



IRVI

Instituto de la Vivienda de La Rioja

PAIF 2026

PROGRAMA DE ACTUACIÓN, INVERSIONES Y FINANCIACIÓN

PROPIEDAD DE IRVI S.A.

PROPUESTA DE BORRADOR PENDIENTE DE APROBACIÓN POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE IRVI

1. 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.

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

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

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

“Objeto. Constituye el objeto de la Sociedad:

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

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

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

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

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

La gestión de la administración de vivienda de protección oficial.

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

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

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

arrendamiento.

Promoción y gestión de la construcción de equipamientos públicos.

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

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

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

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

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

Asimismo el artículo primero de dichos Estatutos Sociales dispone expresamente:

Naturaleza y régimen jurídico:

La sociedad mercantil “Instituto de la Vivienda de La Rioja, S.A.” es una Sociedad Anónima. La Sociedad, sin perjuicio de su dependencia de la Consejería con competencia en materia de vivienda y de carreteras, tendrá personalidad jurídica propia, plena capacidad jurídica y de obrar para el cumplimiento de sus fines, patrimonio propio y administración autónoma y se regirá por lo establecido en estos estatutos y en lo que no estuviere previsto, por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de capital y demás disposiciones aplicables.

Será igualmente de aplicación a la actividad del “Instituto de la Vivienda de La Rioja, S.A.” la 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 encomienda 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 noviembre de 2012 se excluyen las ayudas autonómicas a inquilinos de los planes anteriores y la ayuda social al alquiler.

Conforme a Acuerdo del Consejo de Administración de IRVI, de 26 de junio de 2013 se firmó la Encomienda de gestión propia del Fondo Social de Vivienda en el territorio de la CAR y el Convenio de Colaboración para la gestión de la ayuda autonómica de arrendamientos especiales, ambas actualmente en vigor.

Desde la constitución de IRVI, el veintisiete de diciembre de 1990 hasta la fecha han sido entregadas a adquirentes 77 promociones de viviendas de protección pública que contemplan un total de 2.544 viviendas de las que 1.526 (un 59'98 %) radican en Logroño y las 1018 restantes (un 40'02 %) en otros municipios riojanos. Asimismo, hemos promovido las siguientes urbanizaciones:

- Santurde y Tricio para un total de 70 parcelas, recibidas en 2001 y 2003 respectivamente.
- Unidad de Ejecución nº1 del Sector Valdegastea de Logroño, recibida en 2008, con capacidad para 2.323 viviendas de las que 1.196 son protegidas. El aprovechamiento del Instituto en este sector se materializó en seis promociones de vivienda protegida por un total de 448 viviendas con sus anejos vinculados y locales libres, que fueron entregadas a sus adquirentes en 2007 y 2008.
- Unidad de Ejecución nº 22 de Alfaro, recibida en 2012, que alberga, parcelas dotacionales, viales, infraestructura pública y cuatro parcelas residenciales, con capacidad para doce, cuatro, diez y cuarenta viviendas respectivamente, por un total de 66 viviendas protegidas a promover sucesivamente por el Instituto en función de las necesidades reales de vivienda protegida de esa

Ciudad. En 2013 concluimos la promoción de la primera parcela con 12 viviendas y el local cedido gratuitamente a la Asociación de Alzheimer de Alfaro.

Residencia de la Tercera Edad y Centro de día ubicada en el término de Peñaescalera de Nájera, para cienplazas 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**.

Local adaptado a centro de día en Alfaro, ubicado en la PB del edificio sito en C/ Felipe IV, nº 1, dentro de la 1^a 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.

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):

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.

Nacido en 2003, el vigente Programa de **Hipoteca Joven del Gobierno de La Rioja** ha sido aprobado el 23 cuenta actualmente con la participación de CAJA RURAL DE SORIA, CAJA RURAL DE ARAGON y ABANCA. Se mantiene la total ausencia de comisiones, tanto de apertura, estudio, novación, como por cambio de garantías o por desistimiento total o parcial. Anticipándose a la entrada en vigor de la Ley Reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario, 5/2019, de 15 de marzo, el programa atribuye la totalidad de gastos notariales, registrales y de gestoría a las entidades bancarias colaboradoras y ofrece las mejores condiciones hipotecarias para nuestros jóvenes en las modalidades a tipo variable y a tipo fijo, conforme a las respectivas ofertas de cada entidad bancaria. Dicho programa evolucionó en el 2020 a Hipoteca del Gobierno de la Rioja con especial atención al entorno rural , la rehabilitación y la segunda residencia eliminando los límites de edad para su petición.

