

Expediente: 2026/51774

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

I. OBJETO DEL INFORME

El presente informe tiene por objeto analizar la viabilidad económica del programa de captación de viviendas de titularidad privada en régimen de alquiler que EMVICESA pretende poner en marcha en ejecución del encargo conferido por la Consejería de Medio Ambiente, Servicios Urbanos y Vivienda de la Ciudad Autónoma de Ceuta, así como proponer un cuadro de precios máximos mensuales por tipología de vivienda.

La finalidad del programa consiste en formalizar contratos de arrendamiento directamente entre las personas o entidades propietarias de las viviendas y EMVICESA, para destinar dichos inmuebles a alojamiento temporal de personas, familias o unidades de convivencia afectadas por situaciones de emergencia social o habitacional.

II. ANTECEDENTES

Primero. - En el expediente 51421-26 consta Decreto del Consejero de Medio Ambiente, Servicios Urbanos y Vivienda por el que se inician los trámites 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, sobre el que se ha iniciado expediente de ruina técnica y económica.

Segundo. - Consta Informe de Necesidad de fecha 29 de julio de 2026, en el que se justifica la necesidad de acudir a EMVICESA 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.

Tercero. - 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.

Cuarto. - Mediante Decreto del Consejero de Medio Ambiente, Servicios Urbanos y Vivienda se ha autorizado 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.



Quinto. - En ejecución del referido encargo se plantea aprobar una convocatoria pública, abierta y permanente, de captación de viviendas en alquiler, con contratos a formalizar directamente entre propietarios y EMVICESA, hasta el agotamiento del crédito presupuestario disponible.

III. NATURALEZA ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN

La actuación proyectada no tiene por objeto la contratación de un servicio, suministro u obra, sino la captación de viviendas mediante contratos de arrendamiento sobre bienes inmuebles.

El artículo 9.2 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, excluye de su ámbito los contratos de compraventa, donación, permuta, arrendamiento y demás negocios jurídicos análogos sobre bienes inmuebles, que tienen carácter privado y se rigen por la legislación patrimonial.

No obstante, la exclusión de la LCSP no elimina la necesidad de respetar los principios de publicidad, transparencia, objetividad, igualdad, eficiencia y control del gasto, especialmente al tratarse de una sociedad pública que actúa en ejecución de un encargo conferido por la Ciudad Autónoma de Ceuta.

La legislación patrimonial prevé que los arrendamientos de inmuebles se concierten, con carácter general, mediante procedimientos concurrenciales, si bien permite acudir a fórmulas directas cuando lo justifiquen las peculiaridades de la necesidad, las condiciones del mercado inmobiliario, la urgencia derivada de acontecimientos imprevisibles o la especial idoneidad del bien.

Por ello, desde el punto de vista económico y de buena administración, se considera adecuada la fórmula de convocatoria pública permanente, con precios máximos predeterminados y selección de viviendas aptas por orden de presentación de solicitud completa, hasta el agotamiento del crédito disponible.

IV. CONSULTA DE MERCADO

Para la determinación de los precios máximos se ha realizado una consulta orientativa de mercado a través de portales inmobiliarios con oferta publicada en Ceuta.

La consulta muestra una oferta limitada, dispersa y poco homogénea. En Idealista se localizan anuncios de viviendas en alquiler en Ceuta con precios como 900 euros mensuales para una vivienda de 1 dormitorio y 52 m², 1.300 euros mensuales para una vivienda de 3 dormitorios y 90 m², 1.000 euros mensuales para estudio de 60 m², 900 euros mensuales para vivienda de 1 dormitorio y 45 m², 1.050 euros mensuales para vivienda de 1 dormitorio y 50 m², 1.000 euros mensuales para vivienda de 4 dormitorios y 125 m², y 1.600 euros mensuales para vivienda de 4 dormitorios y 157 m².



