

ESTATUTO DEL PATRONATO DE VIVIENDAS

Publicado en BOP el 25 de marzo, 1992

TÍTULO PRIMERO - PERSONALIDAD, FINES, DENOMINACION Y DOMICILIO.....	2
<i>Artículo 1.....</i>	2
TÍTULO SEGUNDO - FINES DEL PATRONATO.	2
<i>Artículo 2.....</i>	2
<i>Artículo 3.....</i>	2
<i>Artículo 4.....</i>	2
TÍTULO TERCERO - GOBIERNO Y ADMINISTRACION.	3
<i>Artículo 5.....</i>	3
<i>Artículo 6.....</i>	3
<i>Artículo 7.....</i>	3
<i>Artículo 8.....</i>	3
<i>Artículo 9.....</i>	3
<i>Artículo 10.....</i>	4
<i>Artículo 11.....</i>	4
<i>Artículo 12.....</i>	4
<i>Artículo 13.....</i>	4
<i>Artículo 14.....</i>	5
<i>Artículo 15.....</i>	5
<i>Artículo 16.....</i>	6
<i>Artículo 17.....</i>	6
<i>Artículo 18.....</i>	6
<i>Artículo 19.....</i>	6
TÍTULO CUARTO - ADJUDICACION Y USO DE LAS VIVIENDAS.	6
<i>Artículo 20.....</i>	6
<i>Artículo 21.....</i>	7
<i>Artículo 22.....</i>	7
<i>Artículo 23.....</i>	7
<i>Artículo 24.....</i>	7
<i>Artículo 25.....</i>	8
TÍTULO QUINTO – DISOLUCIÓN Y LIQUIDACION.....	8
<i>Artículo 26.....</i>	8
TÍTULO SEXTO- FUERO.....	8
<i>Artículo 27.....</i>	8

TÍTULO PRIMERO – PERSONALIDAD, FINES, DENOMINACION Y DOMICILIO.

Artículo 1.

El Patronato Municipal de Viviendas del Excelentísimo Ayuntamiento de Cádiz, con capacidad jurídica y económica y personalidad jurídica tan amplia como en derecho se requiere para llevar a cabo las construcciones, administraciones, adjudicaciones y entretenimiento de viviendas de protección oficial, tanto para su arriendo como para su venta, y un fin eminentemente social se constituye al amparo de lo establecido en el artículo ciento veintiuno de la L.R.L., los artículos ochenta y cinco, ochenta y seis y ochenta y siete del Reglamento de Servicios, artículos veintidós y veintisiete del R.V.P.O., artículo 38 del Real Decreto tres mil ciento cuarenta y ocho de mil novecientos setenta y ocho, de diez de Noviembre sobre Política de Vivienda.

Esta institución se denominará "Patronato de Viviendas Excelentísimo Ayuntamiento de Cádiz".

TÍTULO SEGUNDO – FINES DEL PATRONATO.

Artículo 2.

Este Patronato, que no perseguirá bajo ningún concepto lucro alguno, tendrá por misión primaria y esencial la de habilitar los medios convenientes para que ninguna persona necesitada y sin medios económicos carezca de vivienda, a cuyo efecto construirá Viviendas de Protección Oficial, y de cualquier otra clase con arreglo a lo previsto en la legislación sobre la materia, y su capital, que estará constituido por los donativos y subvenciones que le sean hechos por el Excelentísimo Ayuntamiento de Cádiz o por otras Entidades, Organismos o particulares, lo invertirá en construcciones de aquella naturaleza y en la urbanización y adquisición de terrenos para los indicados fines.

Del mismo modo para la consecución de las finalidades mencionadas, llevará a cabo la administración de las viviendas municipales, y en general se hará cargo de la tramitación y gestión de cuantas funciones tenga encomendadas el Ayuntamiento en materia de Viviendas de Protección Oficial.

Artículo 3.

Las personas que ostentan la Dirección y Administración del Patronato, no podrán ocupar las viviendas por él mismo construidas, ni como arrendatarios, ni como propietarios.

Artículo 4.

En cumplimiento de sus indicados fines, el Patronato podrá:

- a) Comprar, o de cualquier otro modo autorizado por las disposiciones en vigor, adquirir solares y terrenos edificables, determinando las condiciones de la adquisición.
- b) Vender, gravar, arrendar y disponer de cualquier modo de los bienes que constituyen su patrimonio.
- c) Aceptar legados, donaciones y subvenciones de efectivo, locales, terrenos, vivienda, construcciones, materiales, etc.
- d) Solicitar de las Entidades Públicas y privadas, tales como Ministerio de Obras Públicas y

Urbanismo, Banco de Crédito a la Construcción, Cajas de Ahorro, Banco Hipotecario de España, etc. Su colaboración económica o ayudas de cualquier clase, de acuerdo con sus respectivas disposiciones reguladoras.

e) Obtener préstamos de cualquier tipo.

f) Constatar las realizaciones de las obras o prestación de servicios, ateniéndose para ello a las distintas normas de contratación vigente, según proceda.

