

P.A.I.F.

PROGRAMA DE ACTUACIÓN,
INVERSIONES Y FINANCIACIÓN



INSTITUTO DE LA VIVIENDA DE LA
RIOJA, S. A.

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. Su domicilio social se encuentra desde julio de 2004 en C/ General Urrutia 10 – 12, bajo.

El Capital Social desembolsado es de Cuatro Millones Setecientos treinta y Cinco Mil Novecientos Cincuenta y Ocho Euros con Ochenta Céntimos (4.735.958'80 €), siendo sus socios el Gobierno de La Rioja y el Ayuntamiento de Logroño, en una proporción de 94,92% y 5,08% respectivamente.

Su Objeto Social ha experimentado sucesivas ampliaciones y su naturaleza jurídica ha sido adaptada a la legislación vigente, resultando modificados sus Estatutos Sociales fundacionales. La última modificación obedece a Acuerdo de la Junta General Universal de la Sociedad de fecha 21 de octubre de 2010, que dio lugar a la escritura pública de 2 de noviembre de 2010, inscrita en el Registro Mercantil de La Rioja el 19 de noviembre de 2010, la cual 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 registrará 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, S. A. 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.

B) DESCRIPCIÓN DE ÁREAS COMPETENCIALES:

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

Desde la constitución de Irvi, S. A. 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 la primera de las parcelas promovidas se halla el local a la Asociación de Alzheimer de ese municipio, cuyo uso fue cedido gratuitamente a ADA en 2014.

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 y habiendo supuesto una inversión para el Instituto de 7'6 M €, cuyo reintegro se difiere a lo largo de la vida del derecho real, en pagos trimestrales, hasta septiembre de 2018.

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** ha sido aprobado el 29 de junio por el Consejo de Administración de IRVI y

puesto en escena por convenio firmado con KUTXABANK el 28 de julio de 2015. Se mantiene la total ausencia de comisiones, tanto de apertura, estudio, novación, como por cambio de garantías o por desistimiento total o parcial, permitiendo alcanzar un diferencial del 0,50 mediante vinculaciones de productos, incorporando además la opción del tipo fijo y determinando el préstamo conforme al valor de tasación a fin de ampliar la financiación de los jóvenes riojanos en la compra de su vivienda.

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 se denomina “Irvi cuida tu vivienda” y fue aprobado por el Consejo rector de la Entidad en sesión ordinaria celebrada el 21 de diciembre de 2011 y adaptado en 26 de junio de 2013. 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 otras entidades. El programa de Bolsa de Alquiler del Gobierno de La Rioja “Irvi cuida tu vivienda” 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 vienen siendo atendidas por nueve trabajadores.

B.3.4. 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**.

B.3.5. 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 finales del año 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 trabajadores.

B.3.6.- 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, al que hoy día se hallan afectos la Coordinadora de programas de la entidad y hasta catorce trabajadores. En varias sesiones del Consejo de Administración de la Entidad se da cuenta del volumen de familias atendidas desde febrero de 2013 hasta hoy, con un 88 % de expedientes

con solución hipotecaria definitiva y sin que ninguna familia amparada en el programa haya sufrido lanzamiento de su vivienda habitual.

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 gestionamos el Programa de **arrendamientos especiales** a que se contrae la Orden 2/2013, de 11 de abril y la Orden 3/2013, de 25 de abril, para facilitar el pago de la renta a los inquilinos reduciendo el esfuerzo al 25 % o al 20 % siempre que sus ingresos no rebasen 2,5 veces IPREM. El Convenio de 25 de marzo de 2014 entre la Consejería de adscripción e Irvi, S. A. atribuye al Instituto las obligaciones de gestión y pago de estas. Se han previsto cuatro anualidades, de 2014 al 2017 y un importe presupuestado total de 260.000 €. Anualmente se contempla el reintegro correspondiente a cargo de la Consejería.

