



IRVI

Instituto de la
Vivienda de La Rioja

PAIF 2027

**PROGRAMA DE ACTUACIÓN,
INVERSIONES Y FINANCIACIÓN**

**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.

Reseñar que la última ampliación de capital fue el 21-06-2022 sienta el capital social desembolsado actualmente 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 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 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 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.

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.

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

Nacido en 2003, el vigente Programa de Hipoteca del Gobierno de La Rioja ha sido aprobado el 2023 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 gestión 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. Actualmente el programa practicamente no tiene morosidad. 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 gestiona 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 incluyendo la gestión a la Oficina Regional de Información en materia de vivienda de la CAR y Registro de demandantes de Vivienda Social. Actualmente lo componen dos personas que gestionan la adjudicación de la vivienda social en alquiler previo desarrollo por parte de IRVI de su base reguladora.

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, cuya gestión se realiza por la coordinadora de programas de la entidad con soporte administrativo del área de Hipoteca. Dicho programa se creó 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. Resulta también importante citar la Resolución de la Consejería de Obras Públicas, Política Local y Territorial de 22 de junio de 2012. Su objetivo es lograr la más eficaz labor mediadora entre los afectados por las ejecuciones hipotecarias de su vivienda habitual en La Rioja y las entidades financieras y así dar cumplimiento del Código de Buenas Prácticas a que se contrae el RDL 6/2012, de 9 de marzo.

A la gestión anterior se une la Adenda nº3 a la encomienda de gestión vigente que 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.

Asimismo, IRVI gestionó 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.

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 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 para 126 viviendas energéticamente eficientes que serán desarrollados posteriormente. Además de la gestión Pirep para el Gobierno de la Rioja junto con los proyectos de regeneración Urbana escala Barrio de Lobete.

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, la promoción de 126 viviendas en régimen de alquiler social y asequible en distintos municipios de La Rioja, es 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.

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, 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 (C/ Margarita de Austria): 40 viviendas de nueva construcción con garaje.

Calahorra (C/ Mayor): 9 viviendas mediante aprovechamiento de estructura existente.

Torrecilla en Cameros (sector 4): 24 viviendas con garaje en parcelas urbanizadas.

Logroño (Plaza de los cuentos): 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 (antiguos peones camineros): 18 viviendas de 4 dormitorios mediante rehabilitación integral

Actuación	Aportación CAR +	CONTRATACIONES ADJUDICADAS (€)		Coste total
	Ministerio (€)	proyecto, dirección, construcción y OCT	Otros gastos*	
Haro – 11 viviendas	1.663.969,60	1.798.073,28	76.571,50	1.874.644,78
Calahorra – 9 viviendas	885.168,76	1.373.033,76	43.726,05	1.416.759,81
Torrecilla – 24 viviendas	3.158.348,13	4.059.079,93	88.644,37	4.147.724,30
Alfaro – 40 viviendas	7.321.893,48	6.314.365,28	66.728,57	6.381.093,85
Logroño – 24 viviendas	3.387.330,02	3.763.548,86	166.411,19	3.929.960,05
Calahorra – 18 viviendas	1.654.777,63	2.088.084,14	63.614,55	2.151.698,69
Total 126 Viviendas	18.071.487,62	19.396.185,25	505.696,23	19.901.881,48

*Otros gastos Incluye entre otros:

Tasas, licencias, ICIO, lonas, cartas de condiciones de Iberdrola, notas simples, inscripciones registro de propiedad, IBIS.

Los importes reflejados incluyen el IVA, por no ser recuperable.

Los modificados y centros de transformación están metidos en la columna denominada “proyecto, dirección, construcción, OCT”.

Actuación	Coste total (€)	Nº Viviendas	Coste por vivienda (€)
Haro	1.874.644,78	11	170.422
Calahorra (9)	1.416.759,81	9	157.418
Torrecilla	4.147.724,30	24	172.822
Alfaro	6.381.093,85	40	159.527
Logroño	3.929.960,05	24	163.748
Calahorra (18)	2.151.698,69	18	119.539

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 31/12/2025 se habían solicitado 8.290 hipotecas, remitiendo a las entidades bancarias 7.596 de las cuales han aprobado un total de 6.298 hipotecas, resultando firmadas 6.284 hipotecas, que han supuesto una cantidad absoluta de préstamo en las hipotecas formalizadas por importe de 742.000.000 €, respondiendo el perfil del solicitante a un joven de 30 años que asume una hipoteca de unos 118.092 euros a un plazo medio de unos veintiocho años.

