

Expediente: 2026/51774

RESOLUCIÓN DEL PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA, S.A. (EMVICESA), D. ALBERTO R. GAITÁN RODRÍGUEZ, POR LA QUE SE APRUEBA EL EXPEDIENTE DE CAPTACIÓN DE VIVIENDAS DE TITULARIDAD PRIVADA EN RÉGIMEN DE ALQUILER PARA SU DESTINO A REALOJOS TEMPORALES DERIVADOS DE SITUACIONES DE EMERGENCIA SOCIAL O HABITACIONAL, ASÍ COMO LAS BASES REGULADORAS, EL INFORME ECONÓMICO-PRESUPUESTARIO, LOS ANEXOS NORMALIZADOS Y LA APERTURA DE LA CONVOCATORIA PERMANENTE.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. - En el expediente administrativo 51421-26 consta Decreto del Consejero de Medio Ambiente, Servicios Urbanos y Vivienda por el que se acordó iniciar los trámites necesarios para la creación de un parque de viviendas destinado a atender realojos en casos de emergencia social, así como el realojo de los ocupantes de las viviendas del edificio del antiguo Mercado de la Barriada de O'Donnell, sito en la calle Juan Sebastián Elcano de Ceuta, con localización catastral en la Avenida Doctor Marañón, respecto del cual se había iniciado expediente de ruina técnica y económica.

Segundo. - En el referido expediente se puso de manifiesto la inexistencia o insuficiencia de viviendas públicas disponibles para atender de forma inmediata las necesidades de alojamiento temporal derivadas de situaciones de emergencia social o habitacional, tales como expedientes de ruina, órdenes de desalojo, desahucios, incendios, pérdida sobrevenida de vivienda, infravivienda u otros supuestos análogos.

Tercero. - Consta Informe de Necesidad, de fecha 29 de julio de 2026, en el que se justifica la conveniencia y necesidad de acudir a EMVICESA, como medio propio personificado de la Ciudad Autónoma de Ceuta, para la obtención de recursos habitacionales inmediatos y temporales, ante la falta de disponibilidad de viviendas de titularidad pública suficientes para atender situaciones de emergencia social o habitacional.

Cuarto. - Consta Informe Jurídico favorable al encargo a EMVICESA como medio propio personificado, al amparo del artículo 32 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, destacando que el objeto social de EMVICESA comprende actuaciones de adquisición, uso, arrendamiento, cesión, gestión y puesta a disposición de viviendas.

Quinto. - Mediante Decreto del Consejero de Medio Ambiente, Servicios Urbanos y Vivienda se autorizó el encargo a EMVICESA para la prestación del servicio de asistencia técnica y material en el procedimiento de obtención de viviendas para la creación de un parque destinado a atender necesidades de realojo por situaciones de emergencia social.

Sexto. - En ejecución del referido encargo se ha tramitado por EMVICESA el expediente 2026/51774, relativo a la aprobación del programa de captación de viviendas de titularidad privada en régimen de alquiler, mediante convocatoria pública, abierta y permanente, con contratos de arrendamiento a formalizar directamente entre las personas o entidades propietarias y EMVICESA.

Séptimo. - Consta en el expediente Informe Económico-Presupuestario y de Mercado para la fijación de precios máximos del programa de captación de viviendas de titularidad privada en régimen de alquiler destinadas a realojos temporales por situaciones de emergencia social o habitacional.

Dicho informe analiza la viabilidad económica del programa, la situación del mercado de alquiler en Ceuta, la escasez de oferta disponible, la percepción de riesgo por parte de los propietarios, el condicionante derivado de la actuación de EMVICESA como empresa pública y la necesidad de fijar precios máximos suficientemente realistas para permitir la captación efectiva de viviendas aptas.

