



P.A.I.F.

PROGRAMA DE ACTUACIÓN,  
INVERSIONES Y FINANCIACIÓN

EJERCICIO 2013

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 la localidad de Logroño, manteniendo su denominación social desde la constitución.

Su domicilio social actual se encuentra en C/ General Urrutia 10 – 12, bajo de Logroño.

Su capital social inicial, en su totalidad del Gobierno de La Rioja, fue de cien millones de pesetas, desembolsado el 25% el día 27 de Diciembre de 1.990, y el 75% restante el día 4 de Mayo de 1.991.

En la actualidad 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.

Después de sucesivas ampliaciones de su **Objeto Social** además del acomodo de su **naturaleza jurídica** a la legislación vigente, han sido instrumentadas varias modificaciones de sus Estatutos Sociales. La última de ellas 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:

- 1º. 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:
  - a) 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.
  - b) La redacción y gestión del planeamiento preciso para la ejecución de los programas de actuación que tenga encomendados.



- c) 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.
  - d) 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.
  - e) La gestión de la administración de vivienda de protección oficial.
  - f) 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.
- 2º. La realización de las actividades materiales de carácter social que a continuación se enumeran, bien por cuenta propia o a través de terceros:
- a) Construcción, rehabilitación, adquisición y enajenación de bienes inmuebles así como su explotación en arrendamiento.
  - b) Promoción y gestión de la construcción de equipamientos públicos.
  - c) La urbanización de terrenos, cuando resulte necesario para la ejecución de las actividades enumeradas precedentemente.
  - d) La constitución de derechos de superficie sobre las parcelas resultantes en los términos más convenientes para asegurar los resultados de las actividades descritas.
- 3º. 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.
- 4º. 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:**

1. 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.

2. 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:
  - a) Gestión de los programas y ayudas regulados en la normativa estatal y autonómica en materia de vivienda.
  - b) Colaboración en el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, adjudicaciones e inspección en materia de vivienda protegida.
  - c) Contratación y mantenimiento de las ventanillas únicas de vivienda destinadas a informar y apoyar la gestión de los Planes estatales y autonómicos de vivienda.
  - d) Gestión del registro de solicitantes de vivienda protegida.
  - e) 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.
  - f) Así como, en las materias que constituyan su objeto social.
3. 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 ha formalizado 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 encomienda** a este último **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.

## **B) DESCRIPCIÓN DE ÁREAS COMPETENCIALES:**

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

Desde la constitución de Irví, S. A. el veintisiete de diciembre de 1990 hasta la fecha han sido entregadas a adquirentes **75 promociones de viviendas de protección pública que contemplan un total de 2.527 viviendas** de las que 1.526 (un 60'39%) radican en Logroño y las 1001 restantes (un 39'61%) en otros municipios de la Comunidad Autónoma. En cuanto a urbanizaciones, ya fueron gestionadas las de Santurde y Tricio para un total de 70 parcelas, entregadas respectivamente los años 2001 y 2003. En la Capital fue recibida definitivamente por el Ayuntamiento de Logroño en octubre de 2008 la Unidad de Ejecución nº1 del Sector Valdegastea que contempla un total de 2.323 viviendas de las que 1.196 son protegidas. En esta urbanización, el Instituto resultó ser beneficiario del 41 % del aprovechamiento y gestor del 100 % resultante, dando lugar a la ejecución simultánea de seis promociones de vivienda protegida promovidas a instancias del Instituto por un total de 448 viviendas con sus anejos vinculados y locales libres, que fueron entregadas a adquirentes en 2007 y 2008. La última urbanización acometida por el Instituto, recibida municipalmente el 22 de noviembre de 2011, responde a la Unidad de Ejecución nº 22 de Alfaro que alberga, parcelas dotacionales, viales, infraestructura pública y cuatro parcelas residenciales, de 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. La parcela de 12 viviendas contempla el acomodo de su local para uso de la Asociación de Alzheimer de ese municipio.

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

En este apartado se encuentra la promoción de la **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 un gasto al Instituto de 7.600.000 €, cuyo reintegro se difiere a lo largo de la vida del derecho real, en pagos trimestrales, hasta septiembre de 2018.

### **B.3.- Gestión y desarrollo de programas públicos de interés social determinados por la Consejería de Vivienda y Obras Públicas a la que el Instituto está adscrito:**

B.3.1. El Instituto tiene encomendada la gestión del **programa de Ventanilla Única de Vivienda**. Como ya se anunciaba en el P.A.I.F. para 2012, la gestión de este programa es atendida directamente por el propio personal del Instituto desde el uno de octubre pasado con el reajuste oportuno de competencias específicas de atención tanto en el Instituto como en la propia Dirección General de Urbanismo y Vivienda. La gestión a recursos propios de este programa supone un ahorro de 160.000 € anuales.

