



O F I C I O

S/REF. PLAN ANUAL ACTUACIÓN 2026 CASA 47 E.P.E.
N/REF. CASA 47 E.P.E. 18 DICIEMBRE 2025
FECHA 23 DE DICIEMBRE DE 2025
ASUNTO PLAN ANUAL DE ACTUACIÓN AÑO 2026 CASA 47
DESTINATARIO SECRETARIO GENERAL DE CASA 47 E.P.E.
D. GASPAR ECHEVERRÍA SUMMERS

**SECRETARIO GENERAL DE CASA 47
ENTIDAD PÚBLICA EMPRESARIAL**

D. GASPAR ECHEVERRÍA SUMMERS

En relación con el Plan Anual de Actuación de CASA 47 Entidad Pública Empresarial del ejercicio 2026 remitido a este Gabinete para tramitación y aprobación, se da la conformidad al mismo de conformidad con lo previsto en el artículo 92.2 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

La Directora del Gabinete

(Firmado electrónicamente)

María Isabel Badía Gamarra





Entidad Estatal
de Vivienda



PLAN ANUAL DE ACTUACIÓN 2026

Diciembre 2025

I

1. JUSTIFICACIÓN DEL INFORME ANUAL	3
2. NORMATIVA BÁSICA DE APLICACIÓN A LA ENTIDAD.....	4
3. OBJETO SOCIAL Y FINES DE LA ENTIDAD.....	6
4. ESTRUCTURA Y COMPOSICIÓN DEL CAPITAL O DEL PATRIMONIO SOCIAL.	7
5. ESTRUCTURA ORGÁNICA DE LA ENTIDAD	8
6. CONJUNTO DE ENTIDADES PARTICIPADAS POR CASA 47.....	11

II

1. PREMISAS Y LÍNEAS PRINCIPALES DEL PLANTEAMIENTO ESTRATÉGICO....	13
2. OBJETIVOS PRINCIPALES.....	14
3. ACTUACIONES.	14
4. INVERSIONES.....	17
5. FINANCIACIÓN.	19
6. CONDICIONANTES Y OTROS FACTORES DE INCIDENCIA.....	19
 <u>ANEXO I.....</u>	20
<u>ANEXO II.....</u>	21

I

1. JUSTIFICACIÓN DEL INFORME ANUAL.

La Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, publicada en el BOE núm. 236 de 2 de octubre de 2015, que entró en vigor con fecha 2 de octubre de 2016, establece en su artículo 85, que las entidades integrantes del sector público institucional estatal contarán con planes anuales de actuación, en donde se describan las medidas a implantar durante ese periodo.

La aplicación del régimen de control previsto, la citada norma, en su artículo 92.2, determina que el plan anual de actuación deberá ser aprobado en el último trimestre del año natural por el departamento del que dependa o al que esté vinculado el organismo y deberá guardar coherencia con el Programa de actuación plurianual previsto en la normativa presupuestaria.

Finalmente, el artículo 92.3 recoge la previsión de que el plan de actuación y los anuales, así como sus modificaciones, se hará público, en la página web del organismo público al que corresponda.

El Plan anual correspondiente al ejercicio 2026 se confecciona en coherencia con los Presupuestos de la Entidad y el Programa de Actuación Plurianual 2026-2028 que fueron aprobados por el Consejo de Administración en fecha 21.07.2025.

2. NORMATIVA BÁSICA DE APLICACIÓN A LA ENTIDAD.

CASA 47 Entidad Pública Empresarial (en anagrama, CASA 47) -antes SEPES Entidad Pública Empresarial de Suelo, en anagrama SEPES- es un organismo público adscrito al **Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana**, con más de seis décadas de experiencia en la gestión de suelo y desarrollo urbanístico.

Su origen se remonta a 1959 con la creación de la Gerencia de Urbanización, evolucionando como INUR (1972) y SEPES (1981), consolidándose como Entidad Pública Empresarial mediante el **Real Decreto 1525/1999, de 1 de octubre**.

Desde su creación, la entidad ha tenido como misión la **preparación y promoción de suelo** para usos industriales y residenciales, la ejecución de infraestructuras urbanísticas y, más recientemente, la **gestión de actuaciones protegibles en materia de vivienda**.

A finales de 2025, SEPES se transforma en **CASA 47**, reforzando su papel como instrumento clave para la política estatal de vivienda asequible.