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.. Hoy en día el programa luce la práctica desaparición de la morosidad y el incremento del ahorro medio para los inquilinos, además de las sinergias con las demás áreas de gestión internas y con otras entidades. El programa presta una gestión integral a propietarios e inquilinos; mantiene las ayudas clásicas de garantía de cobro de rentas, ayuda al cuidado y conservación de la vivienda, arbitraje convenido, gratuidad del programa y asesoría jurídica y comercial. Dicho programa evolucionó en el 2020 al Programa Habita Rioja con especial atención al entorno rural.

Ambas áreas, Hipoteca del Gobierno de la Rioja y Habita Rioja del Gobierno de La Rioja vienen siendo atendidas por nueve personas.

El Instituto también gestionando el **Registro de solicitantes de vivienda protegida de la C. A. R.** dentro del ámbito territorial de nuestra Comunidad Autónoma, desde su implantación en 2004, instrumento de gestión que hoy se articula al amparo del Decreto 120/2007, de cinco de octubre (B.O.R. nº 137 de 13 de octubre de 2007), destinando a tal fin dos personas. En el 2020 el Registro de Solicitantes evolucionó a la Oficina Regional de Información en materia de vivienda de la CAR y Registro de demandantes de Vivienda Social. Actualmente los componen dos personas que gestiona la adjudicación de la vivienda Social en Alquiler previo desarrollo por parte de IRVI de su

base reguladora.

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.. Hoy día se hallan afectos a su gestión la Coordinadora de programas de la entidad con soporte administrativo del área de Hipoteca.**

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.

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.

Asimismo, en colaboración con la Consejería de adscripción IRVI gestiona el Programa de **arrendamientos especiales**, , para facilitar el pago de la renta a los inquilinos más vulnerables, reduciendo el esfuerzo al 25 % o al 20 % siempre que sus ingresos no rebasen 2,5 veces IPREM. Son cinco los convenios firmados entre la Consejería de adscripción e IRVI. Estas ayudas las paga el Instituto por adelantado y, previa fiscalización, son reintegradas anualmente por la Consejería conforme a previsión presupuestaria.

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

2. ACTUACIONES REALIZADAS POR ÁREAS COMPETENCIALES:

2.1 Promoción de vivienda pública

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

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

En doce ejercicios (2003-2014) la gestión promotora representa un 53,62 % del total absoluto de entregas de vivienda del Instituto desde su origen en 1991. Las promociones se distribuían entre la Capital y el resto de municipios de La Rioja, en una proporción de seis a cuatro, disponiendo también de viviendas unifamiliares acogidas al régimen general.

Actualmente esta actividad está a punto ha sido reactivada con el estudio de solares tanto para el alquiler

como para la compra. De todos el proyecto mas avanzado es la construcción de vivienda en venta para el municipio de Badarán y los asociados a los fondos Europeos en la Componente 2 programa 6 viviendas energéticamente eficientes.

2.1.1. Análisis de Viabilidad Técnica, Financiera y Social de la Promoción de 126 Viviendas en Régimen de Alquiler Social y Asequible en La Rioja

El acceso a una vivienda digna, adecuada y asequible constituye uno de los pilares fundamentales del Estado de bienestar y un derecho reconocido por la Constitución Española. En un contexto marcado por desequilibrios sociales y territoriales, agravados por la dificultad de acceso al mercado libre de vivienda para amplias capas de la población, los poderes públicos tienen la responsabilidad de garantizar soluciones habitacionales que sean sostenibles, inclusivas y viables en el largo plazo.

En este sentido, el presente informe de gerencia analiza la promoción de 126 viviendas en régimen de alquiler social y asequible en distintos municipios de La Rioja, un proyecto que responde no solo a una necesidad urgente de vivienda, sino también a una estrategia integral de cohesión social, regeneración urbana y dinamización económica.

El proyecto se enmarca en el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (PRTR), con financiación europea Next Generation EU, lo que garantiza su viabilidad financiera y su alineación con los compromisos nacionales y europeos en materia de sostenibilidad, transición energética, cohesión territorial y lucha contra la despoblación.

Este informe, dirigido al Consejo de Administración del IRVI, expone los aspectos técnicos, financieros, sociales y estratégicos del proyecto, con el objetivo de confirmar su viabilidad.

Más allá de los aspectos financieros y constructivos, el informe subraya la **relevancia estratégica** del proyecto en cuanto a:

- Ampliar y modernizar el parque público de vivienda.
- Reforzar la regeneración urbana y la revitalización de cascos históricos.
- Impulsar el equilibrio territorial de la Comunidad Autónoma.

Contexto y Justificación

La Rioja afronta un doble reto estructural:

Déficit de vivienda asequible en los principales núcleos urbanos, con impacto en jóvenes, familias monoparentales y colectivos vulnerables.