B.3.2. En virtud del Acuerdo tomado por su Consejo de Administración en primera sesión ordinaria de 2009 de 13 de febrero, el Instituto, por un lado, aprobó integralmente tanto la gestión como el soporte de ayudas de los programas de Hipoteca Joven y Bolsa de Vivienda en Alquiler del Gobierno de La Rioja. En lo concerniente al primero de ellos, se suscribieron sendos Convenios de Colaboración con las entidades Ibercaja y Cajarioja para la financiación y cogestión de la **Hipoteca Joven del Gobierno de La Rioja**, sin perjuicio de la atención de cuantas ayudas se contemplaban en favor de los beneficiarios de ambos programas, corriendo con cargo a los gastos generales del Instituto, cuantos costos se generaran y sin perjuicio de los reintegros a que hubiera lugar por la Consejería de adscripción si acontece balance deficitario. Firmada la adenda anual con las entidades financieras citadas, el Convenio de Colaboración con estas entidades expiró el 30 de junio de 2011.

Por ello, el 28 de junio de 2011 el Consejo de Administración de la Entidad aprobaba **el nuevo Programa de Hipoteca Joven del Gobierno de La Rioja**, destacando que se mantienen tanto requisitos como condiciones del Programa anterior, resultando modificadas las condiciones del préstamo que, fundamentalmente, mantienen la ausencia total de comisiones de apertura, estudio, novación, cambio de garantías ni por desistimiento total o parcial, así como contempla **a partir del primer año un interés del Euribor más 0,35**. En este nuevo programa no se recogen ayudas específicas para tasación, diferenciales, pólizas multirriesgo de hogar ni gastos notariales ni registrales pero cita como logros del programa por un lado el de que para el 90 % de las hipotecas que se demanden se puede alcanzar un diferencial del 0'35, en atención a las históricamente concedidas con un préstamo hasta el 80 % del valor de tasación, y por otro se mantiene el arco de viviendas susceptibles de entrar en el programa a las protegidas tanto con precio de venta libre, como a las de precio concertado y arrendamiento autonómico a cinco años con opción a compra, así como desaparece el tope de préstamo de los 200.000 €. La flexibilidad del nuevo programa responde a las circunstancias del mercado, las cuales han cambiado drásticamente y se han endurecido notablemente tanto para la concesión de préstamos hipotecarios como para la disponibilidad de recursos financieros a tal fin, lo que ha incrementado el interés exigido a los solicitantes además de los



productos vinculados, por lo que el nuevo Programa de Hipoteca Joven consigue mantener el mejor interés aplicado hasta ahora en la Hipoteca Joven del Gobierno de La Rioja mientras que el diferencial medio del mercado viene resultando superior, así como ratifica la inexistencia de comisiones de cualquier tipo y califica de voluntaria la vinculación de productos financieros, manteniéndose la ventaja competitiva de dicha hipoteca respecto a las del resto del mercado. **El 27 de julio de 2011 se firmó el Convenio de Colaboración procedente para la gestión de este Programa con la entidad financiera BILBAO BIZKAIA KUTXA** y, transcurrido el primer año, se ha producido la renovación anual por tácita reconducción prevista inicialmente.

B.3.3. El programa de **Bolsa de Alquiler del Gobierno de La Rioja** asume un importante reto gestado el pasado año, al comprometer la gestión integral de esa área en la Capital por desaparición de la Oficina Municipal de Vivienda, dentro de la política de eliminación de duplicidades, que se materializó en la firma del Convenio de Colaboración de 30 de marzo de 2012 entre el Instituto y el Ayuntamiento de Logroño para la gestión en materia de vivienda. En este 2012 esta área de gestión dentro del Instituto ha experimentado un notable impulso, con el nacimiento del nuevo Programa de Bolsa de Alquiler del Gobierno de La Rioja “Irvi cuida tu vivienda” aprobado por el Consejo rector de la Entidad en sesión ordinaria celebrada el 21 de diciembre de 2011.

Ambas áreas, Hipoteca Joven y Bolsa de Alquiler vienen siendo atendidas por nueve trabajadores, corriendo por cuenta del Instituto con cargo a sus gastos generales cuantos costos y gastos se generen y sin perjuicio del reintegro pertinente por la Consejería a la que está adscrito, caso de balance deficitario.

B.3.4. Como quiera que la normativa reglamentaria autonómica que desarrolla el Plan Estatal Cuatrienal y la encomienda de gestión vigente atribuyen al Instituto la gestión **de algunas Ayudas al alquiler**, el servicio se viene prestando en la Oficina sita en C/ Marqués de San Nicolás 37 con la presencia de tres trabajadores además de la Coordinadora de Programas del Instituto para el desempeño y tramitación de las siguientes ayudas:

- Subvención estatal del 40 % del artº 39 R. D. 2066/2008, de 12 de diciembre a los arrendatarios.
- Ayudas autonómicas al esfuerzo de los arrendatarios del Decreto 22/2009, de 8 de mayo.
- Ayuda Social de Alquiler, contemplada en la Disposición Adicional Décima de este Decreto autonómico.
- Ayudas autonómicas a los promotores para el arrendamiento de viviendas libres. Alquiler-empresas, reguladas en la Disposición Adicional Undécima del Decreto 22/2009, de 8 de mayo.