La modificación estatutaria responde a la adaptación a la **Ley 40/2015, de Régimen Jurídico del Sector Público**, iniciada en 2017 con su inclusión en el **Plan Anual Normativo 2018** y culminada con:

- **Real Decreto 855/2021, de 5 de octubre**, que modificó el Estatuto de SEPES, ahora CASA 47 (BOE 6 de octubre de 2021).
- **Real Decreto 1123/2025, de 10 de diciembre**, que aprueba la nueva denominación y estructura como CASA 47.

CASA 47 se configura como entidad de derecho público, con personalidad jurídica propia, patrimonio propio y autonomía de gestión, sujeta al derecho privado salvo en el ejercicio de potestades administrativas.

Actualmente, la entidad impulsa el **Plan de Viviendas para el Alquiler Asequible (PVAA)**, orientado a incrementar el parque público de vivienda y facilitar el acceso a una vivienda digna y asequible. Este plan ha supuesto un **refuerzo económico, técnico y humano**, permitiendo abordar simultáneamente un mayor número de actuaciones y compatibilizar el desarrollo del PVAA con otras acciones urgentes para disponer de vivienda pública en el menor plazo posible.

En los últimos años, se han adoptado medidas estratégicas como:

- Con la finalidad de adaptar SEPES, ahora CASA 47, al nuevo contexto en el que se halla inmersa, y potenciar su capacidad de actuación, fue clasificada, por Orden de 10 de diciembre de 2024 de la Vicepresidenta Primera del Gobierno y Ministra de Hacienda, en el Grupo 1 del Anexo I de clasificación de la Orden del Ministro de Hacienda y Administraciones Públicas, de 12 de Abril de 2012, a los efectos de lo dispuesto en el

Real Decreto 451/2012, de 5 de marzo, por el que se regula el régimen retributivo de los máximos responsables y directivos en el sector público empresarial y otras entidades.

- Mediante Orden PJC/784/2025, de 21 de julio, se publicó el Acuerdo del Consejo de Ministros, de 1 de julio de 2025, por el que se toma razón de los criterios de determinación de activos susceptibles de ser destinados a las políticas de vivienda asequible y se encomienda, a los Ministerios de Vivienda y Agenda Urbana; Hacienda; y de Economía, Comercio y Empresa, la realización de las actuaciones necesarias para hacer efectiva la transmisión de los inmuebles de titularidad de la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria, SA (SAREB), aptos para tal fin, a SEPES Entidad Pública Empresarial de Suelo, ahora CASA 47.
- Igualmente, en virtud de la Orden PJC/785/2025, de 21 de julio, se publicó el Acuerdo del Consejo de Ministros, de 1 de julio de 2025, por el que se toma razón de la ejecución de los Acuerdos de 9 de mayo de 2023, para fomentar el desarrollo urbanístico y la promoción de viviendas en régimen de alquiler asequible o social en ámbitos de titularidad del Ministerio de Defensa, y se autoriza la ampliación del destino de la aportación patrimonial transferida a SEPES, Entidad Pública Empresarial de Suelo, ahora CASA 47, a las actuaciones adscritas al Plan de Vivienda para el Alquiler Asequible, así como a la financiación necesaria para el dimensionamiento de dicha entidad y la implementación de la Entidad Pública de Vivienda y Suelo.
- Con fecha 14 de octubre de 2025, el Consejo de Ministros ha adoptado un acuerdo por el que se autoriza la reasignación de determinados activos inmobiliarios pertenecientes a la Sociedad de Infraestructuras y Equipamientos Penitenciarios y de la Seguridad del Estado S.M.E., SA (SIEPSE), dependiente del Ministerio del Interior, a fin de posibilitar su aplicación a las actuaciones desarrolladas por SEPES, ahora CASA 47, en el marco de la política de generación de vivienda asequible y por el que se revisa el Plan de Amortización y Creación de Establecimientos Penitenciarios (PACEP).
- En reunión del Consejo de Ministros celebrada el 21 de octubre de 2025 se ha aprobado el Acuerdo por el que se autoriza la reasignación de activos inmobiliarios estatales, que afecta a bienes originariamente procedentes del patrimonio de la Sociedad Mercantil Estatal de Gestión Inmobiliaria de Patrimonio, M.P., SA (SEGIPSA), a fin de posibilitar su aplicación a las actuaciones desarrolladas por SEPES, ahora CASA 47, en el marco de la política de generación de vivienda asequible.