Pérdida progresiva de población en municipios rurales y de montaña, donde el acceso a vivienda digna es condición indispensable para fijar población y atraer nuevos residentes.

En este contexto, el IRVI, como empresa pública instrumental del Gobierno de La Rioja, asume la misión de **garantizar el acceso a vivienda digna en condiciones asequibles**, actuando además como **agente dinamizador de la cohesión social y territorial**.

La promoción de 126 viviendas responde directamente a este doble desafío, combinando **obra nueva y rehabilitación** de patrimonio urbano, bajo criterios de **eficiencia energética, sostenibilidad y circularidad**.

Distribución Territorial

La estrategia prioriza la **dispersión equilibrada** de las promociones, atendiendo tanto a la demanda urbana como a la revitalización rural:

- **Alfaro:** 40 viviendas de nueva construcción con garaje.
- **Calahorra (C/ Mayor):** 8 viviendas mediante aprovechamiento de estructura existente.
- **Torrecilla en Cameros:** 24 viviendas con garaje en parcelas urbanizadas.
- **Logroño (C/ 8 de Marzo):** 24 viviendas de tipología reducida (1-2 dormitorios), orientadas a jóvenes y mayores.
- **Haro (C/ Santiago):** 11 viviendas en casco histórico, sobre solares infrautilizados.
- **Calahorra (Peones Camineros):** 18 viviendas de 4 dormitorios mediante rehabilitación integral.

Este reparto evidencia una **doble vocación**: reforzar la oferta en áreas con fuerte presión de demanda y contribuir a la **revitalización de entornos rurales y círculos históricos**.

Costes y Financiación (1-09-2025)

Promoción	Aportación CAR + Ministerio (€)	Coste Realizado (€)	Coste Pendiente (€)
Haro – 11 viviendas	1.663.960,60	117.016,53	1.756.711,48
Calahorra – 9 viviendas	885.169,00	67.334,91	1.228.864,25
Torrecilla – 24 viviendas	3.158.348,18	165.898,38	3.934.264,21
Alfaro – 40 viviendas	7.321.893,48	206.917,64	6.033.107,18
Logroño – 24 viviendas	3.387.330,02	150.360,91	4.238.164,52
Calahorra – 18 viviendas	1.654.777,63	123.840,44	2.030.565,95
Total 126 Viviendas	18.071.478,91	831.368,81	17.520.966,11

- **Diferencia a cubrir con fondos propios del IRVI:** 280.857,01 € (1,3 % del total). Incluye el modificado de Torrecilla y las subidas del Tipo de Plaza de la Verdura.
- **Cobertura pública (Ministerio + CAR):** 98,7 %.
- **Liquidez actual del IRVI:** 4,0 M€, suficiente para cubrir el déficit.
- **Ejecución actual:** 4,8 % del total, lo que permite planificar con margen de control.

Viabilidad Económica y Financiera

- **Coste total:** 18.352.364.92. €.

- **Financiación pública:** 18.071.364,92 € (98,7 %).
- **Aportación IRVI:** 280.857,81 € (1,3 %), asumible con liquidez disponible.

Resultado: Proyecto de **riesgo financiero mínimo**, sin necesidad de recurrir a deuda ni comprometer recursos futuros.

Explotación y Rentabilidad

Año 1 (estimación):

- Viviendas: 126
- Renta media: 289,8 €/mes
- Ingresos brutos: 438.178 €
- Ingresos netos (ajustados): 420.414 €
- ROI inicial: 2,3 %
- Payback estimado: 43,5 años

Proyección a 5 años (IPC 2,7 %): 482.438 €

- Rentabilidad económica ajustada, pero operación **autosuficiente**.
- TIR prevista: 2,5 % – 3 % anual.
- Valor patrimonial: al finalizar el periodo, el IRVI conserva íntegramente el activo.

Rentabilidad Social

El verdadero retorno de este proyecto se mide en términos sociales:

- Ampliación significativa del **parque público de alquiler en La Rioja**.
- Viviendas dignas y asequibles para colectivos vulnerables y clases medias.
- **Refuerzo del equilibrio territorial**, con viviendas en municipios en riesgo de despoblación.
- **Regeneración urbana** de círculos históricos y solares infrautilizados.
- Cumplimiento de compromisos en **sostenibilidad y eficiencia energética**.

Fortalezas y Riesgos

Fortalezas:

- Financiación pública casi total.
- Explotación autosuficiente.
- Diversidad tipológica (1–4 dormitorios).

- Alto impacto social y territorial.
- Alineación con compromisos europeos de sostenibilidad.

