



IRVI

**Instituto de la
Vivienda de La Rioja**

**PROGRAMA DE
ACTUACIÓN PLURIANUAL**

**MEMORIA COMPLEMENTARIA AL
PRESUPUESTO DE EXPLOTACIÓN**

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.

Ultima ampliación de capital de fecha 21-6-2022:

El Capital Social desembolsado actualmente es de doce millones cuarenta y cuatro mil doscientos cuarenta euros con cuarenta céntimos de euro (12.044.240,40 €), dividido en 20.040 acciones de 601,01 € de valor nominal cada una, siendo sus socios el Gobierno de La Rioja y el Ayuntamiento de Logroño, titulares de 19.640 y 400 acciones respectivamente, lo que supone una proporción aproximada del 98 % y 2 % 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 dice:

“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 gestoría 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. Dicho programa evolucionó en el 2020 a Hipoteca del Gobierno de la Rioja con especial atención al entorno rural, la rehabilitación y la segunda residencia eliminando los límites de edad para su petición.

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. Dicho programa evolucionó en el 2020 al Programa Habita Rioja con especial atención al entorno rural.

Ambas áreas, Hipoteca del Gobierno de La Rioja y Habita Rioja 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. En el 2020 el Registro de Solicitantes evolucionó a la Oficina Regional de Información en materia de vivienda de la CAR y Registro de demandantes de Vivienda Social. Actualmente los componen dos personas que gestiona la adjudicación de la vivienda Social en Alquiler previo desarrollo por parte de IRVI de su base reguladora.
- 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 con soporte administrativo del área de Hipoteca.
- 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.

B.3.9 Igualmente en colaboración con la Consejería, IRVI da soporte operativo a la orden de vulnerables y víctimas de VG del Gobierno de La Rioja.

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 distribuían 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.

Actualmente esta actividad está a punto de ser reactivada con el estudio de solares tanto para el alquiler como para la compra. De todos el proyecyo mñas avanzado es la construcción de vivienda en venta para el municipio de Badarán.

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 31-04-2024 se habían **solicitado 7.994 hipotecas**, remitiendo a las entidades bancarias **7.405** de las cuales han aprobado un total de **6.283 hipotecas**, resultando **firmadas 6.227 hipotecas**, que han supuesto una cantidad absoluta de **préstamo** en las hipotecas formalizadas por importe de **709.761.000 €**, respondiendo el perfil del solicitante a un joven de 30 años que asume una hipoteca de unos 119.443 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	201	2021	2022	2023	2024
HIPOTECAS SOLICITADAS	583	471	425	787	932	626	574	739	222	218	185	171	115	146	203	334	287	188	362	209	88

*A 31 de agosto 2023

Las **5.975 hipotecas firmadas** en estos veinte años y 8 meses han permitido el alojamiento definitivo en viviendas a **8.918 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.Habita Rioja

DATOS PAIF INTERANUALIDAD 31-3-2024

En cuanto al programa de **Bolsa de Vivienda en Alquiler-Habita Rioja** desde 2002 hasta la fecha del informe han sido formalizados **5315 contratos**:

En la última inter anualidad cerrada a 31 de agosto de 2023, el perfil del inquilino responde a una edad de 40 (39,65) años (ligeramente superior al periodo anterior), que satisface una **renta mensual de 378,25 €**, lo que representa un incremento del 1,95 % respecto a la inter anualidad 2021-2024.

Histórico firmas:

AÑO	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Viviendas alquiladas	58	100	111	155	164	224	343	299	284	320	369	308

AÑO	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023 HASTA LA FECHA DEL INFORME
Viviendas alquiladas	322	246	217	223	219	205	259	214	124

3. COMPARATIVA EVOLUCIÓN CONTRATOS 2019-2024

	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE
2019	14	17	18	18	24	19	22	17	28	18	12	16
2020	18	16	21	13	12	20	18	18	23	16	26	18
2021	13	19	16	19	15	21	22	15	18	10	21	16
2022	10	14	7	1	0	21	19	24	108	24	18	13
2023	10	11	17	15	15	23	17	21	24	32	14	15
2024	17	12	19	12	15	11	14	11	12	21	16	17

En cuanto a **tipología de viviendas**, el 87,24 % de los alquileres corresponden a viviendas de dos (36,00%) y tres dormitorios (52,00%), están amuebladas (77,00 %) y se ubican en Logroño (76,51 %).

