

**PROTECCION OFICIAL
VIVIENDAS**

**Créditos
y subsidiación
de intereses**

3

Las condiciones de los créditos para las viviendas de protección oficial se han hecho homogéneas para todos los casos. Son las siguientes:

- Tipo de interés, 11 por 100.
- Amortización, doce años más tres de carencia.
- Garantías, las habituales en una operación bancaria.
- Cuantía, en las de promoción privada aproximadamente el 70 por 100 del precio total al comprador.

El Estado realiza la subsidiación de intereses a través de dos canales:

- Los préstamos que concedan las Cajas de Ahorros con cargo a fondos libres.
- Las cantidades que concierte el crédito oficial con la Banca privada o que, con cargo a fondos libres, concedan directamente los Bancos privados.



**SUPLEMENTO
ESPECIAL
PUEBLO**

**TODO
SOBRE**

**LAS VIVIENDAS
DE PROTECCION
OFICIAL**



Todas las viviendas de protección oficial tienen, este símbolo en lugar visible de la fachada

o de la obra. En color amarillo las de promoción privada y verde en las de promoción pública.

**Cómo
adquirirlas**

Desde 1981
a 1983
se habrán
construido más
de 600.000
viviendas



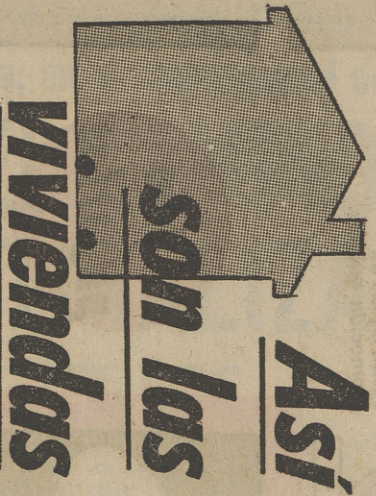
**Cómo
pagarlas**

De este
Plan Trienal
ya están
terminadas o
en construcción
91.781

CUALQUIER español puede comprar una vivienda de protección oficial, no hay discriminaciones en esto: lo que sí hay son diferentes formas de pago, de las que resultan beneficiados los ciudadanos con una situación económica menos favorecida. Si su familia tiene unos ingresos anuales que no sobrepasen en dos veces y media el salario mínimo interprofesional, puede solicitar en su Delegación Provincial del Ministerio de Obras Públicas una vivienda de las que construye el Estado. Como hay muchas solicitudes, y se conceden las viviendas disponibles a los más necesitados, puede que, aunque usted se encuentre en el grupo de los que ganan 2,5 veces el salario mínimo, se le deniegue la vivienda. Pero no se desanime, quedan otras viviendas de protección oficial, que construyen los promotores

Los ciudadanos que tengan unos ingresos anuales de 2,5 veces el salario mínimo podrán solicitar las de promoción pública

Todos los españoles, sin importar su salario, tienen derecho a adquirir las de promoción privada



AS viviendas de protección oficial tienen una serie de características obligatorias, que son las mismas para todas ellas, sean de promoción pública o privada:

La superficie máxima útil (el suelo que se pisa dentro de la vivienda) será de 90 metros cuadrados. A pesar de esto, se considera que la superficie útil

privados, pero que, si se encuentra en el caso anterior, podrá pagar con parcelas facilitadas que las de promoción pública. El «mecanismo milagroso» que lo logra es la Ayuda Económica Personal. Los que tienen peor la adquisición de una vivienda de protección oficial son (ya lo ha adivinado usted) los que ganan al año más de dos veces y media el salario mínimo, pero también pueden adquirir una vivienda de promoción privada, dentro de las de protección oficial, que son bastante más baratas que las que se venden en el mercado libre. Por si no le ha quedado claro a usted, en las páginas siguientes se lo explicamos más despacio. Entre las terminadas, en construcción y que todavía no se han comenzado, el Plan Trienal 1981-83 prevé 668.781 viviendas terminadas para esa fecha.

media de las viviendas de promoción pública es de 65 metros cuadrados y la de las viviendas de promoción privada es de 80 metros cuadrados.