Estas actuaciones consolidan a CASA 47 como el **instrumento único de la Administración General del Estado para el desarrollo residencial, la promoción de vivienda y la gestión de alojamientos asequibles**, contribuyendo a garantizar el derecho constitucional a una vivienda digna (artículo 47 CE).

3. OBJETO SOCIAL Y FINES DE LA ENTIDAD.

Constituyen el objeto propio de la Entidad de acuerdo con el artículo 4 de sus Estatutos, las siguientes actividades, con las modificaciones realizadas a lo largo del tiempo:

- 1º.- Promoción, adquisición y preparación de suelo para asentamientos industriales residenciales, terciarios y de servicios, así como su correspondiente equipamiento.
- 2º.- Adquisición, por cualquier título, de terrenos destinados a la formación de reservas de suelo, preparación de solares o cualquier otra finalidad análoga.
- 3º.- Ejecución de planes y proyectos de urbanización, creación y ejecución de infraestructuras urbanísticas y las actuaciones protegidas en materia de vivienda que le encomienden las Administraciones competentes.
- 4º.- Realización de las actuaciones que, en materia de su objeto social, le encomienden las Administraciones públicas de cualquier tipo o incluso las que conviniere con la iniciativa privada.
- 5º.- Cualquier otra actividad relacionada con las expresadas en los apartados anteriores, incluso la construcción, arrendamiento y enajenación de edificaciones de cualquier uso.
- 6º.- Participación en negocios, sociedades y empresas a los fines recogidos en los apartados anteriores.

CASA 47, en el desarrollo de sus fines, podrá llevar a cabo cuantas actuaciones estime convenientes en los aspectos de estudios, redacción de proyectos y planes, ejecución de obras, adquisición, comercialización, permuta y enajenación a título oneroso de suelo y equipamiento, constitución de derechos reales y gravámenes sobre bienes, gestión y explotación de obras y servicios y cualesquiera otras que estime necesarias, sin otros límites que los establecidos por el ordenamiento jurídico.

Asimismo, podrá llevar a cabo las actuaciones de adquisición de suelo que convenga al cumplimiento de sus fines, incluso mediante expropiación, a cuyo efecto podrá ostentar la condición de beneficiaria prevista en la legislación de expropiación forzosa, correspondiendo la facultad expropiatoria al Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana o cualquier otra Administración competente.

4. ESTRUCTURA Y COMPOSICIÓN DEL CAPITAL O DEL PATRIMONIO SOCIAL.

El Capital pertenece íntegramente al Estado. CASA 47, como Entidad Pública Empresarial, carece de un capital social representado en títulos valores (acciones o participaciones) a diferencia de lo que ocurre en el caso de sociedades de capital.

La totalidad de los recursos propios, los bienes y derechos integrantes del activo, tanto del corriente como del no corriente, le corresponden íntegramente a CASA 47 al gozar esta Entidad de plena personalidad jurídica y capacidad de obrar, con plena autonomía en su actividad y funcionamiento, así como para la titularidad de su propio patrimonio (artículos 103 y 107 de la Ley 40/2015 y 1.2, 23, 24 y 25 de sus Estatutos).

Todo ello, sin perjuicio del control que, sobre esta Entidad, de conformidad con el ordenamiento jurídico vigente, ejerce el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana y demás instituciones existentes al efecto en el seno de la Administración General del Estado.

El Patrimonio Neto, al cierre del ejercicio 2024, asciende a 923,9 millones de euros, siendo sus Fondos Propios de 894,7 millones de euros. El Activo No Corriente asciende a 125,7 millones de euros y el Corriente a 2.395,2 millones de euros.

5. ESTRUCTURA ORGÁNICA DE LA ENTIDAD

Conforme establece el Real Decreto 1123/2025, de 10 de diciembre, por el que se modifica el Estatuto de la Entidad Pública Empresarial de Suelo (SEPES), aprobado por Real Decreto 1525/1999, de 1 de octubre, los órganos de gobierno y dirección de la Entidad son:

- a) El Consejo Rector.
- b) La Presidencia.

De la Presidencia dependerán como órganos ejecutivos de dirección, la Secretaría General y el resto de los recogidos en el artículo 22, con la competencia de establecer un modelo de control orientado a conseguir una seguridad razonable en el cumplimiento de los objetivos de la Entidad, de acuerdo con lo señalado en el párrafo tercero del artículo 90.1 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre.

