

P.A.I.F.

PROGRAMA DE ACTUACIÓN,
INVERSIONES Y FINANCIACIÓN



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

** Borrador que propone la Asesoría Jurídica de IRVI*

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

A) ANTECEDENTES HISTÓRICOS:

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

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

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

"Objeto. Constituye el objeto de la Sociedad:

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

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

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

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

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

La gestión de la administración de vivienda de protección oficial.

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

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

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

Promoción y gestión de la construcción de equipamientos públicos.

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

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

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

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

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

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

“Naturaleza y régimen jurídico:

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

1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de capital y demás disposiciones aplicables.

Será igualmente de aplicación a la actividad del “Instituto de la Vivienda de La Rioja, S.A.” la normativa reguladora de las viviendas de protección oficial integrada por el Real Decreto- Ley 31/1978 de 31 de octubre, Real Decreto 3148/1978 de 10 de noviembre, Ley 2/2007, de 1 de marzo, de Vivienda de la Comunidad Autónoma de La Rioja y demás disposiciones dictadas o que se dicten en su desarrollo, la Ley 2/1991, de 7 de marzo de Carreteras de la Comunidad Autónoma de La Rioja y demás normativa vigente en materia de carreteras de titularidad autonómica.

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

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

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

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

Gestión del registro de solicitantes de vivienda protegida.

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

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

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

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

2009-2012, así como la gestión de la renta básica de emancipación y la contratación y mantenimiento de las ventanillas únicas de vivienda.

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

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

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

Conforme a Acuerdo del Consejo de Administración de IRVI, 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, ambas actualmente en vigor.

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 2013 concluimos la promoción de la primera parcela con 12

viviendas y el local cedido gratuitamente a la Asociación de Alzheimer de Alfaro.

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

B.2.1. Residencia de la Tercera Edad y Centro de día ubicada en el término de Peñaescalera de Nájera, para cien plazas de residentes y treinta plazas más para centro de día, a cargo del Instituto como titular de un derecho real de superficie, puesta definitivamente en uso en marzo de 2008 con una inversión para el Instituto de 7'6 M €, que fue reintegrada por la CAR a lo largo de la vida del derecho real, en pagos trimestrales, hasta septiembre de 2018, fecha en que quedó **extinguido dicho derecho real de superficie**.

B.2.2. Local adaptado a centro de día en Alfaro, ubicado en la PB del edificio sito en C/ Felipe IV, nº 1, dentro de la 1ª fase ya construida de la UE 22 promovida por IRVI, con capacidad para 30 plazas, con **uso cedido gratuitamente en marzo de 2014** a la Asociación para la demencia de alzheimer (ADA Alfaro), conforme a Convenio de Colaboración firmado en diciembre de 2010.

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

(Decreto 29/2015, de 21 de julio, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Fomento y Política Territorial y sus funciones en desarrollo de la Ley 3/2003, de 3 de marzo, de Organización del Sector Público de la Comunidad Autónoma de La Rioja (BOR de 22 de julio de 2015):

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

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

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

rentas, ayuda al cuidado y conservación de la vivienda, arbitraje convenido, gratuidad del programa y asesoría jurídica y comercial.

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

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

B.3.5.- Dentro del Convenio de Colaboración con el Ayuntamiento de Logroño de 30 de marzo de 2012 y su Adenda de 19 de julio de 2012, junto con la Resolución de la Consejería de OO. PP., Pol. Local y Territorial de 22 de junio de 2012, en la línea de lograr la más eficaz labor mediadora entre los afectados por las ejecuciones hipotecarias de su vivienda habitual y las entidades financieras, en todo el territorio de la C. A. R., conducente al cumplimiento del Código de Buenas Prácticas a que se contrae el RDL 6/2012, de 9 de marzo, **el 21 de febrero de 2013 fue creado el Programa prioritario de Mediación integral** para afectados por procedimientos de ejecución hipotecaria de su vivienda habitual. En varias sesiones del Consejo de Administración de la Entidad se da cuenta de la evolución del volumen de familias acogidas al programa. Concretamente, desde febrero de 2013 hasta hoy son 787 las familias beneficiarias de las que 781 cuentan con solución hipotecaria definitiva y sin que ninguna familia haya sufrido lanzamiento de su vivienda habitual. Hoy día se hallan afectos a su gestión la Coordinadora de programas de la entidad y seis personas.

