

MINISTERIO DE HACIENDA

Orden de 25 de Octubre de 1963 por la que se regula la concesión de créditos para la construcción de Centros residenciales de estudiantes.

Excelentísimos señores:

Surgida la necesidad de crear Centros residenciales para una parte considerable de la población escolar española, principalmente de enseñanzas medias y profesionales, que ha sido notablemente incrementada en estos años por la aplicación del Fondo Nacional para el Fomento del Principio de Igualdad de Oportunidades., se hace preciso que los diversos promotores se interesen en ese tipo de construcciones.

Con esta finalidad, el Banco de Crédito a la Construcción otorgará préstamos para la construcción de estos Centros en condiciones que hagan factible tal propósito.

A tal efecto conviene tener presentes las ayudas establecidas para estas atenciones en los Planes de Inversiones del mencionado Fondo Nacional.

En su virtud, este Ministerio, a propuesta del Instituto de Crédito a medio y largo plazo, ha tenido a bien disponer:

1º Los promotores de Centros residenciales de estudiantes, especialmente los de Colegios Menores, excepción hecha del propio Estado y sus Organismos autónomos, podrán obtener del Banco de Crédito a la Construcción préstamos en la cuantía que este determine, con arreglo a las disposiciones de esta Orden.

2º La tramitación de estos préstamos se iniciará por solicitud dirigida al Banco de Crédito a la Construcción en modelo que facilitará este, donde se harán constar detalladamente todos los datos necesarios para la resolución del expediente, y, entre ellos, el número de plazas reservadas para becarios, que no podrán ser inferior al 25 por 100 de las plazas totales.

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

Cuando se trate de Centros para cuya creación fuese necesaria una autorización del Ministerio de Educación Nacional u otros Organismos estatales, según las disposiciones vigentes, deberá el promotor acreditar ante el Banco la concesión de dicha autorización.

En el caso de que el promotor tenga concedida la ayuda del Fondo Nacional para el Fomento del Principio de Igualdad de Oportunidades deberá unirse certificación del acuerdo de concesión de tales beneficios con todos sus detalles. Dicha ayuda es la establecida en el capítulo VI, artículo único, número 2, del Plan de Inversiones publicado por Orden del Ministerio de Educación Nacional del 14 de mayo de 1963;

3º La determinación del valor del solar o del inmueble que haya de ser adoptado y la de la nueva construcción, tanto para la cuantía del préstamo como para la garantía, serán de la exclusiva competencia del Banco.

4º El Banco podrá exigir que el proyecto completo se realice en una fase e igualmente podrá imponer condiciones mínimas respecto de la calidad de los materiales, a las cuales deberá ajustarse la construcción.

5º El presupuesto protegible será el coste total de las obras de construcción proyectadas, siempre que el valor del edificio terminado, excluido el solar, no rebase el límite de 30.000 pesetas por plaza de residente.

En caso de que dicho valor fuese mayor, el presupuesto protegible será el importe de las obras de construcción necesarias para obtener unas edificaciones cuyo valor, excluido el del solar, sea el producto del número de plazas por la cifra de 30.000 pesetas y no se tendrán en cuenta las obras restantes.

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.

6º El presupuesto protegible, determinado con arreglo a lo dispuesto en el artículo anterior, se dividirán en dos partes: primera, la correspondiente, en proporción, al número de plazas cuya amortización e intereses hayan de ser atendidos con ayudas concedidas por el Fondo Nacional para el Fomento del Principio de Igualdad de Oportunidades; segunda, la relativa a las demás plazas, que será la diferencia restante.

La cuantía del préstamo podrá alcanzar: a) hasta el 100 por 100 del importe de la primera parte, siempre que su carga financiera sea cubierta totalmente por la ayuda concedida por el citado Fondo; b) hasta el 60 por 100 del importe de la segunda parte del presupuesto protegible.

7º 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 de préstamo.

Siempre que por aplicación del artículo anterior resulte una cuantía de 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.

8º Los préstamos se concederán al interés anual del 4,5 por 100.

9º La amortización de estos préstamos habrá de efectuarse en el plazo máximo de quince años, que en casos excepcionales, debidamente justificados a juicio del Banco, podrá ampliarse hasta veinte.

El Banco señalará un periodo de construcción, que será como máximo de tres años, durante el cual no se amortizarán cantidad alguna del préstamo, liquidándose únicamente los intereses devengados por las cantidades retiradas por los prestatarios, y una vez transcurrido dicho periodo el préstamo se amortizará en los años restantes del plazo concedido.

10º La anualidad de amortización e intereses se dividirá a efectos del pago en dos semestres, equivalentes cada uno a la mitad de dicha anualidad.

11º 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 hasta el 80 por 100 del valor del solar. Pero en caso 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 de dicha cantidad contra presentación de certificaciones de la obra ejecutada, debidamente comprobadas por los Servicios del Banco.

12º En caso de que el Fondo haya expedido la certificación de ayuda a que hace referencia el artículo segundo y posteriormente suprima o disminuya dicha ayuda lo deberá participar al Banco.

Este podrá entonces a su elección: 1º reducir la cuantía del préstamo en proporción a la disminución de la ayuda, con el reintegro de la cantidad correspondiente por parte del prestatario un incremento de la garantía en la misma proporción. En caso de que cualquiera de estas exigencias no fuera cumplida satisfactoriamente por el prestatario, el Banco podrá acordar la resolución del préstamo, con la consiguiente devolución de todas las cantidades adeudadas.

13º Se concede al Banco de Crédito a la Construcción una autorización extraordinaria de 350.000.000 de pesetas para atender a los créditos a que se refiere la presente Orden.

Lo digo a VV.EE. para su conocimiento y demás efectos.
Dios guarde a VV.EE. muchos años.
Madrid, 25 de Octubre de 1963.

NAVARRO

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