Deberán destinarse a residencia habitual y permanente de una persona física como propietario o inquilino.

Los precios de venta y renta están limitados.

Pueden construirse en zonas urbanas o rurales, pero nunca serán segunda residencia.

Deben tener unas instalaciones mínimas: electricidad y agua fría y caliente (se optativa el agua caliente central), ascensor (si el edificio supera los 10,75 me-

tros de altura), antena colectiva de televisión y frecuencia modulada, garaje (si lo exigen las ordenanzas municipales) y calefacción en las zonas climáticas que lo exijan (en las que en invierno no se alcanzan en el interior de la vivienda los + 18 grados centígrados: la calefacción puede ser individual o colectiva).

En las normas técnicas sobre diseño, calidad y ahorro energético se seguirá la legislación vigente.

Existe la obligación de reservar en cada proyecto de vivienda de protección oficial una proporción mínima destinada a minusválidos, ajustándose a las condiciones técnicas exigidas en la orden ministerial de 3 de marzo de 1980.

LAS VIVIENDAS DE PROMOCION PRIVADA

Dentro de las viviendas de protección oficial, las de promoción privada son las que construye cualquier promotor y puede comprarlas cualquier español con independencia de su situación económica. Ni el MOPU ni los organismos municipales o provinciales intervienen en su adjudicación. Únicamente puede existir una forma de pago similar a la de las viviendas de promoción pública en los casos en que el comprador tenga unos ingresos inferiores a 2,5 veces el salario mínimo interprofesional, en este caso se le concede una AYUDA ECONOMICA PERSONAL.

También hay que destacar que las viviendas de promoción privada que se construyan sin ánimo de lucro (cooperativas, patronatos o particulares que construyen para su propio uso) gozan de mayores ventajas para su compra o construcción.

En el caso más corriente, que son las viviendas de promotor privado, con ánimo de lucro, las condiciones son las siguientes:

VENTA

El pago de la vivienda se puede hacer de dos formas, según se tenga o no derecho a la AYUDA ECONOMICA PERSONAL. En cualquier caso, los precios máximos de venta de estas viviendas oscilan entre los 2 y los 3,8 millones de pesetas, según las regiones, para las terminadas en 1980.

ALQUILER

Cualquier persona puede ser inquilino de una vivienda de promoción privada. La renta que pagará oscila entre las 13.217 y las 15.834, según las provincias. Las mensualidades iniciales pueden revisarse cada dos años, si se hace constar en el contrato, de acuerdo con el Índice de Alquileres publicado por el Instituto Nacional de Estadística.

