

Expediente: 2026/51774

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

BASE PRIMERA. OBJETO

1. Las presentes bases tienen por objeto regular el procedimiento de captación de viviendas de titularidad privada en régimen de alquiler, mediante convocatoria pública abierta y permanente, para su incorporación a un programa de alojamiento temporal destinado a atender situaciones de emergencia social o habitacional en la Ciudad Autónoma de Ceuta.
2. Las viviendas que se incorporen al programa serán arrendadas directamente por la Empresa Municipal de la Vivienda de Ceuta, S.A. (EMVICESA), mediante la formalización de los correspondientes contratos de arrendamiento con las personas físicas o jurídicas propietarias, usufructuarias o titulares de derecho suficiente para arrendar.
3. Las viviendas captadas se destinarán al alojamiento temporal de personas, familias o unidades de convivencia afectadas por situaciones de emergencia social o habitacional, conforme a las necesidades apreciadas por los servicios competentes de la Ciudad Autónoma de Ceuta y/o EMVICESA, en el marco del encargo conferido a esta última.

BASE SEGUNDA. FINALIDAD DEL PROGRAMA

1. La finalidad del programa es disponer de un parque temporal de viviendas en alquiler que permita atender, con carácter urgente y transitorio, situaciones de emergencia habitacional derivadas, entre otras, de:
 - a) Expedientes de ruina, órdenes de desalojo o situaciones de riesgo para la seguridad de las personas.
 - b) Desahucios o pérdida sobrevenida de la vivienda habitual.
 - c) Incendios, inundaciones, siniestros u otros acontecimientos que impidan la permanencia en la vivienda.
 - d) Situaciones acreditadas de infravivienda, inhabitabilidad, insalubridad o hacinamiento grave.
 - e) Necesidades de alojamiento temporal de personas, familias o unidades de convivencia en situación o riesgo de exclusión social.



f) Otros supuestos análogos apreciados por los servicios competentes.

2. El programa tiene carácter instrumental, temporal y complementario respecto de las políticas públicas estructurales de vivienda, y se justifica por la inexistencia o insuficiencia de viviendas públicas disponibles para atender de forma inmediata las situaciones descritas.

BASE TERCERA. RÉGIMEN JURÍDICO

1. El presente procedimiento se tramita en ejecución del encargo conferido por la Consejería competente en materia de vivienda de la Ciudad Autónoma de Ceuta a EMVICESA para la prestación del servicio 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.

2. Los contratos que se formalicen con los propietarios tendrán naturaleza de contratos privados de arrendamiento sobre bienes inmuebles, quedando excluidos del ámbito material de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, en los términos previstos en su artículo 9.2, sin perjuicio de la aplicación de los principios de publicidad, transparencia, objetividad, igualdad, no discriminación, eficiencia, control del gasto y buena administración.

3. 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.

4. Los contratos de arrendamiento se registrarán por estas bases, por el contrato tipo aprobado, por la legislación civil y arrendaticia que resulte aplicable, por la normativa patrimonial cuando proceda, por las instrucciones derivadas del encargo conferido a EMVICESA y por las restantes normas que resulten de aplicación.

BASE CUARTA. ENTIDAD GESTORA

1. La entidad gestora del programa será EMVICESA, en su condición de medio propio personificado y servicio técnico de la Ciudad Autónoma de Ceuta.

2. Corresponderá a EMVICESA la tramitación material del procedimiento de captación, la recepción y análisis de ofertas, la comprobación documental y técnica de las viviendas, la emisión de informes, la propuesta de incorporación y la formalización de los contratos de arrendamiento con los propietarios.

3. La ejecución del programa se realizará bajo la dirección, coordinación y seguimiento de la Consejería competente en materia de vivienda, sin que la actuación de EMVICESA suponga cesión de la titularidad de competencias administrativas ni atribución de potestades públicas.



BASE QUINTA. VIGENCIA DE LA CONVOCATORIA

- 1.** La convocatoria permanecerá abierta de forma permanente desde su publicación.
- 2.** La presentación de solicitudes será posible mientras la convocatoria se encuentre vigente y exista crédito adecuado y suficiente para la incorporación de nuevas viviendas.
- 3.** 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.
- 4.** El cierre, suspensión o modificación de la convocatoria será objeto de publicación por los mismos medios utilizados para su apertura, sin que la presentación de solicitudes genere derecho adquirido a la incorporación de la vivienda al programa.