Octavo. - El Informe Económico-Presupuestario y de Mercado propone la aprobación de los siguientes precios máximos ordinarios de renta mensual:

- Tipología A: viviendas de 1 dormitorio, estudios o viviendas de hasta 50 m² útiles aproximadamente: 950 euros mensuales.
- Tipología B: viviendas de 2 dormitorios o viviendas entre 51 y 70 m² útiles aproximadamente: 1.150 euros mensuales.
- Tipología C: viviendas de 3 dormitorios o viviendas entre 71 y 90 m² útiles aproximadamente: 1.350 euros mensuales.
- Tipología D: viviendas de 4 o más dormitorios o viviendas de más de 90 m² útiles aproximadamente: 1.550 euros mensuales.

Asimismo, se prevé la posibilidad excepcional de superar dichos importes hasta un máximo del 10 %, únicamente cuando concurren razones debidamente motivadas de especial idoneidad y previa emisión de informe técnico y económico motivado.

Noveno. - Constan en el expediente las Bases Reguladoras de la convocatoria permanente de captación de viviendas de titularidad privada en régimen de alquiler para su destino a realojos temporales derivados de situaciones de emergencia social o habitacional.

Dichas bases regulan el objeto, finalidad, régimen jurídico, entidad gestora, vigencia de la convocatoria, requisitos de propietarios y viviendas, destino de los inmuebles, precios máximos, documentación a presentar, procedimiento de tramitación, subsanación, criterios de incorporación, causas de exclusión, formalización de contratos, régimen económico, fianzas, garantías, gastos, suministros, reparaciones, seguimiento, protección de datos, publicidad, modificación, interpretación y entrada en vigor.

Décimo. - Las Bases Reguladoras establecen que la convocatoria permanecerá abierta de forma permanente desde su publicación, mientras exista crédito adecuado y suficiente, pudiendo cerrarse, suspenderse o modificarse por agotamiento del crédito disponible, captación del número de viviendas que en su caso se establezca, finalización o modificación del encargo a EMVICESA, desaparición o alteración sustancial de la necesidad, aprobación de un nuevo instrumento o razones de interés público debidamente motivadas.

Undécimo. - Las Bases Regulatoras disponen que las viviendas se incorporarán al programa por orden de presentación de solicitud completa, siempre que cumplan los requisitos establecidos, resulten técnicamente aptas, la renta se adecue a los precios máximos aprobados, exista crédito adecuado y suficiente y la propiedad acepte el contrato tipo.

Duodécimo. - Constan incorporados al expediente los Anexos normalizados del procedimiento, integrados por:

- Anexo I. Modelo de solicitud de incorporación de vivienda al programa.
- Anexo II. Declaración responsable de la persona propietaria, titular o representante de la vivienda ofertada.
- Anexo III. Contrato tipo de arrendamiento de vivienda entre la persona propietaria y EMVICESA para su destino a alojamiento temporal por situaciones de emergencia social o habitacional.
- Anexo IV. Acta de entrega de llaves y puesta a disposición de la vivienda.
- Anexo V. Inventario y reportaje fotográfico del estado inicial de la vivienda.
- Anexo VI. Informe técnico breve de valoración y aptitud de vivienda para su incorporación al programa.

Decimotercero. - Los Anexos incorporan diligencia de aprobación, en la que se hace constar que forman parte integrante de las Bases Regulatoras de la convocatoria permanente y que se aprueban como documentación normalizada del procedimiento, facultándose a los servicios técnicos, jurídicos, económicos y administrativos de EMVICESA para su utilización en la tramitación de los expedientes individuales de incorporación de viviendas al programa, sin perjuicio de las adaptaciones estrictamente necesarias que puedan resultar procedentes en cada caso concreto, siempre que no alteren su contenido esencial ni las condiciones aprobadas en las bases reguladoras.

Decimocuarto. - Procede, en consecuencia, aprobar formalmente el expediente de captación de viviendas de titularidad privada en régimen de alquiler, las Bases Regulatoras, el Informe Económico-Presupuestario y de Mercado, los precios máximos, los Anexos normalizados y la apertura de la convocatoria pública permanente.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Primero. - Competencia y habilitación de EMVICESA.

EMVICESA actúa en ejecución del encargo conferido por la Consejería competente en materia de vivienda de la Ciudad Autónoma de Ceuta, en su condición de medio propio personificado y servicio técnico, para la prestación de asistencia técnica y material en el procedimiento de obtención de viviendas destinadas a atender necesidades de realojo por situaciones de emergencia social o habitacional.



