias que constituyan su objeto social.

Las relaciones entre el Instituto de la Vivienda de La Rioja, S.A. con la Consejería con competencia en materia de vivienda y de carreteras, de la que es medio propio y servicio técnico tiene naturaleza instrumental y no contractual, articulándose a través de encomiendas de gestión de las previstas en los artículos 4.1 n) y 24.6 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público.”

En abril de 2006 se firmó la primera encomienda de gestión al respecto, integrándose sucesivamente en función de las necesidades de gestión hasta que con fecha de 22 de junio de 2010 se formalizó el Acuerdo entre la Consejería de Vivienda y Obras Públicas y el Instituto de la Vivienda de la Rioja S. A. por el que se encomendaba al Instituto la gestión de los expedientes de ayudas a inquilinos, a titulares de la hipoteca joven del Gobierno de La Rioja y a los arrendadores de contratos suscritos al amparo de la bolsa de vivienda en alquiler, del Plan Estatal de Vivienda 2005-2008 y del Plan de Vivienda de La Rioja 2005-2008, las ayudas a inquilinos, la ayuda social de alquiler, la ayuda a los promotores para el arrendamiento de las viviendas libres. alquiler-empresas, del Plan de Vivienda de la Comunidad Autónoma de La Rioja 2009-2012 y del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, así como la gestión de la renta básica de emancipación y la contratación y mantenimiento de las ventanillas únicas de vivienda.

El 7 de abril de 2011 se formalizaba el Acuerdo de encomienda de gestión de la Consejería de Vivienda y Obras Públicas al Instituto de la Vivienda de La Rioja, S. A. para la ejecución de infraestructuras de carreteras, concretamente para la ejecución de las obras contenidas en el proyecto de obras denominado “Desdoblamiento de calzada en las carreteras LR-134 y LR-123. Tramo: Arnedo-Calahorra”, con un presupuesto de 39.567.980,75 €; así como la colaboración en la gestión de expropiaciones, cuya cuantía asciende a 4.485.158,16 €, en los términos establecidos en las siguientes cláusulas (...).”

Por Adenda de 28 de marzo de 2012 se excluye la gestión de la renta básica de emancipación de la Encomienda de Gestión vigente de 2010.

Por Adenda de 28 de noviembre de 2012 se excluyen las ayudas autonómicas a inquilinos de los planes anteriores y la ayuda social al alquiler.

Conforme a Acuerdo del Consejo de Administración de IRVI, de 26 de junio de 2013 se firmó la Encomienda de gestión propia del Fondo Social de Vivienda en el territorio de la CAR y el Convenio de Colaboración para la gestión de la ayuda autonómica de arrendamientos especiales, ambas actualmente en vigor.

B) DESCRIPCIÓN DE ÁREAS COMPETENCIALES:

B.1.- Transformación del suelo y promoción de vivienda protegida:

Desde la constitución de IRVI, el veintisiete de diciembre de 1990 hasta la fecha han sido entregadas a adquirentes 77 promociones de viviendas de protección pública que contemplan un total de 2.544 viviendas de las que 1.526 (un 59'98 %) radican en Logroño y las 1018 restantes (un 40'02 %) en otros municipios riojanos. Asimismo, hemos promovido las siguientes urbanizaciones:

- Santurde y Tricio para un total de 70 parcelas, recibidas en 2001 y 2003 respectivamente.
- Unidad de Ejecución nº1 del Sector Valdegastea de Logroño, recibida en 2008, con capacidad para 2.323 viviendas de las que 1.196 son protegidas. El aprovechamiento del Instituto en este sector se materializó en seis promociones de vivienda protegida por un total de 448 viviendas con sus anejos vinculados y locales libres, que fueron entregadas a sus adquirentes en 2007 y 2008.
- Unidad de Ejecución nº 22 de Alfaro, recibida en 2012, que alberga, parcelas dotacionales, viales, infraestructura pública y cuatro parcelas residenciales, con capacidad para doce, cuatro, diez y cuarenta viviendas respectivamente, por un total de 66 viviendas protegidas a promover sucesivamente por el Instituto en función de las necesidades reales de vivienda protegida de esa Ciudad. En 2013 concluimos la promoción de la primera parcela con 12 viviendas y el local cedido gratuitamente a la Asociación de Alzheimer de Alfaro.

B.2.- Constitución de derechos de superficie y promoción de actividades sociales:

- B.2.1. **Residencia de la Tercera Edad y Centro de día** ubicada en el término de Peñaescalera de Nájera, para cien plazas de residentes y treinta plazas más para centro de día, a cargo del Instituto como titular de un derecho real de superficie, puesta definitivamente en uso en marzo de 2008 con una inversión para el Instituto de 7'6 M €, que fue reintegrada por la CAR a lo largo de la vida del derecho real, en pagos trimestrales, hasta septiembre de 2018, fecha en que quedó **extinguido dicho derecho real de superficie**.
- B.2.2. **Local adaptado a centro de día en Alfaro**, ubicado en la PB del edificio sito en C/ Felipe IV, nº 1, dentro de la 1ª fase ya construida de la UE 22 promovida por IRVI, con capacidad para 30 plazas, con **uso cedido gratuitamente en marzo de 2014** a la Asociación para la demencia de alzheimer (ADA Alfaro), conforme a Convenio de Colaboración firmado en diciembre de 2010.

B.3.- Gestión y desarrollo de programas públicos de interés social determinados por la Consejería a la que el Instituto está adscrito, (Decreto 29/2015, de 21 de julio, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Fomento y Política Territorial y sus funciones en desarrollo de la Ley 3/2003, de 3 de marzo, de Organización del Sector Público de la Comunidad Autónoma de La Rioja (BOR de 22 de julio de 2015):

B.3.1. El Instituto tiene encomendada la gestión del programa de **Ventanilla Única de Vivienda** que desde el uno de octubre de 2011 se atiende por personal del Instituto.