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:

El perfil del inquilino responde a una edad de 40 (39,65) años (ligeramente superior al periodo anterior), que satisface una renta mensual de 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 de primer nivel que pueda tener cualquier ciudadano en materia de vivienda. En los 5 años de existencia de la Oficina se han recibido casi 120.000 consultas de todo tipo.

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 a cierre de 2025 un total de 4.243 unidades convivenciales inscritas, esto es un aumento del 60,15 % en la demanda de vivienda en un año. La siguiente tabla indica las modalidades de adquisición más demandadas

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.

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.

El histórico global cuenta con un total de 1.213 solicitudes registradas a 30 de diciembre de 2025, 194 de ellas se archivan por desistimiento de los interesados, incumplimiento de requisitos o no atender el requerimiento de documentación y de las 1019 tramitadas, con estudio hecho o propuesta a la entidad, 984 familias cuentan ya con una solución habitacional definitiva, lo que supone un 96,57 % de las tramitadas.

2.2.5 Grandes tenedores de vivienda : Vulnerabilidad económica y social

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. Fue declarado inconstitucional en 2025.

2.2.6. AvaLa Rioja

Financiación de hasta el 100% para la compra de vivienda

En 2026, el IRVI ha desarrollado un nuevo programa de avales mediante el cual el Gobierno de La Rioja garantiza hasta el 20% del valor de la vivienda. Este respaldo permite que los compradores puedan acceder a una hipoteca del 100% del precio del inmueble, superando las limitaciones habituales del mercado hipotecario.

En condiciones normales, las entidades financieras suelen financiar hasta el 80% del valor de tasación, lo que obliga al comprador a aportar el 20% restante, además de asumir aproximadamente un 10% adicional en concepto de gastos de compraventa e impuestos. Con este aval, el Gobierno de La Rioja actúa como avalista, facilitando el acceso a la financiación completa sin necesidad de disponer de un ahorro inicial tan elevado.

El programa ha sido **autorizado por el Consejo de Administración del IRVI**, y **cuatro entidades financieras** ya han formalizado su adhesión, lo que permite su implantación inmediata en la práctica hipotecaria. En el 2027 se llegaran a los 100 Aavales.

3. ACTUACIONES PREVISTAS PARA 2027

Las actuaciones más importantes se subdividen en:

- Fimar 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.
- Captación de solares para dar satisfacción a la demanda que tienen los ciudadanos en la Comunidad Autónoma de La Rioja, hasta el momento, redactando estudios en Prejano, El Rasillo y Villar de Arnedo. La promoción de Badarán no avanzado quedando desierta
- Programas sociales del Instituto: Hipoteca del Gobierno de La Rioja y Programa de vivienda vacía Habita Rioja del Gobierno de La Rioja.
- Gestionar la Oficina Regional de Información en materia de vivienda y su Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida.
- Avanzar Programa prioritario de Mediación Integral para afectados por la ejecución hipotecaria y alquiler de su vivienda habitual, además de la gestión de la orden de Vulnerables de la CAR.
- Gestión del Fondo Social Nacional de viviendas de entidades financieras.
- Renovar el Convenio con Caixa para el alquiler social del parque cedido.
- Consolidar la Financiación Autonómica.
- 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.
- Finalización a través de los fondos MMR la construcción en alquiler Social de viviendas energeticamente eficientes en Alfaro, Torrecilla, Calahorra, Logroño y Haro. 126 viviendas.
- 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.
- Finalización de la canalización de los fondos del Pirep Autonómico a nivel regional.

4. FINANCIACION IRVI 2027

El coste del personal adscrito a estos programas satélites del Instituto se integra en este documento PAIF por un importe global de 884.000 euros, incluido la Seguridad Social de los colaboradores.

