

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:

- 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 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.

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 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 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 **76 promociones de viviendas de protección pública que contemplan un total de 2.539 viviendas** de las que 1.526 (un 60'10%) radican en Logroño y las 1013 restantes (un 39'90%) en otros municipios riojanos. Además de las urbanizaciones de Santurde y Tricio para un total de 70 parcelas, entregadas en 2001 y 2003 respectivamente. En 2008 fue recibida definitivamente la Unidad de Ejecución nº1 del Sector Valdegastea con parcelas residenciales 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. En 2012, fue recibida la urbanización de 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. A finales de 2013 concluyó la construcción de 12 viviendas y local, resultando cedido el uso del local a la Asociación de Alzheimer de ese municipio, este 2014.

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 Peñascalera 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** que desde el uno de octubre de 2011 se atiende por personal del Instituto.

B.3.2. Sin perjuicio del nacimiento del programa en 2003, en julio de 2011 arrancaba el vigente Programa de **Hipoteca Joven del Gobierno de La Rioja**, que 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 0,95 mediante vinculaciones de productos. La gestión convenida con BILBAO BIZKAIA KUTXA se ha ido renovando anualmente. El 26 de junio de 2014, el Consejo de Administración de la Entidad acuerda sustituir el concepto de primer acceso a la vivienda en propiedad por el de única vivienda actual adquirida a título oneroso, ampliando así el abanico de beneficiarios, así como autorizar la prórroga anual del programa en las mismas condiciones financieras y con la misma entidad hasta el 30 de junio de 2015.

La hipoteca joven del Gobierno de La Rioja sigue siendo manteniendo el liderazgo en la CAR, con un interés definitivo por debajo de la media de mercado, inexistencia de comisiones de cualquier tipo, mereciendo reconocimiento incluso en prensa nacional.

B.3.3. El programa de **Bolsa de Alquiler del Gobierno de La Rioja** nacido en 2002, asumió un importante reto gestado en 2011, al comprometer la gestión integral de esa área en la Capital de la Comunidad Autónoma, 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 2012 y 2013 esta área de gestión dentro del Instituto experimentó 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, adaptado a 26 de junio de 2013 conforme a las novedades legislativas sectoriales y a las necesidades del mercado del alquiler en nuestra Comunidad. En la sesión del Órgano rector

celebrada el 26 de junio de 2014 se informa minuciosamente sobre los contratos firmados históricamente, los inquilinos alojados, la inexistente morosidad, el ahorro medio para el inquilino y las sinergias con las demás áreas de gestión y entidades externas.

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. 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.

B.3.6.- Asimismo, se mantiene por tres años la Colaboración con la Consejería de adscripción para garantizar la gestión de la ayuda del 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 se hallen comprendidos entre el establecido por los Servicios Sociales y 2,5 veces IPREM. En el Consejo de Administración de la Entidad de 26 de junio de 2014 se da cuenta del volumen de familias atendidas en los dieciséis meses de vida del programa con un índice superior al 70 % de expedientes con solución hipotecaria definitiva, sin que ninguna familia amparada en el programa haya sufrido lanzamiento de vivienda habitual. 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.

B.3.7.- 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.

C) ACTUACIONES REALIZADAS POR ÁREAS COMPETENCIALES:

1. En lo que concierne a la **promoción de vivienda protegida** destinada a la venta, son 38 las promociones entregadas por el Instituto en los últimos diez años, acomodando **1.355 viviendas** con **1.560 adjudicatarios alojados**. Prevemos en este segundo semestre de 2014 la venta u ocupación de las primeras fases de la U. E. nº 22 de Alfaro y de Aldeanueva de Ebro. Así, el global se expresa:

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

Esta gestión representa un 53,62 % del total absoluto de entregas de vivienda del Instituto en sus veintidos 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, 94 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 30-6-14 se han aprobado un total de 4.635, de las que han resultado firmadas 4.514 hipotecas, que han supuesto una cantidad absoluta de **préstamo** por importe de **578.917.583 €**, respondiendo el perfil del solicitante a un joven de 29 años que asume una hipoteca de unos 128.249 euros a un plazo medio de unos veintinueve años.