BASE SEXTA. PERSONAS O ENTIDADES QUE PUEDEN PRESENTAR VIVIENDAS

- 1.** Podrán presentar viviendas al programa:
 - a) Personas físicas propietarias de viviendas.
 - b) Personas jurídicas propietarias de viviendas.
 - c) Personas usufructuarias o titulares de un derecho suficiente para arrendar.
 - d) Representantes legales o voluntarios de los anteriores, siempre que acrediten poder suficiente.
- 2.** En caso de cotitularidad, comunidad hereditaria, sociedad de gananciales, comunidad de bienes u otra situación de titularidad plural, deberá constar la conformidad de todos los titulares o representación bastante para formalizar el arrendamiento.



3. No podrán incorporarse viviendas cuando quien las presente no acredite título suficiente para arrendar o existan controversias, limitaciones, cargas, ocupantes, arrendamientos, derechos de uso u otras circunstancias incompatibles con la inmediata puesta a disposición de EMVICESA.

BASE SÉPTIMA. REQUISITOS DE LAS VIVIENDAS

1. Las viviendas ofertadas deberán cumplir, al menos, los siguientes requisitos:

- a) Estar ubicadas en el término de la Ciudad Autónoma de Ceuta.
- b) Tener uso residencial.
- c) Encontrarse libres de ocupantes, arrendatarios, precaristas o cualesquiera terceros con derecho de uso incompatible con el arrendamiento a EMVICESA.
- d) Estar disponibles para su entrega inmediata o en el plazo máximo que se establezca en la solicitud o aceptación.
- e) Disponer de condiciones adecuadas de habitabilidad, salubridad, seguridad y funcionalidad.
- f) Contar con cocina, baño, estancia de uso común y dormitorios adecuados a su tipología.
- g) Disponer de suministro de agua y electricidad dados de alta o con posibilidad inmediata de alta.
- h) No presentar deficiencias estructurales, humedades graves, instalaciones peligrosas, riesgos para la seguridad o condiciones incompatibles con el alojamiento de personas.
- i) Encontrarse en adecuado estado de conservación o ser susceptible de incorporación inmediata sin obras relevantes.
- j) Contar con certificado de eficiencia energética cuando resulte exigible.
- k) Permitir la visita, inspección o comprobación previa por parte de EMVICESA.
- l) Admitir expresamente el destino de la vivienda a alojamiento temporal de personas, familias o unidades de convivencia designadas en el marco del programa.



2. No se admitirán viviendas que, a juicio de EMVICESA, no resulten idóneas para el destino previsto por razones técnicas, jurídicas, económicas, funcionales, de seguridad, habitabilidad, localización, accesibilidad, estado de conservación o cualquier otra circunstancia debidamente motivada.

BASE OCTAVA. DESTINO DE LAS VIVIENDAS

1. Las viviendas incorporadas al programa se destinarán exclusivamente a alojamiento temporal derivado de situaciones de emergencia social o habitacional.

2. La persona propietaria autorizará expresamente en el contrato que EMVICESA pueda destinar la vivienda al alojamiento temporal de las personas, familias o unidades de convivencia que se determinen por razón de emergencia habitacional.

3. La selección de las personas usuarias no corresponderá a la propiedad, sino a la Ciudad Autónoma de Ceuta y/o EMVICESA, conforme a los criterios de necesidad, emergencia, vulnerabilidad, composición familiar, adecuación de la vivienda y disponibilidad de recursos.

4. La ocupación por las personas usuarias se articulará mediante el instrumento jurídico que se determine, independiente del contrato de arrendamiento suscrito entre la propiedad y EMVICESA.

BASE NOVENA. PRECIOS MÁXIMOS DE ARRENDAMIENTO

1. La renta mensual ofertada por la propiedad no podrá superar los precios máximos establecidos para cada tipología de vivienda.