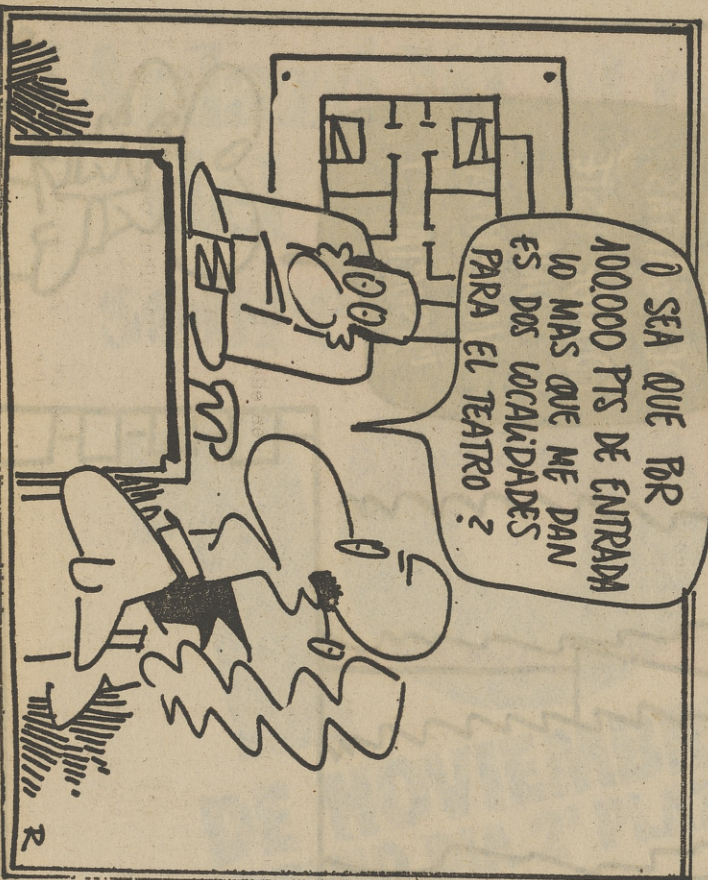
FORMA DE PAGO

CON AYUDA ECONOMICA PERSONAL

- Los bancos oficiales proporcionan un PRESTAMO del 85 por 100 del precio de venta, que se pagará en DIECISEIS AÑOS al 11 por 100 de interés, con anualidades menores los primeros años.
- El promotor cobrará la cantidad restante en concepto de ENTRADA o a plazos; en este caso el interés no será superior al 11 por 100.

SIN AYUDA ECONOMICA PERSONAL

- Los Bancos oficiales, las Cajas de Ahorros o la Banca privada proporcionarán, normalmente a través del promotor un PRESTAMO del 70 por 100 del precio de venta; a pagar en QUINCE AÑOS al 11 por 100 de interés.
- El promotor cobrará la cantidad restante en concepto de ENTRADA, al contado o a plazos, en este caso el interés no será superior al 11 por 100.



LAS VIVIENDAS DE

PROMOCION PUBLICA

Dentro de las viviendas de protección oficial,

las de promoción pública son las que el Estado o cualquier ente público (comunidad autónoma, Diputación, Ayuntamiento, etc.) pone a disposición de las personas que tienen menos ingresos, ofreciéndoles a precios más ventajosos y con mayores facilidades de pago que las viviendas de promoción privada.

Las características de estas viviendas son las que hemos explicado refiriéndonos en general a las de protección oficial. Las condiciones particulares en las viviendas de promoción pública se dan en los siguientes aspectos:

CONCESION

Pueden comprar una vivienda de promoción pública las personas con unos ingresos familiares inferiores a 772.282 pesetas al año (cantidad equivalente a 2,5 veces el salario mínimo interprofesional en 1980). Además estos ingresos deben ser menores al 25 por 100 del precio de la vivienda que quieran comprar (con 700.000 pesetas de ingresos anuales la vivienda no debe costar más de 2.800.000 pesetas).

Además de residir en el municipio donde se construya la vivienda (esto no es necesario para los emigrantes), el solicitante debe demostrar que necesita una vivienda mediante los documentos que se le solicitan en las Delegaciones Provinciales del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo (MOPU). Se considera que una persona necesita una vivienda si está en una de las condiciones siguientes: si vive en una casa que no tiene las condiciones sanitarias mínimas; si la superficie de la

dirigirse a las Embajadas o Consulados. A la hora de conceder las viviendas de promoción pública, se valorarán la necesidad de la vivienda, la composición familiar (número de hijos, si hay algún subnormal, etc.) y los ingresos familiares. Se otorgan a las familias con mayor puntuación y los interesados siempre podrán reclamar contra las listas de adjudicaciones si no las consideran justas. Tienen preferencia los pensionistas, los minusválidos y los que vayan a contraer matrimonio.