La Adenda de 28 de marzo de 2012 al Acuerdo de 22 de junio de 2010 ha modificado la encomienda de gestión a Irvi de forma que se excluye de la misma la renta básica de emancipación.



Asimismo la Orden 3/2012, de 18 de junio, de la Consejería de OO. PP., Política Local y Territorial, en vigor desde el 26 de junio, suspende la concesión de ayudas a inquilinos del Plan de Vivienda 2009/12, sin perjuicio de la sustanciación de las reconocidas anteriormente.

B.3.5. Por último, el Instituto viene gestionando el Registro de solicitantes de vivienda protegida 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.

### C) ACTUACIONES REALIZADAS POR ÁREAS COMPETENCIALES:

1. En lo que concierne a la **promoción de vivienda protegida** destinada a la venta, resulta reseñable que, pese a que en 2012 no se ha entregado ninguna promoción de vivienda protegida, ascienden a 37 las promociones entregadas por el Instituto en los últimos nueve años, acomodando **1.338 viviendas** y donde se alojan más de **1.553 adjudicatarios**, conforme se expresa en la tabla siguiente:

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

Esta gestión representa un 52,95 % del total absoluto de entregas de vivienda del Instituto en sus veinte 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 82 viviendas a estrenar sin vender, 18 se hallan alquiladas en la modalidad de opción de compra de Irvj, S. A.

2. En lo concerniente al **programa de Hipoteca Joven**, desde su inicio en 2003 hasta el 31-7-12 se han aprobado un total de **4.449**, de las que han resultado firmadas **4.314** hipotecas, que han supuesto una subrogación hipotecaria absoluta por importe de **558.513.049 €**, respondiendo el perfil del solicitante a un joven de 29 años que asume una hipoteca de unos 129.465 euros a un plazo medio de unos veintinueve años.

AÑO	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012 (hasta el 31 de julio)
HIPOTECAS APROBADAS	463	331	261	592	786	551	539	661	203	62





Las **4.314 hipotecas firmadas** en estos nueve años y siete meses han permitido el alojamiento definitivo en viviendas libres a **6.509 jóvenes** residentes en La Rioja. De donde se desprende que de cada dos viviendas adquiridas al amparo de este programa, una responde a titular individual y la otra resulta adquirida por una pareja de jóvenes riojanos.

Además de las condiciones genéricas, a saber, edad comprendida entre 18 y 40 años, ingresos comprendidos entre 1 y 8 veces IPREM y primer acceso a la vivienda en propiedad con destino a domicilio habitual y permanente, así como de poder acogerse a programa tanto viviendas libres como viviendas protegidas de los últimos Planes Cuatrienales en ciertos regímenes, se contemplan las siguientes condiciones económicas:

- Tipo de interés inicial del primer año: euribor + 1,25 %
- El resto de la vida del préstamo: se abre una horquilla que va desde euribor + 0,85 % hasta euribor + 1,45 %, en función del importe del préstamo y del plazo de amortización. Puede financiarse el 100 % del valor de tasación o compra de la vivienda. Sigue sin contemplar comisiones por razón de estudio, amortización total o parcial, ni ninguna otra.
- Incluye la vinculación voluntaria de productos financieros habituales que permiten bonificar el diferencial hasta reducirlo en su caso al 0,35 %.

En la actualidad se están gestionando tanto Resoluciones de reconocimiento de ayudas del Plan Cuatrienal Autonómico anterior, órdenes de pago y resoluciones ordenando pagos de primera y segunda anualidad, como las ayudas directas aprobadas en sesión 1/2009 del Consejo de Administración del Instituto. La tercera anualidad del Plan anterior fue eliminada por el Consejo de Administración de la entidad en la última sesión ordinaria del pasado año.

**3. En cuanto al programa de Bolsa de Vivienda en Alquiler**, es destacable el dato de que desde su inicio en 2002 hasta el 31 de julio de 2.012, esto es, en diez años y siete meses han sido formalizados **2.250 contratos:**

AÑO	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012 (hasta el 31 de julio)
Viviendas alquiladas	58	100	111	155	164	224	343	299	284	320	192

La gestión directa por el Instituto acredita un alojamiento real efectivo desde 2009 hasta hoy de 2.233 inquilinos, que sumados al dato del gestor anterior de 2002 a 2008 por ratios -2.103-, arroja un resultado global de **4.336 inquilinos alojados**.