B.3.2. Nacido en 2003, el vigente Programa de **Hipoteca Joven del Gobierno de La Rioja 2019/2023**, ha sido aprobado el 23 de abril de 2019, comenzando su primera anualidad con la participación de CAJA RURAL DE NAVARRA, BANKIA y ABANCA. Se mantiene la total ausencia de comisiones, tanto de apertura, estudio, novación, como por cambio de garantías o por desistimiento total o parcial. Anticipándose a la entrada en vigor de la Ley Reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario, 5/2019, de 15 de marzo, el programa atribuye la totalidad de gastos notariales, registrales y de gestión a las entidades bancarias colaboradoras y ofrece las mejores condiciones hipotecarias para nuestros jóvenes en las modalidades a tipo variable y a tipo fijo, conforme a las respectivas ofertas de cada entidad bancaria.

B.3.3. El programa de **Bolsa de Alquiler del Gobierno de La Rioja** nacido en 2002, comprometió la gestión integral en Logroño, por Convenio de Colaboración de 30 de marzo de 2012. El Programa vigente "IRVI cuida tu vivienda" fue aprobado por el Consejo rector de la Entidad en sesión ordinaria celebrada el 8 de enero de 2019, adaptado a las modificaciones legislativas por sendas Instrucciones de Gerencia de 24 de enero y 6 de marzo de 2019. Permite un techo de renta mensual de 475€ acorde a la normativa autonómica de ayudas al alquiler. Hoy en día el programa luce la práctica desaparición de la morosidad y el incremento del ahorro medio para los inquilinos, además de las sinergias con las demás áreas de gestión internas y con otras entidades. El programa presta una **gestión integral** a propietarios e inquilinos; mantiene las ayudas clásicas de garantía de cobro de rentas, ayuda al cuidado y conservación de la vivienda, arbitraje convenido, gratuidad del programa y asesoría jurídica y comercial.

Ambas áreas, Hipoteca Joven y Bolsa de Alquiler del Gobierno de La Rioja vienen siendo atendidas por nueve personas.

B.3.4. El Instituto también viene gestionando el **Registro de solicitantes de vivienda protegida de la C. A. R.** dentro del ámbito territorial de nuestra Comunidad Autónoma, desde su implantación en 2004, instrumento de gestión que hoy se articula al amparo del Decreto 120/2007, de cinco de octubre (B.O.R. nº 137 de 13 de octubre de 2007), destinando a tal fin dos personas.

B.3.5. Dentro del Convenio de Colaboración con el Ayuntamiento de Logroño de 30 de marzo de 2012 y su Adenda de 19 de julio de 2012, junto con la Resolución de la Consejería de OO. PP., Pol. Local y Territorial de 22 de junio de 2012, en la línea de lograr la más eficaz labor mediadora entre los afectados por las ejecuciones hipotecarias de su vivienda habitual y las entidades financieras, en todo el territorio de la C. A. R., conducente al cumplimiento del Código de Buenas Prácticas a que se contrae el RDL 6/2012, de 9 de marzo, **el 21 de**

febrero de 2013 fue creado el Programa prioritario de Mediación integral para afectados por procedimientos de ejecución hipotecaria de su vivienda habitual. En varias sesiones del Consejo de Administración de la Entidad se da cuenta de la evolución del volumen de familias acogidas al programa. Concretamente, desde febrero de 2013 hasta hoy son 787 las familias beneficiarias de las que 781 cuentan con solución hipotecaria definitiva y sin que ninguna familia haya sufrido lanzamiento de su vivienda habitual. Hoy día se hallan afectos a su gestión la Coordinadora de programas de la entidad y seis personas.

B.3.6. La Adenda nº 3 a la encomienda de gestión vigente atribuye al Instituto la **gestión** derivada de la Adhesión de la CAR al Convenio de 17 de enero de 2013, por el que se crea el **Fondo Social de Vivienda**. Vinculado al programa de mediación integral, intermedia con las entidades financieras adheridas el flujo de viviendas concretas.

B.3.7. IRVI también forma parte de la estructura de la **Red de protección a las personas y familias en situación de vulnerabilidad en La Rioja**, creada en desarrollo del Convenio de Colaboración entre el CGPJ y el Gobierno de La Rioja sobre detección de supuestos de vulnerabilidad con ocasión del lanzamiento de vivienda familiar y medidas de carácter social, de 30 de julio de 2013, con vigencia indefinida.

B.3.8. Asimismo, en colaboración con la Consejería de adscripción IRVI gestiona el Programa de **arrendamientos especiales**, regulado por Orden 2/2013, de 11 de abril, modificada por Orden 6/2015, de 19 de mayo, y Orden 4/2017, de 14 de septiembre, para facilitar el pago de la renta a los inquilinos más vulnerables, reduciendo el esfuerzo al 25 % o al 20 % siempre que sus ingresos no rebasen 2,5 veces IPREM. Son cinco los convenios firmados entre la Consejería de adscripción e IRVI. Estas ayudas las paga el Instituto por adelantado y, previa fiscalización, son reintegradas anualmente por la Consejería conforme a previsión presupuestaria.

C) ACTUACIONES REALIZADAS POR ÁREAS COMPETENCIALES:

1. Promoción de vivienda pública

En lo que concierne a la **promoción de vivienda protegida** destinada a la venta, son 77 promociones de viviendas de protección pública que contemplan un total de 2.544 viviendas las llevadas a término por el Instituto. De ellas, se detallan las 39 promociones entregadas desde 2003 que suponen **1.355 viviendas** con **1.586 adjudicatarios alojados**:

AÑO	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
V.P.O.	92	96	55	14	465	186	298	30	102	-	12	5

En doce ejercicios (2003-2014) la gestión promotora representa un 53,62 % del total absoluto de entregas de vivienda del Instituto desde su origen en 1991. Las promociones se distribuyen entre la Capital y el resto de municipios de La Rioja, en una proporción de seis a cuatro, disponiendo también de viviendas unifamiliares acogidas al régimen general. De nueve promociones entregadas en los últimos años, hoy están **50 viviendas en venta directa** y otras **10**, alquiladas en la modalidad de opción de compra gratuita.