En Fotocasa se localizan anuncios con precios como 690 euros mensuales para estudio de 35 m², 750 euros mensuales para apartamento de 30 m² con luz y agua incluidas, 1.000 euros mensuales para estudio de 60 m², 890 euros mensuales para vivienda de 4 dormitorios y 66 m², 1.100 euros mensuales para apartamento de 1 dormitorio y 50 m², 800 euros mensuales para vivienda de 1 dormitorio y 90 m² con suministros incluidos, y 950 euros mensuales para apartamento de 1 dormitorio.

En Milanuncios se observan anuncios como vivienda de 4 dormitorios y 90 m² por 1.200 euros mensuales, vivienda de 3 dormitorios y 85 m² por 800 euros mensuales, y vivienda de 4 dormitorios y 66 m² por 890 euros mensuales, con indicaciones frecuentes de exigencia de nómina funcional o solvencia reforzada.

En Pisos.com la oferta específica de alquiler residencial publicada para Ceuta es muy reducida, apareciendo, entre otros datos, una vivienda de 2 dormitorios y 47 m² por 605 euros mensuales, y el propio portal refiere una disponibilidad limitada de viviendas de alquiler en Ceuta.

Otros agregadores como Trovit, Properstar y Nestoria reproducen o agregan anuncios con precios muy variables, incluyendo referencias a viviendas en torno a 900, 1.000, 1.100 y 1.800 euros mensuales, aunque en algunos casos mezclan viviendas, locales, habitaciones, alquileres de temporada o anuncios no plenamente comparables.

De la consulta realizada se desprende que el mercado de alquiler en Ceuta presenta una oferta escasa, con fuerte concentración en precios superiores a 900 euros mensuales para viviendas pequeñas o medianas, presencia de alquileres temporales y exigencias de solvencia reforzada por parte de los propietarios.

V. CONDICIONANTES ESPECÍFICOS DEL MERCADO DE CEUTA

La fijación de precios máximos debe tener en cuenta circunstancias específicas de Ceuta que inciden directamente sobre la disponibilidad de viviendas en alquiler.

En primer lugar, Ceuta presenta una limitación estructural de suelo disponible, lo que condiciona la generación de nueva oferta residencial y tensiona el mercado de vivienda. Esta circunstancia debe ponderarse económicamente, pues una fijación de precios máximos excesivamente baja podría dejar desierta la convocatoria o reducirla a viviendas no aptas para el destino previsto.

En segundo lugar, la oferta de alquiler residencial ordinario es reducida en los principales portales consultados. Idealista muestra un número limitado de casas y pisos en alquiler en Ceuta, Fotocasa muestra igualmente una oferta reducida de viviendas, y Pisos.com refleja incluso una disponibilidad específica muy baja en su consulta de alquiler en Ceuta.

En tercer lugar, se aprecia una segmentación del mercado hacia perfiles considerados solventes por los propietarios, como funcionarios, trabajadores con contrato indefinido o estudiantes, lo que dificulta la entrada de un programa público destinado a alojamientos de emergencia social si no se compensa adecuadamente el riesgo percibido.

En cuarto lugar, el hecho de que el contrato se formalice con EMVICESA y que la vivienda sea ocupada por personas o unidades familiares designadas por razón de emergencia social puede generar una percepción de riesgo adicional en el propietario, especialmente por daños, rotación de ocupantes, dificultades de recuperación posesoria, uso intensivo de la vivienda, incertidumbre sobre suministros y eventual estigmatización del destino social.

En quinto lugar, la fórmula propietario-EMVICESA ofrece, sin embargo, una ventaja relevante para el propietario: la existencia de una entidad pública o de capital público como arrendataria, con mayor garantía de pago que usuarios individuales en situación de vulnerabilidad, siempre que el contrato delimite adecuadamente destino, responsabilidades, garantías, conservación, devolución e indemnidad.

