

En virtud de lo dispuesto en el artículo 21.1.1ª de la Ley Orgánica 2/1995, de 13 de marzo, por la que se aprueba el Estatuto de Autonomía de Melilla, la Ciudad Autónoma ejerce competencias sobre Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda, comprendiendo dichas competencias las facultades de administración, inspección y sanción, y, en los términos que establezca la legislación general del Estado, el ejercicio de la potestad normativa reglamentaria.

Por Real Decreto 339/1996, de 23 de febrero, se traspasan a la Ciudad de Melilla las funciones y servicios de la Administración del Estado en materia de patrimonio arquitectónico, control de la calidad de la edificación y vivienda. En el Anexo de este Real Decreto, se traspasan, en concreto, las funciones de elaboración de la normativa propia en materia de vivienda y la tramitación y resolución de expedientes administrativos derivados de ella.

Así pues, la Ciudad Autónoma de Melilla, en el desarrollo de las disposiciones citadas y dentro de su competencia, modificó en el año 1997 la normativa estatal vigente a la sazón, aprobando en dicho año una normativa propia en materia de venta y renta de Viviendas de Protección Oficial de promoción pública, así como el régimen de bonificaciones que se aplicaban sobre las mensualidades de venta o renta de dichas viviendas.

Dicha Ordenanza, publicada en el BOME extraordinario nº 5, de 16/04/97, partía del dato de que para las unidades familiares con ingresos inferiores a 2,5 veces el Salario Mínimo Interprofesional, el nivel de esfuerzo que éstas deben realizar para la adquisición de una vivienda no debe superar el 20 por 100 de sus ingresos, escalonándose este porcentaje hasta un 10 por 100, aproximadamente, que satisfarían las rentas más bajas. Este porcentaje se tomó referencialmente, puesto que con la fórmula propuesta y la escala de bonificaciones, se tuvo en cuenta lo que en economía se denomina propensión marginal al ahorro y al consumo de la renta disponible de cada unidad familiar, ya que a menor renta la capacidad de consumo se ciñe en exclusiva a la satisfacción de los bienes de primera necesidad.

Este mismo criterio se ha mantenido en esta Ordenanza, en la que, a través de los Coeficientes Ponderadores por los que se multiplica la renta familiar, se adapta el Salario disponible por la Unidad Familiar, según circunstancias específicas que presente cada una de éstas.

Además, se ha subido la Bonificación en los supuestos de viviendas disfrutadas en arrendamiento, que normalmente son ocupadas por Unidades Familiares de bajo nivel económico, hasta el 60 por 100 del alquiler.

Para proteger aún más a las familias, y en situaciones extraordinarias, se da la posibilidad, con determinadas cautelas, de demorar el pago de los recibos por un período determinado de tiempo.

Otras novedades que se introducen en la Ordenanza, se refieren a los precios de venta en segunda transmisión de las VPO públicas, cuyo sistema actual daba unos precios máximos de venta injustamente bajos, muy alejados del mercado inmobiliario real. Con el sistema propuesto, se automatiza la actualización de precios, acomodándolos a la inflación anual.