

ORDEN de 23 de enero de 1965 por la que se regula la concesión de créditos para la construcción de toda clase de centros residenciales para estudiantes.

Excelentísimos señores:

La aplicación del Fondo Nacional para el Fomento del Principio de Igualdad de Oportunidades supuso el aumento de la población escolar española y, en consecuencia, se ha dejado sentir cada vez con más intensidad, la necesidad de ir creando centros para residencia de una parte importante de esta población escolar. Con la finalidad de resolver este problema fueron dictadas las Ordenes de este Ministerio de 25 de octubre de 1963 y 21 de marzo de 1964, regulando la concesión de préstamos destinados a la construcción de esta clase de centros.

La experiencia obtenida en la aplicación de dichas Ordenes aconseja introducir en ellas algunas modificaciones, a fin de facilitar la tramitación de las operaciones y de favorecer especialmente la creación de plazas reservadas a estudiantes becarios, merced a las condiciones más favorables en que se otorgan los préstamos cuando se atiende con preferencia dicha finalidad y sin perjuicio de las ayudas que los promotores obtengan del Fondo Nacional para el Fomento del Principio de Igualdad de Oportunidades.

Por otra parte ha parecido conveniente que los Colegios Menores y demás Centros que tengan la declaración de interés social puedan conservar los beneficios que, en relación con el crédito oficial, les concede dicha declaración, sin perder por ello la posibilidad de acogerse a los de esta Orden.

En su virtud, este Ministerio, a propuesta del Instituto de Crédito a Medio y Largo Plazo, ha tenido a bien disponer:

1.º Los promotores de Centros Residenciales de Estudiantes de cualquier clase, excepción hecha del propio Estado y sus Organismos autónomos, podrán obtener del Banco de Crédito a la Construcción, en la cuantía que éste determine, préstamos para la construcción, adquisición, ampliación y adaptación de dichos Centros, con arreglo a las disposiciones de esta Orden.

2.º Será condición indispensable para tener derecho a los préstamos solicitados que los promotores se comprometan a reservar durante el plazo de vigencia del préstamo un número de plazas, que no podrá ser inferior al 12 por 100 del total para estudiantes becarios a cargo del Fondo Nacional para el Fomento del Principio de Igualdad de Oportunidades o de cualquier otra entidad o procedencia.

3.º La tramitación de estos préstamos se iniciará por solicitud dirigida al Banco de Crédito a la Construcción, en modelo que facilitará éste, donde se hará constar detalladamente todos los datos necesarios para la resolución del expediente y, entre ellos, el número de plazas reservadas para becarios.

A la petición se acompañarán los documentos que señale el Banco.

4.º La determinación del valor del solar o del inmueble que haya de ser adaptado y el de la nueva construcción, tanto para fijar la cuantía del préstamo como la garantía, será de la exclusiva competencia del Banco.

5.º El Banco podrá exigir que el proyecto completo se realice en una sola fase e igualmente podrá imponer las condiciones mínimas respecto de la calidad de los materiales a los que deberá sujetarse la construcción.

6.º El presupuesto protegible estará constituido, en caso de adquisición, por el coste del edificio y, en su caso, el de las obras de adaptación: en el de nueva construcción, por el valor del solar y de las obras correspondientes, y en caso de simple adaptación o ampliación, por el valor de las obras de que se trata.

En todos estos supuestos se tendrán en cuenta las limitaciones siguientes:

a) Si el valor del edificio terminado, excluido el solar, rebasara el límite de 36.000 pesetas por plaza de residente, no será tenido en cuenta el exceso sobre esta cifra.

b) Si el valor del solar rebasara el 10 por 100 del valor del edificio, una vez aplicada la limitación señalada en la norma anterior, tampoco será tenido en cuenta el exceso resultante.

Excepcionalmente, cuando por razón de la dureza del clima, por las particularidades de las edificaciones que se proyecta adaptar o por otras causas análogas, debidamente justificadas, resulte que con la aplicación estricta de la referida cifra sólo se pueden obtener instalaciones claramente inadecuadas, podrá el Banco elevar dicha cifra en la medida que estime indispensable para atender las necesidades excepcionales existentes en el caso concreto.