VI. CRITERIOS ECONÓMICOS PARA FIJAR LOS PRECIOS MÁXIMOS

La fijación de precios máximos debe equilibrar dos objetivos:

- a) Proteger el interés público, evitando rentas superiores a mercado, gastos innecesarios o compromisos económicos desproporcionados.
- b) Hacer suficientemente atractiva la convocatoria para captar viviendas reales y habitables en un mercado escaso, teniendo en cuenta el riesgo percibido por los propietarios.

A estos efectos, se consideran adecuados los siguientes criterios:

1. Tomar como referencia el mercado real publicado, excluyendo anuncios manifiestamente atípicos, habitaciones, locales, alquileres turísticos o importes claramente no comparables.
2. Establecer precios máximos por tipología, combinando número de dormitorios y superficie aproximada.
3. No fijar precios demasiado bajos, pues ello podría frustrar la finalidad del programa.
4. No seguir automáticamente los precios más altos del mercado, pues ello comprometería la eficiencia del gasto público.
5. Permitir una modulación excepcional y motivada para viviendas de especial idoneidad, dentro de un límite porcentual predefinido.



6. Condicionar siempre la incorporación de viviendas a informe técnico de aptitud, informe económico de adecuación de la renta y existencia de crédito adecuado y suficiente.

VII. PROPUESTA DE PRECIOS MÁXIMOS

A la vista de la consulta de mercado realizada, de la escasez de oferta en Ceuta, del destino social del programa, del riesgo percibido por los propietarios y de la necesidad de asegurar una captación efectiva de viviendas aptas, se propone aprobar el siguiente cuadro de precios máximos ordinarios:

Tipología A.

**Viviendas de 1 dormitorio, estudios o viviendas de hasta 50 m² útiles aproximadamente.
Renta máxima mensual ordinaria: 950 euros.**

Tipología B.

**Viviendas de 2 dormitorios o viviendas entre 51 y 70 m² útiles aproximadamente.
Renta máxima mensual ordinaria: 1.150 euros.**

Tipología C.

**Viviendas de 3 dormitorios o viviendas entre 71 y 90 m² útiles aproximadamente.
Renta máxima mensual ordinaria: 1.350 euros.**

Tipología D.

**Viviendas de 4 o más dormitorios o viviendas de más de 90 m² útiles aproximadamente.
Renta máxima mensual ordinaria: 1.550 euros.**

Los importes propuestos se sitúan en una franja compatible con la oferta publicada en los principales portales, donde se observan viviendas pequeñas y apartamentos entre 690 y 1.150 euros mensuales, viviendas de tres dormitorios alrededor de 990 a 1.350 euros mensuales y viviendas de cuatro dormitorios entre 890, 1.000, 1.200 y hasta 1.800 euros mensuales, según superficie, estado, ubicación y condiciones.

VIII. REGLA EXCEPCIONAL DE SUPERACIÓN DEL PRECIO MÁXIMO

Con carácter excepcional, podrá autorizarse la incorporación de viviendas que superen los precios máximos ordinarios hasta un máximo del 10 %, siempre que concurran razones debidamente motivadas de especial idoneidad.

Podrán considerarse razones de especial idoneidad, entre otras:

- a) Disponibilidad inmediata para atender una situación urgente de realojo.

- b) Adecuación singular a una unidad familiar numerosa.
- c) Accesibilidad o existencia de ascensor cuando resulte necesario por circunstancias personales o familiares.
- d) Ubicación especialmente adecuada por proximidad a centros escolares, sanitarios, sociales o de apoyo.
- e) Estado de conservación excelente que evite gastos de adecuación.
- f) Inclusión de gastos de comunidad, suministros u otros conceptos que reduzcan el coste total efectivo.
- g) Inexistencia de alternativas adecuadas dentro de la tipología correspondiente.

La aplicación de esta regla excepcional requerirá informe técnico y económico motivado, así como autorización expresa del órgano competente de EMVICESA o de la Consejería, según se determine en las bases del programa.

En ningún caso la excepción podrá convertirse en regla general, ni utilizarse para incorporar viviendas cuya renta resulte manifiestamente desproporcionada respecto del mercado o del destino público del programa.