2. Hipoteca del Gobierno de la Rioja

En lo concerniente al **programa de Hipoteca del Gobierno de La Rioja**, desde su inicio en 2003 hasta el 31-11-2020 se han **solicitado 7.152 hipotecas**, remitiendo a las entidades bancarias **6.518** de las cuales han aprobado un total de **5.503** hipotecas, resultando **firmadas 5.480 hipotecas**, que han supuesto una cantidad absoluta de **préstamo** por importe de **666.343.000 €**, respondiendo el perfil del solicitante a un joven de 29 años que asume una hipoteca de unos 121.595 euros a un plazo medio de unos veintiocho años.

AÑO	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020 1-nov
HIPOTECAS SOLICITADAS	583	471	425	787	932	626	574	739	222	218	185	171	115	146	203	334	287	134

Las **5.480 hipotecas firmadas** en estos diecisiete años y diez meses han permitido el alojamiento definitivo en viviendas a **8.190 jóvenes** residentes en La Rioja. De donde se desprende que una de cada dos viviendas acogidas a este programa responde a titular individual y la otra resulta adquirida por una pareja joven.

3. Bolsa de Alquiler –Habita Rioja

En cuanto al programa de **Bolsa de Vivienda en Alquiler-Habita Rioja** desde 2002 al 31 de octubre de 2020 han sido formalizados **4.395 contratos**:

La gestión directa por el Instituto acredita un alojamiento real efectivo desde 2009 hasta hoy de 6.836 inquilinos, que sumados al dato del gestor anterior de 2002 a 2008 por ratios -2.103-, arroja un resultado global de **8.939 inquilinos alojados**.

En la última interanualidad el perfil del inquilino responde a una edad de 39 (38,76) años, que satisface una **renta mensual de 334,22 €**, lo que representa un incremento del 4,96 % respecto a la interanualidad 2018-2019, lo que permite que nuestros alojados disfruten de **un ahorro de aproximadamente un 50 % respecto a la renta de mercado** anunciada en (www.idealista.com, www.enalquiler.com y www.pisos.com).

Histórico firmas:

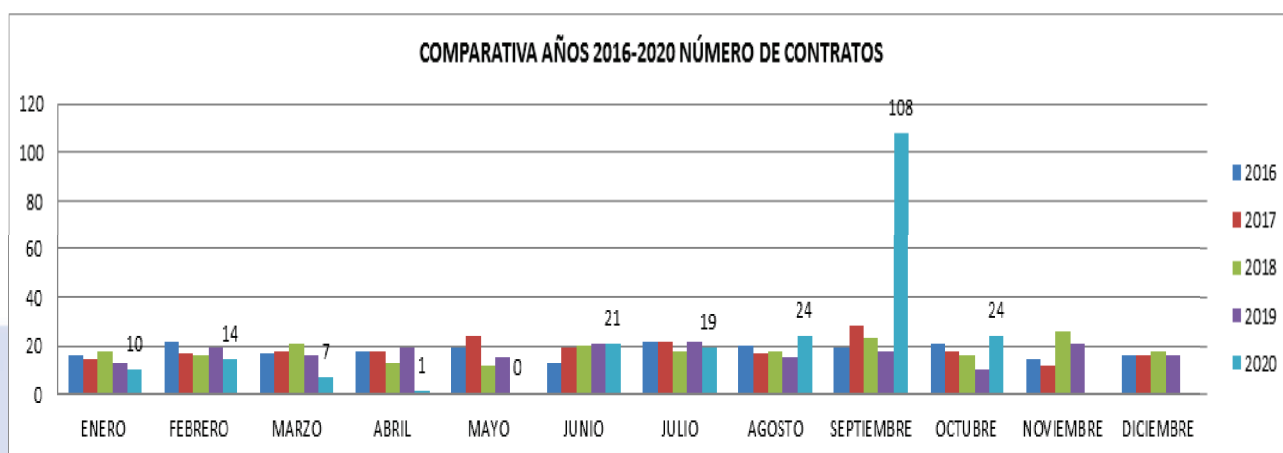
AÑO	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Viviendas alquiladas	58	100	111	155	164	224	343	299	284	320

AÑO	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020 HASTA 31-10-2020
Viviendas alquiladas	369	308	322	246	217	223	219	205	228

Evolución de firmas IRVI 2020 comparado

	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE
2016	16	22	17	18	19	13	22	20	19	21	14	16
2017	14	17	18	18	24	19	22	17	28	18	12	16
2018	18	16	21	13	12	20	18	18	23	16	26	18
2019	13	19	16	19	15	21	22	15	18	10	21	16
2020	10	14	7	1	0	21	19	24	108	24		

Firmas



En cuanto a **tipología de viviendas**, el 89 % de los alquileres corresponden a viviendas de dos (38,00%) y tres dormitorios (51,00%), están amuebladas (89,00 %) y se ubican en Logroño (76,22%).

El perfil del inquilino refiere estudios medios (31,00 %) o superiores (34,00%), con estabilidad laboral.

A día de hoy nuestra Bolsa cuenta con la siguientes viviendas activas **1.218 (1.059 Contratos Vivos IRVI +97 Ayto Logroño Oficina Municipal Logroño +34 Viviendas Cedidas de la Sareb ,28 Viviendas Vacía Ayuntamiento de Logroño)**

Rescisiones de Contratos: 72 (Asociadas a la necesidad de la propiedad de liquidez dada la crisis Covid 19) Datos en revisión por la trascendencia del mismo. OJO !!