Al Consejo Rector de la Entidad le corresponden, conforme al Estatuto vigente, las siguientes competencias:

- Representación: El Consejo Rector representa a la Entidad en juicio y fuera de él, pudiendo otorgar y revocar poderes generales o especiales (1.^a)
- Organización y dirección: Organiza, dirige e inspecciona el funcionamiento de la Entidad, aprueba criterios generales de estructura y plantilla (2.^a)
- Normas internas: Dictar las normas de funcionamiento del propio Consejo en lo no previsto en el presente Estatuto, y en tanto no se opongan a lo previsto en la sección 3.^a del capítulo II del título preliminar de la Ley 40/2015, de 1 de octubre.(3.^a)
- Planificación: Elabora el programa plurianual y el plan anual de actuación, remitiéndolos para aprobación al Ministerio competente (4.^a)
- Presupuestos: Aprueba inicialmente los presupuestos anuales y los eleva al Ministerio para su tramitación (5.^a)
- Cuentas anuales: Aprueba balance, cuenta de pérdidas y ganancias, memoria explicativa de la gestión anual de la Entidad y la aplicación de resultados (6.^a)
- Financiación: Solicita autorización para operaciones de crédito y financiación (7.^a)
- Actuaciones sobre suelo: Determina actuaciones de preparación de suelo por iniciativa propia (8.^a)
- Infraestructuras y encomiendas: Acepta actuaciones de infraestructura urbanística y preparación de suelo encomendadas por Administraciones públicas, fijando condiciones (9.^a)
- Colaboración privada: Concierta actuaciones con iniciativa privada en materias del objeto social (10.^a)
- Comercialización: Aprueba normas de comercialización, precios y condiciones de enajenación de terrenos (11.^a)
- Contratación: Actuar como órgano de contratación de la Entidad, aprobando los acuerdos, pactos y convenios y celebrando los contratos que sean necesarios o convenientes para la realización de los fines de la Entidad, incluidos los referentes a la adquisición o enajenación de inmuebles, constitución de derechos reales y suscripción

de arrendamientos, así como resolver sobre toda clase de negocios y operaciones permitidas a la Entidad por la Ley y el presente Estatuto (12.^a)

- Participación societaria: Decide sobre participación en negocios o sociedades relacionadas con los fines de la Entidad, conforme a la normativa presupuestaria (13.^a)
- Gestión económica: Autoriza gastos y dispone de fondos y bienes, reclamándolos y cobrándolos según normas y usos comerciales (14.^a)
- Defensa jurídica: Acorda el ejercicio de acciones y recursos judiciales y administrativos en defensa de intereses (15.^a)
- Personal directivo: Nombra y separa personal directivo, fijando funciones y retribuciones conforme a normativa (16.^a)
- Política de personal: Aprueba criterios generales de actuación en materia de personal y condiciones retributivas básicas (17.^a)
- Inventario: Aprueba el inventario de bienes y derechos propios y adscritos (18.^a)
- Potestades administrativas: Ejerce las potestades administrativas atribuidas a la Entidad (19.^a)
- Competencias adicionales: Asume las demás competencias previstas en el Estatuto y normativa vigente (20.^a)

Asimismo, el Consejo Rector podrá:

- a) Delegar, con carácter permanente o temporal, determinadas de sus funciones en la Presidencia o en alguno de los órganos de dirección ejecutiva y en las vocalías del Consejo.
- b) Delegar y conferir apoderamientos.

Las funciones y facultades que corresponden a la Presidencia son las siguientes:

1. Delegación del Consejo Rector: El Consejo Rector, reservándose las facultades necesarias para garantizar el gobierno de la Entidad, asigna a la Presidencia el ejercicio permanente y efectivo de aquellas funciones de representación, administración y gestión que estime oportunas, así como las ejecutivas correspondientes, dentro de los límites y directrices fijadas por el propio Consejo.
2. Funciones propias de la Presidencia:
 - Representación institucional: Ostentar la representación permanente de la Entidad y de su Consejo Rector ante toda clase de personas y entidades (art. 16.2.a).
 - Cumplimiento normativo: Velar por la observancia del Estatuto y de los acuerdos adoptados por el Consejo Rector y sus Comisiones (art. 16.2.b).
 - Dirección del Consejo Rector: Ordenar la convocatoria de reuniones del Consejo Rector y sus Comisiones, fijar el orden del día, presidir las sesiones, dirigir deliberaciones, dirimir empates con voto de calidad y levantar las sesiones (art. 16.2.c).
 - Impulso de la planificación y presupuestos: Elevar y proponer al Consejo Rector los asuntos sometidos a su consideración, incluyendo presupuestos de explotación y capital, programa plurianual, plan anual de actuación, aplicación de resultados y cuentas anuales (art. 16.2.d).