IRVI solicitará una línea de transferencia por 900.000 euros que está incluida en el presupuesto 2027 de la CAR, la diferencia hasta el coste real de IRVI se financia con recursos propios. También incluimos la

subvención por el programa de mediación, por importe de 10.000 euros

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 2027 y alquileres de plazas de garaje: 77.001,60€

-Ingresos previstos alquiler viviendas Sareb, Ayto. de Logroño y viv. compradas por el IRVI para el 2027: 235.260€

-Ingresos previstos por alquileres viviendas fondos Next para el 2027: 280.560€

4.2. Realización del stock inmobiliario.

La recuperación del subsector vivienda y del empleo, confiamos facilite en 2027 la venta de 4 viviendas, 5 locales y 7 plazas de garaje del stock inmobiliario del Instituto, a los precios del Plan de Ventas debidamente actualizado.

Ingresos previstos para el 2027: 710.992,62€

4.3. Ayudas/subvención no reintegrable Gobierno de La Rioja previstas 2027: 910.000,00€

4.4. Imputación a ingresos de las subvenciones concedidas para construcción viviendas con destino alquiler, cesión de viviendas Ayuntamiento de Logroño e imputación a ingresos de las subvenciones concedidas para ampliación parque público de viviendas: 391.519,41 (cesión de viviendas)

Ayto. De Logroño 100.102,41€ el mismo importe se imputa a gastos por amortización y 12.057,87 € por imputación a ingresos por la subvención concedida para promover viviendas destinadas a alquiler y resto imputación a ingresos subvenciones concedidas para construir viviendas destinadas a alquiler.

4.5. Gastos financieros menos ingresos financieros. Intereses de cuentas remuneradas de Caixa, Caja Rural de Aragón y Caja Rural de Soria 18.000 euros. Este flujo variará dependiendo del ritmo de abono de facturas a proveedores con finalización prevista en 2027.

Estimación presupuesto IRVI 2027

Al ser la naturaleza jurídica de IRVI la de una Sociedad Anónima, se adjunta la previsión de ingresos y gastos para el ejercicio 2027. Dicha previsión está elaborada en función de los ingresos previstos para ese ejercicio.

CUENTA PÉRDIDAS Y GANANCIAS 2027

	(Debe) Haber
	2027
1. Importe neto de la cifra de negocios.	1.303.814,22
a) Ventas.	710.992,62
b) Prestaciones de servicios.	592.821,60
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación.	- 675.442,99
5. Otros ingresos de explotación.	910.000,00
b) Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio.	910.000,00
6. Gastos de personal.	- 884.000,00
a) Sueldos, salarios y asimilados.	- 672.436,37
b) Cargas sociales.	- 211.563,63
7. Otros gastos de explotación.	- 345.622,78
a) Servicios exteriores.	- 245.000,00
b) Tributos.	- 100.622,78
8. Amortización del inmovilizado.	- 494.312,28
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras.	391.519,41
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+2+5+6+7+8+9)	205.955,58
12. Ingresos financieros.	118.000,00
a2) En terceros.	118.000,00
13. Gastos financieros.	-
b) Por deudas con terceros.	-
A.2) RESULTADO FINANCIERO (12+13)	118.000,00
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2)	323.955,58
17. Impuestos sobre beneficios.	0,05
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS (A.3+17)	323.955,63
B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS	
18. Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos.	
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4+18)	323.955,63

Logroño, a 16 de Junio de 2026
El Gerente de IRVI

Firmado digitalmente por 16572864F FRANCISCO JAVIER CALDITO (R: A26155135)
Nombre de reconocimiento (DN): 2.5.4.13=Ref:AEAT/AEAT0409/PUESTO 1/98580/12092024103244,
serialNumber=IDCES-16572864F,
givenName=FRANCISCO JAVIER, sn=CALDITO QUIROS,
cn=16572864F FRANCISCO JAVIER CALDITO (R: A26155135), 2.5.4.97=VATES-A26155135, o=INSTITUTO DE LA VIVIENDA DE LA RIOJA SA, c=ES

Fdo. Francisco Javier Caldito Quirós