Rentas medias portales web

*www.enalquiler.es

- renta octubre 2020 bolsa de alquiler 337,71€

- renta octubre 2020 www.enalquiler.es 704,00€

Supone para nuestros usuarios un ahorro de un 52,03 %

*www.pisos.es

3º usuarios 2020

Renta media pisos.es.....627,00€

Renta media Bolsa..... 338,59 €

Supone para nuestros usuarios un ahorro de un 46,00 %

DISTRIBUCIÓN LOGROÑO-LA RIOJA

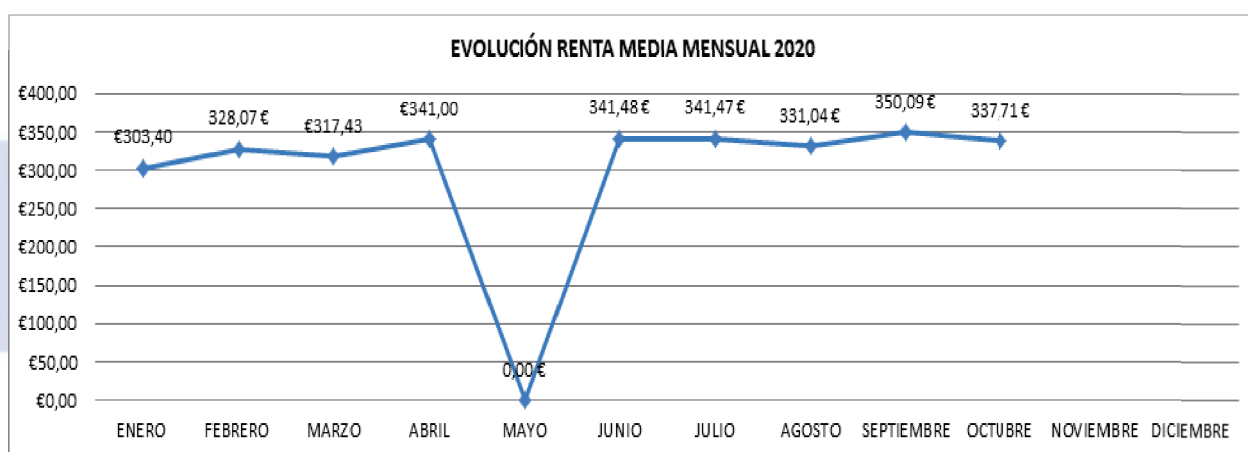
Notable variación en la distribución de viviendas alquiladas LOGROÑO-RESTO RIOJA

Desde el observatorio de Vivienda IRVI estamos analizando un cambio de tendencia en la demanda del Alquiler, con una importante reorientación al entorno Rural.

* 2018-2019 Logroño 82,06 % Resto Rioja 17,94 % (Histórico en el tiempo)

* 2019-2020 Logroño 76,18 % Resto Rioja 23,82 % (Cambio de tendencia)

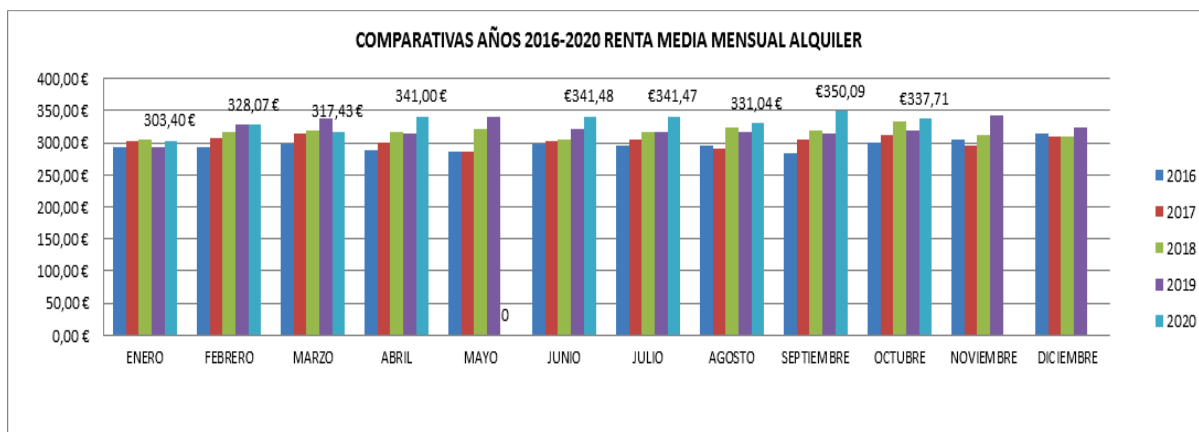
Evolución de precios en rentas IRVI 2020:



Histórico:

DE LA RIOJA, S.A.

	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE
2016	293,44 €	293,73 €	298,12 €	289,06 €	286,95 €	296,79 €	294,86 €	295,95 €	282,63 €	299,62 €	303,93 €	313,62 €
2017	302,93 €	308,53 €	315,28 €	301,17 €	286,71 €	301,84 €	305,18 €	290,65 €	304,54 €	311,50 €	295,08 €	310,75 €
2018	305,50 €	316,75 €	319,29 €	316,69 €	320,33 €	303,95 €	315,72 €	324,44 €	319,96 €	333,81 €	312,92 €	309,67 €
2019	292,31 €	327,84 €	339,00 €	313,26 €	340,53 €	320,43 €	316,86 €	315,73 €	314,78 €	318,00 €	343,52 €	324,06 €
2020	303,40 €	328,07 €	317,43 €	341,00 €	0	341,48 €	341,47 €	331,04 €	350,09 €	337,71 €		



4. Oficina Regional de Información y Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida

Indicar que el área que gestiona dicho registro será también la que gestione la nueva **Oficina Regional de Información y Asesoramiento en materia de Vivienda**. Podríamos hablar de un nuevo Programa, **Oficina Regional de Información y Registro de Solicitantes de Vivienda**. A continuación ofrecemos datos de las dos subareas.