VENTA

El precio máximo de venta de una vivienda de promoción oficial oscila, según las regiones, entre 1,9 y 1,6 millones de pesetas en 1980. Si el comprador no la ocupa en el plazo de un mes tras la entrega de llaves, perderá los derechos; se le expropiará si no vive en ella y solo podrá volverla a vender cuando pasen cinco años de la compra y si la vivienda está totalmente pagada, el nuevo adquirente deberá cumplir las mismas condiciones que el primero. A los treinta años de su terminación dejan de tener limitaciones de precios y de ocupación.

FORMA DE PAGO

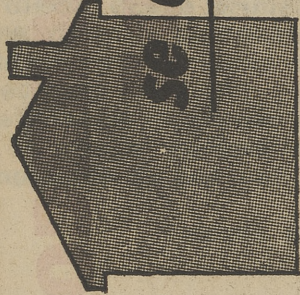
- Los Bancos oficiales proporcionan un PRESTATAMO de aproximadamente el 85 por 100 del precio de venta, que se pagará en DIECISEIS años, al 11 por 100 de interés y con anualidades menores en los primeros años.
- La cantidad restante se podrá exigir al contado, como ENTRADA, o a plazos, sin que el interés exceda el 11 por 100.

ALQUILER

Para ser inquilino de una vivienda de promoción pública se deben cumplir los mismos requisitos que para comprarla y, además que, en el caso de comprarla, hubiera que pagar cantidades anuales superiores al 30 por 100 de los ingresos familiares. La vivienda debe haber sido promovida por una Corporación local; sólo en casos excepcionales se alquilarán viviendas promovidas por el Estado. El precio de alquiler, revisable cada dos años, oscilará (según las cantidades fijadas en 1980) entre 4.324 y 4.026 pesetas al mes, según las provincias. El Instituto para la Promoción Pública de la Vivienda podrá, si se le solicita, subvencionar al inquilino un 50 por 100 de la renta, teniendo en cuenta sus condiciones socioeconómicas y familiares. El inquilino pagará, antes de ocupar la vivienda una cantidad equivalente al alquiler de un mes y también, mensualmente el importe de los servicios que corresponda.



El plan trienal se está cumpliendo



En el momento actual están en construcción viviendas de protección oficial promovidas por el Estado (15.739) y de promotores privados (76.062). Todas las viviendas de promoción oficial en construcción están adjudicadas, y las de promoción privada tienen concedida la financiación, por lo que cualquier interesado puede dirigirse a las empresas promotoras para adquirirlas.

Estado del programa de viviendas 1981-83
A 1 de octubre de 1981

	PROMOCION PRIVADA (1)	PROMOCION PUBLICA (2)	TOTAL (1) + (2)
ALAVA	1.462	183	1.645
ALBACETE	1.285	466	1.751
ALICANTE	4.230	560	4.790
ALMERIA	1.594	82	1.676
AVILA	1.54	252	1.796
BADAJOS	1.648	425	2.073
BARCELONA	1.884	572	2.456
BURGOS	267	250	517
CADIZ	1.017	746	1.763
CANARIAS	1.165	1.398	2.563
CANTILLON	964	375	1.339
CASTELLON	614	193	807
CORDOBA	580	390	970
CORUNA (LA)	432	106	538
GUENCA	468	192	660
GERONA	1.689	324	2.013
GRANADA	203	100	303
GUADALAJARA	833	581	1.414
HUELVA	480	136	616
HUESCA	794	363	1.157
JAEN	165	746	911
LEON	338	244	582
LERIDA	1.596	292	1.888
LOGRONO	339	292	631
LUGO	3.711	3.110	6.821
MADRID	4.947	689	5.636
MALAGA	1.541	120	1.661
NAVARRA	44	309	353
OVIEDO	2.329	58	2.387
PALMA DE MALLORCA	724	56	780
PALMAS (LAS)	1.564	491	2.055
PONTEVEDRA	669	48	717
SALAMANCA	671	46	717
S. C. DE TENERIFE	214	60	274
SANTANDER	1.178	199	1.377
SEGOVIA	4.506	1.045	5.551
SEVILLA	561	561	1.122
SORIA	449	449	898
TARRAGONA	815	815	1.630
TOLEDO	7.711	64	7.775
VALENCIA	1.598	100	1.698
VALLADOLID	1.569	222	1.791
VIZCAYA	305	100	405
ZAMORA	3.787	222	4.009
ZARAGOZA	64	15.739	15.803
ESPECIAL DE AFRICA (CEUTA)	64	—	64
MELILLA	—	—	—
TOTALES	76.062	15.739	91.801

(1) VIVIENDAS CON FINANCIACION CONCEDIDA.
(2) VIVIENDAS ADJUDICADAS.

VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL A INICIAR (miles de unidades)

A B B	DE PROMOCION PUBLICA (1)		DE PROMOCION PRIVADA (2)		TOTAL (1) + (2)
	(A)	(B)	(C)	(D)	
1981	90	19	140	151	341
1982	30	28	108	106	244
1983	30	30	115	102	277
Total trienio	150	77	463	459	1.049
Previsión 84	18	19	74	84	196

(1) - Con Ayuda Económica Personal.
(2) - Sin Ayuda Económica Personal.

El cumplimiento del Plan Trienal de Viviendas de Protección Oficial 1981-1982, a 30 de septiembre de 1981 se encontraba en un 54 por 100 de cumplimiento en lo que respecta al año 1981, lo que se considera un buen índice si se tiene en cuenta que, a efectos de la concesión de los créditos, septiembre es considerado como la mitad del ejercicio (ver cuadros 1 y 2).

A finalizar el tercer trimestre del año, las entidades financieras en las que se basa el programa, han comprometido el 100 por 100 de los oportunos recursos, con excepción de las Cajas de Ahorro, que a 30 de septiembre estaban en el 74,5 por 100, con expectativas máximas en torno al 78 por 100.

La estadística de viviendas de protección oficial de promoción privada refleja:

Un ritmo de solicitudes de calificación provisional un 42 por 100 superior al del mismo periodo del año anterior.

Un ritmo de iniciaciones ligeramente inferior a las del mismo periodo del año anterior.

Una vez cuando una de las razones para este desfase puede ser el que no haya transcurrido el suficiente tiempo para la maduración del plan, se están estudiando las medidas tendientes a:

Estimular la demanda, mejorando las condiciones de acceso a la propiedad de la vivienda.

Que se acelere en la medida de lo posible la firma de los acuerdos con las entidades financieras para 1982, con objeto de poder disponer de los fondos correspondientes desde los primeros días del año.

4 EL ACUERDO MARCO SOBRE VIVIENDA Y URBANISMO AYUNTAMIENTOS Y CONSTRUCTORES DEL ESTADO,

TRAS la firma el pasado 21 de septiembre del Acuerdo Marco sobre Vivienda y Urbanismo (AMVU), aparecieron las reacciones encontradas. La Administración lo consideró positivo desde el primer momento y los empresarios de la construcción más fuerte vino por el lado de las centrales sindicales, que no se creyeron que el AMVU fuera a crear un millón y medio de puestos de trabajo. La realidad es que estos puestos de trabajo anunciados por el ministro de Obras Públicas y Urbanismo en el acto de la firma del acuerdo son en parte ya existentes que se conservan y otra parte nuevos. La división de opiniones no está en que el AMVU sea un buen instrumento para relanzar el sector vivienda, sino en que ponga o no en práctica. La respuesta se empezará a conocer muy pronto, porque muchos de los compromisos asumidos por la Administración, los empresarios y los municipios firmantes deberán estar realizados o en marcha antes del 31 de diciembre.