7.º El presupuesto protegible, determinado con arreglo a lo dispuesto en el artículo anterior se dividirá en dos partes: primera, la correspondiente en proporción al número de plazas reservadas a becarios; segunda, la relativa a las demás plazas, que será la diferencia.

La cuantía máxima del préstamo será la totalidad de la primera parte y el 60 por 100 del importe de la segunda parte del presupuesto protegible.

8.º Los préstamos que se concedan tendrán que garantizarse necesariamente por medio de primera hipoteca a favor del Banco, y constituida, precisamente, sobre el solar y edificación completa objeto del préstamo.

Siempre que por aplicación del artículo anterior resulte una cuantía del préstamo superior al 70 por 100 del valor de la garantía hipotecaria deberá el Banco exigir otras garantías complementarias de cualquier clase, a su satisfacción, reduciéndose el préstamo en caso contrario.

Cuando existan impedimentos legales para poder constituir hipoteca sobre el solar y edificación objeto del préstamo podrá concederse éste siempre que el prestatario ofrezca garantías de otra clase que el Banco estime suficientes.

9.º Los préstamos se concederán al interés anual del 4,50 por 100.

10. La duración total de estos préstamos será de cinco años como máximo, que en casos excepcionales, debidamente justificados a juicio del Banco, podrá ampliarse hasta veinte.

11. El préstamo será satisfecho según obra ejecutada, a excepción de una primera entrega, que podrá verificarse en el momento de presentar en el Banco la escritura pública de préstamo hipotecario, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad correspondiente y acompañada de certificación registral, de fecha posterior a la inscripción, en la que se haga constar que se ha constituido primera hipoteca a favor del Banco y que la finca se halla libre de otras cargas.

El importe de esta primera entrega a cuenta podrá llegar como máximo hasta el 80 por 100 del valor real del solar, estimado por el Banco, sin que en ningún caso pueda exceder del 20 por 100 del importe del préstamo. Pero tratándose de ampliación o adaptación de edificio ya existente podrá el Banco sumar al valor del solar la parte que estime adecuada del valor de lo edificado.

La cantidad restante del préstamo se abonará a razón de entregas de cuantía mínima del 20 por 100 del importe total del mismo, contra presentación de certificaciones de la obra ejecutada, debidamente comprobadas por el Banco.

12. El Banco dará cuenta al Departamento ministerial correspondiente de los Centros para cuya financiación han sido otorgados préstamos y del número de plazas reservadas en cada uno de ellos a los estudiantes becarios.

13. El Banco podrá acordar la resolución del préstamo con la consiguiente obligación del prestatario de devolver a aquél todas las cantidades adeudadas si el titular del préstamo incumpliese los compromisos adquiridos con el Banco respecto a la finalidad del edificio financiado.

En caso de incumplimiento del compromiso relativo a la reserva de plazas para estudiantes becarios, el Banco podrá optar, atendidas las circunstancias de cada caso, por la resolución del préstamo o por su reducción.

Se considerará demostrado el incumplimiento por parte del prestatario de los compromisos adquiridos sin necesidad de otras pruebas, si así se establece en el expediente incoado por el Ministerio competente, en el que se dará audiencia al interesado, y resuelto por el Consejo de Ministros o la Comisión Delegada del Gobierno correspondiente.

14. Los promotores de Centros Residenciales de Estudiantes, cuyas construcciones o instalaciones hubiesen sido declaradas de interés social, podrán solicitar los préstamos en las condiciones dispuestas por la legislación propia del interés social.

No obstante, si por aplicación de lo dispuesto en esta Orden resultare un préstamo de cuantía superior, el Banco podrá otorgar préstamo complementario por la diferencia entre ambos, cuyas condiciones serán las señaladas en la presente Orden.

Cuando se trate de Colegios Menores, los préstamos que pueda corresponderles por aplicación de esta Orden serán concedidos por el Banco con preferencia a cualquiera otros de centros residenciales.

15. Quedan derogadas las Ordenes de este Ministerio de 25 de octubre de 1963 y 21 de marzo de 1964.

Lo digo a VV. EE. para su conocimiento y efectos.
Dios guarde a VV. EE. muchos años.

Madrid, 23 de enero de 1965.

NAVARRO

Excmos. Sres. Subsecretario de Hacienda y Presidente del Instituto de Crédito a Medio y Largo Plazo.