IX. COSTE ESTIMADO POR VIVIENDA

A efectos de planificación presupuestaria, el coste anual máximo por vivienda, considerando únicamente renta mensual y sin incluir otros gastos asociados, sería el siguiente:

Tipología A:

950 euros/mes x 12 meses = 11.400 euros/año.

Tipología B:

1.150 euros/mes x 12 meses = 13.800 euros/año.

Tipología C:

1.350 euros/mes x 12 meses = 16.200 euros/año.

Tipología D:

1.550 euros/mes x 12 meses = 18.600 euros/año.



X. GASTOS ASOCIADOS A CONSIDERAR

Además de la renta mensual, el programa deberá prever la posible existencia de gastos asociados, cuya imputación deberá regularse en las bases y en el contrato tipo.

Entre dichos gastos podrán incluirse:

- a) Fianza legal.
- b) Garantía adicional, si se acordara.
- c) Gastos de comunidad ordinaria.
- d) Suministros de agua, electricidad, gas o similares.
- e) Altas o cambios de titularidad de suministros.
- f) Gastos de gestión.
- g) Reparaciones necesarias para la habitabilidad.
- h) Pequeñas reparaciones derivadas del uso ordinario.
- i) Limpieza inicial o final.
- j) Reposición de elementos deteriorados.
- k) Tasaciones, informes técnicos o certificados.

Desde una perspectiva de control del gasto, se recomienda que el contrato tipo establezca como regla general:

- a) Que el propietario asuma IBI, gastos estructurales de propiedad, seguro del continente y reparaciones necesarias no imputables al uso.
- b) Que EMVICESA asuma la renta y, en su caso, los gastos vinculados al uso efectivo de la vivienda cuando no sean asumidos por la unidad usuaria.
- c) Que los suministros se regulen expresamente, evitando situaciones de indeterminación.
- d) Que la fianza legal se deposite conforme al régimen legal que resulte aplicable.
- e) Que cualquier garantía adicional quede limitada y justificada, a fin de no elevar de forma desproporcionada el coste inicial del programa.



XI. SISTEMA DE CONTROL PRESUPUESTARIO Y AGOTAMIENTO DEL CRÉDITO

La convocatoria de captación deberá permanecer abierta hasta el agotamiento del crédito disponible, sin que puedan formalizarse contratos de arrendamiento que impliquen compromisos económicos superiores al crédito autorizado.

A tal efecto, EMVICESA deberá llevar un control actualizado de:

- a) Crédito inicial disponible.
- b) Contratos formalizados.
- c) Gasto mensual comprometido.
- d) Gasto anual estimado.
- e) Fianzas y garantías constituidas.
- f) Gastos accesorios autorizados.
- g) Crédito restante.
- h) Previsión de cierre o suspensión de la convocatoria.

Antes de la firma de cada contrato deberá incorporarse al expediente individual informe económico de existencia de disponibilidad presupuestaria o conformidad económica interna, según el régimen de gestión presupuestaria aplicable a EMVICESA y al encargo recibido.

La convocatoria deberá prever expresamente que la presentación de una vivienda por parte de un propietario no genera derecho alguno a su incorporación al programa si no existe crédito adecuado y suficiente.

XII. DURACIÓN ECONÓMICA RECOMENDADA DE LOS CONTRATOS

Desde el punto de vista económico, se considera adecuado que los contratos tengan una duración inicial de un año, prorrogable por periodos anuales o por el plazo que se determine, siempre condicionado a:

- a) Subsistencia de la necesidad habitacional.
- b) Existencia de crédito adecuado y suficiente.
- c) Mantenimiento de la aptitud de la vivienda.



- d) Cumplimiento de las obligaciones contractuales por ambas partes.
- e) Continuidad del encargo o del instrumento jurídico que habilite la actuación de EMVICESA.

