

# **PROGRAMA DE VIMCORSA PARA LA PERMUTA DE LA TITULARIDAD O EL USO DE LA VIVIENDA DE FAMILIAS QUE NO PUEDEN SATISFACER EN ELLA SUS NECESIDADES HABITACIONALES Y SU AUTONOMÍA PERSONAL.**

## **EXPOSICION DE MOTIVOS**

Con el presente programa, VIMCORSA pretende dar respuesta a aquellas familias que son propietarias de una vivienda que no reúne las condiciones necesarias para satisfacer sus necesidades habitacionales, especialmente cuando ven limitada la autonomía personal de algún componente de la unidad de convivencia.

Son muchas cordobesas y cordobeses mayores de edad, con diversidad funcional o con enfermedades graves y crónicas que tienen serios problemas de movilidad o de dependencia sobrevenida que residen en viviendas inaccesibles, por la existencia de barreras arquitectónicas en su edificio y la ausencia de ascensores o medios similares.

Cuando concurren estas circunstancias, el hogar se convierte en prisión y la calidad de vida de las personas se devalúa considerablemente.

Asimismo, pueden concurrir otras circunstancias que provoquen la inadecuación de la vivienda en la que reside la unidad de convivencia, a modo de ejemplo:

- Viviendas que se encuentren en condiciones que requieran de reformas urgentes u obras de mantenimiento cuyo coste no pueda ser asumido por los propietarios por su situación económica precaria.
- Disminución de los ingresos, que determine imposibilidad de hacer frente al pago de las cuotas hipotecarias o renta de la vivienda.
- Situaciones de violencia machista.
- Problemas graves de convivencia o seguridad personal en el entorno en el que se ubica la vivienda.

Cuando concurren estas circunstancias, la familia concernida, en función a sus circunstancias y pretensiones puede solicitar distintos niveles de intervención del ámbito público.

Así, puede interesar la mera labor de intermediación a fin de que VIMCORSA ponga en contacto a familias que deseen el intercambio de viviendas privadas adecuadas a sus circunstancias ya sea para el intercambio de la titularidad, ya sea para el intercambio del uso.

En este caso, será requisito necesario la inscripción de las familias en el Registro de Ofertantes de Viviendas creado y gestionado por VIMCORSA. Desde la empresa municipal se realizará la labor de conexión de las demandas de permuta que se adecuen a las necesidades expresadas por las solicitantes, facilitará la consecución de acuerdo, el asesoramiento jurídico y la determinación de los mecanismos de compensación en el caso de diferente valor de las viviendas concernidas.

En cambio, es previsible que el supuesto más frecuente sea que se pretenda un mayor nivel de intervención pública y que la unidad de convivencia titular de la vivienda inadecuada solicite su reubicación en una vivienda de titularidad de VIMCORSA.

En este caso, tres pueden ser los supuestos que pueden producirse:

- Que la unidad de convivencia pretenda la permuta de su vivienda por otra de titularidad de vivienda en régimen de venta.
- Que la unidad de convivencia pretenda que VIMCORSA adquiera su vivienda siendo realojado en una vivienda en régimen de alquiler de la entidad.
- Que pretenda la permuta de usos, poniendo a disposición de VIMCORSA el uso de su vivienda para que la empresa municipal la destine al alquiler a cambio de disponer del uso de una vivienda de alquiler de VIMCORSA.

En los tres supuestos será requisito que la unidad de convivencia inscriba la vivienda en el Registro de Ofertantes de Vivienda de VIMCORSA. Asimismo, para adquirir una vivienda en régimen de venta de VIMCORSA o acceder al alquiler de una vivienda protegida de la empresa municipal han de cumplirse todos los requisitos del registro de demandantes.

En el supuesto de no cumplir con los requisitos de preferencia conforme a lo dispuesto en el registro de demandantes, la permuta, cuando se pretenda ser reubicada en una vivienda de alquiler, sólo podrá realizarse en una vivienda de titularidad de VIMCORSA que no tenga la condición de vivienda protegida, es decir de libre disposición, porque VIMCORSA haya accedido a su titularidad o disposición de uso como consecuencia de algunos de sus programas para ampliar el parque residencial destinado al alquiler (Programa de Adquisición de Viviendas, Convenios de puesta a disposición de particulares o personas jurídicas, Programa de Rehabilitación de Viviendas Vacías a través de Microcréditos para destinarlas a alquiler, etc...).

**Primero.- Objeto.-**

El presente Programa tiene como finalidad favorecer el acceso de las familias propietarias de una vivienda que no reúne las condiciones necesarias para satisfacer sus necesidades habitacionales, especialmente cuando ven limitada la autonomía personal de algún componente a una vivienda idónea.

Asimismo, se pretende el incremento del parque social de viviendas de VIMCORSА.

**Segundo.- Requisitos.**

Será requisito para acogerse al presente programa la inscripción de la Vivienda cuya permuta se pretende en el Registro de Ofertantes de Vivienda creado y gestionado por VIMCORSА.