En la última interanualidad el perfil del inquilino responde a una edad comprendida entre 35 y 36 años, que satisface una renta mensual de unos 338 €, experimentando una leve rebaja en 2012 para situarse en 327 €/mes este año, lo que representa un **ahorro superior al 35 % sobre la renta de mercado**, obtenida sobre datos publicados en los portales inmobiliarios más destacados y en la S. P. A. hasta abril



de 2012. Tres de cada cuatro alquileres se predicen sobre viviendas, de dos y tres dormitorios, amuebladas y sitas en Logroño.

Desde 2009, 701 viviendas han sido objeto de alquiler una o más veces, hasta un total de 1.095 contratos de alquiler en dicho periodo. Esto es, el 56 % de los propietarios vuelven a dejar sus viviendas en la Bolsa de Alquiler del Gobierno de La Rioja.

También resulta relevante que a día de hoy nuestra Bolsa cuenta con **855 viviendas alquiladas y otras 193 dispuestas al alquiler.**

El programa que concluye este año contempla como líneas de ayuda a cargo del Instituto:

- Un pago alzado de 100 € en concepto de ayuda al pago del seguro multihogar por un máximo de cinco años.
- La garantía de cobro de rentas de Irvi, S. A.
- El pago del I. B. I. mientras la vivienda esté alquilada y hasta el final de 2012.

El nuevo programa de “Bolsa de Alquiler del Gobierno de La Rioja” aprobado por el Consejo de Administración de la entidad en sesión ordinaria de diciembre pasado, bajo el nombre, “Irvi cuida tu vivienda”, contempla las siguientes ayudas:

- La garantía de cobro de rentas.
- La ayuda al cuidado y conservación de la vivienda, comprometiendo un pago al arrendador de 300 € anuales para reposición del estado original de la vivienda, excluido el primer año y sin perjuicio de las responsabilidades del inquilino.
- Asimismo se mantienen para las partes las bondades de un sistema arbitral encaminado a la resolución de cualesquiera conflictos que puedan surgir de la relación arrendaticia, alternativo a la vía judicial.
- Gratuidad del programa.
- Asesoramiento jurídico y comercial e intermediación y gestión integral.

El programa de **Bolsa de Alquiler del Gobierno de La Rioja** asume un importante reto gestado el pasado año, al comprometer la asunción de esa área en la Capital por desaparición de la Oficina Municipal de Vivienda, dentro de la política de eliminación de duplicidades, que se materializó con la firma del Convenio de Colaboración de 30 de marzo de 2012 entre el Instituto y el Ayuntamiento de Logroño para la gestión en materia de vivienda. Históricamente ambas instituciones habían colaborado mediante oportuno Protocolo de junio de 2004, expirando en diciembre de 2009. En esta línea de crecimiento del Área de Bolsa del Instituto es constatable la eliminación de la Sociedad Pública de Alquiler del Ministerio de Fomento, habiéndose liquidado en fechas recientes.



Conforme a previsiones del Área de Bolsa el Instituto tiene comprometido un gasto desde hoy hasta diciembre de 2012 por importe de 133.738,67 €.

4. En cuanto al **programa de Ayudas a Inquilinos**, en el presente Plan Cuatrienal, el Gobierno de La Rioja mantiene la renovación de las ayudas concedidas al esfuerzo del inquilino, esto es subvención durante dos años renovable por otros tres más de la cantidad necesaria para que el beneficiario no realice un esfuerzo superior al 25 % de su renta disponible o del 20 % para colectivos especiales complementando las ayudas estatales del artº. 39 del R. D. 2066/08, de 12 de diciembre y exigen el cumplimiento de requisitos genéricos como el de tener unos ingresos comprendidos entre 1 y 3,5 IPREM.

El Instituto tiene encomendada por la Consejería de adscripción la gestión de este programa, cuyo coste de ayudas sostiene la propia Consejería con cargo a sus presupuestos.

a. **Plan 2005/2008:**

Desde el segundo trimestre de 2006 hasta el 30 de julio de 2011 han sido gestionadas 2.242 resoluciones de ayudas al alquiler tanto estatales como autonómicas. **En el último periodo interanual no se ha tramitado ningún expediente de ayudas estatales** al quedar anuladas las renovaciones por normativa autonómica con carácter retroactivo.

b. **Plan 2009/2012:**

Se han gestionado 1.777 resoluciones de ayudas tanto estatales como autonómicas. En el último periodo interanual se han tramitado 593 resoluciones de ayudas, hasta el 26 de junio de 2012, fecha de entrada en vigor de la Orden 3/2012, de 18 de junio, B. O. R. de 25 de junio, por la que se suspende esta gestión.

Las resoluciones de pago de ambos Planes Cuatrienales ascienden a 8.029.