El perfil del inquilino refiere estudios medios (26,00 %) o superiores (31,00%), con estabilidad laboral.

VIVIENDAS ACTIVAS EN PROGRAMA ALQUILER IRVI HABITA RIOJA

A día de hoy nuestra bolsa cuenta con las siguientes viviendas activas:

Contamos con 1.479 viviendas activas

4-RENTAS MEDIAS PORTALES WEB

www.idealista.com

- El alquiler medio en el programa Habita Rioja 368,3 €
- Renta agosto media en la Rioja marzo 2024 Idealista 8,1. euros /m2

Lo que supone para nuestros usuarios un ahorro medio de un 54,21 % sobre la renta de mercado.

Dato interesante de contención de precios.

Según www.idealista.com se ha experimentado en La Rioja un aumento de precios de un 14% comparando las rentas de agosto 2023-2024 siendo que con nuestra gestión dicho aumento se ha contenido en un 5,8 %.

DISTRIBUCIÓN LOGROÑO-LA RIOJA

Desde el observatorio de Vivienda IRVI se mantiene la tendencia de distribución de alquileres Logroño y resto Rioja que viene gestionándose desde la inter anualidad anterior

Logroño 77,8 % Resto Rioja 22,2 %

EVOLUCIÓN RENTAS MEDIAS ANUALES 2013-2023

2013	320,04 €
2014	297,13 €
2015	276,26 €
2016	275,38 €
2017	295,56 €
2018	302,93 €
2019	309,67 €
2012	322,90 €
2022	333,81 €
2023	355,25 €
2024	377.19 €

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

Indicar que el área que gestiona el registro de solicitantes de vivienda protegida es también la que gestiona 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 Protegida**. A continuación, ofrecemos datos de las dos sub-áreas.

- 4.1. La **Oficina Regional de Información y Asesoramiento en materia de Vivienda**, iniciada el mes de octubre de 2020, nace para ofrecer dichos servicios a las consultas que pueda tener cualquier ciudadano en materia de vivienda. En estos tres años se han recibido más de 57.000 consultas de todo tipo. 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	Porcentaje representativo
Formulario	1,24%
e-mail	24,59%
Teléfono	62,26%
Presencial	11,84%
Modelo Instancia	0,07%

Materia de Consulta	Porcentaje representativo
Ayudas Públicas	2,49%
Cesión Viviendas Alquiler Social	1,18%
Compraventa Viviendas	0,83%
Info. Hipoteca Gobierno de La Rioja	9,06%
Info. Alquiler Vivienda "Habita Rioja"	84,87%
Mantenimiento Edificios	0,49%
Mediación	0,29%
Registro Solicitantes	0,79%

Casi 7 de cada 10 consultas **proceden de Logroño**, concretamente el **66,51%**, 3 de cada 10 proceden del **resto de municipios** riojanos, concretamente el **31,08%**. El **2,41 %** 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 **20,88%** corresponde a jóvenes de **18 a 29 años**; el **30,29%** a personas de **30 a 49 años**; el **24,42%** corresponde a personas de **40 a 49 años** y por último el **24,42%** corresponde a personas de **50 años o más**.

- 4.2. En cuanto a datos del **Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida**, iniciado el último trimestre del año 2.004, arroja el treinta de septiembre de 2023 un total de **2.317 unidades convivenciales inscritas**, esto es un aumento del **20,68 %** 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	334	14,42%
alquiler	718	30,99%
alquiler con opción de compra	101	4,36%
alquiler social	813	35,09%
más de una modalidad de alquiler seleccionada	254	10,96%
compraventa y alguna modalidad de alquiler	97	4,19%

1.847 unidades convivenciales **demandan como municipio preferente Logroño**, representando **el 79,72% del total**.

953 solicitantes **no tienen 36 años cumplidos** y representan **el 31,45%**.