TÍTULO TERCERO – GOBIERNO Y ADMINISTRACION.

Artículo 5.

El Gobierno y Administración del Patronato se ejercerá por los siguientes órganos: Consejo de Dirección y una Comisión Ejecutiva.

Artículo 6.

El Consejo de Dirección estará integrado por un Presidente, un Vicepresidente y ocho Concejales designados por el Ayuntamiento Pleno, actuando como secretario e interventor los del Ayuntamiento o funcionario en quienes deleguen.

A las reuniones del Consejo de Dirección podrán asistir dos representantes de las asociaciones de vecinos.

Artículo 7.

Será Presidente del Patronato, el Alcalde-Presidente del Ayuntamiento.
Será Vicepresidente el Concejale Delegado de Viviendas.
Serán Vocales, los Concejales designados por el Ayuntamiento en Pleno.
Los Señores Secretario e Interventor tendrán voz pero no voto.

Artículo 8.

La Comisión Ejecutiva estará compuesta por el Vicepresidente del Patronato, un Concejale miembro del Consejo de Dirección designado por el mismo y el funcionario municipal titular de la oficina gestora del Patronato y que tendrá las funciones de Gerente del mismo.

El Secretario e Interventor serán los mismos que los del Consejo de Dirección.

A la Comisión Ejecutiva podrá asistir un representante de las Asociaciones de Vecinos.

Artículo 9.

El Consejo de Dirección se reunirá por lo menos una vez cada trimestre natural, en todas las ocasiones que lo acuerde la Presidencia, la Comisión Ejecutiva o lo pidan las 2/3 partes de los componentes del mismo, notificándose la convocatoria a todos sus miembros con una antelación no menor de 48 horas, salvo en caso de urgencia. A la notificación deberá acompañarse el correspondiente orden del día.

También podrá celebrarse Consejo cuando, reunida la mayoría de los que lo componen, así lo acuerden por unanimidad sin necesidad en tal caso de previa convocatoria.

Artículo 10.

Para que el Consejo de Dirección pueda válidamente adoptar acuerdo en primera convocatoria y también cuando se haya reunido sin convocatoria previa, necesita la aprobación de al menos la mitad más uno de sus componentes.

En segunda convocatoria, los acuerdos serán válidos cuando se adopten por la mitad más uno de los asistentes. Siempre en caso de empate, decidirá el voto de calidad del Presidente.

Artículo 11.

Serán atribuciones del Consejo de Dirección:

1. Aprobar los planes generales de construcción de viviendas.
2. Formar los presupuestos anuales.
3. Aprobar las cuentas generales y los balances de contabilidad.
4. Aceptar las donaciones y legados que se hiciera al Patronato.
5. Aprobación de obligaciones previa autorización del I.N.V.
6. Aprobación de la Memoria Anual.
7. Aprobar las normas para el Gobierno y Dirección del Patronato.
8. Aprobar las normas que han de regir para el uso de las viviendas y reglamentación de los contratos.
9. Decidir sobre la construcción de viviendas.
10. Adjudicar las viviendas cuando se trate de viviendas a ocupar por primera vez.
11. Delegar en el Presidente o en otro cualquiera de sus miembros, alguna de sus facultades, bien con carácter permanente o para casos concretos.
12. Designar a la persona que haya de ser adscrita al Patronato para el trabajo burocrático del mismo, con preferencia que pertenezca a la plantilla del Excelentísimo Ayuntamiento de Cádiz y fijar los emolumentos y gratificaciones para dicho personal.
13. En general, cumplir y hacer cumplir cuantas disposiciones existen vigentes sobre la materia, ejecutar todos aquellos actos que fuera necesarios el cumplimiento de estos fines, tomando las medidas apropiadas en los casos que pudiera presentarse.

Artículo 12.

La Comisión Ejecutiva, compuesta por el Vicepresidente, un miembro de la Corporación, un miembro de las asociaciones de vecinos, el gerente, el secretario y el interventor de fondo se reunirá cuantas veces sea necesario y sus acuerdos serán adoptados por mayoría de los presentes.

Artículo 13.