C) ACTUACIONES REALIZADAS POR ÁREAS COMPETENCIALES:

1. En lo que concierne a la **promoción de vivienda protegida** destinada a la venta, son 39 las promociones entregadas por el Instituto desde 2003, acomodando **1.355 viviendas con 1.560 adjudicatarios alojados:**

AÑO	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
V.P.O.	92	96	55	14	465	186	298	30	102	-	12	5	-

Esta gestión representa un 53,62 % del total absoluto de entregas de vivienda del Instituto en sus veinticuatro años de andadura. También merece ser destacado el dato de equidistribución de las viviendas entre la Capital y el resto de municipios de la Comunidad municipios de La Rioja, en una proporción de seis a cuatro, abundando la tipología de viviendas unifamiliares en régimen general. De las viviendas entregadas en la última década, 93 persisten sin vender y, de ellas, 26 se hallan alquiladas en la modalidad de opción de compra gratuita de Irvi, S. A.

2. En lo concerniente al **programa de Hipoteca Joven**, desde su inicio en 2003 hasta el 31-7-15 se han aprobado un total de 4.720, de las que han resultado firmadas 4.609 hipotecas, que han supuesto una cantidad absoluta de **préstamo** por importe de **587.343.000 €** respondiendo el perfil del solicitante a un joven de 29 años que asume una hipoteca de unos 127.434 euros a un plazo

medio de unos veintinueve años.

AÑO	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015 31-7
HIPOTECAS APROBADAS	463	331	261	592	786	551	539	661	203	110	86	107	30

Las **4.609 hipotecas firmadas** en estos doce años y siete meses han permitido un total de **6.936 jóvenes riojanos alojados en primera vivienda**. 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.

En la actualidad estamos ultimando la gestión de pago de ayudas directas aprobadas en sesión 1/2009 del Consejo de Administración del Instituto concernientes a autopromoción.

3. En cuanto al programa de Bolsa de Vivienda en Alquiler, desde 2002 han sido formalizados 3.194 contratos:

AÑO	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015 31-7
Viviendas alquiladas	58	100	111	155	164	224	343	299	284	320	369	308	322	137

La gestión directa por el Instituto acredita un alojamiento real efectivo desde 2009 hasta hoy de 4.423 inquilinos, que sumados al dato del gestor anterior de 2002 a 2008 por ratios -2.103-, arroja un resultado global de **6.526 inquilinos alojados**.

En la última interanualidad el perfil del inquilino responde a una edad de 38 (37,93) años, que satisface una renta mensual de unos 272 €. La renta acumulada del 2015 con respecto a la del 2014 experimenta una rebaja en 2015 para situarse en 272,41 €/mes este año, lo que representa un ahorro mínimo del 30 % sobre la renta de mercado, conforme a datos publicados en los portales inmobiliarios más destacados hasta la fecha. Cuatro de cada cinco alquileres se predicen sobre viviendas, de dos y tres dormitorios, amuebladas y sitas en Logroño.

También resulta relevante que a día de hoy nuestra Bolsa cuenta con 952 viviendas alquiladas y otras 52 dispuestas al alquiler.

4. El Programa de gestión del Registro de solicitantes de vivienda protegida iniciado el último trimestre del año 2.004, arroja el treinta y uno de julio de 2015 un total de **753** unidades convivenciales que demandan vivienda protegida, esto es una incremento del 1,48 % en la demanda de vivienda protegida en un año. La siguiente tabla indica las modalidades de adquisición más demandadas:

Modalidad	Número de unidades convivenciales	Porcentaje representativo
compraventa	139	18,46
alquiler	458	60,82
alquiler con opción de compra	105	13,94
indistintamente en las tres anteriores	3	0,4
alquiler y alquiler con opción de compra	34	4,52
compraventa y alquiler	3	0,4
compraventa y alquiler con opción a compra	11	1,46

591 solicitudes demandan como municipio preferente Logroño, representando el 78'49 % del total. 473 solicitantes (46'97 %) son jóvenes menores de 36 años. 401 unidades convivenciales inscritas tienen ingresos comprendidos entre 1 y 2'5 IPREM (53'25 %). 121, entre 2'5 y 4'5 IPREM (16'07 %) y 23, entre 4'5 y 6 IPREM (3'05 %).