4.1. La **Oficina Regional de Información y Asesoramiento en materia de Vivienda**, iniciada el pasado mes de octubre de 2020, nace para ofrecer dichos servicios a las consultas que pueda tener cualquier ciudadano en materia de vivienda. En **sólo un mes** se han recibido más de 200 consultas, concretamente **235**. Las siguientes tablas indican los canales por los que se reciben las consultas y las materias destacadas de cada una de ellas

Canal de Consulta	Número de consultas	Porcentaje representativo
Formulario	36	15,32%
e-mail	12	5,11%
Teléfono	166	70,64%
Presencial	21	8,94%

Materia de Consulta	Número de consultas	Porcentaje representativo
Alquiler	47	20,00%
Ayudas Públicas	73	31,06%
Compraventa Viviendas	35	14,89%
Mantenimiento Edificios	21	8,94%
Mediación	13	5,53%
Préstamos Hipotecarios	28	11,91%
Registro Solicitantes	18	7,66%

Casi 8 de cada 10 consultas **proceden de Logroño**, concretamente el **77,27%** y un poco más de 2 de cada 10 proceden del **resto de municipios riojanos**, concretamente el **20,71%**. El **2,02%** de consultas restantes proceden de fuera de La Rioja.

En cuanto al **rango de edad** de las personas que realizan las consultas, no hay un porcentaje que destaque sobre los demás, el **16,67%** corresponde a jóvenes de **18 a 29 años**; el **31,48%** a personas de **30 a 49 años**; el **26,54%** corresponde a personas de **40 a 49 años** y por último el **25,31%** corresponde a personas de **50 años o más**.

Meses antes del arranque de la Oficina Regional de Información, este Instituto ha ofrecido también asesoramiento en cuanto a la aplicación de las moratorias COVID-19 tanto arrendaticias como hipotecarias. Se han llegado a cursar alrededor de 760 correos electrónicos de información. Hasta el momento el Programa de Hipoteca ha tramitado y aprobado cuatro moratorias hipotecarias y el Programa de Alquiler ha realizado actuaciones en quince contratos de alquiler.

4.2. En cuanto a datos del **Registro de Solicitantes de Vivienda**, iniciado el último trimestre del año 2.004, arroja el uno de noviembre de 2020 un total de **936 unidades convivenciales inscritas**, esto es un descenso del 0,85 % en la demanda de vivienda en un año. La siguiente tabla indica las modalidades de adquisición más demandadas:

Modalidad	Número de unidades convivenciales	Porcentaje representativo
compraventa	218	23,290
alquiler	552	58,974
alquiler con opción de compra	37	3,953
alquiler social	36	3,846
más de una modalidad de alquiler seleccionada	46	4,915
compraventa y alguna modalidad de alquiler	47	5,021

783 unidades convivenciales demandan como municipio preferente Logroño, representando el 83,65 % del total.

487 solicitantes no tienen 36 años cumplidos y representan el 40'45%

En cuanto a los ingresos de las unidades convivenciales inscritas, **298** de ellas tienen ingresos comprendidos **entre 1 y 2'5 veces IPREM, representativo del 31'84 % del total**; **210** tienen ingresos comprendidos **entre 2'5 y 4'5 IPREM, representativo del 22,44 % del total** y **45** tienen ingresos comprendidos **entre 4,5 y 6 IPREM, representativo del 4,81 % de dicho total**

IRVI es miembro de la Comisión de Garantía de Servicios Básicos de la **Red Social de protección a las personas y familias en situación de especial vulnerabilidad de la CAR**, en sintonía con el Convenio de Colaboración con el CGPJ de julio 2013. En estas siete anualidades han sido atendidas en IRVI, 161 / 185 familias, con estos datos:

Años	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020 a fecha 30-jun	2020 a fecha 31-oct
Familias	3	11	45	23	8	20	36	15	24

5. Programa Prioritario de Mediación Integral

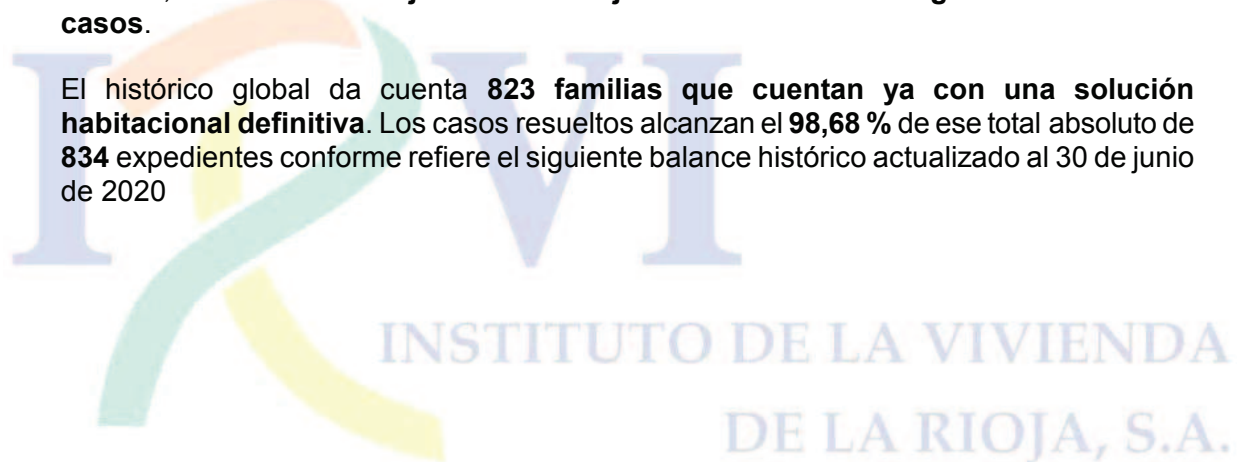
Para afectados por procedimientos de ejecución hipotecaria de su vivienda habitual, iniciado el 23 de febrero de 2013, es preciso poner de relieve que **ninguna familia que se ha acogido al programa ha sufrido lanzamiento**.