AÑO	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014 (1 S)
HIPOTECAS APROBADAS	463	331	261	592	786	551	539	661	203	110	86	52

Las **4.514 hipotecas firmadas** en estos once años y seis meses han permitido el alojamiento definitivo en viviendas libres a **6.797 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.

Las condiciones económicas se mantienen:

- Tipo de interés inicial del primer año: euribor + 1,45 %
- El resto de la vida del préstamo: se abre una horquilla que va desde euribor + 0,95 % hasta euribor + 1,45 %, en función del importe del préstamo, del plazo de amortización y de las vinculaciones de productos. Puede financiarse el 100 % del valor de tasación o compra de la vivienda. No tiene comisiones por razón de estudio, amortización total o parcial, ni ninguna otra.

En la actualidad se están gestionando 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**, destaca el siguiente dato en doce años y seis meses han sido formalizados **2.886 contratos**:

AÑO	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014 (1 S)
Viviendas alquiladas	58	100	111	155	164	224	343	299	284	320	369	308	151

La gestión directa por el Instituto acredita un alojamiento real efectivo desde 2009 hasta hoy de 3.708 inquilinos, que sumados al dato del gestor anterior de 2002 a 2008 por ratios -2.103-, arroja un resultado global de **5.811 inquilinos alojados**.

En la última interanualidad el perfil del inquilino responde a una edad de 38 años, que satisface una **renta mensual** de unos 285 €, experimentando una rebaja en 2014 para situarse en 278 €/mes este año, lo que **representa un ahorro sobre el 30 % sobre la renta de mercado**, obtenida sobre datos publicados en los portales inmobiliarios más destacados hasta mayo de 2014. 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 **838 viviendas alquiladas y otras 101 dispuestas al alquiler**.

El nuevo programa de Bolsa de Alquiler del Gobierno de La Rioja "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** asumió la gestión integral del alquiler social 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. También es preciso constatar la eliminación de la Sociedad Pública de Alquiler del Ministerio de Fomento en 2012 y la creación del Programa de Bolsa Social para viviendas desocupadas de personas jurídicas en La Rioja, hoy en fase de convocatoria pública. Asimismo, gestionamos la ayuda de arrendamientos especiales, prevista reglamentariamente para 2015, 2016 y 2017.

4. En cuanto al **programa de gestión del Registro de solicitantes de vivienda protegida** iniciado el último trimestre del año 2.004, arroja el 30 de junio de 2014 un total de **742 unidades convivenciales que demandan vivienda protegida**, esto es un incremento del 19,48 % en la demanda de vivienda protegida en una panorámica interanual. **La siguiente tabla indica las modalidades de adquisición más demandadas:**

Modalidad	Unidades convivenciales	Porcentaje representativo
compraventa	162	21,83
alquiler	349	47,04
alquiler con opción de compra	157	21,16
indistintamente en las tres anteriores	6	0,81
alquiler y alquiler con opción de compra	42	5,66
compraventa y alquiler	7	0,94
compraventa y alquiler con opción a compra	19	2,56

- 551 solicitudes **demandan como municipio preferente Logroño**, representando el **74,26 % del total**.
- 497 solicitantes inscritos, que representan **el 49,70 %**, **son jóvenes de edad inferior a 36 años** cumplidos.
- En cuanto a los **ingresos** de las unidades convivenciales inscritas resulta relevante que 410 de ellas tienen ingresos comprendidos **entre 1 y 2'5 veces IPREM, representativo del 55,26 % del total**; 137 tienen ingresos comprendidos **entre 2'5 y 4'5 IPREM, representativo del 18,46 % del total** y 25 superan dicho límite, representando el 3,37 % de dicho total.

5. En cuanto al **programa prioritario de Mediación Integral para afectados por procedimientos de ejecución hipotecaria de su vivienda habitual**, iniciado el mes de febrero de 2013, es preciso destacar dos notas relevantes, a saber:

- Ninguna familia que se ha acogido al programa ha sufrido lanzamiento.
- El 73,10 % de las familias cuentan ya con una solución definitiva.