5. La colaboración de IRVI en la Red Social de familias más desfavorecidas de nuestra comunidad, en sintonía con el Convenio de Colaboración con el CGPJ de 2013 se expresa en los siguientes datos:

Años	2013	2014	2015
Familias atendidas	2	11	13

De esas 26 familias atendidas, 20 cumplían los requisitos de aplicación para su alojamiento social, resultando:

Vvdas. de alojamiento	Bolsa de alquiler	Convenio Bankia	Viviendas particulares	En gestión de alquiler social
Numero de familias alojadas	1	3	11	5

6. En cuanto al 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 y que 534 familias cuentan ya con una solución definitiva, representando el 87,40 % del total de trabajados conforme al programa. 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.

Tras treinta meses de vida del programa, los datos expresan:

BALANCE ACTUAL PPM					
ATENCIONES				730	
INCOADOS				698	
Archivados - desistidos				55	
Incumplimiento tras estudio documentación				21	
Pendientes de documentación				11	
EXPEDIENTES TRABAJADOS SEGÚN PROGRAMA				611	
EN TRAMITACIÓN				77 12,60%	
PENDIENTES DE LA ENTIDAD:				62	
Reestructuración				20	
Dación				20	
Fondo social				22	
PENDIENTES DEL JUZGADO – suspensión lanzamiento solicitada				7	
PENDIENTES AFECTADO – estudio pendiente aceptación				7	
PENDIENTE DE IRVI – en estudio				1	
TERMINADOS				534 87,40%	
REESTRUCTURACIÓN:				248	
Cumpliendo el Código de Buenas Prácticas				204	
Sin cumplir Código de Buenas Prácticas				44	
QUITA:				1	
DACIONES DE PAGO:				63	
Alquiler en vivienda entregada				15	
Alquiler Bolsa				12	
Alquiler en fondo social				1	
Alquiler en C. Bankia				2	
Alquiler en otras viviendas				33	
LANZAMIENTOS SUSPENDIDOS				15	
ESTUDIOS HECHOS				124	
ALQUILERES SIN DACION PREVIA				29	
Alquiler temporal en Bolsa				8	
Alquiler convenio Bankia				4	
Alquiler Fondo Social				14	
Alquiler otras viviendas con AAEE				3	
F.SOCIAL NO ACEPTADO – NO ARRENDAMIENTOS ESPECIALES				30	
DENEGACIONES PROPUESTAS CBP				24	
DATOS GLOBALES ARRENDAMIENTOS ESPECIALES					
Concesiones				14	
Importe				92.057,08€	
Alojados en vivienda de Bolsa				7	
Alojados en vivienda Convenio Bankia / F. Social				1	
Alojados en otras viviendas				6	
DATOS GLOBALES ALQUILERES VIVIENDAS BOLSA					
Firmados y vigentes en Logroño				18	
Firmados y vigentes resto CAR				3	
Con ayudas municipales				11	
Con ayudas AAEE				7	
DATOS GLOBALES CONVENIO BANKIA					
Firmados (PPM y Red Social)		12	6	2	4
Bonificados (PPM y Red Social)		10	5	2	3
En estudio			0		
Libres			1	10	

En conclusión, **en los últimos doce años**, junio/2003 a junio/2015, el Instituto ha gestionado **9.158 viviendas**, tanto en régimen de propiedad, protegidas y libres, como en régimen de alquiler, tanto en viviendas propias, como en viviendas de las bolsas de personas físicas y jurídicas, del fondo social, del convenio con Bankia y también en aquéllas objeto de dación.

Esta gestión conjunta ha permitido materializar el mandato constitucional del derecho fundamental a una vivienda digna y adecuada para **15.022 personas**, de las que 8.496 son propietarios y 6.526 inquilinos.

A este balance hay que añadir las **631 familias** atendidas dentro de los programas de mediación y red social del Instituto.

D) ACTUACIONES PREVISTAS PARA 2016

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

- Promoción de viviendas de protección pública.
- Gestión del derecho de superficie de la Residencia para la 3ª edad de Nájera.
- 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.
- Reintegros por pérdidas acarreadas por la atención de los programas públicos objeto de encomienda de gestión.
- Alquiler con opción de compra.
- Realización de stock inmobiliario.