Segundo. - Régimen del encargo a medio propio.

El artículo 32 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, regula los encargos de los poderes adjudicadores a medios propios personificados, permitiendo la ejecución directa de prestaciones a través de entidades instrumentales que reúnan los requisitos legalmente previstos.

En el marco de dicho encargo, EMVICESA puede desarrollar las actuaciones técnicas, materiales, administrativas y de gestión necesarias para la captación de viviendas, sin que ello suponga cesión de potestades administrativas ni alteración de la titularidad de las competencias propias de la Ciudad Autónoma de Ceuta.

Tercero. - Naturaleza jurídica del programa de captación.

El programa que se aprueba tiene por objeto la captación de viviendas de titularidad privada mediante contratos de arrendamiento sobre bienes inmuebles, a formalizar directamente entre las personas o entidades propietarias y EMVICESA.

Dichos contratos tienen naturaleza privada y patrimonial, sin perjuicio de la aplicación de los principios de publicidad, transparencia, objetividad, igualdad, no discriminación, eficiencia, control del gasto y buena administración.

Cuarto. - Procedimiento público de captación.

La convocatoria se configura como un procedimiento público de captación de viviendas, abierto y permanente, no como una licitación ordinaria de servicios, suministros u obras.

Esta fórmula se considera adecuada a la naturaleza del mercado inmobiliario local, a la escasez de vivienda disponible, a la urgencia de las necesidades habitacionales que se pretenden atender y a la conveniencia de permitir la incorporación sucesiva de viviendas aptas mientras exista crédito adecuado y suficiente.

Quinto. - Régimen económico.

El Informe Económico-Presupuestario y de Mercado incorporado al expediente justifica la necesidad de fijar precios máximos por tipología de vivienda, atendiendo a la consulta de mercado realizada, a la escasez de oferta en Ceuta, al destino social del programa, al riesgo percibido por los propietarios y a la necesidad de asegurar una captación efectiva de viviendas aptas.

La incorporación de viviendas y la formalización de contratos quedará condicionada en todo caso a la existencia de crédito adecuado y suficiente, así como al control actualizado del gasto mensual comprometido, gasto anual estimado, fianzas, garantías, gastos accesorios y crédito restante.



Sexto. - Bases Reguladoras y Anexos.

Las Bases Reguladoras y los Anexos normalizados incorporados al expediente constituyen los documentos rectores del procedimiento de captación y de los expedientes individuales de incorporación de viviendas al programa.

Dichos documentos garantizan la existencia de reglas objetivas, publicidad suficiente, criterios de incorporación, documentación mínima, control técnico y económico, contrato tipo, acta de entrega, inventario, reportaje fotográfico e informe técnico de aptitud.

Séptimo. - Protección del interés público.

La aprobación del programa resulta necesaria, idónea y proporcionada para atender situaciones de emergencia social o habitacional ante la inexistencia o insuficiencia de viviendas públicas disponibles, permitiendo a EMVICESA formalizar contratos de arrendamiento con propietarios privados y destinar las viviendas captadas a alojamiento temporal de personas, familias o unidades de convivencia afectadas por situaciones de emergencia habitacional.

En virtud de lo expuesto,

RESUELVO

Primero. - Aprobar el expediente 2026/51774 de captación de viviendas de titularidad privada en régimen de alquiler para su destino a realojos temporales derivados de situaciones de emergencia social o habitacional, en ejecución del encargo conferido a EMVICESA por la Consejería competente en materia de vivienda de la Ciudad Autónoma de Ceuta.

Segundo. - Aprobar el programa de captación de viviendas de titularidad privada en régimen de alquiler, mediante convocatoria pública, abierta y permanente, dirigido a propietarios, usufructuarios, titulares de derecho suficiente para arrendar o representantes debidamente autorizados, con la finalidad de formalizar contratos de arrendamiento directamente entre la propiedad y EMVICESA.