LAS características fundamentales del AMVU son que se pone en funcionamiento para completar el Plan Trienal de Vivienda 1981-83, re-moviendo todos los obstáculos que había para su cumplimiento; que los Ayuntamientos recuperan algunas competencias (especialmente sobre el suelo) perdidas hace tiempo; que por primera vez actúa de forma oficial la Federación Española de Municipios y Provincias, recientemente constituida, y que el Estado asume las competencias básicas sobre ordenación del territorio y vivienda en

ciós, SEOPAN, la Pequeña y Mediana Empresa de la Confederación Nacional de la Construcción y la Asociación Nacional de Urbanizadores. La Federación de Municipios presenta a 2.000 municipios españoles; en las diversas entidades patronales están incluidas unas 3.500 empresas.

EL AMVU PUEDE PRORROGARSE TRAS CUMPLIR EL PLAN TRIENAL

■ Vigilará el cumplimiento del plan Trienal de Vivienda 1981-83

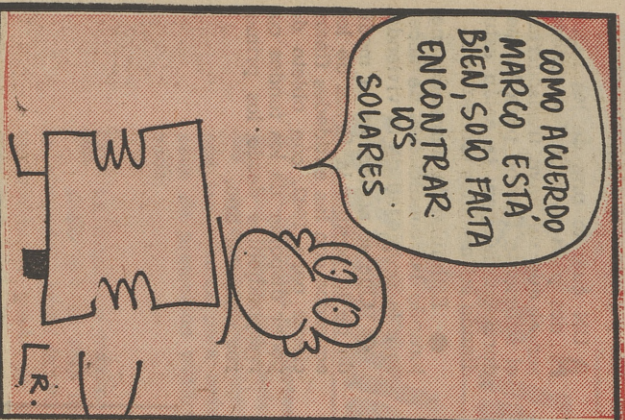
EL Plan Trienal 81-83 tenía y tiene como objetivo la construcción de 571.000 viviendas de promoción oficial, siendo 90.000 de promoción pública, cuya construcción es responsable directa del MOPU, y 481.000, de promoción privada.

■ Supone una inversión de 1.272.348 millones de pesetas

■ Su ejecución está en manos de los organismos autónomos y de los municipios

todo el país, dejando la ejecución a las comunidades autónomas (donde las haya) y a los Ayuntamientos en la mayoría de los casos.

FIRMARON el AMVU, y, por tanto, están comprometidos en su cumplimiento, los siguientes entes: el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, en representación de la Administración del Estado; la Federación Española de Municipios y Provincias, en representación de los Ayuntamientos integrados en ella; y las siguientes patronales: Confederación Nacional de la Construcción, Asociación Nacional de Promotores-Constructores de Edifi-



EL PLANEAMIENTO URBANISTICO, EN MANOS DE LOS AYUNTAMIENTOS

EL AMVU atribuye las decisiones sobre planeamiento urbanístico a los ayuntamientos de las ciudades afectadas y propone la tramitación de un decreto-ley (con el que está conforme la Ejecutiva del PSOE), en el que, respetando las exigencias de la Ley del Suelo, define claramente lo que es suelo urbano, urbanizable y no urbanizable, y arbitra mecanismos eficaces para que los ayuntamientos resuelvan las situaciones sobre determinación del suelo urbano y los particulares obtengan la clasificación, dirigiéndose a los ayuntamientos, en lugar de a las comisiones provinciales de urbanismo. Todas estas reglas tendrán carácter transitorio hasta la aprobación de los planes generales y no limitan la facultad que tienen los ayuntamientos para modificar su planeamiento.

EN este decreto-ley se fijan plazos para la aprobación de los planes parciales, para impedir las demoras en la tramitación de los expedientes urbanísticos que encarece el producto final.

LOS ayuntamientos recuperan así la facultad de redactar, tramitar y aplicar su planeamiento general, perdida en 1975 a favor de los órganos urbanísticos superiores. Por último, el decreto-ley a que nos referimos, que está todavía en proyecto, amplía a cuatro años el plazo de la posible persecución de infracciones urbanísticas de las obras realizadas sin licencia.