1.- PROMOCIÓN DE VIVIENDAS

Según refieren varios indicadores macroeconómicos, ya son varios trimestres consecutivos anunciadores de la salida de la prolongada crisis económica que nos aquejaba y que, en lo concerniente al subsector vivienda, ha acarreado la contracción de la demanda de la compraventa y en mayor medida si cabe sobre la vivienda protegida. Pese al nuevo clima económico fundamentalmente fruto de las medidas adoptadas por el Gobierno de la Nación, no

obstante ello, aún persisten ciertas rigideces para la obtención del crédito financiero con destino a la promoción inmobiliaria, previsiblemente hasta tanto se vaya permeabilizando el stock de vivienda terminada y sin vender. Si además recordamos la eliminación de las ayudas previstas en el Plan Cuatrienal sectorial anterior y la apuesta fundamental por las figuras del alquiler y rehabilitación, del Plan estatal 2013-2016, así como la recuperación del consumo junto con el incremento de la ocupación laboral, hemos de tener en cuenta esta realidad a la hora de definir la planificación y presupuestación correspondientes del Instituto para el nuevo ejercicio. Irvi mantiene en venta directa noventa y tres viviendas de diez 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 veintiseis, bajo la peculiar modalidad de alquiler con opción de compra-Irvi.

Por ello, durante 2016 los recursos de este capítulo se han visto reducidos con respecto a lo ejecutado en ejercicios anteriores y se invertirán fundamentalmente en la promoción de 19 viviendas de nueva construcción, **con destino al alquiler social** en la Unidad de Ejecución de Las Medranas de Calahorra, regenerando su casco histórico, reactivando urbanísticamente ámbitos residenciales declarados en ruina y facilitando la integración de las familias más desfavorecidas del municipio, evitando su exclusión social.

Sobre las demás promociones que se hallan en fase de proyecto e integración de dominio, presupuestamos el coste como promoción en curso.

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. A día de hoy, cuenta el Instituto con la cantidad de 1.634.907,51 € en avales depositados.

Distinguimos dos grupos en función de la fecha de inicio de construcción previsto:

- 1) Promociones proyectadas, actualmente en fase de convenio trilateral:

MUNICIPIO	Nº VIVIENDAS	INVERSIÓN 2016
CALAHORRA	19	1.326.000 €

El coste global presupuestado asciende a **1.895.221 €**. La financiación en la fase de construcción se prevé atender mediante **subvenciones públicas** del Ministerio de Fomento, C.A.R. y Ayuntamiento de Calahorra por un importe bienal de 1.260.786 € a percibir en 2015 y 2016. Los 637.435 € restantes los financiará Irvi a recursos ajenos. El coste financiero y de amortización del soporte de Irvi se satisfará con las rentas obtenidas en la fase de explotación del inmueble, prevista en 2017.

- 2) Otras 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:

Municipio	Causa suspensiva	Vvdas. previstas	IBI (€)
ALDEANUEVA DE EBRO 2ª fase	SITUACIÓN JURÍDICA: Suelo en propiedad. PENDIENTE: Quedan por vender 3 unifamiliares de la fase anterior.	6	300
CORERA	SITUACIÓN JURÍDICA: Suelo urbanizado en propiedad PENDIENTE: Quedan por vender 4 unifamiliares de la fase anterior	6	1.600
TRICIO	SITUACIÓN JURÍDICA: Suelo urbanizado en propiedad PENDIENTE de demanda registral.	10	400
CENICERO	SITUACIÓN JURÍDICA: Suelo en propiedad. PENDIENTE de escriturar permuta municipal y demanda registral	15	200
VALVERDE (Pedanía de Cervera del R. A.)	SITUACIÓN JURÍDICA: Suelo urbanizado en propiedad PENDIENTE de demanda registral	5	400
ANGUIANO	SITUACIÓN JURÍDICA: Suelo en propiedad. PENDIENTE de demanda registral.	4	100
ALFARO FASE 2ª	SITUACIÓN JURÍDICA: Suelo urbanizado en propiedad PENDIENTE de demanda registral.	4	100
ALFARO FASE 3ª.	SITUACIÓN JURÍDICA: Suelo urbanizado en propiedad PENDIENTE de demanda registral.	10	200
ALFARO FASE 4ª	SITUACIÓN JURÍDICA: Suelo urbanizado en propiedad PENDIENTE de demanda registral.	40	900
VILLAR DE TORRE	SITUACIÓN JURÍDICA: Suelo municipal pendiente de sustanciar integración de dominio a favor de IRVI. PENDIENTE de demanda registral y de resolución definitiva y firme sobre el incidente con Iberdrola.	8	0
ALBELDA	SITUACIÓN JURÍDICA: Suspendida la redacción de proyectos e integración dominio sobre parcela municipal, por falta de demanda.	15	0

TOTAL 123 4.200 €

Este coste se soporta a recursos propios.