Serán atribuciones de la Comisión Ejecutiva:

1.-Llevar la dirección y administración de estas instituciones, resolviendo los asuntos de trámite y de gestión que no están especialmente reservados al Consejo de Dirección, y siempre de conformidad con estos Estatutos y las normas que se dictan.

2.-Verificar al final de cada año el cierre de cuentas y formar un inventario general del activo y pasivo, con un balance resumen del propio inventario y redactar una memoria sobre la actuación y situación de la Institución durante el ejercicio inmediato anterior.

3.-Proponer al Consejo de Dirección la construcción de las viviendas dentro de los planos generales aprobados por el mismo.

4.-Inspeccionar los trabajos encomendados al personal técnico y administrativo adscrito al Patronato.

5.-La preparación de proyectos, pliegos de condiciones, etc., para la ejecución de las obras y contratos, que deberán someter para su aprobación, al Consejo de Dirección.

6.-Aceptar, con carácter provisional, las donaciones o legados con destino a los fines del Patronato.

7.-Adjudicar, formando Mesa al efecto, los contratos de ejecución de obras de construcción, con sujeción en cada caso, a los pliegos de condiciones aprobados previamente por el Consejo de Dirección y a las disposiciones que puedan regular la materia.

8.-Reclamar en juicio o fuera de él, ante los Tribunales de cualquier grado o jurisdicción, los bienes, derechos y acciones pertenecientes al Patronato, pudiendo delegar en el Presidente o en otro de sus miembros si los estimare conveniente, y otorgar, a tal fin poderes a Procuradores, delegando al efecto en uno de sus miembros.

9.-Aprobar los reglamentos e instrucciones por los que se determinan las condiciones y requisitos para el uso y cesión de las viviendas y demás beneficios que conceda la Asociación.

10.-Cumplir y hacer que se cumplan, velando y vigilando tal cumplimiento, los acuerdos del Consejo de Dirección.

11.-En general, todos aquellos actos de administración que impliquen acuerdo o ejercicio de facultades no explícitamente atribuidos al Consejo de Dirección, o incluso si fuera necesario el acuerdo aprobatorio de éste, resolverá a reserva de la ratificación por el Consejo en la primera reunión que el mismo celebre, a la que deberá dar cuenta de ello, si se tratare de asunto de necesaria resolución urgente.

Artículo 14.

La representación del Patronato en sus relaciones con Entidades, Autoridades y Organismos, así como con particulares, corresponderá al Presidente, sin perjuicio de las delegaciones o mandatos que puedan conferir sus órganos de gobierno y dirección a otras personas.

Artículo 15.

Corresponde al Secretario como tal:

1.-Ser el Secretario del Patronato.

2.-El registro y archivo de la documentación del Patronato.

Corresponde al Interventor el control y asesoramiento de la materia económica del Patronato.

Serán competencias del Gerente:

- 1.-Ejecutar las órdenes del Consejo de Dirección y de la Comisión Ejecutiva.
- 2.-Presentar a la Comisión Ejecutiva los proyectos de actividades a desarrollar.
- 3.-Asegurar el buen funcionamiento del Patronato, así como coordinar e inspeccionar los servicios del mismo.
- 4.-Asumir la dirección del personal que integre la plantilla.
- 5.-Proponer a la Comisión Ejecutiva las partidas que deben figurar en el proyecto de presupuesto de ingresos y gastos de cada ejercicio.
- 6.-Proceder al pago de las facturas aprobadas por los Órganos Colegiados del Patronato.

Artículo 16.

Los ingresos del Patronato estarán constituidos por las aportaciones, como donativos o en cualquier otro modo, del Excelentísimo Ayuntamiento de Cádiz, o de cualquier otro organismo estatal; por las aportaciones, legados o donaciones de cualquier persona, natural o jurídica; por cuantas cantidades se obtuvieren por alquiler o venta de las viviendas y en general, por cualquier otro recurso que se obtenga por cualquier medio autorizado.

Artículo 17.

Las inversiones y gastos del Patronato serán las necesarias para abonar el importe de los solares que se adquieran con destino a la construcción de viviendas o edificaciones para su derribo con el mismo fin, así como la conservación y reparación de las fincas. Del mismo modo hará frente a todos aquellos gastos derivados de la gestión normal de la Entidad.

Artículo 18.

El Consejo de Dirección a propuesta de la Comisión Ejecutiva, decidirá sobre la construcción de viviendas en los solares al efecto disponibles, habida cuenta de las necesidades y posibilidades en cada caso.

Acordada por el Consejo la aprobación del plan de construcción de viviendas, la Comisión Ejecutiva procederá a su desarrollo.

Artículo 19.

