

El «Time Sharing»
es la propiedad
por turnos, y aparece
unida al desarrollo
del turismo de masas

La demanda
de breves estancias
o vacaciones en la
montaña o en el mar
ha ido en aumento
en los últimos años

(Viene de la anterior)

dad de resolver este tema.

La Asociación va a continuar en el seguimiento puntual del tema hasta su total resolución.

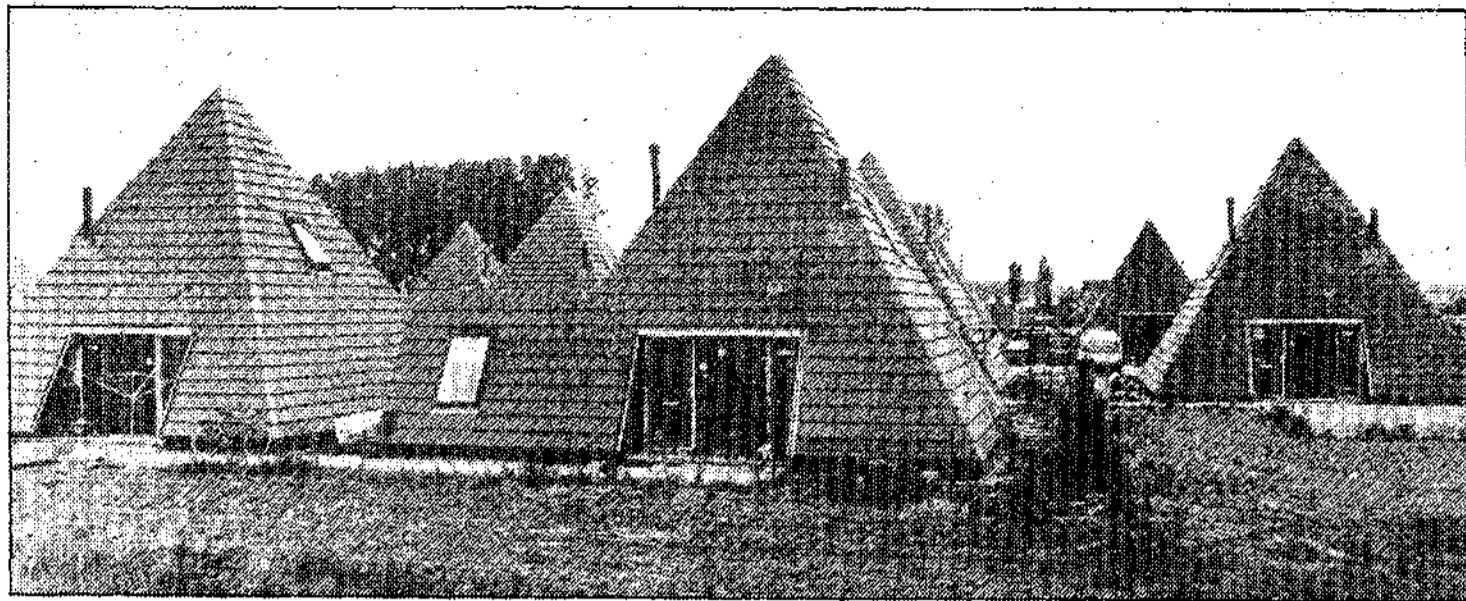
—¿Qué nos puede decir acerca del proyecto de Ley de Costas?

—Con fecha 31 de mayo de 1988, ha tenido entrada en la cámara del Senado el texto aprobado por el pleno del Congreso de los Diputados, relativo al proyecto de Ley de Costas; lo que ello significa que en breve plazo tendremos la ley aprobada.

La primera manifestación que se puede declarar es la de total acuerdo con los objetivos perseguidos por la Administración central con este proyecto que se concretan en la defensa del equilibrio y progreso físico de los cerca de 8.000 kilómetros de costa, la protección y conservación de sus valores naturales y culturales, el aprovechamiento racional de sus recursos, etc.

El rechazo, sin embargo, que merece el proyecto en el ámbito empresarial, obedece a que se desborda en su contenido, al regular materias propiamente urbanísticas, que escapan a una ley de este género y que suponen una interferencia en las competencias de las comunidades autónomas y ayuntamientos, así como su inadmisibilidad jurídica, falta de coherencia respecto al resto del ordenamiento jurídico y desconocimiento de la realidad tanto geográfica como económica de la materia que se pretende regular. Algunos de los puntos discrepantes son:

- No respetar derechos adquiridos.
- Atentar contra el derecho de propiedad.
- Se deja, en cierta medida, fuera de ordenación las construcciones actuales surgidas dentro de la zona de protección (100 m. ampliables a 100 m.), y sobre las, que no caben operaciones de refuerzo y sólo de nueva conservación.
- Se establece la prohibición



«El primer problema que tenemos planteado es la escasez de suelo listo para edificar», dice Castejón.

absoluta de construcciones residenciales en dicha zona de protección (100 m.).

e) Se establecen reservas de accesos al tráfico rodado en cada 500 m.² y al tráfico peatonal cada 200 m.² sin indemnización a los actuales propietarios.

f) Se establece una zona de influencia de 500 m. en donde está limitado el aprovechamiento urbanístico que no puede ser superior a la media del suelo urbanizable del término municipal.