- Propuesta de nombramientos: Proponer al Consejo Rector el nombramiento de la Secretaría del Consejo y demás personal directivo, así como sus retribuciones, conforme a la normativa laboral y presupuestaria vigente (art. 16.2.e).
- Otras facultades: Ejercer las funciones atribuidas por el Estatuto, las delegadas por el Consejo Rector y aquellas no conferidas expresamente a otros órganos, incluidas las ejecutivas y representativas, de acuerdo con la normativa aplicable (art. 16.2.f).

La estructura orgánica a nivel directivo ejecutivo de la Entidad se organiza en ocho Direcciones generales, creadas previos los trámites señalados en la normativa presupuestaria. El Consejo Rector será el encargado de precisar las funciones atribuidas a las mismas para el cumplimiento de los fines que tienen encomendados, en el marco de los criterios que, a tal efecto, se establezcan por el Ministerio de Hacienda, siendo sus funciones generales las que se describen a continuación:

- a) La Secretaría General, a la que corresponde la gestión del personal de la Entidad, la coordinación general y el apoyo y prestación de servicios básicos al resto de las áreas, Direcciones, Divisiones y Unidades orgánicas, teniendo asignados aquellos cometidos de carácter general y excepcional que, con carácter ejecutivo, pudieran incidir en la marcha de la Entidad.
La persona titular de la Secretaría General lo será también de la Secretaría del Consejo.
- b) La Dirección general Económico-Financiera, que ejercerá las funciones de planificación y gestión financiera, presupuestaria y tributaria de la Entidad, así como de interlocución con la Intervención General de la Administración del Estado y con el Tribunal de Cuentas, en el desarrollo de las auditorías de las cuentas y de la actividad de la Entidad, así como con el Ministerio de Hacienda en todos los asuntos con trascendencia tributaria.
- c) La Dirección general de Urbanización y Agenda Urbana, a la que corresponde la gestión y dirección de los procesos para la concertación de actuaciones, la gestión del suelo y el desarrollo urbanístico hasta la puesta a disposición de los solares.
- d) La Dirección general de Edificación, a la que corresponde la gestión y dirección de los procesos para formulación de documentos y proyectos técnicos de edificación, así como la ejecución de las obras de construcción de las viviendas, hasta su puesta a disposición.
- e) La Dirección general de Promoción y Colaboración, que tiene como función la definición de la política comercial y la comercialización y explotación de los activos de la Entidad, en los términos y condiciones aprobados por el Consejo Rector. Dicho cometido incluye nuevas formas de comercialización que derivan fundamentalmente de procesos de concertación y colaboración tanto con el sector público como con el privado, entre otras, derechos de concesión de obras y servicios, cesión de derechos de usufructo, o derechos de superficie.

- f) La Dirección general de Coordinación y Transformación, que asume funciones de unificación informativa de planificaciones, agenda y el control de resultados, la supervisión de procesos y el seguimiento, la gestión de la calidad y la transparencia.
- g) La Dirección general de Parque de Vivienda Asequible, encargada de la incorporación de viviendas para conformar un parque público de vivienda estable, así como de su gestión, en régimen de alquiler, en condiciones asequibles.
- h) La Dirección general de Comunicación, asume las funciones de comunicación y relación con los medios, así como las relativas a la imagen de la Entidad y su proyección al exterior.

6. CONJUNTO DE ENTIDADES PARTICIPADAS POR CASA 47.

SEPES, ahora CASA 47, a lo largo de su trayectoria como Entidad Pública Empresarial, ha participado en la constitución de diversos entes instrumentales, en sus distintas formas jurídicas, siempre al amparo de la legislación vigente en cada caso y con el objetivo último de poder con ello coadyuvar a la consecución de sus fines.