En cuanto a los ingresos de las unidades convivenciales inscritas resulta relevante que **626** de ellas tienen unos ingresos comprendidos **entre 1 y 2'5 veces IPREM, representativo del 27,02 % del total**; **293** tienen ingresos comprendidos **entre 2'5 y 4'5 IPREM, representativo del 12,65 % del total** y **62** tienen ingresos comprendidos **entre 4,5 y 6 IPREM, representativo del 2,68 % 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 anualidades han sido atendidas en IRVI, 270 familias, con estos datos:

Años	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Familias	3	11	45	8	20	36	53	71	74

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 un incremento de solicitudes en el año 2021 respecto al año anterior, que se mantiene en la primera mitad del año 2022 y supone un cambio de tendencia respecto la ralentización progresiva y constante de las ejecuciones hipotecarias registradas desde el mes de julio de 2015.

En efecto, 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; de junio de 2018 a 31 de diciembre de 2020 se recibieron 97 solicitudes.

Por otro lado, solo en el año 2024, se han registrado un total de 78 solicitudes lo que supone un

incremento de solicitudes de un 46,15 % en relación a toda la anualidad 2020.

El histórico global cuenta con **un total de 1.361 solicitudes registradas a 30 de junio de 2023, 177 de ellas se archivan por desistimiento de los interesados, incumplimiento de requisitos o no atender el requerimiento de documentación y de las 968 tramitadas, con estudio hecho o propuesta a la entidad, 993 familias cuentan ya con una solución habitacional definitiva, lo que supone un 98,77 %, conforme refiere el siguiente balance histórico actualizado al 30 de junio de 2023.**



BALANCE PPM JUNIO 2024				
ATENCIONES EN 2023			856	
INCOADOS TOTALES PROGRAMA			1079	
Archivados-desistidos –requerimiento no atendido	131			
Incumplimiento tras estudio documentación	43			
Pendientes documentación	0			
TRABAJADOS SEGÚN PROGRAMA EN TRAMITACION			968	
PENDIENTES DE LA ENTIDAD			12	1,24%
Reestructuración	4			
CBP	3			
Dación	1			
Fondo Social	4			
PENDIENTES DEL JUZGADO-suspensión lanzamiento solicitada			0	
PENDIENTES DEL AFECTADO-estudio pendiente aceptación			0	
PENDIENTES DE IRVI - en estudio			0	
TERMINADOS			956	98,76%
REESTRUCTURACION			400	
Cumpliendo CÓDIGO DE BUENAS PRACTICAS	258			
Sin cumplir CÓDIGO DE BUENAS PRACTICAS	142			
QUITA			7	
DACIONES EN PAGO			136	
Alquiler en vivienda entregada	38			
Alquiler BOLSA	14			
Alquiler en F.SOCIAL	2			
Alquiler en C. BANKIA	6			
Alquiler en otras viviendas	76			
LANZAMIENTOS SUSPENDIDOS			62	
ESTUDIOS HECHOS			192	
ALQUILERES SIN DACION PREVIA			70	
Alquiler temporal en Bolsa	8			
Alquiler Convenio Bankia	9			
Alquiler F. Social	46			
Alquiler otras viviendas por su cuenta	7			
F. SOCIAL NO ACEPTADO			73	
DENEGACIONES PROPUESTAS CBP			34	
DATOS GLOBALES ARRENDAMIENTOS ESPECIALES				
Total Concesiones (vigentes) (2 de ellas derivadas PPM)			4	
Importe			38.988,72	
Alojados en vivienda de Bolsa			4	
Alojados en viv. Convenio Bankia/F.Social			0	
Alojados otras viviendas			0	
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			4	
DATOS GLOBALES CONVENIO BANKIA (vigentes)				
Firmados			32	9
Bonificados			9	5
Reservadas			3	
En adecuación			0	
				DESAHUCIO ALQUILER
				RED SOCIAL
			13	10
			2	3

ALOJADOS PARQUE PÚBLICO EN ALQUILER SOCIAL DEL GOBIERNO	
Contratos Firmados	4
Ayudas concedidas (Orden ATP/ 14/2021/ 7 de abril)	4