2. Se establecen los siguientes 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.



- 3.** La clasificación de cada vivienda en una tipología se realizará atendiendo conjuntamente al número de dormitorios, superficie útil aproximada, distribución, estado de conservación y adecuación al destino previsto.
- 4.** Cuando una vivienda pudiera encajar en más de una tipología, EMVICESA determinará la aplicable atendiendo a su funcionalidad real y al criterio de eficiencia económica.
- 5.** Los precios máximos incluyen la renta arrendaticia mensual. Las bases, el contrato tipo o la resolución de incorporación determinarán expresamente el régimen de gastos accesorios, comunidad, suministros, fianza, garantías y demás conceptos.

BASE DÉCIMA. SUPERACIÓN EXCEPCIONAL DEL PRECIO MÁXIMO

- 1.** Con carácter excepcional, podrá autorizarse la incorporación de viviendas que superen los precios máximos ordinarios hasta un máximo del 10 %, cuando concurren razones debidamente motivadas de especial idoneidad.
- 2.** Podrán considerarse razones de especial idoneidad:
 - a) Disponibilidad inmediata para atender una situación urgente de realojo.
 - b) Adecuación singular a familias numerosas o unidades de convivencia con necesidades específicas.
 - c) Accesibilidad, existencia de ascensor o adaptación funcional.
 - d) Proximidad a centros escolares, sanitarios, sociales o redes de apoyo necesarias.
 - e) Excelente estado de conservación que evite gastos de adecuación.
 - f) Inclusión en la renta de gastos de comunidad, suministros u otros conceptos que reduzcan el coste total efectivo.
 - g) Inexistencia de alternativas adecuadas dentro de la tipología correspondiente.

- 3.** La aplicación de esta regla requerirá informe técnico y económico motivado y autorización expresa del órgano competente de EMVICESA.
- 4.** En ningún caso la excepción podrá aplicarse de forma generalizada ni permitir rentas manifiestamente desproporcionadas respecto del mercado, del destino social del programa o de las disponibilidades presupuestarias.



BASE UNDÉCIMA. DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR

1. Las personas interesadas deberán presentar solicitud conforme al modelo normalizado que se apruebe, acompañada de la siguiente documentación:

- a) Documento identificativo de la persona física o jurídica solicitante.
- b) Escritura de constitución, estatutos o documento equivalente, si se trata de persona jurídica.
- c) Documento acreditativo de la representación, en su caso.
- d) Documento acreditativo de la titularidad o derecho suficiente para arrendar la vivienda, pudiendo consistir en escritura, nota simple registral, certificación registral, recibo del IBI, certificación catastral u otro documento bastante.
- e) Referencia catastral de la vivienda.
- f) Descripción de la vivienda, con indicación de dirección, superficie aproximada, número de dormitorios, planta, existencia de ascensor, estado de conservación, mobiliario, equipamiento y disponibilidad.
- g) Fotografías de la vivienda, si se solicitan.
- h) Certificado de eficiencia energética, cuando resulte exigible.
- i) Declaración responsable de disponibilidad, habitabilidad, inexistencia de ocupantes o derechos incompatibles, aceptación del destino social del programa y aceptación de las presentes bases.
- j) Datos bancarios para el abono de la renta.
- k) Propuesta de renta mensual.
- l) Cualquier otra documentación que EMVICESA considere necesaria para verificar la aptitud jurídica, técnica o económica de la vivienda.

2. EMVICESA podrá requerir documentación complementaria cuando resulte necesaria para comprobar la titularidad, representación, disponibilidad, estado de la vivienda o cualquier otro extremo relevante.



BASE DUODÉCIMA. PRESENTACIÓN DE SOLICITUDES

- 1.** Las solicitudes podrán presentarse por los medios que se indiquen en el anuncio de convocatoria, preferentemente a través del registro o sede electrónica que se habilite, sin perjuicio de otros medios admitidos.
- 2.** La convocatoria permanecerá abierta de forma permanente mientras exista crédito adecuado y suficiente y no se acuerde su cierre, suspensión o modificación.
- 3.** La presentación de solicitud implica la aceptación íntegra de estas bases, del destino de la vivienda al programa de alojamiento temporal y del modelo de contrato aprobado, sin perjuicio de las adaptaciones concretas que resulten procedentes para cada vivienda.