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

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

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

C) ACTUACIONES REALIZADAS POR ÁREAS COMPETENCIALES:

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

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

En doce ejercicios (2003-2014) la gestión promotora representa un 53,62 % del total absoluto de entregas de vivienda del Instituto desde su origen en 1991. Las promociones se distribuyen entre la Capital y el resto de municipios de La Rioja, en una proporción de seis a cuatro, disponiendo también de viviendas unifamiliares acogidas al régimen general. De nueve promociones entregadas en los últimos años, hoy están **56 viviendas en venta directa** y otras **14**, alquiladas en la modalidad de opción de compra gratuita.

2. En lo concerniente al **programa de Hipoteca Joven**, desde su inicio en 2003 hasta el 30-6-19 se han aprobado un total de 5.437, de las que han resultado firmadas 5.309 hipotecas, que han supuesto una cantidad absoluta de **préstamo** por importe de **652.126.757 €**, respondiendo el perfil del solicitante a un joven de 29 años que asume una hipoteca de unos 122.834 euros a un plazo medio de unos veintiocho años y medio.

AÑO	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2015	2016
HIPOTECAS APROBADAS	463	331	261	592	786	551	539	661	203	110	86	107	82	82	118

AÑO	2017	2018	2019 30-jun
HIPOTECAS APROBADAS	151	262	134

Las **5.309 hipotecas firmadas** en estos dieciseis años y medio han permitido el alojamiento definitivo en viviendas a **7.955 jóvenes** residentes en La Rioja. De donde se desprende que una de cada dos viviendas acogidas a este programa responde a titular individual y la otra resulta adquirida por una pareja joven.

3. En cuanto al programa de **Bolsa de Vivienda en Alquiler**, desde 2002 al 30 de junio de 2019 han sido formalizados **4.065 contratos**:

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

AÑO	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019 30-jun
Viviendas alquiladas	369	308	322	246	217	223	219	103

La gestión directa por el Instituto acredita un alojamiento real efectivo desde 2009 hasta hoy de 6.331 inquilinos, que sumados al dato del gestor anterior de 2002 a 2008 por ratios - 2.103-, arroja un resultado global de **8.434 inquilinos alojados**.

En la última interanualidad el perfil del inquilino responde a una edad de 39 años, que satisface una **renta mensual** de 320,61 €, lo que representa un incremento del 4,08 % respecto a la interanualidad 2017-2018, porcentaje netamente inferior a la tasa interanual del 7,5 % marcada por la tendencia alcista del mercado de vivienda en alquiler, lo que permite que nuestros alojados disfruten de **un ahorro de aproximadamente un 50 % respecto a la renta de mercado** anunciada en (www.idealista.com, www.enalquiler.com y www.pisos.com).

En cuanto a tipología de viviendas, el 85 % de los alquileres son de viviendas de dos y tres dormitorios, están amuebladas y se ubican en Logroño. El inquilino medio dispone de estudios medios o superiores, con estabilidad laboral. A día de hoy nuestra Bolsa cuenta con 994 viviendas alquiladas activas y otras 17 dispuestas al alquiler.

