

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**