La duración anual permite equilibrar la estabilidad mínima necesaria para el propietario y para la gestión social del alojamiento, con la prudencia presupuestaria exigible a una empresa pública que actúa por encargo.

XIII. VALORACIÓN DEL RIESGO PARA PROPIETARIOS Y MEDIDAS DE COMPENSACIÓN NO NECESARIAMENTE ECONÓMICAS

La consulta de mercado evidencia que muchos propietarios orientan sus viviendas a perfiles de alta solvencia, como funcionarios, trabajadores con contrato indefinido o estudiantes, lo que muestra una preocupación relevante por el riesgo de impago o mal uso de la vivienda.

En el presente programa, dicho riesgo se ve modulado por la intervención de EMVICESA como arrendataria directa, pero puede incrementarse subjetivamente por el destino de la vivienda a situaciones de emergencia social o habitacional.

Para favorecer la captación sin elevar en exceso las rentas, se recomienda incorporar medidas de seguridad jurídica y económica, tales como:

- a) Pago puntual de la renta por EMVICESA.
- b) Contrato tipo claro y completo.
- c) Autorización expresa del destino habitacional temporal.
- d) Acta de entrega inicial con inventario y reportaje fotográfico.
- e) Régimen claro de daños y reparaciones.
- f) Inspecciones o seguimientos periódicos.
- g) Acta de devolución final.
- h) Interlocutor único de EMVICESA para incidencias.
- i) Posibilidad de resolución anticipada por incumplimientos graves.

Estas medidas pueden resultar tan relevantes como el precio para vencer la reticencia de los propietarios y deben formar parte de las bases y del contrato tipo.



XIV. CONCLUSIÓN

Primera. - La consulta de mercado realizada evidencia una oferta de alquiler residencial limitada en Ceuta, con precios generalmente elevados y una presencia significativa de viviendas pequeñas o medianas por encima de 900 euros mensuales, así como exigencias de solvencia reforzada por parte de los propietarios.

Segunda. - La escasez de suelo, la reducida oferta disponible, la urgencia habitacional, el destino social del programa y la percepción de riesgo asociada a la cesión de uso o subocupación por terceros justifican la fijación de precios máximos que no sean meramente restrictivos, sino realistas y capaces de captar viviendas habitables en el mercado privado.

Tercera. - Se considera económicamente adecuada la aprobación de los siguientes precios máximos ordinarios:

Tipología A:

**1 dormitorio, estudio o hasta 50 m² útiles aproximadamente.
950 euros mensuales.**

Tipología B:

**2 dormitorios o entre 51 y 70 m² útiles aproximadamente.
1.150 euros mensuales.**

Tipología C:

**3 dormitorios o entre 71 y 90 m² útiles aproximadamente.
1.350 euros mensuales.**

Tipología D:

**4 o más dormitorios o más de 90 m² útiles aproximadamente.
1.550 euros mensuales.**

Cuarta. - Se considera conveniente prever una regla excepcional de superación de los importes anteriores hasta un máximo del 10 %, únicamente mediante informe técnico y económico motivado y para viviendas de especial idoneidad.

Quinta. - La incorporación de viviendas deberá quedar condicionada en todo caso a la existencia de crédito adecuado y suficiente, a la aptitud técnica y jurídica de la vivienda, a la adecuación de la renta a los precios máximos aprobados y a la aceptación por el propietario de las bases y del contrato tipo.

Sexta. - La convocatoria deberá permanecer abierta de forma permanente hasta el agotamiento del crédito disponible, la captación del número máximo de viviendas que se establezca, la finalización del encargo o la resolución expresa de cierre, suspensión o modificación.

Séptima. - Desde el punto de vista económico, se informa favorablemente la continuación del expediente de aprobación del programa de captación de viviendas privadas en régimen de alquiler, con sujeción al cuadro de precios máximos propuesto y al sistema de control presupuestario indicado en el presente informe.

En Ceuta, a la fecha de la firma electrónica.

Santiago Ramírez Acevedo.
Gerente de EMVICESA.

