

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE

ORDEN de 1 de marzo de 1994, sobre desarrollo y tramitación de medidas de financiación y actuaciones protegibles reguladas en el Real Decreto 1668/1991, de 15 de noviembre, en materia de suelo.

El Real Decreto 1668/1991, de 15 de noviembre, sobre financiación de actuaciones protegibles en materia de suelo con destino preferente a viviendas de protección oficial, establece las medidas que dentro del Plan de Vivienda 1992-1995 se destinan de forma concreta al desarrollo de actuaciones de suelo, cuya aplicación en el ámbito de la Comunidad Autónoma exige el desarrollo de aspectos procedimentales para las distintas modalidades de actuaciones protegibles.

En su virtud, y en base a las competencias propias de la Comunidad Autónoma en materia de vivienda y suelo, he dispuesto:

ARTICULO 1.º

La Dirección General de Urbanismo, Arquitectura y Vivienda, a través de los Servicios Territoriales de Badajoz y Cáceres, tramitarán las actuaciones protegibles en materia de suelo a financiar según lo previsto en el Real Decreto 1668/1991 de 15 de noviembre.

ARTICULO 2.º

Corresponderá a los Jefes de los Servicios Territoriales de Badajoz y Cáceres, la resolución de los expedientes de solicitud de financiación cualificada para actuaciones de suelo que se planteen dentro del ámbito de sus respectivas provincias.

ARTICULO 3.º

1.— A las solicitudes deberá acompañarse, por triplicado, la siguiente documentación:

- a) Memoria de viabilidad técnico-financiera de la actuación.
- b) Los documentos pertinentes que acrediten el cumplimiento de los requisitos exigidos en el artº 4.º 1 y 2 de Real Decreto 1668/1991, de 15 de noviembre.
- c) Los compromisos formales y expresos exigidos en el artº 4.º.3 a) del referido Real Decreto y, en su caso, el de remisión de los

títulos jurídicos a que se refiere el artº 9 de la presente Orden. Dichos compromisos se referirán a parcelas concretas, y en el caso de no ser posible la identificación de las parcelas se estará a lo dispuesto en el ap. a) del artº 9 de la presente Orden.

d) Los compromisos relativos al otorgamiento de los derechos de tanteo y retracto conforme a los artsº 4.º.3.b) y 5.º del mismo Real Decreto.

e) Los documentos justificativos, en su caso, del cumplimiento por el promotor de las obligaciones tributarias y de la Seguridad Social.

f) Expresión, en su caso, de que se desea acoger al sistema excepcional de financiación establecido en el artº 7.º.2 del Real Decreto 1668/1991, de 15 de noviembre, y en la Disposición Adicional Duodécima, ap. 2, del Real Decreto 1932/1991, de 20 de diciembre.

2.— La memoria de viabilidad técnico-financiera, se compondrá de:

a) Memoria descriptiva de la actuación, que expresará:

— Localización, superficie del suelo objeto de actuación y modalidad a la que pretenda acogerse el promotor entre las señaladas en el artº 1.º.1 del Real Decreto 1668/1991, de 15 de noviembre, y Disposición Adicional Duodécima del Real Decreto 1932/1991, de 20 de diciembre.

— En los supuestos de urbanización de suelo y de adquisición onerosa e inmediata urbanización de suelo, el desarrollo previsto de la urbanización, plazos de iniciación y terminación de las obras, y agentes intervinientes.

— Datos de la promoción prevista de viviendas y otras edificaciones, dentro de los límites de asignación establecidos en el artº 3.º del Real Decreto 1668/1991, de 15 de noviembre. Se indicarán las parcelas y sus edificabilidades, así como los plazos de iniciación y terminación de las viviendas dentro de los límites del artº 4.º 3. a) de la misma norma.

En el supuesto de no ser posible la identificación de las parcelas, se estará a lo dispuesto en el artº 9 de la presente Orden.

