

CIUDAD AUTÓNOMA DE MELILLA

CONSEJERÍA DE INFRAESTRUCTURAS, URBANISMO Y DEPORTE

768. ORDEN Nº 1599 DE FECHA 15 DE JULIO DE 2021, SOBRE MODIFICACIÓN DE PRECIOS DE VENTA MÁXIMOS Y DE LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS ACOGIDAS AL REAL DECRETO 3148/1978 Y A LOS PLANES ESTATALES DE VIVIENDA VIGENTES.

El titular de la Consejería, mediante Orden de 15/07/2021, registrada al número 2021001599, en el Libro Oficial de Resoluciones de la Consejería ha dispuesto lo siguiente:

ORDEN DEL CONSEJERO SOBRE MODIFICACIÓN DE PRECIOS DE VENTA MÁXIMOS DE LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS ACOGIDAS AL REAL DECRETO 3148/1978 Y A LOS PLANES ESTATALES DE VIVIENDA VIGENTES

I.- Mediante Decreto del Consejo de Gobierno de la CAM de fecha 1 de junio de 2009 (BOME de 09/06/2009) se aprobaron los precios máximos de venta y de referencia que regirían en Melilla para las distintas tipologías de Viviendas Protegidas que se reconocieron en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se aprobó el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009/2012.

Estos precios de venta son la referencia, además, para fijar los precios máximos de venta de las segundas y sucesivas transmisiones de viviendas protegidas construidas al amparo de anteriores planes estatales de vivienda.

En desarrollo del Plan Estatal de Vivienda 2009/2012, se aprobó la Orden VIV/1952/2009, de 2 de julio (BOE de 22/07/2009) por la que se incluyó a la Ciudad de Melilla en el Ámbito Territorial de Precio Máximo Superior del grupo C.

Esta inclusión permitió fijar los precios máximos de venta de las distintas tipologías de vivienda acogidas al Plan Estatal de Vivienda 2009/2012, que desde entonces han permanecido vigentes.

Así, a las Viviendas Protegidas de Régimen General se les fijó un precio máximo por metro cuadrado de superficie construida de 1.334,08 €; a las Viviendas Protegidas de Régimen Especial de 985,40 €; a las Viviendas Protegidas de Régimen Concertado y a las Viviendas Libres usadas de menos de tres años (cuya adquisición se protegía) de 1.705,50 €; y a las Viviendas Libres usadas de más de tres años (cuya adquisición se protegía), de 1.569,06 €.

II.- En los sucesivos Planes Estatales de Vivienda aprobados a partir del Plan 2009/2012, que fueron el Plan Estatal 2013/2016 (Prorrogado a 2017), aprobado por el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, y el Plan Estatal 2018/2021, aprobado por Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, se produce un cambio sustancial en la política estatal de ayudas a la vivienda, centrándose en la rehabilitación y en el alquiler, fundamentalmente. Con este giro, los distintos Planes Estatales ya no establecen ni tipologías de Viviendas Protegidas ni criterios para fijar los precios máximos de venta de éstas, constituyendo esta materia exclusiva competencia de las CCAA y Ciudades Autónomas.

Tan solo se exige que la Vivienda Protegida (conforme dispone la Disposición Adicional Tercera del Real Decreto 233/2013), y a efectos de lo establecido en la normativa estatal deba cumplir como mínimo con los requisitos siguientes:

- Se deberá destinar a residencia habitual y permanente del propietario o del inquilino.
- Deberá contar con un precio máximo de venta de la vivienda protegida en venta o un alquiler máximo de referencia de la vivienda protegida en alquiler.
- Disponer de una superficie útil máxima de 90 m2, sin incluir, en su caso, una superficie útil máxima adicional de 8 m2 para trasteros anejos y de otros 25 m2 destinados a una plaza de garaje o a los anejos destinados a almacenamiento de útiles necesarios para el desarrollo de actividades productivas en el medio rural.

III.- El Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, por el que se desarrolla el Real Decreto-ley 31/1978 de 31 de octubre, sobre Política de Vivienda, dispone en su artículo 6 que el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo (actual Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana) mediante Orden ministerial determinará áreas geográficas homogéneas en razón a distintos factores que intervienen en la formación del precio de la vivienda, y fijará el módulo (M) aplicable a cada una de dichas áreas. Dicho módulo (M) servirá de base para establecer los precios de venta y renta de las viviendas de protección oficial.

Las competencias en materia de Vivienda fueron transferidas a la CAM mediante Real Decreto 339/1996, de 23 de febrero, entre las que se encuentra, según el anexo B.1.a) la Elaboración de la normativa propia en materia de vivienda e inspección del cumplimiento de la misma, así como de la normativa estatal... b) Control y calificación de viviendas de protección oficial, de promoción privada, mediante la aplicación de la normativa básica estatal y de la ciudad.