Riesgos:

- Horizonte largo de recuperación de la inversión.
- Dependencia de normativa de alquiler social.
- Riesgo de morosidad en contextos adversos.
- Posibles sobrecostes de rotación superiores al 5 % previsto.

Conclusiones**Viabilidad técnica y financiera garantizada**

El proyecto cumple con los estándares constructivos y energéticos del PRTR.

La financiación pública cubre el 98,9 % de los costes.

El déficit de apenas un 1,3% se asume sin tensiones de liquidez.

Rentabilidad social extraordinaria frente a rentabilidad económica ajustada

ROI y TIR limitados, pero suficientes para garantizar autosuficiencia.

El valor estratégico radica en garantizar vivienda digna y asequible.

Impacto territorial y estratégico

Contribuye a fijar población en áreas rurales.

Atiende la demanda de vivienda asequible en zonas urbanas.

Recupera patrimonio urbano y revitaliza cascos históricos.

Contribución a compromisos europeos y nacionales

Ejecución alineada con PRTR y ODS.

Transformación de fondos Next Generation EU en activos sociales duraderos.

Oportunidad para el IRVI

Reafirma su papel como referente en la política pública de vivienda.

Refuerza su imagen de solvencia, eficacia y compromiso social.

Marca un precedente para futuras promociones y programas europeos.

Impacto como Dinamizador Económico del Sector de la Construcción en La Rioja

Además de su evidente valor social y territorial, la promoción de 126 viviendas en régimen de alquiler

social y asequible constituye una **palanca de dinamización económica** para La Rioja, especialmente en el sector de la construcción y actividades auxiliares.

Generación de empleo directo e indirecto

La inversión total, superior a 18 M€, moviliza recursos humanos de múltiples perfiles profesionales: arquitectos, ingenieros, técnicos, operarios de obra, especialistas en instalaciones y energías renovables.

Se estima que cada millón de euros invertido en edificación genera entre **12 y 15 empleos directos** y otros tantos indirectos en industrias vinculadas (materiales, transporte, logística, suministros).

Esto supone que el proyecto puede contribuir a la **creación o mantenimiento de más de 400 puestos de trabajo** a lo largo de su ejecución.

Efecto tractor sobre la industria auxiliar

La construcción no solo activa empleo directo, sino también la **demandas en sectores relacionados**: fabricación de materiales, carpintería, cerámica, pintura, climatización, mobiliario y energías renovables.

Se fomenta la **cadena de valor regional**, beneficiando a pymes y autónomos locales.

Impulso a la innovación y sostenibilidad

El cumplimiento de los estándares del PRTR exige aplicar soluciones constructivas avanzadas: eficiencia energética, sistemas de aislamiento, autoconsumo y circularidad.

Esto supone una oportunidad para **modernizar el tejido empresarial de la construcción en La Rioja**, obligándolo a adaptarse a normativas europeas que serán la norma en el futuro.

Estabilización del sector en un momento clave

En este contexto, la obra pública en vivienda actúa como **contrapeso y estabilizador**, aportando certidumbre y continuidad de actividad a constructoras y profesionales del sector.

La previsibilidad de los plazos y la seguridad financiera del proyecto garantizan un **flujo de obra estable durante varios años**, lo que permite planificar a medio plazo a las empresas adjudicatarias.

Efecto multiplicador en la economía regional

Cada euro invertido en vivienda pública genera un efecto multiplicador en el PIB regional, por su capacidad de activar consumo, empleo y servicios relacionados.

En este sentido, el proyecto no solo responde a una necesidad social, sino que se convierte en **motor económico de recuperación y resiliencia** para La Rioja.

Conclusión Final de Gerencia

El análisis detallado realizado en esta REFLEXIÓN permite afirmar con certeza que la **promoción de 126 viviendas en régimen de alquiler social y asequible en La Rioja** representa un **proyecto integral, equilibrado y estratégico** para el futuro de la Comunidad Autónoma.

Desde la **perspectiva técnica**, las actuaciones previstas cumplen con los más altos estándares de calidad, sostenibilidad y eficiencia energética, alineándose con las exigencias normativas actuales y futuras.

En el plano **económico y financiero**, la cobertura casi total con fondos públicos asegura un riesgo mínimo, haciendo posible su ejecución sin comprometer la estabilidad del IRVI.

En el ámbito **social y territorial**, el impacto es extraordinario: no solo se amplía el parque público de vivienda, sino que se contribuye a frenar la despoblación rural, revitalizar cascos históricos y garantizar vivienda digna para colectivos vulnerables.

Finalmente, en el plano **estratégico y económico**, el proyecto actúa como motor de empleo, innovación y resiliencia para el sector de la construcción y la economía regional en su conjunto.