D) ACTUACIONES PREVISTAS PARA 2025

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

- Fimar nuevos convenios para la cesión de nuevos activos bien sea de Ayuntamientos Sareb y/o la CAR.
- Compra de activos en condiciones ventajosas para la ampliación del Parque Público en alquiler Social de la CAR.
- Avanzar en el impulso de la Vivienda Asequible superando una primera fase de creación del Parque de vivienda Social que tiene como objetivo de legislatura las 300 viviendas y que actualmente cuenta con 221 unidades. Centrar una nueva etapa del Alquiler Asequible en la Rioja.
- Promoción de viviendas de Protección pública. En estudio solares, Préjano , Santos Ascarza (Logroño), inicio de la construcción de 7 unifamiliares en venta para Badarán y rehabilitación de las 18 viviendas de Peones Camineros de Calahorra.
- Programas sociales del Instituto: Hipoteca del Gobierno de La Rioja y Programa de vivienda vacía Habita Rioja del Gobierno de La Rioja.
- Consolidación de la Oficina Regional de Información en materia de vivienda y su Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida.
- Avanzar en los programas de pisos compartidos y de intercambio generacional paralizados por la pandemia.
- Programa prioritario de Mediación Integral para afectados por la ejecución hipotecaria de su vivienda habitual y gestión de la nueva orden de Vulnerables de la CAR.
- Gestión del Fondo Social Nacional de viviendas de entidades financieras.
- Gestión del Convenio con Caixa para el alquiler social de parque cedido.
- Colaboración con la Red Social de familias desfavorecidas de La Rioja y Ventanilla Única de Vivienda.
- Consolidar la Financiación Autonómica. Línea de transferencia 695.000 euros.
- Fomentar el Alquiler con opción de compra del stock histórico de vivienda IRVI.
- Realización de stock inmobiliario, principalmente en los referente a locales y anejos.
- Impulsar el traspaso de Fondos MMR a IRVI. Impulsando la Rehabilitación Energética escala Barrio.
- Traspaso del Parque Social del Gobierno de La Rioja a IRVI, 40 viviendas de la DG de Vivienda.
- Promover a través de los fondos MMR la construcción en alquiler Social de viviendas energeticamente eficientes en Alfaro ,Torrecilla, Calahorra, Logroño y Haro. 125 viviendas.

- Crear sinergias entre la Dirección General de Vivienda e IRVI, tratando que ambas actividades se den cobertura y soporte buscando así una mejor gestión y atención a los ciudadanos.
- Traspaso de fondos MMR a IRVI para la gestión del programa 1 y programa 6.
- Implementación del Programan AvalaRioja en IRVI.
- Asignar a Irvi por parte del Gobierno de La Rioja, la mediación con grandes tenedores y el estudio de su vulnerabilidad económica.
- Coordinación del Pireb Autonómico a nivel regional.

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 2022-2026).

Por acuerdo del Consejo de Administración del 26-7-2021, el stock de vivienda histórico en venta pasará paulatinamente al Parque Público en alquiler Social del Gobierno de La Rioja en la fórmula de alquiler o alquiler con opción a compra.

Sobre los solares pendiente de desarrollar, se hallan en fase de proyecto e integración de dominio o estudio, cuya sustanciación se halla en suspenso por diversas vicisitudes y que, no obstante, contemplan gastos necesarios inherentes al dominio.

En cualquiera de los casos el Consejo de Administración 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.

- Igualmente a través de los fondos MMR se prevee la construcción en alquiler Social de viviendas energéticamente eficientes en Alfaro, Torrecilla y Calahorra.
- Durante el 2025 Irvi tiene como objetivo iniciar promociones en badarán, Rasillo, Villar de Arnedo y Préjano

2. PROGRAMAS SOCIALES :

HIPOTECA GOBIERNO DE LA RIOJA, BOLSA DE ALQUILER –HABITA RIOJA, OFINA REGIONAL DE INFORMACIÓN Y REGTRO 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 **817041.72 incluido la Seguridad Social de los colaboradores, este conste incluye la nueva plazade trabajador Social y la incorporación y/o sustitución**

de personal en excedencia por cargo público.

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:

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 INFORMACION RGTR. 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 PISOS COMPARTIDOS Y ACOMPAÑAMIENTOS A PERSONAS MAYORES

El coste de este programa se ciñería 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.

Este programa fué paralizado por la incidencia de las Guerra de Ucrania ya que los 10 inmuebles destinado al mismo fueron derivados a Cruz Roja para acoger a 50 refugiados. Actualente han sido ya desocupados y será el nuevo Consejo de Administración quien valorará implementar esta nueva propuesta de programa. De momento este programa está sin reactivar.

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 2025

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 trece ejercicios.

IRVI ha solicitado una línea de transferencia por 695.000 euros que está incluida en el presupuesto 2024 de la CAR, la diferencia hasta el coste real de IRVI se financia con recursos propios.