BASE DECIMOTERCERA. SUBSANACIÓN

- 1.** Si la solicitud no reuniera los requisitos exigidos o la documentación presentada fuera incompleta, EMVICESA requerirá a la persona interesada para que subsane la falta o aporte los documentos preceptivos en el plazo de 3 días hábiles.
- 2.** Transcurrido dicho plazo sin que se haya atendido adecuadamente el requerimiento, se entenderá decaída la solicitud a efectos de su orden de tramitación, sin perjuicio de que la persona interesada pueda presentar una nueva solicitud mientras la convocatoria permanezca abierta.
- 3.** A efectos del orden de incorporación, se tendrá en cuenta la fecha en que la solicitud esté completa y la vivienda pueda ser valorada.

BASE DECIMOCUARTA. TRAMITACIÓN DEL PROCEDIMIENTO

- 1.** Recibida la solicitud completa, EMVICESA realizará las siguientes actuaciones:
 - a) Revisión documental.
 - b) Comprobación de la titularidad o derecho suficiente para arrendar.
 - c) Comprobación de la disponibilidad jurídica y material de la vivienda.
 - d) Análisis de la renta ofertada y de su adecuación a la tipología correspondiente.
 - e) Visita, inspección o comprobación técnica de la vivienda.
 - f) Emisión de informe técnico de aptitud.
 - g) Emisión de informe económico de adecuación de la renta.



h) Propuesta de incorporación o, en su caso, propuesta de exclusión motivada.

2. EMVICESA podrá realizar cuantas comprobaciones considere necesarias, incluyendo visitas técnicas, solicitud de aclaraciones, consulta de documentación pública o requerimiento de información adicional.

3. La tramitación se realizará de forma sucesiva, conforme se vayan recibiendo solicitudes completas, sin perjuicio de la priorización que resulte necesaria por razones de urgencia, disponibilidad presupuestaria o adecuación habitacional.

BASE DECIMOQUINTA. CRITERIO DE INCORPORACIÓN DE VIVIENDAS

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

2. 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 siguientes criterios de preferencia:

- a) Menor renta ofertada respecto del precio máximo aplicable.
- b) Disponibilidad inmediata.
- c) Mejor estado de conservación.
- d) Mejor adecuación a unidades familiares con menores, personas dependientes o familias numerosas.
- e) Accesibilidad.
- f) Menor necesidad de actuaciones de adecuación o reparación.
- g) Mejor relación entre precio, superficie, ubicación y funcionalidad.

3. La aplicación de los criterios de preferencia deberá quedar motivada en el expediente.

BASE DECIMOSEXTA. CAUSAS DE EXCLUSIÓN

Podrán excluirse del procedimiento las viviendas en las que concurra cualquiera de las siguientes circunstancias:



- a) Falta de acreditación de titularidad o derecho suficiente para arrendar.
- b) Existencia de ocupantes, arrendatarios, precaristas o derechos de uso incompatibles.
- c) Existencia de litigios, cargas, limitaciones o situaciones jurídicas que impidan o desaconsejen la contratación.
- d) Falta de condiciones mínimas de habitabilidad, salubridad, seguridad o funcionalidad.
- e) Necesidad de obras relevantes para su puesta en uso.
- f) Renta superior al precio máximo aplicable, salvo autorización excepcional conforme a estas bases.
- g) Negativa a permitir la visita o comprobación técnica.
- h) Negativa a aceptar el destino social o habitacional temporal de la vivienda.
- i) Negativa a aceptar el modelo contractual aprobado.
- j) Falta de subsanación de la documentación requerida.
- k) Insuficiencia de crédito presupuestario.
- l) Cualquier otra circunstancia debidamente motivada que haga inviable o inconveniente la incorporación de la vivienda al programa.

BASE DECIMOSÉPTIMA. RESOLUCIÓN O ACUERDO DE INCORPORACIÓN

- 1.** A la vista de los informes emitidos, el órgano competente de EMVICESA acordará la incorporación de la vivienda al programa o su exclusión motivada.
- 2.** La incorporación quedará condicionada a la firma del correspondiente contrato de arrendamiento, a la entrega efectiva de la vivienda y al cumplimiento de las condiciones establecidas.
- 3.** La aceptación de la vivienda no generará por sí sola obligación económica frente a la propiedad hasta la formalización del contrato y el cumplimiento de las condiciones de entrega establecidas.