Por todo ello, la **Gerencia recomienda de manera firme al Gobierno de la Rioja la continuidad y confianza en estos proyectos**, considerando que constituye una oportunidad única para transformar fondos europeos en activos sociales duraderos, reforzar la cohesión territorial y consolidar a La Rioja como referente en políticas públicas de vivienda sostenible.

2.2 PROGRAMAS SOCIALES :

2.2.1. Hipoteca del Gobierno de la Rioja

En lo concerniente al **programa de Hipoteca del Gobierno de La Rioja**, desde su inicio en 2003 hasta el 18-09-2025 se habían **solicitado 8.243 hipotecas**, remitiendo a las entidades bancarias **7.535** de las cuales han aprobado un total de **6.275** hipotecas, resultando **firmadas 6.210 hipotecas**, que han supuesto una cantidad absoluta de **préstamo** en las hipotecas formalizadas por importe de **812.500.000 €**, respondiendo el perfil del solicitante a un joven de 29 años que asume una hipoteca de unos 117.000 euros a un plazo medio de unos veintiocho años.

AÑO	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
HIPOTECAS SOLICITADAS	583	471	425	787	932	626	574	739	222	218	185	171

AÑO	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025 (18 Sep)
HIPOTECAS SOLICITADAS	115	146	203	334	287	188	362	209	148	151	167

De las cuales son:

- Caja Rural de Aragón 131
- Abanca 6
- Caja Rural Soria 30

2.2.2. Habita Rioja Programa de Alquiler

En cuanto al programa de **Bolsa de Vivienda en Alquiler-Habita Rioja** desde 2002 hasta la fecha del informe han sido formalizados **4766 contratos**:

En la última inter anualidad cerrada a 31 de agosto de 2023, el perfil del inquilino responde a una edad de 40 (39,65) años (ligeramente superior al periodo anterior), que satisface una **renta mensual de 397,92 €**, lo que representa un incremento del 2,95 % respecto a la inter anualidad 2021-2024.

Histórico firmas:

COMPARATIVA EVOLUCIÓN CONTRATOS 2019-2024

Total, contratos firmados desde el inicio del programa en el año 2002: **4.776**

Contratos de arrendamiento vigentes al día de la fecha: 1.277

Morosidad registrada: 0,040%

VIVIENDAS ACTIVAS EN PROGRAMA ALQUILER IRVI HABITA RIOJA

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

Contamos con 1.389 viviendas activas

DISTRIBUCIÓN LOGROÑO-LA RIOJA

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

Logroño 76,4 % Resto Rioja 23,6 %

EVOLUCIÓN RENTAS MEDIAS ANUALES 2013-2024

2015	320,04 €
2016	297,13 €
2017	276,26 €
2018	275,38 €
2019	295,56 €
2020	302,93 €
2021	309,67 €
2022	322,90 €
2023	333,81 €
2024	355,25 €
2025	398,54 €

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

Indicar que el área que gestiona el registro de solicitantes de vivienda protegida es también la que gestiona la Oficina Regional de Información y Asesoramiento en materia de vivienda. Podemos hablar de un nuevo programa, **Oficina Regional de Información y Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida**. A continuación, ofrecemos datos de las dos sub-áreas.

La **Oficina Regional de Información y Asesoramiento en materia de Vivienda**, iniciada el mes de octubre de 2020, nace para ofrecer dichos servicios a las consultas que pueda tener cualquier ciudadano en materia de vivienda. En los casi 5 años de existencia de la Oficina se han recibido casi 120.000 consultas de todo

tipo. Las siguientes tablas indican los canales por los que se reciben las consultas y las materias destacadas de cada una de ellas:

Canal de Consulta	Porcentaje representativo
Formulario	1,42%
e-mail	23,40%
Teléfono	60,35%
Presencial	14,77%
Modelo Instancia / Registro Telemático	0,06%

Materia de Consulta	Porcentaje representativo
Ayudas Públicas	2,10%
Cesión Viviendas Alquiler Social	1,31%
Compraventa Viviendas	0,84%
Info. Hipoteca Gobierno de La Rioja	9,32%
Info. Alquiler Vivienda "Habita Rioja"	84,15%
Mantenimiento Edificios	0,71%
Mediación	0,45%
Registro Solicitantes	0,87%
Promociones en curso	0,25%

Un poco más de 6 de cada 10 consultas proceden de Logroño, concretamente el 63,24%, y un poco más de 3 de cada 10 proceden del resto de municipios riojanos, concretamente el 33,57%. El 3,19 % de consultas restantes proceden de fuera de La Rioja.