Al día de hoy, tras diecisiete meses de vida del programa, los datos expresan:

ENTRADAS		516
Detectado incumplimiento en cita presencial	21	
REQUERIDOS DOCUMENTACIÓN		495
Archivo por no completar la documentación	25	470
Detectado incumplimiento al estudiar la documentación	15	455
Pendientes de completar documentación	11	444
INCOADOS		444
EN TRAMITACIÓN	124	27,93%
Reestructuración presentada	40	Pte. entidad
Dación presentada	32	Pte. entidad
Solicitud al Fondo Social presentada	31	Pte. entidad
Suspensión del lanzamiento presentada	5	Pte. juzgado
Estudios y propuestas al interesado	9	Pte. afectado
Pendientes de estudio hipoteca	3	Pte. IRVI
Pendientes de estudio alquiler	4	Pte. IRVI
TERMINADOS	320	72,07%
CBP Reestructuración	148	
Dación	28	
Dación con alquiler en la misma vivienda	7	
Quita	1	
Reestructuración aprobada (no CBP)	17	
Reestructuración / dación denegada	4	
Lanzamientos suspendidos	6	
Propuestas al interesado / asesoramientos	81	
Alojamiento temporal en Bolsa IRVI (7 computados dentro de dación)	14	
Alojados en Fondo Social (1 computado en dación)	7	
Alojados en otras viviendas	15	10

De lo anterior se desprende que setenta y dos de cada cien familias que han acudido al programa ya cuentan con una solución definitiva y satisfactoria a su situación hipotecaria, con reestructuración de deuda, quita o dación, otras propuestas y alojamiento. Las familias restantes no corren riesgo de lanzamiento y su expediente hipotecario se halla en trámite de solución en breve. Hasta hoy ninguna familia atendida en el programa ha sufrido lanzamiento de su vivienda habitual. Además las soluciones hipotecarias, una vez que son validadas, permiten el reajuste y redestino del ahorro obtenido a otras necesidades familiares básicas.

En conclusión, **en los últimos once años**, junio/2003 a junio/2014, el Instituto ha entregado llaves de **8.755 viviendas**, tanto en régimen de propiedad, protegidas y libres, como en régimen de alquiler.

Esta gestión ha permitido materializar el mandato constitucional del derecho fundamental a una vivienda digna y adecuada para 14.168 ciudadanos, de los que 8.357 son propietarios y 5.811 inquilinos.

D) ACTUACIONES PREVISTAS PARA 2015

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

- Promoción de viviendas de protección pública.
- Promoción de actividades materiales de carácter social.
- 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. Programa prioritario de mediación integral para afectados por la ejecución hipotecaria de su vivienda habitual y ayudas para Arrendamientos Especiales.
- 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 de datos macroeconómicos estamos saliendo de un periodo de siete años de prolongada crisis económica 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, persisten rigideces para la obtención del crédito financiero con destino a la promoción inmobiliaria, 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 y constatada cierta debilidad en el consumo, 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 nueve 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, hemos alquilado 26 bajo la modalidad de alquiler con opción de compra de Irvi y se han iniciado los trámites de descalificación de algunas viviendas para facilitar su destino previsto.

Por ello, durante 2015 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 2015
CALAHORRA	19	886.000 €

La financiación en la fase de construcción se prevé mediante **subvenciones públicas** procedentes del Ministerio de Fomento, C.A.R. y Ayuntamiento de Calahorra por un importe bienal de 1.260.000 €, de la que 886.000 € los presupuestamos para 2015 y el resto en 2016 junto con otros 637.000 € a préstamo a largo plazo a formalizar por de Irvi, S. A. con garantía hipotecaria, contemplando el abono de su coste financiero y amortización con las rentas obtenidas en la fase de explotación del inmueble.