La Disposición Final Segunda del Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, dispone que por los Ministerios de Hacienda, de Obras Públicas y Urbanismo, y de Economía, se dictarán, en el marco de sus respectivas competencias, las disposiciones que requiera la aplicación y desarrollo del presente Real Decreto, entre las que se encuentra la fijación del Módulo que sirva de referencia para los precios máximos de venta y renta de las Viviendas de Protección Oficial en Melilla.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 33.5.t) del Reglamento del Gobierno y Administración de la CAM, los Consejeros tienen atribuido el ejercicio, respecto de las competencias transferidas, en el caso de inexistencia de

normativa propia de desarrollo estatutario, las facultades antes atribuidas a los Departamentos ministeriales centrales y también las asignadas a los Directores Provinciales.

En el Acuerdo de Consejo de Gobierno de fecha 19 de diciembre de 2019, relativo a la aprobación del Decreto de distribución de competencias entre Consejerías de la Ciudad de Melilla, se atribuye a la Consejería de Infraestructuras, Urbanismo y Deporte, entre otras, las funciones relacionadas en el Real Decreto 339/1996, de 23 de febrero, en materia de Viviendas de Protección Oficial, así como la elaboración de la normativa de desarrollo del régimen de Viviendas de Protección Oficial.

IV.- Desde abril de 2009 en que se fijaron los precios máximos de venta de las distintas tipologías de Viviendas Protegidas en Melilla, y que han estado vigentes hasta ahora, el mercado inmobiliario en el sector residencial en nuestra Ciudad ha transitado por diversas circunstancias similares al mercado inmobiliario del resto de España.

Aunque con retraso, la crisis inmobiliaria padecida por España a partir de 2008 y que se ha prolongado hasta 2014, y en la que confluyeron un exceso de oferta (en algunas zonas del territorio nacional), junto con una crisis en el crédito hipotecario, se comenzó a notar en nuestra Ciudad en el transcurso del año 2009.

Ello ha producido una ligera bajada en los precios de las viviendas a partir de dicho año. No obstante, a partir de 2014 los precios vuelven a tomar una tendencia ascendente, aunque sin grandes variaciones.

Datos: Según el INE, la variación del Índice Nacional por Grupos según el sistema de IPC base 2016, desde abril de 2009 a abril de 2021 en el sector de la vivienda ha sido del 22,2 %.

La variación del IPC general en Melilla de abril 2009 a abril 2021, ha sido de un 11,5 %.

En cuanto a los materiales que se emplean en el sector de la Construcción, se observa desde el año 2009 hasta el año 2020 (última información disponible), un aumento de precios de los principales materiales utilizados en la construcción residencial: Áridos, con subida de 4,71 puntos porcentuales (sin tener en cuenta la coyuntura actual del mercado de este producto en Melilla); Cemento, con subida de 6,16 puntos porcentuales; Hormigón, con subida de 12,1 puntos porcentuales; Mortero, con subida de 19,03 puntos porcentuales; cerámica, con subida de 12 puntos porcentuales; Prefabricados, con subida de 12,46 puntos porcentuales; Yeso, con subida de 7,93 puntos porcentuales; Acero, con subida de 16,95 puntos porcentuales; Carpinterías Metálicas, con subida de 5,16 puntos porcentuales; Ascensores, con subida de 35,24 puntos porcentuales; Fibra de vidrio, con subida de 16,81 puntos porcentuales, etc.

Los requerimientos actuales en cuanto a la calidad de la edificación impuestos por el Código Técnico de la Edificación, han producido, igualmente, un aumento en el precio de construcción de los edificios, acortando la diferencia en el coste de construcción entre una vivienda libre y una vivienda de Protección Oficial, ya que los requerimientos técnicos son idénticos.

En particular, el cumplimiento de toda la normativa referente a la mejora en la eficiencia energética de los edificios, ha producido un aumento (también por problemas con la oferta) en los materiales vinculados a esta materia. Es un aspecto, además, que debe ser facilitado por las Administraciones Públicas, incentivando la inversión en esta materia como línea de actuación en la lucha contra los efectos del Cambio Climático.

Recogiendo la evolución del mercado inmobiliario, el Consejo Territorial de la Propiedad Inmobiliaria de Melilla, en sesión de 07/07/2021, ha aprobado, en coordinación con la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria, que en Melilla se aplique el Módulo Básico de Construcción (MBC) 1. Este módulo sirve de base para las valoraciones en las que se aplique el Real Decreto 1020/1993, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana. El valor de este módulo para el año 2021 es de 810,00 €. Con respecto a la situación anterior los cambios han consistido en incluir a Melilla en el MBC 1, anteriormente estaba en el MBC 2, y en subir el MBC de 650,00 € a 810,00 €.