4.3. **Renta básica de emancipación:**

Como quiera que el R. D. L. 20/2011, de 30 de diciembre, derogó el R.D. 1.472/2007, de 2 de noviembre, por el que se creó la renta básica de emancipación, desde el 1 de enero de 2012 ya no se tramita ninguna solicitud de esta ayuda. Asimismo, la encomienda de gestión vigente contempla la exclusión de la gestión del Instituto sobre esta ayuda según Adenda publicada en B. O. R. de 16 de abril de 2012.

En total, resultaron tramitadas 2.765 resoluciones de renta básica de emancipación.

5. En cuanto al **programa de gestión del Registro de solicitantes de vivienda protegida** iniciado el último trimestre del año 2.004, arroja el 31 de julio de 2012 **un total de 2.032 unidades**



**convivenciales que demandan vivienda protegida, esto es una caída del 48,70 % 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	1.275	62,75
alquiler	130	6,40
alquiler con opción de compra	240	11,81
indistintamente en las tres anteriores	118	5,81
alquiler y alquiler con opción de compra	83	4,08
compraventa y alquiler	16	0,79
compraventa y alquiler con opción a compra	170	8,37

1.596 solicitudes **demandan como municipio preferente Logroño, representando el 78'54 % del total.**

1.591 solicitantes inscritos, que representan **el 63'90%, son jóvenes de edad inferior a 36 años** cumplidos.

En cuanto a los **ingresos** de las unidades convivenciales inscritas resulta relevante que 1.434 de ellas tienen ingresos comprendidos **entre 1 y 2'5 veces IPREM, representativo del 70,57 %** del total; 448 tienen ingresos comprendidos **entre 2'5 y 4'5 IPREM, representativo del 22,05 %** del total y 55 superan dicho límite, representando el 2'71 % de dicho total.

Como conclusión de este apartado de actuaciones realizadas por áreas competenciales es preciso señalar que, **en los últimos nueve periodos interanuales**, esto es, desde mediados de 2003 hasta hoy, la gestión del Instituto ha permitido la entrega de llaves de **7.902 viviendas**, tanto en régimen de propiedad, protegidas y libres, como en régimen de alquiler, con lo que **se ha satisfecho el mandato constitucional del derecho fundamental a una vivienda digna y adecuada a 12.398 ciudadanos en calidad de propietarios – 8.062 - o inquilinos – 4.336-.**

## **D) ACTUACIONES PREVISTAS PARA 2013**

Las actuaciones más importantes previstas para el año 2.013 **se subdividen en siete capítulos:**

- Promoción de viviendas de protección pública.
- Promoción de actividades materiales de carácter social.
- Ejecución de infraestructuras de carreteras de titularidad autonómica.



- Actuaciones en los programas de Hipoteca Joven y Bolsa de Vivienda en Alquiler del Gobierno de La Rioja, gestión de ayudas a inquilinos y promotores, Ventanilla Única de Vivienda y Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida en el ámbito territorial de la C. A. R.
- 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

Es preciso recordar que tanto la crisis aguda en la que está sumida nuestra economía, además de la incertidumbre e inestabilidad provocada por los mercados financieros, han acarreado una práctica desaparición en la demanda de vivienda, incluso protegida, agravada por la dificultad añadida a la obtención de crédito financiero, tanto para promotores, a quienes se viene exigiendo la venta de antemano de las viviendas como requisito *sine qua non* para la formalización del préstamo promocional, como para los propios adquirentes. Ya hemos constatado la eliminación ministerial y autonómica de algunas ayudas previstas en el Plan Cuatrienal vigente y la reducción de otras, por lo que la plasmación normativa de esa modificación estatal habrá de ser tenida en cuenta a los efectos oportunos en cuanto a planificación y presupuestación correspondientes. Al cierre del presente PAIF para 2013 el Instituto mantiene en venta directa de OCHENTA Y DOS VIVIENDAS ACABADAS 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, hemos alquilado 18 bajo la modalidad de alquiler con opción de compra de Irvi.

Por ello, durante 2013 los recursos de este capítulo se han visto reducidos con respecto a lo ejecutado en ejercicios anteriores y se invertirán fundamentalmente en promociones de viviendas nuevas que se hallan en fase de proyecto e integración de dominio, sin perjuicio de que las partidas que se deriven para reparaciones de promociones ya ejecutadas, serán cubiertas por las garantías constituídas frente al Instituto por los contratistas principales.