Las soluciones hipotecarias alcanzadas han permitido el reajuste del gasto familiar, así como un importante ahorro para las familias más agobiadas por la carga hipotecaria, permitiendo redestinar recursos a necesidades básicas.

Los datos expresan una ralentización progresiva y constante de las ejecuciones hipotecarias. Así, entre julio de 2015 a junio de 2016, hubo 72 casos de familias afectadas por la ejecución hipotecaria de su vivienda habitual. Entre julio de 2016 a junio de 2017, las entradas se redujeron a 48. Y entre julio de 2017 a junio de 2018, se ha seguido reduciendo hasta 31.

En los primeros 28 meses de vigencia del programa, o sea desde febrero de 2013 a junio de 2015, fueron 600 las familias que pidieron acogerse al mismo, mientras que, en los últimos 36 meses, desde julio de 2015 al 30 de junio de 2018, han sido 151 las familias las que han acudido al programa bajo la amenaza de una ejecución hipotecaria de su vivienda habitual; **desde el mes de julio de 2018 a junio de 2020 se han registrado 72 nuevos casos**.

El histórico global da cuenta **823 familias que cuentan ya con una solución habitacional definitiva**. Los casos resueltos alcanzan el **98,68 %** de ese total absoluto de **834** expedientes conforme refiere el siguiente balance histórico actualizado al 30 de junio de 2020



BALANCE PPM JUNIO 2020			
ATENCIONES INCOADOS		997	
		959	
Archivados-desistidos	97		
Incumplimiento tras estudio documentación	35		
Pendientes documentación	4		
TRABAJADOS SEGÚN PROGRAMA EN TRAMITACION		823	
		12	1,46%
PENDIENTES DE LA ENTIDAD		12	
Reestructuración	6		
Dación	4		
Fondo Social	2		
PENDIENTES DEL JUZGADO-suspensión lanzamiento solicitada		0	
PENDIENTES DEL AFECTADO-estudio pendiente aceptación		0	
PENDIENTES DE IRVI - en estudio		0	
TERMINADOS		811	98,54%
REESTRUCTURACION		360	
Cumpliendo CÓDIGO DE BUENAS PRACTICAS	223		
Sin cumplir CÓDIGO DE BUENAS PRACTICAS	137		
QUITA		4	
DACIONES EN PAGO		112	
Alquiler en vivienda entregada	21		
Alquiler BOLSA	18		
Alquiler en F.SOCIAL	1		
Alquiler en C. BANKIA	4		
Alquiler en otras viviendas	68		
LANZAMIENTOS SUSPENDIDOS		36	
ESTUDIOS HECHOS		143	
ALQUILERES SIN DACION PREVIA		58	
Alquiler temporal en Bolsa	10		
Alquiler Convenio Bankia	7		
Alquiler F. Social	39		
Alquiler otras viviendas con AAEE	2		
F. SOCIAL NO ACEPTADO-NO ARR. ESPECIALES		66	
DENEGACIONES PROPUESTAS CBP		32	
DATOS GLOBALES ARRENDAMIENTOS ESPECIALES			
Concesiones (vigentes)		9	
Importe		79,250,40	
Alojados en vivienda de Bolsa		7	
Alojados en viv. Convenio Bankia/F.Social		0	
Alojados otras viviendas		2	
DATOS GLOBALES ALQUILERES VIVIENDAS BOLSA (vigentes)			
Firmados y vigentes en Logroño		11	
Firmados y vigentes resto CAR		6	
Con ayudas municipales		0	
Con ayudas AAEE		7	
DATOS GLOBALES CONVENIO BANKIA (vigentes)		PPM	
Firmados	28	10	DESAHUCIO ALQUILER 11
Bonificados	9	5	RED SOCIAL 7
Reservadas	2		2
En adecuación	3		

En conclusión, **en los últimos dieciseis años**, 30 de junio de 2003 a 30 de junio de 2019, el Instituto ha gestionado **10.754 viviendas**, tanto en régimen de propiedad, protegidas y libres, como en régimen de alquiler, en viviendas de IRVI y en viviendas de las bolsas de personas físicas y jurídicas, del fondo social y del convenio con Bankia.

Esta gestión conjunta e integral ha permitido materializar el mandato constitucional del derecho fundamental a una vivienda digna y adecuada para **17.975 personas**, de las que 9.541 han accedido en propiedad y 8.434 en alquiler.

A este balance hay que añadir las **915 familias** alojadas dentro de los programas de mediación (781) y red social (134) auspiciados por IRVI desde 2013.

D) ACTUACIONES PREVISTAS PARA 2021

Las actuaciones más importantes **se subdividen en cinco capítulos:**

- Promoción de viviendas de protección pública. En estudio Solares, Valverde , Santos Ascarza (Logoroño) y Badarán
- Programas sociales del Instituto: Hipoteca Joven y Bolsa de Vivienda en Alquiler del Gobierno de La Rioja. Encomienda de gestión del Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida en el ámbito territorial de la C. A. R. Programa prioritario de Mediación Integral para afectados por la ejecución hipotecaria de su vivienda habitual y ayudas para Arrendamientos Especiales. Gestión del Fondo Social Nacional de viviendas de entidades financieras. Gestión del Convenio con Bankia para el alquiler social. Colaboración con la Red Social de familias desfavorecidas de La Rioja y Ventanilla única de vivienda.
- Fincianción Atunómica. Vía Ampliación de capital
- Alquiler con opción de compra.
- Realización de stock inmobiliario.

