

Juan Castejón, presidente de la Asociación de Promotores

# «La repercusión media del valor del suelo sobre el precio de las viviendas, excesiva»

«El plan cuatrienal 84/87, ha supuesto la recuperación sobre todo a partir del Decreto Boyer y nuestra entrada en la C.E.E.»

**E**L presidente regional de la Asociación de Promotores, Juan Castejón, es un gran conocedor de los temas profesionales que le competen y además suele apoyarse con documentación, obteniendo así un conocimiento amplio de los temas. Su trabajo y profesionalidad es intensa. Comenzamos preguntando sobre **¿Qué repercusiones ha tenido en nuestra región el extinguido plan cuatrienal de la vivienda 84/87?**

—El plan cuatrienal 84/87, ha supuesto la recuperación sobre todo a partir del Decreto Boyer y nuestra entrada en la C.E.E., que se había iniciado en el anterior Plan Trienal de 1981 a 1983. El pasado plan ha sido en parte la salvación del sector, consecuencia de una normativa adecuada, y de una financiación cierta y segura. Se han alcanzado los objetivos previstos para la promoción privada. Ha sido un éxito del Ministerio de Obras Públicas, en concreto, y también de los promotores que se han integrado plenamente, y han contribuido, en gran medida a recuperar puestos de trabajo.

—**¿Y sobre el nuevo Plan**

**de la Vivienda 1988?**

—Terminada la vigencia del plan cuatrienal 84/87 desde el 1 de enero ha entrado en vigor para sustituirle el Real Decreto 1.494/1987, sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda que supone un recorte importante en las V.P.O., y una ruptura con relación a los planes anteriores (Plan Trienal y Cuatrienal), que tan buenos resultados habían proporcionado.

Comparando el Real Decreto para 1988, sobre el plan cuatrienal 84/87, voy a enumerar las ventajas y desventajas más significativas:

Ventajas: a) la existencia de préstamos a 15 años (antes a 13), b) el interés fijo al 7'5% referido a las 40.000 V.P.O., con ayuda pública. Las otras 40.000 V.P.O., son al tipo referenciado del 11'25%.

Las desventajas serían:

a) Los objetivos físicos a nivel nacional se han reducido.

b) Tratamiento del Derecho Transitorio: no se respeta los derechos tanto de los compradores y promotores cuyas viviendas habrán sido calificadas y

no tenían préstamos al 31-12-88.

c) El trasladar el pago de las subvenciones a cargo de las Comunidades Autónomas (5% mínimo del valor de la vivienda).

d) La limitación a la ayuda pública directa para las familias con ingresos ponderados hasta 2'5 veces salario mínimo interprofesional y desprotección del tramo comprendido entre 2'5 y 3'5 veces S.M.I., a quienes les va a resultar difícil acceder al mercado de la vivienda.

e) El planteamiento de la figura del promotor público no circunscrita a la vivienda de carácter público.

f) La revisión cada 5 años de las rentas familiares para continuar con la percepción de las ayudas públicas.

g) La existencia de cupos por Comunidad Autónoma.

h) La posibilidad de declarar zonas preferentes y zonas saturadas.

i) La posibilidad de exigir garantías complementarias al promotor, en base a la Ley Hipotecaria, durante todo el tiempo que dure el préstamo al adquirente.

—**¿Cuál sería entonces el planteamiento en nuestra región?**

—Las previsiones para Murcia dentro de los objetivos físicos a nivel nacional son: 1987, 5.200 V.P.O. Calificadas provisionalmente con ayuda pública: 600 viviendas rehabilitadas libres y protegidas. 1988, 2.000 V.P.O., con ayuda, 600 V.P.O. Promotores Públicos (Ayuntamientos, etc.).

En torno a 2.500 V.P.O. a tipo referencial: 1.600 rehabilitadas.

Con ello se mantendría la actividad constructora de V.P.O., en nuestra región.

—**Hay un tema candente en la calle acerca de las subvenciones que da el Gobierno para el pago inicial de la vivienda, ¿qué nos puede decir al respecto?**

—Las entidades empresariales hemos venido denunciando la poca sensibilidad de la Administración sobre dos hechos que competen al mismo problema:

a) Aprobación de la subvención, no es admisible que la aprobación de la subvención por parte de la Dirección General de



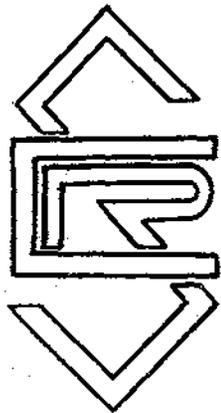
Juan Castejón.

la Vivienda de Murcia tenga expedientes sin notificar su aprobación cerca de 1 año, cuando su resolución no debe durar más de 1 mes.

b) Pago de la subvención a fondo perdido: no es asumible el que haya familias que no han percibido su importe desde hace más de 18 meses, y que puede suponer en nuestra región, unos 2.000 millones de pesetas.

A este respecto hemos venido manteniendo distintas entrevistas con los responsables, tanto con la Consejería de Hacienda como de Infraestructura Territorial y Obras Públicas, con el ánimo de concienciar la necesi-

(Continúa en la siguiente)



# codesur

## MATERIALES DE CONSTRUCCION Y SANEAMIENTO

- IMPORTADORES DE CEMENTO
- PRODUCTOS CERAMICOS
- AZULEJOS Y PAVIMENTOS DE GRES
- TERRACOTAS
- FIBROCEMENTOS
- PREFABRICADOS HORMIGON
- PRODUCTOS P.V.C.
- CONDUCTOS VENTILACION

MUEBLES Y ACCESORIOS PARA BAÑO, MAMPARAS, CORTINAS, ETC.

SANEAMIENTO, GRIFERIA **Roca**

Avda. de Levante, 41  
Telfs: 78 08 08 - 78 08 98  
JUMILLA

Ronda Norte, 23  
Telf: 29 01 88  
Telex.67391 JUMI-E  
MURCIA

Ctra. Caudete, s/n.  
Telf: 79 06 35  
YECLA