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

a. Promociones a iniciar en 2012, -replanteo 3-09-12-:

<u>PROMOCIÓN</u>	<u>Nº VIV.</u>	<u>INVERSIÓN 2.013</u>
ALFARO UE 22, 1ª fase	12 VIV.	940.218 euros
<b>TOTAL</b>	<b>12 VIV.</b>	<b>940.218 euros</b>



b. Promociones cuyo inicio de construcción se prevé a lo largo de 2.013 en función, entre otras incidencias, de la propia demanda registral:

ALDEANUEVA DE EBRO	11 VIV.	607.659 euros
CALAHORRA	19 VIV.	410.597 euros
<b>TOTAL</b>	<b>30 VIV.</b>	<b>1.018.256 euros</b>

c. Otras promociones cuyo inicio de obra no se puede precisar hoy:

Municipio Promoción	Causa suspensiva	Nº vdvas. aprox.	Inversión 2013 (€)
VILLAR DE TORRE	Falta de demanda registral, integración de dominio, incidente Iberdrola	8	86.125
CENICERO	Pende escrituración de permuta municipal y falta de demanda registral	15	95.833
ALBELDA	Suspendida la redacción de proyectos e integración dominio sobre parcela municipal por permuta por falta de demanda.	15	75.000
TRICIO	Falta de demanda registral	10	38.000
ARNEDO	Pende integración dominio a favor Irvi; desarrollo U. E. excluyendo dominio C.A.R.	9	15.000
CORERA	Viviendas de fase anterior pendientes de venta	6	10.000
	<b>TOTAL</b>	<b>63 VIV</b>	<b>319.958 euros</b>
<b>RESUMEN DEL CAPÍTULO 1: TOTAL</b>		<b>105 VIV</b>	<b>2.278.432 euros</b>

Dicho capital va a financiarse mediante recursos propios y mediante créditos hipotecarios conveniados para cada una de las promociones que se acometan.



## **2. PROMOCIÓN DE ACTIVIDADES MATERIALES DE CARÁCTER SOCIAL**

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 Peñascalera del municipio de Nájera, a cuyo 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, promoviendo el Instituto la construcción, obteniendo licencias y permisos, licitando las obras, adjudicándolas a contratista, replanteando el suelo, certificando mensualmente su 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 esta fecha en la que se inicia 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 2012, por importe de 214.627 € hasta la expiración del derecho de superficie, septiembre de 2018.

**INGRESOS PREVISTOS en 2013**

**858.509 euros**

## **3. EJECUCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS DE CARRETERAS DE TITULARIDAD AUTONÓMICA**

Parece preciso referir siquiera sucintamente la relación de los antecedentes históricos propios de esta encomienda de gestión aprobada en 2011:

La Junta General Extraordinaria y Universal del Instituto en sesión celebrada el 29 de junio de 2010 adoptó dos acuerdos:

En primer lugar se acordó aprobar la propuesta de modificación del artículo 1 y artículo 2 de los Estatutos Sociales de la entidad, que versan sobre naturaleza jurídica y objeto social de la entidad, los cuales quedarían redactados conforme al tenor literal que se expresaba, introduciendo en ellos la competencia de Irvi, S. A. sobre las carreteras de la C.A.R. y, expresamente, ampliando el objeto de la Sociedad al 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 que le sean encomendados en materia de carreteras conforme a los convenios amparados en la legalidad vigente.

En segundo lugar se acordó elevar al Gobierno de La Rioja la propuesta de modificación de los artículos 1 y 2 de los Estatutos Sociales en los términos acordados, para su autorización previa, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 50.3 de la Ley 3/2003, de 3 de marzo, de Organización del Sector Público de la Comunidad Autónoma de La Rioja.

Sustanciada, por tanto, la tramitación legal de la modificación estatutaria que antecede, una vez obtenida la autorización previa del Gobierno de La Rioja y



verificados cuantos trámites resultan preceptivos para la sustanciación de dicho procedimiento, con fecha de **2 de noviembre de 2010 fue otorgada escritura pública de modificación de los artículos expresados de los estatutos sociales de Irvi, S. A.**, recogiendo expresamente, entre otras manifestaciones, la de que las relaciones entre el Irvi, S. A. y la Consejería con competencias 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.

Con fecha de 20 de diciembre de 2010 se publica en el B.O.R. nº 154 la Ley 9/2010, de 16 de diciembre, de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de La Rioja para el año 2011, disponiendo su entrada en vigor el 1 de enero de 2011. En su Disposición Adicional Decimotercera reza: “Durante el ejercicio 2011 la Administración General de la Comunidad Autónoma de La Rioja podrá avalar, en las condiciones que determine el Gobierno, a propuesta de la Consejería de Hacienda, operaciones de crédito que se concierten por la empresa pública ‘Instituto de la vivienda de La Rioja, S. A.’, con destino a la financiación de las inversiones en el proyecto de autovía Calahorra-Arnedo por un importe máximo de cincuenta millones de euros”.

Por Resoluciones de 7 y 9 de marzo de 2011 de la Consejería de Vivienda y OO. PP. se aprueba tanto el proyecto técnico de desdoblamiento de calzada que nos ocupa, como se ordena iniciar el procedimiento de aprobación y firma de la encomienda de gestión procedente, con traslado a la entidad el 14 de marzo de 2011.