BASE DECIMOCTAVA. FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO

1. La incorporación efectiva de la vivienda al programa se instrumentará mediante contrato de arrendamiento suscrito entre la persona propietaria, usufructuaria o titular de derecho suficiente y EMVICESA.

2. El contrato deberá recoger, al menos:

- a) Identificación de las partes.
- b) Identificación completa de la vivienda.
- c) Título de la propiedad o derecho suficiente para arrendar.
- d) Destino de la vivienda al programa de alojamiento temporal por emergencia social o habitacional.
- e) Autorización expresa para que la vivienda sea ocupada por personas o unidades de convivencia designadas en el marco del programa.
- f) Duración del arrendamiento.
- g) Renta mensual.
- h) Fianza y garantías, en su caso.
- i) Régimen de actualización de renta, si procediera.
- j) Régimen de gastos de comunidad, IBI, tasas, suministros y demás conceptos.
- k) Régimen de conservación, reparaciones, daños e incidencias.
- l) Inventario y estado inicial de la vivienda.
- m) Causas de resolución.
- n) Régimen de devolución de la vivienda.
- o) Protección de datos y confidencialidad.
- p) Jurisdicción competente.

3. No podrá formalizarse contrato cuando no exista crédito adecuado y suficiente o cuando falte documentación esencial.

BASE DECIMONOVENA. DURACIÓN DE LOS CONTRATOS

1. Los contratos tendrán una duración inicial de un año, salvo que por razones justificadas se establezca otra duración en el contrato correspondiente.

2. Los contratos podrán prorrogarse por periodos anuales o por el plazo que se determine, siempre que concurren simultáneamente las siguientes condiciones:

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



- d) Cumplimiento de las obligaciones contractuales.
- e) Continuidad del programa o del encargo que lo habilita.

3. La prórroga deberá formalizarse expresamente o conforme al mecanismo previsto en el contrato.

BASE VIGÉSIMA. RÉGIMEN ECONÓMICO Y PRESUPUESTARIO

- 1.** La renta mensual será la pactada en el contrato, sin que pueda superar el precio máximo aplicable a la tipología correspondiente, salvo la excepción prevista en estas bases.
- 2.** La incorporación de viviendas queda condicionada en todo caso a la existencia de crédito adecuado y suficiente.
- 3.** EMVICESA llevará control actualizado del crédito disponible, contratos formalizados, gasto mensual comprometido, gasto anual estimado, fianzas, garantías, gastos accesorios y crédito restante.
- 4.** El agotamiento del crédito determinará la suspensión o cierre de la convocatoria, sin perjuicio de su reapertura si se habilitara nuevo crédito.
- 5.** La presentación de una vivienda no genera derecho a indemnización, compensación ni incorporación al programa cuando no exista crédito disponible o cuando la vivienda no resulte apta.

BASE VIGESIMOPRIMERA. FIANZA, GARANTÍAS Y SEGUROS

- 1.** La fianza legal se constituirá en los términos exigidos por la normativa arrendaticia aplicable.
- 2.** Podrá pactarse garantía adicional cuando resulte justificado, dentro de los límites legales aplicables y siempre que no comprometa la eficiencia económica del programa.
- 3.** El contrato determinará el régimen de seguro de la vivienda, pudiendo exigirse a la propiedad seguro de continente y responsabilidad civil.
- 4.** Las garantías no podrán configurarse de forma que hagan inviable económicamente el programa o supongan un coste desproporcionado para el interés público.

BASE VIGESIMOSEGUNDA. GASTOS, SUMINISTROS Y REPARACIONES

- 1.** El contrato determinará el régimen aplicable a gastos de comunidad, IBI, tasas, suministros, reparaciones y demás conceptos.