RESUMEN DEL CAPÍTULO 1.

INVERSIÓN PREVISTA en 2016 1.330.200 €

2. GESTIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE DE LA RESIDENCIA DE NÁJERA.

Contemplamos aquí el correspondiente reintegro económico que le es en corresponder al Instituto por parte del Gobierno de La Rioja en orden al cumplimiento del Convenio firmado en su día para la construcción de un inmueble destinado a Residencia de Personas Mayores con capacidad para cien personas y Centro de Día para otras treinta, en el término de Peñaescalera del municipio de Nájera. A dicho fin se constituyó un derecho real de superficie a favor de Irvi sobre unas fincas cedidas por el Ayuntamiento de Nájera a la Comunidad Autónoma de la Rioja, actuando como promotor el propio Instituto, obteniendo licencias y permisos, licitando las obras, adjudicándolas, replanteando el suelo, autorizando las certificaciones mensuales de construcción, recibiendo la obra acabada y entregándola a la Consejería de Servicios Sociales para su equipación y **puesta en marcha**, lo que aconteció el **uno de marzo de 2008**. Es en esa fecha en la que se inició la fase de arrendamiento con la C. A. R. Los costes soportados ascendieron a 7.600.000 € por la ejecución de obra además de los de prestación de servicios profesionales, tributos, tasas y otros gastos, habiendo lugar a una renta trimestral a favor del Instituto, actualizada en 2015, por importe de 218.021,58 € trimestrales hasta la expiración del derecho de superficie en septiembre de 2018. Esto hace una cobro total anual de 872.086,32 €.

RESUMEN DEL CAPÍTULO 2.

INGRESOS en 2016

872.086 €

3. PROGRAMAS SOCIALES DEL INSTITUTO: HIPOTECA JOVEN, BOLSA DE VIVIENDA EN ALQUILER, BOLSA SOCIAL DE VIVIENDAS DESOCUPADAS DE PERSONAS JURÍDICAS, MEDIACIÓN INTEGRAL, ARRENDAMIENTOS ESPECIALES, FONDO SOCIAL NACIONAL Y GESTIÓN DEL CONVENIO BANKIA. RED SOCIAL Y VENTANILLA ÚNICA DE VIVIENDA.

Contemplamos exclusivamente los gastos derivados de las ayudas directas, a modo de liberalidades, a cargo del Instituto afectas al Programa de Bolsa de Vivienda en alquiler del Gobierno de La Rioja.

El coste del personal adscrito a estos programas satélites del Instituto, se detalla en el apartado II de este documento PAIF, por un importe global de 638.977 €, con una variación prácticamente nula del I. P. C. para el ejercicio entrante. A la atención de estos programas sociales se adscriben: la Coordinadora de Programas, la Asesora jurídica de la entidad, tres jefes de área y nueve administrativos.

3.1. HIPOTECA JOVEN 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 para ayudas.

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

Gasto para ayuda de conservación 2016	20.000 €
Los riesgos de impago de rentas los soporta Irvi durante los tres años de alquiler. Previsto 2016	20.000 €
Adelanto de arrendamientos especiales	65.000 €
GASTO TOTAL DE AYUDAS DEL PROGRAMA PARA 2016	105.000 €

El resto del coste programático por material de oficina, suministros y gasto de personal se expresa en el presupuesto general.

3.3. 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 para ayudas.

3.4.- COLABORACIÓN CON LA RED SOCIAL:

El coste de este programa se identifica fundamentalmente con la parte de tiempo invertida en el mismo por la asesoría jurídica de la entidad, contemplada en el presupuesto general.

3.5.- VENTANILLA ÚNICA DE VIVIENDA:

La atención directa por personal del Instituto evita consignación de gasto en este capítulo.