En general, CASA 47 tiene una participación significativa en el capital de estas Entidades y actúa como impulsor y coordinador de su actividad. Estas entidades son un claro ejemplo de la aplicación del criterio de concertación con las Administraciones Públicas, que es primordial en la actividad de CASA 47.

En concreto, participa en el capital social de las siguientes sociedades mercantiles:

- a. Sociedades con participación superior al 50%:
 - SUELO EMPRESARIAL DEL ATLÁNTICO, S.L. S.M.E. (SEA)
- b. Sociedades con participación inferior al 50%:
 - DEPORTIVO SANTA ANA, S.L. (En análisis)
 - SOCIEDAD ANÓNIMA DE PROMOCIÓN Y EQUIPAMIENTO DE SUELO DE LORCA (Saprelorca, S.A.)
 - BILBAO RÍA 2000, S.A.
 - PUERTO SECO DEL SUROESTE EUROPEO, S.L.
 - POLÍGONO INDUSTRIAL DE GRANADILLA, S.A.
 - GESTIÓN URBANÍSTICA DE BALEARES, S.A.
 - VALENCIA PLATAFORMA INTERMODAL Y LOGÍSTICA, S.A., S.M.E., M.P.
- c. Entidad urbanística en liquidación:
 - A.M.C. POLÍGONO INDUSTRIAL DEL VALLE DE GÜIMAR en liquidación. (previsible 2026)

En la actualidad, a los efectos de la formulación y aprobación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo CASA 47 en el cual, la sociedad dominante es CASA 47 Entidad Pública Empresarial, se ha consolidado por integración global la siguiente entidad:

- Suelo Empresarial del Atlántico, S.L., S.M.E. (SEA)

Por otro lado, se consolidan por puesta en equivalencia las siguientes entidades:

- Bilbao Ría 2000, S.A.
- Sociedad Anónima de Promoción y Equipamiento de Suelo de Lorca (Saprelorca, S.A.)
- Deportivo Santa Ana, S.L.
- A.M.C. Polígono Industrial del Valle de Güímar (Entidad en liquidación)

Las sociedades mercantiles participadas por CASA 47, con participación directa o indirecta en su capital social en más del 50% por entidades del sector público estatal, se rigen por las determinaciones de la Ley 40/2015 de Régimen Jurídico del Sector Público, del título VII de la citada Ley 33/2003 de Patrimonio del Estado y, de forma subsidiaria, por el Código de Comercio y la restante legislación mercantil, en particular el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 de 16 de noviembre, y sus modificaciones posteriores, en particular las introducidas por el Real Decreto 1159/2010 de 17 de septiembre y el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, así como el resto de normativa contable española que resulte de aplicación, salvo en las materias en las que les sea de aplicación la normativa administrativa presupuestaria, contable, de control financiero y de contratación.

II

1. PREMISAS Y LÍNEAS PRINCIPALES DEL PLANTEAMIENTO ESTRATÉGICO.

Tradicionalmente, CASA 47 se ha dedicado a la adquisición y urbanización de suelo, tanto industrial como residencial, y a la posterior comercialización de los solares resultantes, generalmente a precio de mercado. Esta actividad se autofinanciaba y respondía al mandato de movilizar terrenos que la iniciativa privada no desarrollaba o que estaban destinados a fines de interés público.

Desde la firma del convenio del Plan de Vivienda en Alquiler Asequible (PVAA), en 2022, CASA 47 ha pasado de una lógica de venta de suelo a una estrategia de movilización activa orientada a la generación de vivienda asequible en colaboración con otros agentes públicos y privados.

A partir de diciembre de 2024, su ámbito de actuación abarca todo el ciclo residencial: adquisición y urbanización del suelo, edificación, cesión o venta, y gestión del alquiler mediante convenios con administraciones locales o contratos con gestores privados.

Este nuevo posicionamiento se articula en dos líneas de negocio complementarias:

- Línea de alquiler de vivienda asequible, orientada a la gestión del alquiler mediante gestión a través de convenios con administraciones autonómicas o con gestores privados.
- Línea de desarrollo de suelo y promoción, dedicada a la adquisición y urbanización de suelos y la promoción de viviendas que alimentarán el parque de alquiler asequible.