— Situación actual del estado de ejecución de obras, en su caso.

b) Certificado del órgano municipal competente, sobre las circunstancias urbanísticas de la actuación, que contendrá como mínimo los siguientes extremos.

— Planeamiento urbanístico municipal de carácter general, con indicación de su fecha de aprobación definitiva.

— En su caso, planeamiento urbanístico de desarrollo, con indicación de las previsiones del planeamiento general al respecto y régimen de plazos establecidos para el cumplimiento de los distintos deberes urbanísticos. Se expresará la fecha de aprobación definitiva, o en su caso, el estado de su tramitación.

— Clasificación y calificación urbanística del suelo, con el siguiente desglose:

— Usos permitidos.

— Edificabilidad máxima permitida, total y para cada uno de los usos.

— Número máximo de viviendas permitidas, en su caso.

— Cesiones obligatorias según el planeamiento o la legislación urbanística.

— Sistema de actuación aplicable para la ejecución urbanística, con indicación de la situación jurídica y administrativa de los expedientes de ejecución.

En el supuesto de adquisición onerosa del suelo urbanizado, la certificación deberá acreditar la condición legal de solar edificable de los terrenos.

La certificación deberá acompañarse de la siguiente documentación gráfica:

— Plano de Situación.

— Plano de clasificación y calificación urbanísticas, referido a la cartografía del planeamiento general vigente.

— En su caso, plano de ordenación urbanística, referido a la cartografía del planeamiento de desarrollo vigente.

c) Memoria económico-financiera, con referencia a los siguientes extremos:

— Coste desglosado de las actuaciones: coste del suelo bruto y en su caso, de la urbanización, con inclusión de gastos generales, impuestos, intereses de préstamos a cargo del promotor, y cualquier otro que repercuta en la misma.

— Programación temporal, con indicación de los recursos financieros y económicos previstos y determinación del presupuesto de tesorería a lo largo de la actuación.

— Previsión de los precios de repercusión del suelo sobre las viviendas y otras edificaciones proyectadas, según sus diferentes tipos.

— Demás datos que sean necesarios para acreditar la viabilidad.

ARTICULO 4.º

1. Los Servicios Territoriales ordenarán el trámite de audiencia, por plazo de 15 días naturales, a los Ayuntamientos donde se emplacen las posibles actuaciones.

2. Los Jefes de Servicio, con todo lo actuado, remitirán los expedientes a la Dirección General de Urbanismo, Arquitectura y Vivienda. Esta remisión deberá contener una valoración general de las actuaciones solicitadas en la provincia respectiva.

ARTICULO 5.º

La Dirección General de Urbanismo, Arquitectura y Vivienda, a la vista de los informes de los Servicios Territoriales sobre viabilidad de los proyectos presentados, dispondrá la autorización o denegación de los mismos.

ARTICULO 6.º

1. Cuando las actuaciones seleccionadas no estuvieran incluidas en el Convenio suscrito entre la Comunidad Autónoma de Extremadura y el Ministerio de Obras Públicas y Transportes para la ejecución del Plan Estatal de Vivienda 1992-1995, el Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Medio Ambiente propondrá al citado Ministerio su incorporación.

2. En el supuesto regulado en el apartado anterior, en ningún caso se entenderá que la selección de la actuación genera derecho alguno a la calificación de la actuación como protegible, hasta que no se produzca su incorporación al citado convenio.