Con fecha de **7 de abril de 2011** resulta firmado 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 las obras de la referida infraestructura con un presupuesto de 39.567.980,75 €, así como la colaboración en la gestión de las expropiaciones, cuya cuantía asciende a 4.485.158,16 €. En su expositivo V se lee que “ésta es una obra deseada por los municipios de la zona y que resulta más ágil su construcción a través del ente instrumental que es el Irvi, S. A., además de la dificultad presupuestaria para acometer las obras en un tramo tan extenso como el que define el proyecto denominado (...)”.

La inversión total prevista en dicha infraestructura ronda los cuarenta y siete millones de euros con una ejecución diferida a tres o cuatro anualidades.

La financiación de esta infraestructura se contempla a recursos ajenos, créditos bancarios con el horizonte de amortización máximo que se permita, si bien hoy por hoy dicho horizonte se ciñe a veinte años.

Para el reintegro de la inversión se contempla la figura de la transferencia finalista o, en su caso, cualquiera de las fórmulas previstas en Derecho.

Se considerarán como inversión tanto los costes globales que soporte el Instituto para la adquisición de los terrenos, ejecución de la citada infraestructura, modificados así como cuantos gastos financieros deba soportar la Entidad. En la actualidad el mercado financiero se mueve en un tipo de interés referenciado al





euribor Reuter a seis meses más un diferencial por encima de los 600 puntos básicos. No obstante ello, el coste de la financiación será previsiblemente inferior a la retribución del Bono español a 10 años, según se infiere de las cotizaciones del mercado para la deuda pública española. Esto supondría, en estas fechas, un interés aproximado del 7,10 % anual que para 11.000.000 € a invertir en 2013 acarrearía un coste anual de 781.000 € aproximadamente para una disposición integral al inicio del ejercicio. Si contemplamos una disposición media de 5.500.000 € en el ejercicio, el coste financiero este primer año se reduciría a la mitad.

No ha de ser descartada la dificultad de financiación devenida de las abruptas tensiones a las que se ve sometido el mercado de la deuda pública, con una prima de riesgo cerrando varias jornadas atrás por encima de los 600 PB y una rentabilidad superior al 7 % de los bonos españoles a 3, 5 y 10 años respecto a los bonos alemanes. Este escenario evidencia el temor de los mercados a las inversiones como la que se advierte en este capítulo. La semana anterior se constató que la prima de riesgo permanecía inmune a la total colocación de deuda por nuestro Tesoro Público, si bien subían los tipos de interés que se situaron en el nivel más alto desde noviembre de 2011, cuando el Gobierno ya ha cubierto más de dos tercios de las emisiones de deuda a medio y largo plazo.

Ahora bien, confiando en la pronta distensión de los mercados de deuda pública así como en la recuperación de la confianza de los inversores no solo en España sino en la zona euro, conforme a la batería de reformas y medidas de ajuste y contención del gasto público y de fomento de la inversión adoptadas tanto por el Gobierno de la Nación como por el de nuestra Comunidad Autónoma, además de teniendo en cuenta las decisiones tomadas el pasado 29 de junio por el Consejo de Europa, que incluyen la construcción integral de una unión bancaria efectiva y una supervisión europea única, y, superadas por tanto las dificultades financieras advertidas contemplamos la siguiente inversión en 2013.

**INVERSIÓN PREVISTA en 2013**

**11.390.500 euros**

#### **4. ACTUACIONES EN PROGRAMAS DE HIPOTECA JOVEN, BOLSA DE VIVIENDA EN ALQUILER Y VENTANILLA ÚNICA DE VIVIENDA**

El soporte de gasto relativo a ayudas a los beneficiarios de ayudas al alquiler se mantiene bajo la consideración de subvenciones fiscalizadas y pagadas directamente por la Consejería de adscripción conforme a lo prevenido en la normativa sectorial vigente. Contemplamos exclusivamente los gastos derivados de la gestión de dichos programas, además de las ayudas directas, a modo de liberalidades, a cargo del Instituto afectas a los Programas de Hipoteca Joven del Gobierno de La Rioja y Bolsa de Vivienda en alquiler del Gobierno de La Rioja, previendo el mismo personal, a saber, una coordinadora, cuatro jefes de área y diez administrativos, y una variación prácticamente nula que experimente el I.P.C. en este ejercicio 2012.