4. En cuanto al programa de gestión del **Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida** iniciado el último trimestre del año 2.004, arroja el treinta de junio de 2019 un total de 813 unidades convivenciales que demandan vivienda protegida, lo que supone un **descenso interanual del 7,72 % en la demanda de vivienda protegida**. Estas las integran un total de 1.139 solicitantes. La siguiente tabla indica las modalidades de adquisición más demandadas:

Modalidad	Unidades convivenciales	Porcentaje representativo
compraventa	167	20,54
alquiler	518	63,71
alquiler con opción de compra	61	7,50
indistintamente en las tres anteriores	4	0,49
alquiler y alquiler con opción de compra	32	3,94
compraventa y alquiler	18	2,21
compraventa y alquiler con opción a compra	13	1,60

Son 678 unidades convivenciales las que demandan Logroño como municipio preferente, representando el 83,40 % del total. 443 de los solicitantes no tienen 36 años cumplidos y representan el 42'47 % del total. Asimismo 303 unidades

convivenciales inscritas tienen ingresos comprendidos entre 1 y 2'5 veces IPREM, representativo del 37'27 % del total; otras 142 tienen ingresos comprendidos entre 2'5 y 4'5 IPREM, representativo del 17'47 % del total. Por último, 22 unidades convivenciales tienen ingresos comprendidos entre 4,5 y 6 IPREM, un 2'71 % del total.

5. IRVI es miembro de la Comisión de Garantía de Servicios Básicos de la **Red Social de protección a las personas y familias en situación de especial vulnerabilidad de la CAR**, en sintonía con el Convenio de Colaboración con el CGPJ de julio 2013. En estas seis anualidades han sido atendidas en IRVI, 134 familias, con estos datos:

Años	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019 30-jun
Familias	3	11	45	23	8	20	24

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**. Las soluciones hipotecarias alcanzadas han permitido el reajuste del gasto familiar así como un importante ahorro para las familias más agobiadas por la carga hipotecaria, permitiendo redestinar recursos a necesidades básicas. Los datos expresan una ralentización progresiva y constante de las ejecuciones hipotecarias. Así, entre julio de 2015 a junio de 2016, hubo 72 casos de familias afectadas por la ejecución hipotecaria de su vivienda habitual. Entre julio de 2016 a junio de 2017, las entradas se redujeron a 48. Y entre julio de 2017 a junio de 2018, se ha seguido reduciendo hasta 31. En los primeros 28 meses de vigencia del programa, o sea desde febrero de 2013 a junio de 2015, fueron 600 las familias que pidieron acogerse al mismo, mientras que en los últimos 36 meses, desde julio de 2015 al 30 de junio de 2018, han sido 151 las familias las que han acudido al programa bajo la amenaza de una ejecución hipotecaria de su vivienda habitual. El histórico global da cuenta **781 familias que cuentan ya con una solución habitacional definitiva**. Los casos resueltos alcanzan el **99,24 %** de ese total absoluto de 787 expedientes conforme refiere el siguiente balance histórico actualizado al 30 de junio de 2019:

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

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

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

D) ACTUACIONES PREVISTAS PARA 2020

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

- Promoción de viviendas de protección pública.
- 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, resulta evidente la moderada recuperación económica general en el subsector vivienda, advirtiéndose un incipiente despertar de la demanda de compra. El nuevo clima económico manifiesta una ligera subida del precio de la vivienda y, un tanto más acusada, del precio del alquiler residencial. Asimismo, se va abriendo el crédito financiero con destino a la promoción inmobiliaria, conforme se va permeabilizando la totalidad del stock de vivienda sin vender tanto de particulares como del sector bancario. Con la recuperación del consumo y el incremento de la ocupación laboral, la planificación y presupuestación correspondientes del Instituto en este apartado para el nuevo ejercicio, ha de contemplar necesariamente el nuevo Plan de Vivienda Nacional 2018-2021. Irvi mantiene **en venta directa setenta viviendas** de nueve

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 catorce**, bajo la peculiar modalidad de alquiler con opción de compra gratuita.

En cuanto a las partidas que se deriven en concepto de reparaciones de promociones ya ejecutadas, no las contemplamos por estar debidamente cubiertas por las garantías constituídas por los contratistas principales. Irvi, S. A. custodia 991.664,39 € en avales depositados.