RESUMEN DEL CAPÍTULO 3:

AYUDAS A CARGO DE IRVI PREVISTAS PARA 2016	105.000 €
---	------------------

4. REINTEGROS POR PÉRDIDAS ACARREADAS POR LOS PROGRAMAS PÚBLICOS ENCOMENDADOS

Los gastos de personal destinado por el Instituto a la gestión de los programas encomendados, a saber, Hipoteca Joven, Bolsa de Alquiler, Registro de v. p. o. y Ayudas a inquilinos, junto con los importes totales satisfechos por el Instituto a

particulares, cuantificados anteriormente como ayudas-liberalidades de los programas de Hipoteca y Bolsa, justifican con creces las pérdidas acumuladas de los cinco últimos 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, S. A. 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 encomienda de gestión vigente.

Las pérdidas de los ejercicios 2010, 2011, 2012, 2013 y 2014 ascienden a **6.023.284,80 €** 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 2016 el reintegro a la entidad de dicho importe, considerándose el correspondiente ingreso.

Ahora bien, en atención al principio de prudencia, no se presupuesta tal reintegro, habida cuenta de que los Fondos Propios de la Entidad al 31-12-2014, ascienden a 14.591.491,46 €. Además de prever la atención de cuantos gastos se generen en el ejercicio venidero con los ingresos propios y las subvenciones convenidas.

REINTREGROS PRESUPUESTADOS PARA 2016 **0 €.**

5. PROGRAMA DE ALQUILER CON OPCIÓN DE COMPRA DEL INSTITUTO

Contemplamos aquí los ingresos previstos para 2016 de los alquileres hoy formalizados sobre 26 viviendas del Instituto, ubicadas en Haro, Agoncillo, Briones, Ollauri y Tudelilla, sin perjuicio de los que se formalicen más adelante. También incluimos los dos alquileres formalizados sobre un local en Valdegastea y las oficinas de la entidad en C/ Marqués de San Nicolás.

INGRESOS PREVISTOS en 2016 **113.545 €**

6. REALIZACIÓN DE STOCK INMOBILIARIO

La recuperación económica y política de acomodo de precios además de la apertura del crédito para la compra de vivienda facilitará en 2016 la venta de parte del stock inmobiliario del Instituto en el ejercicio entrante. La previsión de ingresos en este capítulo resulta equivalente a la venta de unas 30 viviendas.

INGRESOS PREVISTOS en 2016 **2.950.000 €**

II. PRESUPUESTO

Al ser la naturaleza jurídica del IRVI, S.A. la de una Sociedad Anónima, se adjunta la previsión de ingresos y gastos para el ejercicio 2.016. Dicha previsión está elaborada en función de los ingresos previstos para ese ejercicio, contemplando como tales los reintegros de **los Capítulos 2, 5 y 6**. 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 2.016 y antes del 31 de marzo de 2.017.

	DEBE	HABER
B)INGRESOS		3.935.631 €
I)IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIO		3.935.631 €
a)Ventas e ingresos		3.935.631 €
II. RESULTADOS FINANCIEROS		
A)GASTOS DE EXPLOTACIÓN	- 3.828.303 €	
I-Aprovisionamientos y ejecución de obra vendida	- 2.715.000 €	
a) Consumo materias primas, ejecución de obra y gastos promociones vendidas	- 2.715.000 €	
III-Gastos de personal	- 638.977 €	
a) Sueldos, salarios y asimilados	- 482.497 €	
b) Seguridad Social a cargo de la empresa	- 156.480 €	
IV-Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	- 37.189 €	
VI- Otros gastos de explotación	- 437.137 €	
a) Servicios exteriores	- 389.899 €	
b) Tributos	- 47.238 €	
I) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN:	107.328 €	
VII- Gastos financieros menos ingresos financieros	- 67.675 €	
III) RESULTADO DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	39.653 €	
Impuesto de sociedades	-119 €	
VI) RESULTADO DEL EJERCICIO-BENEFICIOS	39.534 €	

Logroño, 13 de agosto de 2015
GERENCIA de Irvi, S. A.

Fdo. Carlos Alonso Ledesma.