La línea de vivienda asequible se nutrirá de los activos transferidos por la SAREB y la AGE, así como de las promociones impulsadas por la propia CASA 47 en los suelos adquiridos desde el inicio del PVAA. Estos activos se incorporan al parque público tras completar las fases de urbanización y edificación (o adecuación en caso de las viviendas transferidas) necesarias para su comercialización en régimen de alquiler asequible. Además, se plantea también destinar a la venta un porcentaje de toda la vivienda que se promueva de forma directa por CASA 47 en desarrollos de gran tamaño, siempre y cuando se disponga de los instrumentos legales que permitan impedir de forma vitalicia la descalificación de estas viviendas y evitar así la especulación.

La gestión de las viviendas en régimen de alquiler se articulará a través de dos fórmulas:

- Una parte del parque se administrará mediante la cesión del usufructo a través de convenios con la administración local o autonómica, que abonarán a CASA 47 un canon periódico y asumirán la relación contractual con los inquilinos, los gastos recurrentes y las actuaciones de mantenimiento, incluyendo la prevención de ocupaciones y la tramitación de procedimientos judiciales en caso de impago.

- La parte restante se gestionará a través de contratos de servicios con servicers inmobiliarios especializados. En este caso, CASA 47 mantiene la titularidad y los ingresos del alquiler y remunera al gestor por un paquete integrado de servicios: formalización del contrato, atención al arrendatario, reparaciones y mantenimiento, preparación de las viviendas entre arrendamientos, gestión de ocupaciones y tramitación de impagos o desahucios. CASA 47 emitirá los recibos y asumirá los gastos de explotación.

2. OBJETIVOS PRINCIPALES.

- Construir y gestionar un parque de vivienda asequible, proporcionando espacios destinados al desarrollo de proyectos vitales que ofrezcan soluciones sostenibles, dignas y asequibles a la ciudadanía, con el ánimo y la responsabilidad de convertir el derecho a la vivienda en el quinto pilar del Estado de Bienestar.
- Fomentar el desarrollo de espacios para usos empresariales, facilitando el emprendimiento y la creación de empleo para impulsar el desarrollo económico en todo el territorio español.

3. ACTUACIONES.

La línea de negocio de desarrollo de suelo y promoción se orienta al objetivo primordial de ampliar la oferta de vivienda asequible, aunque también integra la tradicional actividad industrial. Comprende las siguientes líneas de actividad:

- Edificación de viviendas por parte de CASA 47, que alimentarán posteriormente la línea de alquiler asequible.
- Desarrollo de suelo y edificación con colaboración Público-Privada o Público-Social.
- Desarrollo de suelo residencial para su venta condicionada al mantenimiento permanente de protección de las viviendas construidas, evitando la especulación y destinando la totalidad de los ingresos al desarrollo de nuevas actuaciones.
- Desarrollo de suelo para su cesión y explotación a otras administraciones públicas.
- Comercialización de suelo industrial.

Las cuatro primeras modalidades, orientadas al ciclo residencial, se financiarán con cargo a los fondos del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, siendo necesaria esta aportación hasta que la operación alcance el equilibrio económico y pueda autofinanciarse. En el caso de la

venta de suelo residencial, el importe obtenido se incorpora a las transferencias del MIVAU. La línea industrial, por su parte, mantiene el principio de autofinanciación que históricamente ha caracterizado a CASA 47.

La propuesta de valor de CASA 47 se articula en cuatro ventajas diferenciales:

- Precio, con alquileres inferiores al índice estatal de referencia y viviendas energéticamente eficientes que reducen el coste final para los hogares.
- Escala, gracias a un banco de suelo público actualmente en posesión de CASA 47 más la incorporación de activos de SAREB y la AGE.
- Certidumbre regulatoria, derivada de su condición de entidad estatal, que agiliza los trámites urbanísticos, ofrece seguridad jurídica a largo plazo y garantiza la permanencia mínima de en alquiler asequible.
- Impacto social y territorial, al focalizar las actuaciones en zonas tensionadas, pero también recoger actuaciones en municipios en declive demográfico.

Esta propuesta de valor se integra de forma directa en los programas estatales vigentes. Contribuye al Plan de Vivienda en Alquiler Asequible 2022-2025 y, además, refuerza el componente nº2 del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia del gobierno de España, que combina incremento del parque social con eficiencia energética, y avanza el Objetivo Estratégico 8 de la Agenda Urbana Española: garantizar el acceso a la vivienda digna y asequible.