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.	IBI (€)
ALDEANUEVA DE EBRO 2ª fase	SITUACIÓN JURÍDICA: Suelo en propiedad. PENDIENTE: Quedan por vender 4 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: Suspensiva la redacción de proyectos e integración dominio sobre parcela municipal, por falta de demanda.	15	0
ARNEDO	PENDIENTE de integración dominio a favor Irvi; desarrollo U. E. excluyendo dominio C.A.R.	9	0

TOTAL 132 4.200 €

La atención de estos programas satélites del Instituto, la contemplamos con el personal actual, a saber, una Coordinadora, tres jefes de área y ocho administrativos, y una variación prácticamente nula que experimente el I.P.C. en este ejercicio 2014.

3.1. HIPOTECA JOVEN DE LA RIOJA:

GASTO TOTAL DE AYUDAS DEL PROGRAMA PARA 2015 9.900 €

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

Gasto para ayuda de conservación 2015 25.000 €

Los riesgos de impago de rentas los soporta Irvi durante los tres años de alquiler. Previsto 2015 30.000 €

Adelanto de arrendamientos especiales65.000 €

GASTO TOTAL DE AYUDAS DEL PROGRAMA PARA 2015 120.000 €

3.3. PROGRAMA PRIORITARIO DE MEDIACIÓN INTEGRAL EN MATERIA DE EJECUCIONES HIPOTECARIAS DE VIVIENDA HABITUAL:

El coste de este programa se ciñe a material y personal que se contiene en el presupuesto general, por lo que no se genera partida específica.

3.4.- ATENCIÓN VENTANILLA ÚNICA DE VIVIENDA

No existe gasto para 2015 por la atención directa por personal del Instituto.

RESUMEN DEL CAPÍTULO 3:

GASTOS 2015 129.900 €

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 cuatro 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 varias sesiones ordinarias y encomienda de gestión vigente.

Los ejercicios de 2010, 2011, 2012 y 2013 arrojan unas pérdidas por importe de: **5.221.466,87 €**, según se refleja en sus Cuentas Anuales auditadas y aprobadas, por lo que procedería contemplar en este Presupuesto de Actuaciones, Inversiones y Financiación para 2015 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 pues prevemos la atención de cuantos gastos se generen en el ejercicio con los ingresos propios, además de las subvenciones a convenir.

REINTREGROS PRESUPUESTADOS para 2015

0 euros

5. PROGRAMA DE ALQUILER CON OPCIÓN DE COMPRA DEL INSTITUTO

Contemplamos aquí los ingresos previstos para 2015 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 2015

113.545 €

6. REALIZACIÓN DE STOCK INMOBILIARIO

La normativa de descalificación, junto con la recuperación económica y política de acomodo de precios facilitará en 2015 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 2015

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 2.015. Dicha previsión está elaborada en función de los ingresos previstos para ese ejercicio, contemplando como tales los reintegros de **los Capítulos 1, 2, 5 y 6, sin perjuicio de la realización del capítulo 4 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 2.014 y antes del 31 de marzo de 2.015.

	DEBE	HABER
B)INGRESOS		3.941.779 €
I)IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIO		3.941.779 €
a)Ventas e ingresos		3.941.779 €
II. RESULTADOS FINANCIEROS		
A)GASTOS DE EXPLOTACIÓN	- 3.861.161 €	
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	- 714.663 €	
a) Sueldos, salarios y asimilados	- 545.277 €	
b) Seguridad Social a cargo de la empresa	- 169.386 €	
IV-Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	- 42.992 €	
VI- Otros gastos de explotación	- 388.506 €	
a) Servicios exteriores	- 349.809 €	
b) Tributos	- 38.697 €	
I) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN:	80.618 €	
VII- Gastos financieros menos ingresos financieros	- 55.637 €	
III) RESULTADO DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	24.981 €	
Impuesto de sociedades	-75 €	
VI) RESULTADO DEL EJERCICIO-BENEFICIOS	24.906 €	

Logroño, 18 de julio de 2014
GERENCIA de Irvi, S. A.

Fdo. Carlos Alonso Ledesma.