—Pasemos a otro tema, ¿Existen fórmulas distintas a las tradicionales de venta de inmuebles?

—Existe una muy difundida internacionalmente, principalmente en los centros de ocio, como es el «Time Sharing» o propiedad por turnos. La multipropiedad o «Time Sharing» aparece unida al desarrollo del turismo de masas. La demanda de breves estancias o vacaciones en la montaña o en el mar ha ido en aumento en los últimos años. Cierto que la multipropiedad con todo lo que conlleva, está representando una auténtica revolución en el mundo de las vacaciones y del turismo. Pero, más que eso, el «Time Sharing» se revela como una solución

satisfactoria en nuestro sistema actual de economía de escala, en el que no todas las personas pueden afrontar el pago de un inmueble en plena propiedad. Por tanto, defendemos el «Time Sharing» como una nueva fórmula de promoción inmobiliaria que pretende acercar la inversión en inmuebles en esas zonas a aquellas personas con una capacidad adquisitiva tal, que no podría de otra forma realizarla, o bien que no estarían dispuestos a invertir de forma estática para su período de vacaciones.

Por ello, se demanda un tratamiento jurídico-fiscal flexible, ágil y seguro, propio del moderno tráfico para poder así responder a las exigencias empresariales de construcción en masa, pero con entornos y servicios de calidad, que la consolidación de vacaciones implora.

—Ahora, sobre el tema del suelo que tanto os preocupa ¿Hay suelo urbano abundante en nuestra región?

—El primer problema que tenemos planteado es la escasez de suelo listo para edificar. Este problema afecta principalmente a los municipios más importantes de la región y a toda la zona costera, y origina un desmesurado encarecimiento de los precios

del suelo.

La repercusión media del valor del suelo sobre el precio de las viviendas es excesiva e insostenible en muchos casos, ya que se mueve entre unos mínimos del 25% y unos máximos del 40%. En fechas recientes se ha suscrito un convenio de colaboración para la promoción, gestión y urbanización del suelo listo para la edificación residencial en el término de Murcia con URBAMUSA. Se pretende posibilitar la existencia de suelos suficientes y a costos asequibles.

Es asimismo necesario que las corporaciones locales elaboren planes especiales de creación de suelo y pongan el mismo a disposición de la iniciativa privada, para actuaciones urbanísticas concertadas entre la Administración, las sociedades urbanísticas de gestión y los promotores privados.

El M. O. P. U., por su parte, ha anunciado que está analizando su participación en la creación de suelo urbano residencial para destinarlo a V. P. O. y vivienda libre a través de la Sociedad Estatal de Promoción de Suelo (SEPE).

Los promotores constructores de viviendas, no nos beneficiamos de la ausencia de suelo

edificable, sino los especuladores, por tanto la creación de suelo, no es un incentivo para la especulación, sino que al aumentar la oferta, se da como consecuencia una contención de precios.

—¿Problemas de mano de obra, ahora que hay bastante actividad en la construcción?

—Existen esos problemas bastante agudizados. Sobre todo faltan profesionales de algunas ramas del sector. Conscientes del problema, la Asociación de Construcción de Cartagena, de la que soy presidente, está estudiando un posible convenio formativo dentro de un programa de empleo-formación donde estaríamos presentes, además de la Asociación, el ministerio de Educación y Ciencia, INEM y otros colectivos.

Este convenio sería marco de referencia para poder abordarlo en otras ciudades de nuestra región, allí donde se demande.

—Por último, ¿qué perspectivas tiene la construcción residencial en nuestra región?

—Las perspectivas del sector son expansivas, pero hay que resaltar factores obstaculizadores como los retrasos en la obtención de permisos, licencias y demás requisitos administrativos, además de la escasez de suelo edificable. La demanda regional tiene unos niveles aceptables, aunque se muestra cada vez más selectiva, con un mayor incremento de la vivienda libre que de protección oficial y la proveniente de fuera de nuestras fronteras regionales, en aumento cada día, obligará a la puesta en marcha de más proyectos de infraestructura, además de la prestación de servicios de mayor calidad. Irá en aumento las inversiones destinadas a residencias turísticas, e incluso permanentes, al igual que crecerá e número de extranjeros en Murcia por motivos laborales (sobre todo tras la implantación del Mercado Unico), suponiendo una demanda de viviendas en alquiler, lo que podría contribuir a fortalecer este mercado.



GRUPOS ELECTROGENOS	COMPRESORES
DUMPERS	COMPACTACION
CENTRO DE MAQUINARIA	
LLORCA, S.A.	
ALQUILER Y VENTA	
ALICANTE 5 28 68 65	MURCIA 83 40 61