PROTECCION A LA VIVIENDA RURAL

ADEMÁS de lo explicado hasta ahora, el AMVU se propone los siguientes objetivos:

- Proteger la vivienda rural, estableciendo una tipología adecuada para ellas y logrando el cauce legal para que se obtengan a precios de venta más bajos que el resto de las promociones públicas.
- Rehabilitar viviendas, evitando el desplazamiento de la población y emplear más mano de obra, multiplicando el efecto de los recursos públicos.
- Colaboración del Estado y los ayuntamientos en el estudio de las necesidades en cantidad y calidad de viviendas; en la selección de los proyectos a realizar y en la adjudicación de las construidas.

PROTECCION OFICIAL VIVIENDAS

● Por medio del ITOPE (Instituto de Tecnología de las Obras Públicas y la Edificación) se pondrán en marcha programas de estudio sobre nuevas tecnologías en construcción.

ADMINISTRACION, AYUNTAMIENTOS Y CONSTRUCTORES ESTAN COMPROMETIDOS

EL compromiso político que es el AMVU se plasma especialmente sobre la legislación, de la que se quiere lograr una interpretación homogénea de todas las corporaciones locales y una aplicación ágil de la misma, por esto se retocan algunos aspectos de la normativa que la experiencia había demostrado insuficientes. Para facilitar el cumplimiento de los compromisos del Estado, los ayuntamientos y los constructores privados se van a montar los instrumentos necesarios para conocer la demanda real de vivienda y adecuar la oferta a ésta. Las principales obligaciones asumidas por las tres partes son las siguientes:

- 1. ADMINISTRACION DEL ESTADO**
 - Dictar un decreto-ley (el que hemos explicado antes) que regule algunos aspectos de la Ley del Suelo de 1976.
 - Medidas que ya se han sometido a Consejo de Ministros: edificación de viviendas rurales; mejora de la ayuda económica personal; extensión de la protección oficial hasta los 105 metros cuadrados; financiación de viviendas acogidas a regímenes a extinguir.
 - Medidas que deben desarrollarse antes de fin de año: regulación de la rehabilitación, protección oficial a la adquisición y preparación.
- 2. AYUNTAMIENTOS**
 - Realizar un inventario del suelo edificable.
 - Agilizar el planeamiento urbanístico especialmente en materia de licencias. Implantar la cédula urbanística vinculante.
 - Programar infraestructuras.
 - Participar en las gesturas.
 - Informar sobre las necesidades de viviendas.
 - Participar en la promoción en colaboración con el Estado y mediante órganos propios.
 - Agilizar la edificación al otorgar licencias y cédulas de habitabilidad.
- 3. PROMOTORES Y CONSTRUCTORES**
 - Facilitar antes del 31 de diciembre un inventario del suelo disponible y de las causas que han impedido su edificación.
 - Informar de los puestos de trabajo que crean y mantengan.
 - Participar en las gesturas.
 - Construir un número igual de viviendas del de las acogidas a regímenes a extinguir, para las que obtengan financiación.
 - Adaptar su estructura empresarial para atender la demanda real en rehabilitación de vivienda rural.
 - Colaborar con el ITOPE en la investigación de nuevas tecnologías.

DOBLE MECANISMO DE CONTROL

LA vigilancia de la ejecución del Acuerdo Marco sobre la Vivienda tendrá un mecanismo de control por duplicado. El medio fundamental será la comisión de control y seguimiento del AMVU, encargada de vigilar el desarrollo del plan de construcción de viviendas y de negociar sus modificaciones, actualización o prórroga. Esta comisión elaborará un informe anual sobre el cumplimiento del acuerdo que deberá ser comunicado a las comisiones de Obras Públicas del Congreso y del Senado y a la opinión pública. De esta forma se realizará un cierto control parlamentario del AMVU.

ADEMÁS de esta comisión a nivel estatal, se realizará el control a nivel municipal, creando en cada municipio una comisión paritaria de las corporaciones locales y de promotores y constructores, con participación del MOPU, para vigilar la agilidad municipal en la tramitación del planeamiento o en la concesión de licencias de edificación.