1.- PROMOCIÓN DE VIVIENDAS

Según refieren varios indicadores macroeconómicos, resulta evidente la moderada recuperación económica general en el subsector vivienda, advirtiéndose un incipiente despertar de la demanda de compra. El nuevo clima económico manifiesta una ligera subida del precio de la vivienda y, un tanto más acusada, del precio del alquiler residencial. Asimismo, se va abriendo el crédito financiero con destino a la promoción inmobiliaria, conforme se va permeabilizando la totalidad del stock de vivienda sin vender tanto de particulares como del sector bancario. Con la recuperación del consumo y el incremento de la ocupación laboral, la planificación y presupuestación correspondientes del Instituto en este apartado para el nuevo ejercicio, ha de contemplar necesariamente el nuevo Plan de Vivienda Nacional 2018-2021. IRVI mantiene **en venta directa sesenta viviendas** de ocho promociones entregadas en otros tantos municipios riojanos, después de ser agotados los procedimientos selectivos de rigor habilitados para su correspondiente adjudicación. **De ellas, tenemos alquiladas diez**, bajo la peculiar modalidad de alquiler con opción de compra gratuita.

En cuanto a las partidas que se deriven en concepto de reparaciones de promociones ya ejecutadas, no las contemplamos por estar debidamente cubiertas por las garantías constituídas por los contratistas principales. IRVI, custodia 826.197,78 € en avales depositados.

Sobre las demás promociones que se hallan en fase de proyecto e integración de dominio, promociones en estudio, en municipios donde IRVI tiene suelo en propiedad o proyectos redactados, cuya sustanciación se halla en suspenso por diversas vicisitudes y que, no obstante, contemplan gastos necesarios inherentes al dominio.

En cualquiera de los casos en el último consejo de Administración de Aprobó la segregación de parcelas con destino a la venta para la construcción de unifamiliares. En concreto resultarán 14 parcelas individuales en los suelos de IRVI de Valverde, Aldeanueva de Ebro, Corera y Tricio con un objetivo de ventas de 234.000 euros.

2. PROGRAMAS SOCIALES :

HIPOTECA GOBIERNO DE LA RIOJA, BOLSA DE ALQUILER –HABITA RIOJA, OFINA REGIONAL DE INFORMACIÓN Y RGTR. DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA, MEDIACIÓN INTEGRAL, ARRENDAMIENTOS ESPECIALES, FONDO SOCIAL NACIONAL, CONVENIO BANKIA, RED SOCIAL Y VENTANILLA ÚNICA DE VIVIENDA.

El coste del personal adscrito a estos programas satélites del Instituto, se integra en el detalle del apartado II de este documento PAIF por un importe global de 735.564,72 €.

Estos programas sociales son atendidos por la Coordinadora de Programas, tres jefes de área, ocho administrativos, con el apoyo de la asesoría jurídica de la entidad.

2.1. HIPOTECA GOBIERNO DE LA RIOJA:

El coste de este programa se ciñe a material de oficina, suministros y gasto de personal conforme se expresa en el presupuesto general, sin partida específica. La atención directa por personal del Instituto evita consignación de gasto en este capítulo.

2.2. BOLSA DE VIVIENDA EN ALQUILER DEL GOBIERNO DE LA RIOJA – HABITA RIOJA ; BOLSA SOCIAL COMPLEMENTARIA DE ENTIDADES FINANCIERAS Y OTRAS PP. JJ.; Y ARRENDAMIENTOS ESPECIALES:

Estimación :

-Gasto para ayuda de conservación previssto 2021 :25000 euros

-Los riesgos de impago de rentas los soporta IRVI durante los tres años de alquiler. previsto 2021 :30.000 €

-Adelanto de arrendamientos especiales a reintegrar por comunidad, Previsto 2021

20.000 €

El coste de este programa se ciñe a material de oficina, suministros y gasto de personal conforme se expresa en el presupuesto general, sin partida específica. La atención directa por personal del Instituto evita consignación de gasto en este capítulo.

2.3. PROGRAMA PRIORITARIO DE MEDIACIÓN INTEGRAL EN MATERIA DE EJECUCIONES HIPOTECARIAS DE VIVIENDA HABITUAL, GESTIÓN DEL FONDO SOCIAL NACIONAL Y DEL CONVENIO CON BANKIA:

El coste de este programa se ciñe a material de oficina, suministros y gasto de personal conforme se expresa en el presupuesto general, sin partida específica. La atención directa por personal del Instituto evita consignación de gasto en este capítulo.

2.4.- COLABORACIÓN CON LA RED SOCIAL:

El coste de este programa se ciñe a material de oficina, suministros y gasto de personal conforme se expresa en el presupuesto general, sin partida específica. La atención directa por personal del Instituto evita consignación de gasto en este capítulo.

2.5.- OFICINA REGIONAL DE INFORMACIÓN Y REGISTRO DE VIVIENDA PROTEGIDA Y VENTANILLA ÚNICA DE VIVIENDA:

El coste de este programa se ciñe a material de oficina, suministros y gasto de personal conforme se expresa en el presupuesto general, sin partida específica. La atención directa por personal del Instituto evita consignación de gasto en este capítulo.

2.6 PROGRAMA DE PISO COMPARTIDOS Y ACOMPAÑAMIENTOS A PERSONAS MAYORES

El coste de este programa se ciñe a material de oficina, suministros y gasto de personal conforme se expresa en el presupuesto general, sin partida específica. La atención directa por personal del Instituto evita consignación de gasto en este capítulo.

2.7 FIRMAS DE CONVENIOS PARA LA CAPTACIÓN DE VIVIENDAS Y GESTIÓN DEL PARQUE RESULTANTE

El coste de este programa se ciñe a material de oficina, suministros y gasto de personal conforme se expresa en el presupuesto general, sin partida específica. La atención directa por personal del Instituto evita consignación de gasto en este capítulo.

3. FINANCIACION IRVI 2021

Los gastos de personal destinado por el Instituto a la gestión de los programas sociales gestionados, a saber, Hipoteca Gobierno de la Rioja, Bolsa de Alquiler –Habita Rioja, Oficina regional de Información y Registro de VPO y, Mediación Integral para ejecuciones hipotecarias de vivienda habitual, Red Social de atención a los más vulnerables y gestión de ayudas de Fondos Sociales de vivienda y de Arrendamientos Especiales de la CAR, junto con los importes totales satisfechos por el Instituto a particulares, cuantificados anteriormente como ayudas-liberalidades de los programas satélites, justifican con creces las pérdidas acumuladas de los últimos nueve ejercicios.