En cuanto al rango de edad de las personas que realizan las consultas, no hay un porcentaje que destaque sobre los demás, el 22,30 % corresponde a jóvenes de menores de 35 años; el 30,03 % a personas de 36 a 45 años; el 26,96% corresponde a personas de 46 a 65 años y por último el 20,71% corresponde a personas mayores de 65 años.

En cuanto a datos del Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida, iniciado el último trimestre del año 2.004, arroja el quince de septiembre de 2025 un total de 3.685 unidades convivenciales inscritas, esto es un aumento del 52,27 % en la demanda de vivienda en un año. La siguiente tabla indica las modalidades de adquisición más demandadas

Modalidad	Número de unidades convivenciales	Porcentaje representativo
compraventa	1.545	41,93%
alquiler	796	21,60%
alquiler con opción de compra	110	2,98%
alquiler social	639	17,34%
más de una modalidad de alquiler seleccionada	227	6,16%
compraventa y alguna modalidad de alquiler	368	9,99%

3.052 unidades convivenciales demandan como **municipio preferente Logroño**, representando el **82,82 %** del total.

1.998 solicitantes no tienen 36 años cumplidos y representan el **42,38%**

En cuanto a los **ingresos** de las unidades convivenciales inscritas resulta relevante que **1.007** de ellas tienen unos ingresos comprendidos entre **1 y 2'5 veces IPREM**, representativo del **27,33 %** del total; **720** tienen ingresos comprendidos entre **2'5 y 4'5 IPREM**, representativo del **19,54 %** del total y **138** tienen ingresos comprendidos entre **4,5 y 6 IPREM**, representativo del **3,74 %** de dicho total.

2.2.4. Programa Prioritario de Mediación Integral

Para afectados por procedimientos de ejecución hipotecaria de su vivienda habitual, iniciado el 23 de febrero de 2013, es preciso poner de relieve que **ninguna familia que se ha acogido al programa ha sufrido lanzamiento**.

Las soluciones hipotecarias alcanzadas han permitido el reajuste del gasto familiar, así como un importante ahorro para las familias más agobiadas por la carga hipotecaria, permitiendo redestinar recursos a necesidades básicas.

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

En efecto, los primeros 28 meses de vigencia del programa, o sea desde febrero de 2013 a junio de 2015, fueron 600 las familias que pidieron acogerse al mismo, mientras que, en los últimos 36 meses, desde julio de 2015 al 30 de junio de 2018, han sido 151 las familias las que han acudido al programa bajo la amenaza de una ejecución hipotecaria de su vivienda habitual; de junio de 2018 a 31 de diciembre de 2020 se recibieron 97 solicitudes.

Por otro lado, solo en el año 2024, se han registrado un total de 78 solicitudes lo que supone un incremento de solicitudes de un 46,15 % en relación a toda la anualidad 2020.

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

GRANDES TENEDORES DE VIVIENDA: VULNERABILIDAD ECONÓMICA Y SOCIAL, INTERMEDIACIÓN

En virtud de lo dispuesto en el artículo 42. 2 y 3 de la Ley 2/2007, de 1 de marzo, de Vivienda de la Comunidad Autónoma de La Rioja, modificada por la Ley 4/2024, de 1 de julio, de medidas administrativas y presupuestarias urgentes para la mejora de la prestación de los servicios públicos en La Rioja, el Instituto de la Vivienda de La Rioja, S.A., (IRVI) es la entidad pública competente para valorar la situación de posible vulnerabilidad económica y social, así como para tramitar el procedimiento de intermediación o conciliación previsto en la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil y en el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, para los grandes tenedores que pretendan recuperar la vivienda habitual de sus ocupantes en procedimientos judiciales de ejecución hipotecaria o desahucio por impago de rentas, expiración de plazo, precario y otros, en virtud de las modificaciones en su redacción aprobadas por la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

2.2.5. **Avala Rioja**

En 2025 IRVI desarrollará (último trimestre) desarrollará, el programa de aval del Gobierno de La Rioja cubriendo el **20% del valor de la vivienda**. Permitiendo que los compradores puedan solicitar una hipoteca del **100%** de la vivienda. Normalmente, los bancos suelen financiar hasta el 80% del valor de tasación del inmueble, por lo que el comprador debe aportar el 20% restante más los gastos de la compraventa (aproximadamente un 10% adicional). Con este aval, el Gobierno se convierte en tu «avalista», lo que significa que se podrá conseguir el 100% de la financiación sin necesidad de aportar tanto dinero inicial. Actualmente ha sido autorizado por su consejo de Admisiontración y cuatro entidades han firmado su adhesión al mismo.