##### **4.1. HIPOTECA JOVEN DE LA RIOJA:**

**GASTO TOTAL DE AYUDAS DEL PROGRAMA PARA 2013**

**266.714 €**



#### **4.2. BOLSA DE VIVIENDA EN ALQUILER DEL GOBIERNO DE LA RIOJA:**

Gasto comprometido para 2013 (50 % de cantidad máxima teórica según programa) **61.200 €**

Los riesgos de impago de rentas los soporta Irvi durante los cinco años de alquiler **30.000 €**

**GASTO TOTAL DE AYUDAS DEL PROGRAMA PARA 2013 91.200 €**

#### **4.3.- PROGRAMA DE VENTANILLA ÚNICA DE VIVIENDA**

NO EXISTE GASTO PARA 2013 DADA LA RESOLUCIÓN DEL CONTRATO EXTERNALIZADO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS Y LA ATENCIÓN DIRECTA POR IRVI, S. A.

#### **RESUMEN DEL CAPÍTULO 4:**

**GASTOS 2013**

**357.914 euros**

### **5. REINTEGROS POR PÉRDIDAS ACARREADAS POR LOS PROGRAMAS PÚBLICOS ENCOMENDADOS**

Es relevante la previsión del gasto generado hasta julio de 2012 por los programas de Hipoteca Joven y Bolsa de Alquiler del Gobierno de La Rioja, desde 2009, a cargo íntegramente del Instituto.

Los tres próximos ejercicios contemplan un importe total de gasto en liberalidades del programa de Hipoteca Joven del Gobierno de La Rioja de 304.200 € comprometido frente a los beneficiarios del programa anterior pendiente de vencimiento y abono sucesivo, una vez eliminada la tercera anualidad. También se contabiliza al día de la fecha un importe total ya satisfecho de 1.874.810 € en este programa.

El importe total de los gastos soportados en el Programa de Bolsa de Alquiler del Gobierno de La Rioja desde 2009 asciende a día de hoy a 457.132 €.

**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 dos 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), procede, al haber acarreado estos programas balance deficitario al Instituto, arbitrar los reintegros pertinentes por la Consejería de adscripción conforme a lo acordado por el Consejo de Administración del Instituto en la última sesión ordinaria del ejercicio 2004, así como en la primera de este 2009 y encomienda de gestión vigente.

Los ejercicios de 2010 y 2011 arrojan unas **PÉRDIDAS ACUMULADAS POR**



**IMPORTE DE 2.454.018,39 €**, según se refleja en sus Cuentas Anuales auditadas y aprobadas, por lo que **PROCEDE CONTEMPLAR** en este Presupuesto de Actuaciones, Inversiones y Financiación para 2013 el reintegro a la entidad de dicho importe que será considerado como ingreso una vez resulte materializado.

**REINTREGROS PRESUPUESTADOS para 2013** **2.454.018 euros**

## **6. PROGRAMA DE ALQUILER CON OPCIÓN DE COMPRA DEL INSTITUTO**

Contemplamos aquí los ingresos previstos para 2013 de los alquileres hoy formalizados sobre 18 viviendas del Instituto, ubicadas en Haro, Agoncillo, Briones, Ollauri, sin perjuicio de los que se formalicen más adelante.

**INGRESOS PREVISTOS en 2013** **72.611 euros**

## **7. REALIZACIÓN DE STOCK INMOBILIARIO**

La normativa autonómica de descalificación de viviendas protegidas que consideramos operativa en los próximos meses facilitará 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 17 viviendas.

**INGRESOS PREVISTOS en 2013** **1.986.404 euros**



## 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 2.013. Dicha previsión está elaborada en función de los ingresos previstos para ese ejercicio, contemplando como tales los reintegros de **los Capítulos 1, 2, 6 y 7, sin perjuicio de la realización del capítulo 5 cuando sea efectiva**. 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 2.012 y antes del 31 de marzo de 2.013.

	DEBE	HABER
B)INGRESOS		4.486.266 €
I)IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIO		4.486.266 €
a)Ventas e ingresos		4.486.266 €
II. RESULTADOS FINANCIEROS		
A)GASTOS DE EXPLOTACIÓN	<b>4.399.137 €</b>	
I-Aprovisionamientos y ejecución de obra vendida	<b>2.885.030 €</b>	
a) Consumo materias primas, ejecución de obra y gastos promociones vendidas	2.885.030 €	
III-Gastos de personal	<b>736.043 €</b>	
a) Sueldos, salarios y asimilados	569.913 €	
b) Cargas sociales	7.938 €	
Seguridad Social a cargo de la empresa	158.192 €	
IV-Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	<b>49.235 €</b>	
VI- Otros gastos de explotación	<b>728.829 €</b>	
a) Servicios exteriores	712.887 €	
b) Tributos	15.942 €	
<b>I) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN:</b>	<b>87.129 €</b>	
VII- Gastos financieros menos ingresos financieros	<b>112.289 €</b>	
<b>III) RESULTADO DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>		
Impuesto de sociedades	0	
<b>VI) RESULTADO DEL EJERCICIO-PÉRDIDAS</b>	<b>25.160 €</b>	

Logroño, uno de agosto de 2012  
GERENCIA de Irvi, S. A.

Fdo. Carlos Alonso Ledesma.