Tercero. - Aprobar las Bases Reguladoras de la convocatoria permanente de captación de viviendas de titularidad privada en régimen de alquiler para su destino a realojos temporales derivados de situaciones de emergencia social o habitacional, incorporadas al expediente, que regirán el procedimiento de captación, valoración, incorporación y contratación de las viviendas.

Cuarto. - Aprobar el Informe Económico-Presupuestario y de Mercado incorporado al expediente, así como el cuadro de precios máximos ordinarios de renta mensual por tipología de vivienda, en los siguientes términos:

- **Tipología A: viviendas de 1 dormitorio, estudios o viviendas de hasta 50 m² útiles aproximadamente: 950 euros mensuales.**

- **Tipología B:** viviendas de 2 dormitorios o viviendas entre 51 y 70 m² útiles aproximadamente: 1.150 euros mensuales.
- **Tipología C:** viviendas de 3 dormitorios o viviendas entre 71 y 90 m² útiles aproximadamente: 1.350 euros mensuales.
- **Tipología D:** viviendas de 4 o más dormitorios o viviendas de más de 90 m² útiles aproximadamente: 1.550 euros mensuales.

Quinto. - Autorizar, con carácter excepcional, la incorporación de viviendas que superen los precios máximos ordinarios hasta un máximo del 10 %, siempre que concurran razones debidamente motivadas de especial idoneidad, tales como disponibilidad inmediata para atender una situación urgente de realojo, adecuación singular a familias numerosas o unidades de convivencia con necesidades específicas, accesibilidad, existencia de ascensor o adaptación funcional, proximidad a centros escolares, sanitarios, sociales o redes de apoyo necesarias, excelente estado de conservación que evite gastos de adecuación, inclusión en la renta de gastos de comunidad, suministros u otros conceptos que reduzcan el coste total efectivo, o inexistencia de alternativas adecuadas dentro de la tipología correspondiente.

La aplicación de esta regla excepcional requerirá, en todo caso, informe técnico y económico motivado y autorización expresa del órgano competente de EMVICESA.

Sexto. - Aprobar los Anexos normalizados del procedimiento, incorporados al expediente, que se relacionan a continuación:

- **Anexo I.** Modelo de solicitud de incorporación de vivienda al programa.
- **Anexo II.** Declaración responsable de la persona propietaria, titular o representante de la vivienda ofertada.
- **Anexo III.** Contrato tipo de arrendamiento de vivienda entre la persona propietaria y EMVICESA para su destino a alojamiento temporal por situaciones de emergencia social o habitacional.
- **Anexo IV.** Acta de entrega de llaves y puesta a disposición de la vivienda.
- **Anexo V.** Inventario y reportaje fotográfico del estado inicial de la vivienda.
- **Anexo VI.** Informe técnico breve de valoración y aptitud de vivienda para su incorporación al programa.

Séptimo. - Disponer que las Bases Reguladoras, el Informe Económico-Presupuestario y de Mercado, los precios máximos aprobados y los Anexos normalizados constituyen la documentación rectora del procedimiento de captación y serán de aplicación a los expedientes individuales de incorporación de viviendas, sin perjuicio de las adaptaciones estrictamente necesarias que puedan resultar procedentes en cada caso concreto, siempre que no alteren su contenido esencial ni las condiciones aprobadas.

Octavo. - Acordar la apertura de la convocatoria pública permanente de captación de viviendas de titularidad privada en régimen de alquiler, que permanecerá abierta desde su publicación mientras exista crédito adecuado y suficiente y no se acuerde expresamente su cierre, suspensión o modificación.

Noveno. - Disponer que la convocatoria podrá cerrarse, suspenderse o modificarse cuando concurra cualquiera de las siguientes circunstancias:

- a) Agotamiento del crédito disponible.**
- b) Captación del número de viviendas que, en su caso, se establezca como objetivo máximo.**
- c) Finalización, modificación o extinción del encargo conferido a EMVICESA.**
- d) Desaparición o alteración sustancial de la necesidad que motiva el programa.**
- e) Aprobación de un nuevo instrumento que sustituya al presente programa.**
- f) Razones de interés público debidamente motivadas.**

Décimo. - Establecer que las viviendas se incorporarán al programa por orden de presentación de solicitud completa, siempre que cumplan los requisitos previstos en las Bases Reguladoras, resulten técnicamente aptas, la renta se adecue a los precios máximos aprobados, exista crédito adecuado y suficiente y la propiedad acepte el contrato tipo.