2. Como regla general, salvo pacto distinto:

- a) La propiedad asumirá los gastos inherentes a la titularidad de la vivienda, tales como IBI, seguro del continente, gastos estructurales de propiedad y reparaciones necesarias no imputables al uso ordinario.
- b) EMVICESA asumirá la renta y aquellos gastos vinculados al uso efectivo de la vivienda que se determinen en el contrato, sin perjuicio de su eventual repercusión o regulación respecto de las personas usuarias.
- c) Los suministros deberán quedar expresamente regulados, indicando si permanecen a nombre de la propiedad, de EMVICESA o de la persona usuaria.

3. Las reparaciones necesarias para conservar la vivienda en condiciones de habitabilidad corresponderán a quien legal o contractualmente deba asumirlas.

4. Las pequeñas reparaciones derivadas del uso ordinario y los daños imputables al uso se regularán en el contrato y en el documento de ocupación que, en su caso, se suscriba con las personas usuarias.

BASE VIGESIMOTERCERA. ACTA DE ENTREGA, INVENTARIO Y ESTADO DE LA VIVIENDA

- 1. Antes o simultáneamente a la entrega de la vivienda se formalizará acta de entrega de llaves.
- 2. Al expediente se incorporará inventario y reportaje fotográfico del estado inicial de la vivienda, mobiliario, electrodomésticos, instalaciones y demás elementos relevantes.
- 3. El inventario y reportaje fotográfico servirán de referencia para la devolución de la vivienda y para la resolución de posibles incidencias sobre daños o deterioros.

BASE VIGESIMOCUARTA. OBLIGACIONES DE LA PROPIEDAD

La propiedad estará obligada a:

- a) Acreditar título suficiente para arrendar.
- b) Entregar la vivienda libre, disponible y en condiciones adecuadas de habitabilidad, seguridad y salubridad.
- c) Garantizar a EMVICESA el uso pacífico de la vivienda durante la vigencia del contrato.
- d) Aceptar el destino de la vivienda al programa de alojamiento temporal por emergencia social o habitacional.
- e) No interferir en la selección de las personas usuarias.



- f) Realizar las reparaciones que legal o contractualmente le correspondan.
- g) Mantener vigentes los seguros que, en su caso, se establezcan.
- h) Comunicar cualquier incidencia jurídica o material que afecte a la vivienda.
- i) Cumplir las obligaciones fiscales, comunitarias y patrimoniales que le correspondan.
- j) Facilitar la documentación necesaria para la tramitación del expediente.
- k) Cumplir las presentes bases y el contrato suscrito.

BASE VIGESIMOQUINTA. OBLIGACIONES DE EMVICESA

EMVICESA estará obligada a:

- a) Abonar la renta en los términos establecidos en el contrato.
- b) Destinar la vivienda al programa de alojamiento temporal previsto.
- c) Gestionar la relación con las personas usuarias.
- d) Comunicar a la propiedad las incidencias relevantes que afecten a la vivienda.
- e) Velar por el uso adecuado del inmueble, dentro de sus facultades de gestión y seguimiento.
- f) Formalizar acta de entrega e inventario inicial.
- g) Tramitar, cuando proceda, las incidencias relativas a daños, reparaciones o devolución de la vivienda.
- h) Cumplir la normativa aplicable en materia de protección de datos, confidencialidad y seguridad de la información.
- i) Incorporar al expediente la documentación justificativa de la actuación.

BASE VIGESIMOSEXTA. PERSONAS USUARIAS DE LAS VIVIENDAS

1. Las personas, familias o unidades de convivencia que ocupen las viviendas serán designadas conforme a criterios de emergencia social o habitacional, vulnerabilidad, composición familiar, adecuación de la vivienda y disponibilidad de recursos.
2. La ocupación será temporal y estará vinculada a la situación que motivó el realojo.
3. Las personas usuarias deberán suscribir, cuando proceda, el correspondiente documento de autorización, cesión temporal de uso, compromiso de ocupación o instrumento equivalente.
4. Las personas usuarias no adquirirán frente a la propiedad derechos distintos de los que resulten del instrumento jurídico suscrito con EMVICESA o con la Ciudad Autónoma de Ceuta, según proceda.