ARTICULO 7.º

1. La Cédula de Calificación contendrá en todo caso los siguientes datos:

a) Identificación del Promotor.

b) Denominación y descripción sucinta de la actuación protegible.

c) Presupuesto protegible y cuantía del préstamo cualificado, así como programación de disposiciones.

d) Superficie edificable afectada a la construcción de viviendas de protección oficial y a precio tasado, con indicación de los plazos de iniciación y terminación de las viviendas.

e) Subsidiación de intereses que puede solicitarse o, en su caso, importe resultante de la aplicación del sistema excepcional de financiación fijado en el artº 7.2 del Real Decreto 1668/1991 de 15 de noviembre.

f) Programa anual al que corresponde la actuación.

g) Expresión de que la posible concesión y condiciones de los préstamos cualificados y subsidiaciones de intereses estarán sometidas a las limitaciones derivadas del importe y número máximo de recortes financieros y actuaciones protegibles, fijados en los convenios suscritos entre la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Medio Ambiente y el Ministerio de Obras Públicas y Transportes, y entre este último y las Entidades de Crédito para la ejecución del Plan Estatal de Vivienda 1992-1995.

2. De la Cédula de Calificación expedida se remitirá copia al Ministerio de Obras Públicas y Transportes.

ARTICULO 8.º

En el marco de los Convenios con las Entidades de crédito a que se refiere el artº 49 y la Disposición Adicional Duodécima, ap. 3, del Real Decreto 1932/1991, de 20 de diciembre, y el artº 6º I del Real Decreto 1668/1991, de 15 de noviembre, los promotores de actuaciones declaradas protegible podrán solicitar ante las mismas el correspondiente préstamo cualificado. La solicitud deberá ir acompañada de la Cédula de actuación protegible, sin perjuicio de cuantos otros documentos pudiera exigir la Entidad de Crédito.

2.— Las Entidades de crédito deberán notificar a la Dirección General de Urbanismo, Arquitectura y Vivienda la concesión de los préstamos cualificados.

ARTICULO 9.º

Los promotores de actuaciones protegibles o los transmitentes que traigan causa de aquellos, deberán remitir en cada caso a los Servicios Territoriales de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Medio Ambiente, los siguientes documentos:

a) Las escrituras públicas de parcelación del suelo objeto de actuación, así como las que contengan los proyectos de compensación o de reparcelación aprobados con arreglo a las prescripciones legales, y sus modificaciones. En dichas escrituras deberán determinarse la parcela o parcelas concretas afectadas a la edificación de viviendas de protección oficial y de precio tasado previstas en el documento de calificación de actuación protegible. Esta remisión deberá realizarse en el plazo consignado en la correspondiente Cédula de Calificación, que en todo caso será previo a la terminación de las obras de urbanización.

b) En el plazo de un mes desde su otorgamiento, los títulos jurídicos de transmisión a terceros del suelo objeto de actuación. En dichos títulos jurídicos se hará constar la afectación del suelo, mediante garantía real, a la finalidad que corresponda entre las previstas en el artº 1.º I del Real Decreto 1668/1991, así como a la construcción de viviendas de protección oficial y de precio tasado, de acuerdo con el porcentaje de la superficie edificable, plazos de iniciación y terminación de las viviendas fijados en el momento de calificación de actuación protegible y el pacto de otorgamiento de los derechos de tanteo y retracto en favor de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Medio Ambiente, contemplado en el artº 4º.3 b), con el contenido expresado en el artº 5.º, ambos del referido Real Decreto 1668/1991. Asimismo se hará constar la subrogación expresa de los terceros adquirentes en las obligaciones del promotor frente a la Administración como consecuencia de la calificación.

c) En el supuesto de que el promotor no fuera el Ayuntamiento, certificado municipal de recepción de las obras de urbanización ejecutadas, o en su caso, acreditación de que han transcurrido los plazos establecidos en el ap. 4 de artº 28 del Real Decreto Legislativo 1/1992, sin haber recibido contestación. Esta remisión deberá realizarse en los seis meses siguientes a la terminación de dichas obras.

DISPOSICION FINAL

La presente Orden surtirá efecto el mismo día de su publicación en el Diario Oficial de Extremadura.

Mérida, 1 de marzo de 1994.

El Consejero de Obras Públicas,
Urbanismo y Medio Ambiente
EUGENIO ALVAREZ GOMEZ

Ilmo. Sr. Director General de Urbanismo, Arquitectura y Vivienda