**Tercero.- Viviendas Inadecuadas.**

Se consideran situaciones de inadecuación de la vivienda para satisfacer las necesidades habitacionales de las familias y la autonomía personal las siguientes:

- 1) Personas mayores, o con diversidad funcional o con enfermedades graves y crónicas o de dependencia sobrevenida que residen en viviendas inaccesibles, por la existencia de barreras arquitectónicas en su edificio y la ausencia de ascensores o medios similares.
- 2) Viviendas que se encuentren en condiciones que requieran de reformas urgentes u obras de mantenimiento cuyo coste no pueda ser asumido por los propietarios por su situación económica precaria.
- 3) Disminución de los ingresos, que determine imposibilidad de hacer frente al pago de las cuotas hipotecarias o renta de la vivienda.
- 4) Situaciones de violencia machista.
- 5) Problemas graves de convivencia o seguridad personal en el entorno en el que se ubica la vivienda.
- 6) Cualquier otro caso en que, atendiendo a las circunstancias personales y económicas de las familias, cuando el Consejo de Administración de VIMCORSА considere

conveniente para satisfacer la necesidad habitacional de la misma. Estas circunstancias habrán de quedar acreditadas documentalmente.

#### **Cuarto.- Inicio del Procedimiento.**

1.- Junto a la inscripción en el Registro de Ofertantes, las familias que soliciten la permuta de la titularidad o el uso de su vivienda, solicitarán expresamente la permuta de la vivienda a través del modelo de solicitud confeccionado por VIMCORSA en el que junto a los datos pertinentes de las circunstancias personales de la unidad de convivencia y de las características de la vivienda se informará de la documentación acreditativa de cada una de las circunstancias descritas en la cláusula anterior.

2.- Asimismo se hará constar en la solicitud la modalidad de intervención que se solicita a VIMCORSA.

#### **Quinta.- Modalidades de Intervención de VIMCORSA.**

- 1) Intermediación entre familias solicitantes de permuta que pretendan el intercambio de la titularidad o uso de sus viviendas. VIMCORSA realizará la labor de conexión de las demandas de permuta que se adecuen a las necesidades expresadas por las solicitantes, facilitará la consecución de acuerdo, el asesoramiento jurídico y la determinación de los mecanismos de compensación en el caso de diferente valor de las viviendas concernidas.
- 2) Que la unidad de convivencia pretenda la permuta de su vivienda por otra de titularidad de VIMCORSA en régimen de venta. En este supuesto, la unidad de convivencia ha de reunir los requisitos establecidos en el registro de demandantes de vivienda protegida, al que deberán inscribirse, y adquirir la condición de adjudicataria conforme a la normativa del mismo.

La vivienda ofertada para su permuta será valorada conforme a los criterios establecidos en el Programa de Adquisición de Viviendas de VIMCORSA. Una vez determinado el valor de la vivienda a permutar, se establecerán los mecanismos para la compensación de la diferencia de valor entre las viviendas.

La permuta deberá ser autorizada por el Consejo de Administración de VIMCORSA.

- 3) Que la unidad de convivencia pretenda que VIMCORSA adquiera su vivienda siendo realojada en una vivienda en régimen de alquiler de la entidad. En este supuesto, la unidad de convivencia ha de reunir los requisitos establecidos en el registro de demandantes de vivienda protegida, al que deberán inscribirse. Si

adquiriese la condición de adjudicataria de una vivienda protegida de alquiler de VIMCORSA, podrá ser realojada bien en una vivienda de alquiler de VIMCORSA calificada como protegida bien en una vivienda de la empresa municipal de libre disposición, cuyo uso o titularidad ostenta VIMCORSA en aplicación de alguno de sus programas para la ampliación del parque público de alquiler gestionado por VIMCORSA. En caso de no obtener la condición de adjudicataria de vivienda protegida, el realojo se realizará, en caso de que se acuerde, en esta última modalidad de vivienda.

Para la valoración del valor de la vivienda y la autorización de la permuta, se seguirá el procedimiento indicado en el número anterior.

- 4) Que pretenda la permuta de usos, poniendo a disposición de VIMCORSA el uso de su vivienda para que la empresa municipal la destine al alquiler a cambio de disponer del uso de una vivienda de alquiler de VIMCORSA.

En este supuesto, el realojo se realizará en una vivienda de alquiler de VIMCORSA protegida o de libre disposición conforme a lo indicado en el número anterior, salvo la autorización que corresponderá a la Gerencia de VIMCORSA, mediante resolución en la que se fijará las rentas recíprocas y los mecanismos de compensación oportunos en caso de diferente valor.

La duración del alquiler o cesión del uso de la vivienda estará vinculado al mantenimiento recíproco de las cesiones de uso. Dicha circunstancia será inscrita en el Registro de la Propiedad.