IV.- Según los datos estadísticos del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, el precio medio de venta por metro cuadrado construido, en el año 2010, de una vivienda en Melilla con menos de cinco años de antigüedad, ascendió a 1.876,00 Euros. En el año 2020, esa misma referencia se situó en 1.854,00 €, ascendiendo hasta 1.870,00 € en el primer trimestre de 2021. Si bien es cierto que los precios absolutos no han sufrido una gran variación, sí se ha producido, como se ha justificado en el anterior punto, un sustancial aumento en los costes de construcción, por lo que al afectar por igual a las viviendas libres que a las viviendas protegidas, ha repercutido en el margen entre el precio máximo de venta y el coste de construcción de éstas últimas, reduciéndolo, lo que dificulta la financiación de las distintas promociones.

V.- Para facilitar el desplazamiento de los promotores al subsector residencial de vivienda protegida, está en manos de la Administración establecer los ajustes necesarios en los Planes de Vivienda para convertirlos en atractivos tanto desde el punto de vista del promotor como desde el punto de vista del comprador. Uno de dichos mecanismos está constituido, fundamentalmente, por los precios máximos de venta del producto final, para, sin perder de vista la capacidad de compra de un adquirente de Vivienda Protegida, proporcione al promotor una rentabilidad razonable a su nivel de riesgo. Estos ajustes en los módulos, no obstante, debe hacerse con la prudencia necesaria para no introducir una variación que afecte al resto de materias en que estos módulos constituyen una referencia, como en las valoraciones inmobiliarias, precios máximos de venta de segundas transmisiones, etc.

En función de los valores la propuesta de actualización propone un aumento de un 10% en el Módulo de Vivienda Protegida de Régimen Especial y del 6% en el Módulo de Vivienda Protegida de Régimen General. Con estas actualizaciones, una vivienda de régimen especial de 90 m² útiles, con anejos de Garaje y Trastero, pasa de un precio máximo de venta de 104.649,48 € a 115.114,43 €; mientras que la vivienda de Régimen General pasa de un precio máximo de venta de 141.679,30 € a 150.179,54 €.

De acuerdo con lo anterior, y visto el expediente 26986/2021, en virtud de las competencias que tengo atribuidas, **VENGO EN DISPONER**

UNO. Objeto.- Precios Máximos de Venta y Referencia de las Viviendas de Protección Oficial.-

1.- El precio máximo de venta en primera transmisión y de referencia para viviendas en arrendamiento, por metro cuadrado de superficie útil, de las viviendas protegidas de nueva construcción, calificadas al amparo del Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre, de sus normas de desarrollo, y de las protegidas calificadas al amparo de los distintos Planes Estatales de Vivienda vigentes, excepto las de promoción pública, será el siguiente:

- a) Viviendas de Protegidas de Régimen Especial: Mil Ochenta y Tres Euros con Noventa y Cuatro céntimos (1.083,94 €)
- b) Viviendas Protegidas de Régimen General: Mil Cuatrocientos Catorce Euros con Doce céntimos (1.414,12 €).
- c) Viviendas Protegidas de Precio Concertado: Mil Setecientos cinco Euros con cincuenta céntimos (1.705,50 €).

2.- El precio máximo de las viviendas acogidas a la presente ORDEN permanecerá invariable durante un año desde la calificación definitiva. Si transcurrido dicho plazo las viviendas no hubieran sido vendidas ni arrendadas, el precio máximo podrá actualizarse aplicando el vigente en el momento del contrato de venta o arrendamiento.

DOS.- Aplicación temporal.-

Los precios máximos de venta que se han fijado en esta Orden, serán de aplicación a las actuaciones protegidas para las que se solicite o se haya solicitado válidamente la concesión de la correspondiente Calificación Provisional.

En cualquier caso, si las viviendas a las que se refieren dichas actuaciones hubieran sido objeto de contrato de compraventa, de adjudicación o de opción de compra, o se hubieran percibido cantidades a cuenta del precio, la aplicación de los nuevos precios máximos de venta requerirá el consentimiento previo del adquirente o adjudicatario.

TRES.- Entrada en vigor.-

Esta Orden entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Melilla.

Contra esta Orden, que no agota la vía administrativa, podrá interponerse **recurso de alzada** en el plazo de **un mes** a partir del día siguiente al de la notificación o publicación de la presente. Dicho recurso podrá presentarse ante esta Consejería o ante el Excmo. Sr. Presidente de la Ciudad Autónoma, como superior jerárquico del que dictó la Resolución recurrida, de conformidad con lo establecido en el artículo 92.1 del Reglamento del Gobierno y de la Administración de la Ciudad Autónoma de Melilla (BOME Extraordinario número 2 de 30 de enero de 2017), y 121 y siguientes de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (BOE número 236, de 1 de octubre de 2015). El plazo máximo para dictar y notificar la resolución será de tres meses. Transcurrido este plazo sin que recaiga resolución, se podrá entender desestimado el recurso de alzada interpuesto. No obstante, podrá utilizar cualquier otro recurso, si así lo cree conveniente bajo su responsabilidad.

Lo que se notifica para su conocimiento y efectos oportunos.

Melilla 16 de junio de 2021,
La Secretaria Técnica Acctal. de Infraestructuras, Urbanismo y Deportes,
Francisca Torres Belmonte