Como quiera que cuantos costos y gastos generados por la gestión de personal y ayudas afectas a los programas encomendados han sido soportados por IRVI con cargo a sus gastos generales (cuenta de explotación), acarreado balances deficitarios, procedería arbitrar los reintegros pertinentes por la Consejería de adscripción conforme a lo acordado por el Consejo de Administración del Instituto en varias sesiones ordinarias y a la encomienda de gestión vigente.

Las pérdidas de los diez últimos ejercicios ascienden a **11.460.274,16 €**, según reflejan las Cuentas Anuales de la entidad debidamente aprobadas, auditadas y fiscalizadas, por lo que procedería contemplar en este Presupuesto de Actuaciones, Inversiones y Financiación para 2021 el reintegro a la entidad de dicho importe, considerándose el correspondiente ingreso

Desde IRVI tras valorar las distintas opciones de viabilidad, estas fueron elevadas al consejo de Administración, que tras su estudio y aprobación, requirió a la entidad para iniciar un proceso (en el que estamos inmersos) para una ampliación de capital a la CAR para el ejercicio 2020, por importe de 410.489,83 euros.

Igualmente, para el ejercicio 2021, la fórmula de financiación planteada desde la Consejería de Hacienda será la misma. Por tanto solicitaremos una ampliación de capital a la CAR por importe de 901.356,22 euros. que está incluida en el punto II del presupuesto.

Los Gastos estructurales fijos de IRVI, justificados son 1.044.033.23 Euros

Ampliación de capital IRVI 2021: 901.356,22 Euros

De esta:

-Partida estructural de IRVI, de esta ampliación de capital son en Total = 722.396 Euros

-Partida extraordinaria IRVI, para Acciones puntuales (Acondicionamiento viviendas Sareb, Acondicionamiento viviendas Ayto Logroño, Proyectos europeos y Liquidación de Itp Nájera)

Total =178,960 Euros

El objetivo de IRVI es conjugar la financiación de la CAR con la de obtención de recursos económicos mediante la venta de su stock, alquileres de parques de terceros y propios, alcanzado cómo objetivo mínimo para este ejercicio 2021 **un porcentaje del 30.8 %** de los recursos que IRVI necesita.

La proyección sería ir incrementando esta captación de recursos para que en los próximos dos ejercicios lleguemos al 50% del presupuesto de IRVI.

4. PROGRAMAS DE ALQUILER

4.1. Ingresos por Viviendas de IRVI con Opción de Compra

Contemplamos aquí los ingresos previstos para 2021 de los alquileres hoy formalizados sobre 10 viviendas del Instituto, ubicadas en Haro, Alfaro y Tudelilla, También incluimos los alquileres formalizados sobre las oficinas de la entidad en C/ Marqués de San Nicolás y 15 plazas de garaje. Se incluyen también los ingresos por la formalización prevista de nuevos alquileres correspondientes a 6 viviendas ubicadas en Agoncillo, Corera y Nalda.

Ingresos previstos para el 2021: **71.341 €**

4.2. Ingresos por Viviendas de Parques de terceros (Sareb y Ayto de Logroño).

34 viviendas de Sareb y 28 viviendas de Ayuntamiento de Logroño

Ingresos previstos para el 2021: **148.800 €**

5. REALIZACIÓN DE STOCK INMOBILIARIO

La recuperación del subsector vivienda y del empleo, confiamos facilite en 2021 la venta de 7 viviendas, 2 unifamiliares, 8 locales, 10 plazas de garaje y 4 parcelas de suelo del stock inmobiliario del Instituto, a los precios del Plan de Ventas debidamente actualizado.

Ingresos previstos para el 2021: **1.315.835**

II. PRESUPUESTO

Al ser la naturaleza jurídica del IRVI la de una Sociedad Anónima, se adjunta la previsión de ingresos y gastos para el ejercicio 2.021. Dicha previsión está elaborada en función de los ingresos previstos para ese ejercicio, contemplando como tales los de **los Capítulos 3, 4 y 5**. Según la realización a totalidad y de la extrapolación de los resultados de los ejercicios anteriores, es posible que haya desviaciones entre la previsión y la cuenta final de pérdidas y ganancias que según ley debe elaborarse una vez concluido el ejercicio 2.020 y antes del 31 de marzo de 2.021.

	DEBE	HABER
B) INGRESOS		2.437.332,22 €
I) IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIO		2.437.332,22 €
a) Ventas, ingresos y ampliación de capital de la CAR		2.437.332,22 €
A) GASTOS DE EXPLOTACIÓN	- 2.360.835,88 €	
I-Aprovisionamientos y ejecución de obra vendida	- 1.334.219,93 €	
a) Consumo materias primas, ejecución de obra y gastos promociones vendidas	- 1.334.219,93 €	
III-Gastos de personal	- 735.564,72 €	
a) Sueldos, salarios y asimilados	- 570.937,16 €	
b) Seguridad Social a cargo de la empresa	- 164.627,56 €	
IV-Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	- 18.449,96 €	
VI- Otros gastos de explotación	- 272.601,27 €	
a) Servicios exteriores	- 223.077,73 €	
b) Tributos	- 49.523,54 €	
I) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN:	76.496,34 €	
VII- Gastos financieros menos ingresos financieros	- 58.341 €	
III) RESULTADO DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	18.155,34 €	
Impuesto sobre beneficios	45,39 €	
VI) RESULTADO DEL EJERCICIO-BENEFICIOS	18.109,95 €	

Logroño, a 5 de noviembre de 2020
El Gerente de IRVI

Fdo. Francisco Javier Caldito Quirós