3. ACTUACIONES PREVISTAS PARA 2025

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

- Firmar nuevos convenios para la cesión de nuevos activos bien sea de Ayuntamientos Sareb y/o la CAR.
- Compra de activos en condiciones ventajosas para la ampliación del Parque Público en alquiler Social de la CAR.
- Avanzar en el impulso de la Vivienda Asequible superando una primera fase de creación del Parque de vivienda Social que tiene como objetivo de legislatura las 300 viviendas y que actualmente cuenta con 221 unidades. Centrar una nueva etapa del Alquiler Asequible en la Rioja.
- Promoción de viviendas de Protección pública. En estudio solares, Prójano, Santos Ascarza (Logroño), inicio de la construcción de 7 unifamiliares en venta para Badarán y rehabilitación de las 18 viviendas de Peones Camineros de Calahorra.
- Programas sociales del Instituto: Hipoteca del Gobierno de La Rioja y Programa de vivienda vacía Habita Rioja del Gobierno de La Rioja.
- Consolidación de la Oficina Regional de Información en materia de vivienda y su Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida.
- Avanzar en los programas de pisos compartidos y de intercambio generacional paralizados por la pandemia.
- Programa prioritario de Mediación Integral para afectados por la ejecución hipotecaria de su vivienda habitual y gestión de la nueva orden de Vulnerables de la CAR.
- Gestión del Fondo Social Nacional de viviendas de entidades financieras.

- Gestión del Convenio con Caixa para el alquiler social de parque cedido.
- Colaboración con la Red Social de familias desfavorecidas de La Rioja y Ventanilla Única de Vivienda.
- Consolidar la Financiación Autonómica. Línea de transferencia 695.000 euros.
- Fomentar el Alquiler con opción de compra del stock histórico de vivienda IRVI.
- Realización de stock inmobiliario, principalmente en los referente a locales y anejos.
- Impulsar el traspaso de Fondos MMR a IRVI. Impulsando la Rehabilitación Energética escala Barrio.
- Traspaso del Parque Social del Gobierno de La Rioja a IRVI, 40 viviendas de la DG de Vivienda.
- Promover a través de los fondos MMR la construcción en alquiler Social de viviendas energéticamente eficientes en Alfaro, Torrecilla, Calahorra, Logroño y Haro. 126 viviendas.

Presupuesto estimado inicial base de los convenios firmado por el Gobierno de la Rioja

Componente programa 1-6	2	Presupuesto estimado (€)*	Estimación Ayuda Fondos PRTR (€)	% ayuda Fondos PRTR	Estimación Aportación CA (€)	% Estimación Aportación CA
18 VIVIENDAS EN CALAHORRA CARRETERA LOGROÑO N°2		1.654.777,63	900.000,00	54,39%	754.777,63	45,61%
11 VIVIENDAS EN HARO CALLE SANTIAGO 2-6		1.663.969,60	511.864,00	30,76%	1.152.105,60	69,24
24 VIVIENDAS EN LOGROÑO CALLE 8 DE MARZO		3.726.063,02	942.200,00	25,29%	2.783.863,02	74,71%
CONSTRUCCION DE UN EDIFICIO DE 40 VIVIENDAS EN ALFARO		7.321.893,48	1.960.000,00	26,77%	5.361.893,48	73,23%
CONSTRUCCION DE UN EDIFICIO DE 8 VIVIENDAS EN CALAHORRA		885.158,76	340.200,00	38,43%	544.968,76	61,57%
CONSTRUCCION DE UN EDIFICIO DE 24 VIVIENDAS EN TORRECILLA DE CAMEROS		3.158.348,13	1.132.320,00	35,85%	2.026.028,13	64,15%
125 TOTAL	6 Edificios	18.410.210,62	5.786.584,00	35,25%	12.623.636,62	64,75%

- Crear sinergias entre la Dirección General de Vivienda e IRVI, tratando que ambas actividades se den cobertura y soporte buscando así una mejor gestión y atención a los ciudadanos.

- Traspaso de fondos MMR a IRVI para la gestión del programa 1 y programa 6.
- Implementación del Programa AvalaRioja en IRVI.
- Gestión por IRVI por parte del Gobierno de la Rioja, la mediación con grandes tenedores y el estudio de su vulnerabilidad económica.
- Coordinación del Pireb Autonómico a nivel regional.
- Desarrollar un programa de financiación preferente para comunidades, con el objetivo de impulsar la rehabilitación de sus elementos comunes.
- Desarrollo de IRVI Avala Rioja
- IRVI Vulnerabilidad económica.
- Desarrollar el programa AvaLa Rioja con una dotación económica de 3.000.000 que hoy no ha sido transferida y es por ello que no se ha considerado como variable económica.