El Patronato será el titular de los expedientes y, en consecuencia, el propietario de los terrenos y edificaciones que se construyan, por lo que los solares habrán de ser previamente propiedad del Patronato, bien por habérselos cedido, bien por haberlos adquirido.

TÍTULO CUARTO – ADJUDICACION y USO DE LAS VIVIENDAS.

Artículo 20.

Tendrán derecho a ocupar vivienda en las edificadas por el Patronato, teniendo en cuenta el fin eminentemente social del mismo, todas aquellas personas trabajadoras, funcionarios, especialmente aquellos de modesta categoría que demuestren de forma fehaciente o, inequívoca

que carecen de ella o que la que tengan sean en juicio del Patronato, insuficiente, insegura o de coste desproporcionado con los ingresos del solicitante.

Artículo 21.

El Patronato podrá ofrecer sus viviendas en arrendamiento o en venta, mediante el pago respectivamente, del correspondiente alquiler o de cuentas de amortización o interés.

Artículo 22.

En caso de arrendamiento de vivienda de este Patronato, tendrá preferencia para su adjudicación:

1.-Los que gocen de los beneficios de familia numerosa, con título en vigor y con preferencia, entre ellos, por número de hijos.

2.-Los que, sin tener tal condición, tengan mayor número de hijos conviviendo con ellos y bajo su dependencia económica.

3.-Los que tengan a su cargo y convivan con mayor número de familiares, aun cuando estos no fueran hijos del solicitante.

4.-Dentro de cada categoría, tendrán preferencia los trabajadores por cuenta ajena.

En caso de venta de las viviendas, por el Consejo de Dirección se establecerán las normas de adjudicación en cada caso, respetando siempre las establecidas por las leyes y disposiciones en vigor a la sazón.

Artículo 23.

La adjudicación de las viviendas se hará, cuando sean de nueva construcción, por el Consejo de Dirección y en otro caso, por la Comisión Ejecutiva, basándose en los baremos establecidos al efecto.

En caso de arrendamiento, los adjudicatarios de las viviendas deberán formalizar el correspondiente contrato dentro de los diez días siguientes a aquel en que se les haya comunicado la adjudicación y ocupar la vivienda en el plazo de un mes a contar desde la fecha del contrato.

El incumplimiento de estos plazos por parte del adjudicatario en alquiler, se entenderá como renuncia a su derecho, quedando anulada la adjudicación hecha a su favor y designándose nuevo adjudicatario entre los solicitantes, a no ser que mediara justa causa, apreciada discrecionalmente por el Consejo de Dirección.

En caso de venta, previamente a la adjudicación, se determinarán por el Consejo de Dirección las condiciones de la compraventa, las que se harán públicas al anunciarse la convocatoria para la adjudicación. La presentación de solicitud de vivienda implicará la aceptación de las condiciones establecidas.

Artículo 24.

Los adjudicatarios de viviendas de este Patronato en arrendamiento, perderán el derecho a continuar ocupándolas, además de por cuanto se establece en las Leyes de aplicación a la materia, por las causas siguientes:

Por incumplimiento del arrendatario de los preceptos contenidos en estos Estatutos, en las normas generales sobre usos de las viviendas del Patronato o en las particulares que se dicten para cada grupo o barriada, por incumplimiento de las condiciones generales establecidas en los contratos y

por incumplimiento de los preceptos legales o reglamentos aplicables a las viviendas de que se trate.

Artículo 25.

Cuando el desalojo de las viviendas, como consecuencia de las pérdidas del derecho a ocupación por el adjudicatario respectivo, no tenga lugar voluntariamente, se llevará a cabo mediante el ejercicio de las acciones legales pertinentes.

TÍTULO QUINTO – DISOLUCIÓN Y LIQUIDACION.

Artículo 26.

La duración del Patronato será indefinida y éste no podrá acordar voluntariamente su disolución. Si por precepto legal o resolución de autoridad competente se disolviese, el Excelentísimo Ayuntamiento de Cádiz lo sucederá universalmente.

TÍTULO SEXTO – FUERO.

Artículo 27.

Todos los solicitantes, adjudicatarios, beneficiarios, contratistas y demás que establezcan relaciones de cualquier naturaleza con el Patronato, se entenderá que renuncian expresamente al fuero propio que les correspondiere por domicilio o cualquier otra causa, y quedarán sometidos a los Tribunales, Juzgado y Autoridades de esta Ciudad de Cádiz, para todos los asuntos o incidencias que pudieran suscitarse, con motivo o como con secuencia de tales relaciones.

Cádiz, catorce de Febrero de mil novecientos noventa y dos.

EL SECRETARIO DELEGADO.

Firmado: Juan Carlos Sánchez Enríquez.