El objetivo de IRVI es conjugar la financiación de la CAR con la obtención de recursos económicos mediante la venta de su stock fallido, alquileres en parques de terceros y propios e intereses generados por la gestión de los propios fondos europeos en cuentas remuneradas (Previsión Año 2025 342.000 euros) alcanzado como objetivo mínimo para este ejercicio 2025 un porcentaje del 70 % de los recursos que IRVI necesita.

3.1. PROGRAMAS DE ALQUILER

Ingresos previstos por alquileres con opción a compra para el 2025: **75.082,44€**

Ingresos previstos alquiler viviendas Sareb, Ayto. de Logroño y viv. compradas por el IRVI para el 2025: **254.676,00€**

3.2. REALIZACIÓN DE STOCK INMOBILIARIO

La recuperación del subsector vivienda y del empleo, confiamos facilite en 2025 la venta de 7 viviendas, 8 locales, 12 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 2025: **1.393.946,09€**

3.3 Ayudas/Subvención no reintegrable Gobierno de La Rioja previstas 2025: 695.000,00€

3.4 Imputación a ingresos de la concesión de viviendas Ayto. De Logroño: 100.102,41€
(el mismo importe se imputa a gastos por amortización).

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 2.025. Dicha previsión está elaborada en función de los ingresos previstos para ese ejercicio. 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 la ley debe elaborarse una vez concluido el ejercicio 2.025 y antes del 31 de marzo de 2.026.

	DEBE	HABER
B) INGRESOS		2.518.806,94 €
I) IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIO		2.518.806,94 €
a) Ventas, ingresos		2.518.806,94 €
A) GASTOS DE EXPLOTACIÓN	-2.790.938,52 €	
I- Aprovisionamientos y ejecución de obra vendida	- 1.384.551,48 €	
a) Consumo materias primas, ejecución de obra y gastos promociones vendidas	- 1.384.551,48 €	
III- Gastos de personal	-817.041,72 €	
a) Sueldos, salarios y asimilados	-625.416,71 €	
b) Seguridad Social a cargo de la empresa	-191.625,01 €	
IV- Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	- 180.005,50 €	
VI- Otros gastos de explotación	- 409.339,82 €	
a) Servicios exteriores	- 330.759,60 €	
b) Tributos	-78.580,22 €	
I) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN:	- 272.131,58€	
VII- Gastos financieros menos ingresos financieros	310.900,00 €	
III) RESULTADO DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	38.768,42 €	
Impuesto sobre beneficios	-96,92 €	
VI) RESULTADO DEL EJERCICIO	38.671,50 €	

ESTIMACIÓN DE DÉFICIT DE 2025-2026-2027.

INGRESOS PREVISTOS PARA 2025 SON:

Por alquileres con opción a compra	75.082,44€
Por alquileres viviendas Sareb, Ayto Logroño y compradas por IRVI	254.676€
Por venta stock inmobiliario	1.393.946,09€
Por imputación a ingresos concesión viviendas Ayto Logroño	100.102,41€
Por Intereses cuenta bancaria aproximados	342.000€
Por LA COMUNIDAD AUTONOMA, mediante una línea de transferencia nominativa	695.000,00€

INGRESOS PREVISTOS PARA 2026 SON:

Por alquileres con opción a compra	61.548,48€
Por alquileres viviendas Sareb, Ayto Logroño y compradas por IRVI	254.676€
Por venta stock inmobiliario	1.344.526,92€
Por imputación a ingresos concesión viviendas Ayto Logroño	100.102,41€
Por Intereses cuenta bancaria aproximados	140.000€
Por LA COMUNIDAD AUTONOMA, mediante una línea de transferencia nominativa	700.000,00€

INGRESOS PREVISTOS PARA 2027 SON:

Por alquileres con opción a compra	58.048,3€
Por alquileres viviendas Sareb, Ayto Logroño y compradas por IRVI	284.676€
Por venta stock inmobiliario	1.252.122,14€
Por imputación a ingresos concesión viviendas Ayto Logroño	100.102,41€
Por Intereses cuenta bancaria aproximados	140.000€
Por LA COMUNIDAD AUTONOMA, mediante una línea de transferencia nominativa	700.000,00€

Logroño, a 10 de Junio de 2024
El Gerente de IRVI



Fdo. Francisco Javier Caldito Quiros