4. FINANCIACION IRVI 2025

Los gastos de personal destinado por el Instituto a la gestión de los programas sociales gestionados, a saber, Hipoteca Gobierno de la Rioja , Bolsa de Alquiler –Habita Rioja, Oficina regional de Información y Registro de VPO y, Mediación Integral para ejecuciones hipotecarias de vivienda habitual, Red Social de atención a los más vulnerables y gestión de ayudas de Fondos Sociales de vivienda y de Arrendamientos Especiales de la CAR, junto con los importes totales satisfechos por el Instituto a particulares, cuantificados anteriormente como ayudas-liberalidades de los programas satélites,

Es por ello que el coste del personal adscrito a estos programas satélites del Instituto se integra en este documento PAIF por un importe global de **841.552,97 euros, incluido la Seguridad Social de los colaboradores; este coste incluye la nueva plaza de trabajador Social y la incorporación y/o sustitución de personal en excedencia por cargo público.**

IRVI ha solicitado una línea de transferencia por 700.000 euros que está incluida en el presupuesto 2026 de la CAR, la diferencia hasta el coste real de IRVI se financia con recursos propios.

El objetivo de IRVI es conjugar la financiación de la CAR con la obtención de recursos económicos mediante la venta de su stock fallido, alquileres en parques de terceros y propios e intereses generados por la gestión de los propios fondos europeos en cuentas remuneradas

4.1. PROGRAMAS DE ALQUILER

-Ingresos previstos por alquileres con opción a compra para el 2026 y alquileres de plazas de garaje: 61.548,48€

-Ingresos previstos alquiler viviendas Sareb, Ayto. de Logroño y viv. compradas por el IRVI para el 2026: 254.676,00€

4.2. REALIZACIÓN DE STOCK INMOBILIARIO

La recuperación del subsector vivienda y del empleo, confiamos facilite en 2026 la venta de 7 viviendas, 7 locales y 10 plazas de garaje del stock inmobiliario del Instituto, a los precios del Plan de Ventas debidamente actualizado.

Ingresos previstos para el 2026: 1.344.526,92€

- 4.3. Ayudas/Subvención no reintegrable Gobierno de La Rioja previstas 2026: 700.000,00€
- 4.4. Imputación a ingresos de la concesión de viviendas Ayto. De Logroño 100.102,41€ (el mismo importe se imputa a gastos por amortización) y 33.095 € por imputación a ingresos por la subvención concedida para promover viviendas destinadas a alquiler.
- 4.5. Gastos financieros menos ingresos financieros. Intereses de cuenta remunerada Caixa 113.400,00 euros. Este flujo variará dependiendo del ritmo de abono de facturas a proveedores.

ESTIMACION PRESUPUESTO IRVI 2026

Al ser la naturaleza jurídica del IRVI la de una Sociedad Anónima, se adjunta la previsión de ingresos y gastos para el ejercicio 2.026. Dicha previsión está elaborada en función de los ingresos previstos para ese ejercicio.

	DEBE	HABER
B) INGRESOS		2.493.948,81 €
I)IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIO		1.660.751,40 €
a)Ventas, ingresos		1.660.751,40 €
II)OTROS INGRESOS DE EXPLOTACION		700.000,00 €
a)Subv explotación incorporadas al rdo del ejercicio		700.000,00 €
III) IIIMPUTACION DE SUBV DE INMOVILIZADO Y OTRAS		133.197,41 €
A) GASTOS DE EXPLOTACIÓN	-2.661.752,12 €	
I-Aprovisionamientos y ejecución de obra vendida	- 1.155.074,01 €	
a) Consumo materias primas, ejecución de obra y gastos promociones vendidas	- 1.155.074,01 €	
III-Gastos de personal	-841.552,97 €	
a) Sueldos, salarios y asimilados	- 644.179,21 €	
b) Seguridad Social a cargo de la empresa	- 197.373,76 €	
IV-Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	- 180.501,04 €	
VI- Otros gastos de explotación	- 420.620,01 €	
a) Servicios exteriores	- 340.682,38 €	
b) Tributos	- 79.937,63 €	
OTROS RESULTADOS	-64.004,09 €	
Gastos excepcionales	- 64.004,09 €	
I) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN:	-167.803,31€	
VII- Gastos financieros menos ingresos financieros	113.400,00 €	
III) RESULTADO DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	-54.403,31 €	
Impuesto sobre beneficios	136,01 €	
VI) RESULTADO DEL EJERCICIO	-54.267,30€	

Logroño, a 19 de septiembre de 2025
 El Gerente de IRVI

Fdo. Francisco Javier Caldito Quirós