BASE VIGESIMOSÉPTIMA. SEGUIMIENTO E INSPECCIÓN

1. EMVICESA podrá realizar actuaciones de seguimiento del estado de la vivienda y de su uso adecuado.



2. La propiedad deberá permitir las visitas o comprobaciones que resulten necesarias, previa comunicación y con respeto a los derechos de las personas usuarias.

3. Las incidencias detectadas se documentarán en el expediente y se tramitarán conforme al contrato y a las instrucciones del programa.

BASE VIGESIMOCTAVA. RESOLUCIÓN DEL CONTRATO

1. El contrato podrá resolverse por las causas previstas en la legislación aplicable, en estas bases y en el propio contrato.

2. Podrán ser causas de resolución, entre otras:

- a) Finalización del plazo pactado.
- b) Mutuo acuerdo.
- c) Pérdida de la aptitud de la vivienda para el destino previsto.
- d) Incumplimiento grave de las obligaciones de cualquiera de las partes.
- e) Imposibilidad sobrevenida de destinar la vivienda al programa.
- f) Falta de disponibilidad presupuestaria para prórrogas futuras, cuando así se prevea.
- g) Necesidad de recuperación de la vivienda en los términos contractualmente previstos.
- h) Desaparición de la necesidad que motivó la incorporación.

3. La resolución se tramitará conforme a lo previsto en el contrato, garantizando la adecuada devolución de la posesión y la liquidación de obligaciones pendientes.

BASE VIGESIMONOVENA. PROTECCIÓN DE DATOS Y CONFIDENCIALIDAD

1. EMVICESA tratará los datos personales derivados del procedimiento conforme a la normativa vigente en materia de protección de datos personales.

2. La propiedad no tendrá derecho a conocer datos sociales, económicos, familiares o personales protegidos de las personas usuarias, más allá de lo estrictamente necesario, en su caso, para la adecuada ejecución del contrato y siempre conforme a la normativa aplicable.

3. La información relativa a personas o unidades familiares en situación de vulnerabilidad tendrá carácter reservado.

BASE TRIGÉSIMA. PUBLICIDAD

1. Las presentes bases y el anuncio de convocatoria se publicarán, al menos, en la página web de EMVICESA.



2. Asimismo, podrán publicarse 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.

3. Cualquier modificación, suspensión, reapertura o cierre de la convocatoria será objeto de publicación por medios equivalentes.

BASE TRIGESIMOPRIMERA. MODIFICACIÓN DE LAS BASES

1. EMVICESA podrá proponer la modificación de estas bases cuando resulte necesario por razones económicas, presupuestarias, jurídicas, técnicas, de funcionamiento del programa o de interés público.

2. Las modificaciones deberán ser motivadas y publicadas.

3. Las modificaciones no afectarán a los contratos ya formalizados, salvo en aquello que resulte legalmente procedente y sea aceptado por las partes o venga impuesto por norma aplicable.

BASE TRIGESIMOSEGUNDA. INTERPRETACIÓN

1. Corresponde a EMVICESA interpretar estas bases en el marco del encargo recibido, sin perjuicio de las instrucciones que pueda impartir la Consejería competente en materia de vivienda.

2. Las dudas interpretativas se resolverán conforme a la finalidad social del programa, los principios de eficiencia, transparencia, objetividad, igualdad, seguridad jurídica y buena administración.

BASE TRIGESIMOTERCERA. EFECTOS DE LA PARTICIPACIÓN

1. La presentación de solicitud implica la aceptación de estas bases y del destino de la vivienda al programa.

2. La solicitud no genera derecho a la incorporación de la vivienda, a la formalización del contrato ni a indemnización alguna.

3. La incorporación efectiva requerirá informe favorable, existencia de crédito adecuado y suficiente, aceptación expresa por EMVICESA y firma del correspondiente contrato de arrendamiento.



BASE TRIGESIMOCUARTA. ENTRADA EN VIGOR

Las presentes bases entrarán en vigor desde su aprobación por el órgano competente de EMVICESA y la publicación del correspondiente anuncio de convocatoria, permaneciendo vigentes mientras no se acuerde su modificación, suspensión o cierre.

En Ceuta, a la fecha de la firma electrónica.

Alberto R. Gaitán Rodríguez.

Presidente del Consejo de Administración de EMVICESA.