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



Municipio	Causa suspensiva	Vvdas. previstas	IBI (€)
ALDEANUEVA DE EBRO 2ª fase	SITUACIÓN JURÍDICA: Suelo en propiedad. PENDIENTE: Queda por vender 1 unifamiliar de la fase anterior.	6	70
CORERA	SITUACIÓN JURÍDICA: Suelo urbanizado en propiedad PENDIENTE: Quedan por vender 4 unifamiliares de la fase anterior	6	350
TRICIO	SITUACIÓN JURÍDICA: Suelo urbanizado en propiedad PENDIENTE de demanda registral.	10	360
CENICERO	SITUACIÓN JURÍDICA: Suelo en propiedad. PENDIENTE: Demanda registral y reanudación permuta municipal	15	160
VALVERDE (Cervera del R. A.)	SITUACIÓN JURÍDICA: Suelo urbanizado en propiedad PENDIENTE de demanda registral	5	560
ANGUIANO	SITUACIÓN JURÍDICA: Suelo en propiedad. PENDIENTE de demanda registral.	4	120
ALFARO FASE 2ª	SITUACIÓN JURÍDICA: Suelo urbanizado en propiedad PENDIENTE de demanda registral.	4	135
ALFARO FASE 3ª.	SITUACIÓN JURÍDICA: Suelo urbanizado en propiedad PENDIENTE de demanda registral.	10	265
ALFARO FASE 4ª	SITUACIÓN JURÍDICA: Suelo urbanizado en propiedad PENDIENTE de demanda registral.	40	815
TOTAL		100	2.835 €

Este coste se soporta a recursos propios.

RESUMEN DEL CAPÍTULO 1.

INVERSIÓN PREVISTA en 2020

2.835,00 €

2. PROGRAMAS SOCIALES: HIPOTECA JOVEN, BOLSAS DE VIVIENDA EN ALQUILER, RGTR. DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA, MEDIACIÓN INTEGRAL, ARRENDAMIENTOS ESPECIALES, FONDO SOCIAL NACIONAL, CONVENIO BANKIA, RED SOCIAL Y VENTANILLA ÚNICA DE VIVIENDA.

Preveamos las ayudas directas del programa de bolsa, a modo de liberalidades. El coste del personal adscrito a estos programas satélites del Instituto, se integra en el detalle del apartado II de este documento PAIF por un importe global de 655.290 €. Estos programas sociales son atendidos por la Coordinadora de Programas, tres jefes de área, ocho administrativos, con el apoyo de la asesoría jurídica de la entidad.

2.1. HIPOTECA 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.

2.2. 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 2020	25.000 €
Los riesgos de impago de rentas los soporta Irvi durante los tres años de alquiler. Previsto 2020	30.000 €
Adelanto de arrendamientos especiales a reintegrar por Cía.	20.000 €

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

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

El coste de este programa se ciñe a material de oficina, suministros y gasto de personal conforme se expresa en el presupuesto general, sin partida específica para ayudas.

2.4.- 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.

2.5.- RGTR. DE VIVIENDA PROTEGIDA Y VENTANILLA ÚNICA DE VIVIENDA:

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

RESUMEN DEL CAPÍTULO 2:

AYUDAS A CARGO DE IRVI PREVISTAS PARA 2020	75.000 €
---	-----------------

3. PÉRDIDAS ACARREADAS POR LOS PROGRAMAS PÚBLICOS ENCOMENDADOS

Los gastos de personal destinado por el Instituto a la gestión de los programas sociales gestionados, a saber, Hipoteca Joven, Bolsa de Alquiler, Registro de v. p. o. y, Mediación Integral para ejecuciones hipotecarias de vivienda habitual, Red Social de atención a los más vulnerables y gestión de ayudas de Fondos Sociales de vivienda y de Arrendamientos Especiales de la CAR, junto con los importes totales satisfechos por el Instituto a particulares, cuantificados anteriormente como ayudas-liberalidades de los programas satélites, justifican con creces las pérdidas acumuladas de los últimos nueve ejercicios. Como quiera que cuantos costos y gastos generados por la gestión de personal y ayudas afectas a los programas encomendados han sido soportados por Irvi, 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 a la encomienda de gestión vigente.