En caso de presentación simultánea de varias ofertas, insuficiencia de crédito para todas ellas o necesidad de priorizar viviendas por razones de interés público, se aplicarán los criterios de preferencia previstos en las Bases Reguladoras, debiendo quedar motivada su aplicación en el expediente.

Undécimo. - Disponer que, por cada vivienda ofertada, se tramite un expediente individual que deberá incorporar, al menos:

- a) Solicitud de incorporación de vivienda.**
- b) Declaración responsable.**
- c) Documentación acreditativa de la titularidad o derecho suficiente para arrendar.**
- d) Referencia catastral y documentación descriptiva de la vivienda.**
- e) Revisión documental.**
- f) Informe técnico breve de valoración y aptitud.**
- g) Informe económico de adecuación de la renta.**
- h) Propuesta de incorporación o exclusión motivada.**
- i) Acuerdo o resolución de incorporación, en su caso.**



- j) Contrato de arrendamiento suscrito entre la propiedad y EMVICESA.
- k) Acta de entrega de llaves.
- l) Inventario y reportaje fotográfico del estado inicial de la vivienda.
- m) Cualesquiera otros documentos necesarios para garantizar la adecuada trazabilidad técnica, jurídica y económica de la actuación.

Duodécimo. - Disponer que no podrá formalizarse contrato de arrendamiento alguno cuando no exista crédito adecuado y suficiente o cuando falte documentación esencial para acreditar la titularidad, disponibilidad, aptitud técnica, adecuación económica o aceptación de las condiciones del programa.

Decimotercero. - Ordenar a los servicios técnicos, jurídicos, económicos y administrativos de EMVICESA la utilización de los modelos normalizados aprobados y la realización de las actuaciones necesarias para la puesta en marcha, tramitación, seguimiento y control del programa.

Decimocuarto. - Encomendar a la Gerencia de EMVICESA, o unidad que se designe, la coordinación ordinaria del programa, la supervisión de los expedientes individuales, el control del crédito disponible, el seguimiento de las viviendas captadas y la emisión de los informes que resulten necesarios para dar cuenta de la ejecución del encargo a la Consejería competente en materia de vivienda.

Decimoquinto. - Disponer que EMVICESA llevará un control actualizado del crédito disponible, contratos formalizados, gasto mensual comprometido, gasto anual estimado, fianzas, garantías, gastos accesorios y crédito restante, debiendo suspenderse la incorporación de nuevas viviendas cuando no exista crédito adecuado y suficiente.

Decimosexto. - Ordenar la publicación de la convocatoria, de las Bases Regulatorias y de los documentos que procedan, al menos, en la página web de EMVICESA, sin perjuicio de su publicación en la página web de la Ciudad Autónoma de Ceuta, Portal de Transparencia, tablón electrónico y/o Boletín Oficial de la Ciudad de Ceuta cuando se estime procedente por razones de transparencia, publicidad activa o seguridad jurídica.

Decimoséptimo. - Disponer que cualquier modificación, suspensión, reapertura o cierre de la convocatoria deberá ser motivada y publicarse por medios equivalentes a los utilizados para su apertura.

Decimoctavo. - Dar cuenta de la presente resolución al Consejo de Administración de EMVICESA en la primera sesión que se celebre, a los efectos de su conocimiento.

Decimonoveno. - Comunicar la presente resolución a la Consejería competente en materia de vivienda de la Ciudad Autónoma de Ceuta, a los efectos de seguimiento del encargo conferido a EMVICESA.

Vigésimo. - La presente resolución surtirá efectos desde la fecha de su firma, sin perjuicio de la entrada en vigor de la convocatoria desde la publicación del correspondiente anuncio.

En Ceuta, a la fecha de la firma electrónica.

**EL PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
DE LA EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA, S.A.**

D. Alberto R. Gaitán Rodríguez