Las pérdidas de los nueve últimos ejercicios ascienden a **10.271.854,13 €** 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 2020 el reintegro a la entidad de dicho importe, considerándose el correspondiente ingreso, si no fuera porque el resultado auditado de los ejercicios comprendidos entre 2003 y 2009, enjuga estas pérdidas arrojando un beneficio acumulado en este periodo por importe de: 4.441.614,87 € al 31-12-2018. Así, a fin de seguir prestando los servicios sociales descritos y garantizar la liquidez de la sociedad en 2020, presupuestamos un reintegro de la CAR a IRVI por importe de 700.000 € a materializar mediante transferencia nominativa de la DGUV de la Consejería de Fomento y Política Territorial a la que IRVI está adscrito, con cargo a la partida 09.03.2611.440. Este escenario se analiza pormenorizadamente en el informe-propuesta de convenio de reintegro de la CAR a IRVI de 5-4-19, creado en ABC de la DGUV el 10 de abril, asunto: 00860-2019/042020.

PÉRDIDAS DE PROGRAMAS SOCIALES: REINTEGROS EN 2020 **700.000 €**

4. PROGRAMA DE ALQUILER CON OPCIÓN DE COMPRA DEL INSTITUTO

Contemplamos aquí los ingresos previstos para 2020 de los alquileres hoy formalizados sobre 14 viviendas del Instituto, ubicadas en Haro, Alfaro y Tudelilla, sin perjuicio de los que se formalicen más adelante. También incluimos los alquileres formalizados sobre las oficinas de la entidad en C/ Marqués de San Nicolás y trece plazas de garaje.

INGRESOS PREVISTOS en 2020 **61.125 €**

5. REALIZACIÓN DE STOCK INMOBILIARIO

La recuperación del subsector vivienda y del empleo, confiamos facilite en 2020 la venta de 20 viviendas, 9 unifamiliares y unos 500 m2 de locales del stock inmobiliario del Instituto, a los precios del Plan de Ventas debidamente actualizado.

INGRESOS PREVISTOS en 2020 **3.357.500 €**

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 2.020. Dicha previsión está elaborada en función de los ingresos previstos para ese ejercicio, contemplando como tales los de **los Capítulos 3, 4 y 5**. Según la realización a totalidad y de la extrapolación de los resultados de los ejercicios anteriores, es posible que haya desviaciones entre la previsión y la cuenta final de pérdidas y ganancias que según ley debe elaborarse una vez concluido el ejercicio 2.019 y antes del 31 de marzo de 2.020.

	DEBE	HABER
B)INGRESOS		4.118.625 €
I)IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIO		4.118.625 €
a)Ventas, ingresos y reintegro de la CAR		4.118.625 €
II. RESULTADOS FINANCIEROS		
A)GASTOS DE EXPLOTACIÓN	- 4.073.722 €	
I-Aprovisionamientos y ejecución de obra vendida	- 3.181.958 €	
a) Consumo materias primas, ejecución de obra y gastos promociones vendidas	- 3.181.958 €	
III-Gastos de personal	- 655.290 €	
a) Sueldos, salarios y asimilados	- 494.056 €	
b) Seguridad Social a cargo de la empresa	- 161.234 €	
IV-Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	- 18.878 €	
VI- Otros gastos de explotación	- 217.596 €	
a) Servicios exteriores	- 163.929 €	
b) Tributos	- 53.667 €	
I) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN:	44.903 €	
VII- Gastos financieros menos ingresos financieros	- 43.000 €	
III) RESULTADO DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	1.903 €	
Impuesto de sociedades	5 €	
VI) RESULTADO DEL EJERCICIO-BENEFICIOS	1.898 €	

Logroño, 10 de julio de 2019
El Asesor Jurídico apoderado de Irvi, S. A.

Fdo. Carlos Alonso Ledesma.