Por último, da cumplimiento a la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda, que impulsa la ampliación del parque protegido y la regulación de zonas tensionadas. Asimismo, al recoger actuaciones en municipios que pierden población, encaja con la Estrategia Nacional frente al Reto Demográfico y la política estatal de cohesión territorial.

Previsión de las principales partidas de ingresos y gastos del Presupuesto de Explotación:

- Gastos de personal.

Publicada la Oferta de Empleo Público correspondiente al ejercicio 2025 que engloba titulaciones de diversa índole (Arquitectura, Ingeniería de Caminos, Canales y Puertos, Económicas/ADE, Ciencias Políticas, Personal administrativo, etc.), se prevé que a lo largo del ejercicio 2026 se incorporen al menos 50 nuevos efectivos en CASA 47. Por otro lado, reseñar que sistemáticamente, para los ejercicios siguientes, a su vez se irán reponiendo los efectivos que causen baja definitiva en la Entidad de conformidad con las correspondientes Tasas de Reposición que nos aprueben y su oportuna Oferta de Empleo Público.

- Importe de la cifra de negocio y resultado antes de impuestos.

En el marco de la evolución estratégica de CASA 47, a partir del ejercicio 2025, la entidad amplía su ámbito de actuación para incorporar las actividades de edificación de viviendas y

gestión de alquiler de las mismas. Esta expansión de competencias se refleja de manera significativa en el Programa de Actuación Plurianual 2026P-2028P.

Los resultados previstos en este periodo se ven influenciados por la implementación de estas nuevas líneas de actividad, que comprenden la edificación y la gestión del alquiler del parque estatal de vivienda. Entre los principales factores que impactan en los resultados se destacan:

1. Ingresos:

- Percepciones procedentes de alquileres de vivienda asequible
- Subvenciones destinadas a la cobertura de gastos generales del PVA y costes recurrentes del Parque Estatal de Vivienda.
- Ventas de parcelas con calificación de vivienda protegida

2. Gastos:

- Costes asociados al mantenimiento y gestión del parque estatal de viviendas
- Incremento en las necesidades de recursos estructurales para hacer frente al aumento del volumen de producción de la organización

Esta reorientación estratégica supone un desafío operativo y financiero significativo para CASA 47, que se refleja en las proyecciones económicas y operativas del presente Programa de Actuación Plurianual. La entidad se compromete a gestionar eficientemente estos nuevos cometidos, contribuyendo así a la consecución de los objetivos de política de vivienda establecidos por el Gobierno.

	2026P	2027P	2028P
Ingresos PVA (venta parcelas con calificación protegida)	5,0 M€	80,7 M€	60,9 M€
Subvenciones SEPES (13% gastos generales + parque estatal)	48,9 M€	50,6 M€	57,0 M€
Ingresos alquiler Parque Estatal Vivienda	6,9 M€	86,8 M€	116,4 M€
Ingresos SEPES venta orgánica	22,7 M€	12,4 M€	14,5 M€
Total Ingresos	83,6 M€	230,5 M€	248,7 M€
Coste existencias vendidas	-24,0 M€	-67,0 M€	-61,2 M€
Reversión deterioros existencias vendidas + subvención FEDER	2,0 M€	2,4 M€	2,4 M€
Total coste existencias vendidas	-21,9 M€	-64,6 M€	-58,8 M€
Coste de RRHH	-14,6 M€	-14,0 M€	-14,0 M€
Servicios Exteriores	-23,6 M€	-53,8 M€	-61,8 M€
Acondicionamiento de las viviendas	-3,1 M€	-6,2 M€	-3,0 M€
Tributos	-6,2 M€	-6,0 M€	-7,0 M€
Resto costes	-0,7 M€	-1,7 M€	-2,5 M€
Total Costes operativos	-48,1 M€	-81,8 M€	-88,3 M€
Amortizaciones	-2,5 M€	-29,3 M€	-41,9 M€
Resultados financieros -provisiones comerciales	21,0 M€	21,1 M€	17,6 M€
Resultado Antes de Impuestos SEPES	32,1 M€	75,9 M€	77,4 M€

4. INVERSIONES.

En lo que respecta a las inversiones, CASA 47 contempla en el programa plurianual sus principales líneas de actuación:

- Desarrollo de suelos y edificación de vivienda asequible: Dentro del marco del Programa de Vivienda en Alquiler (PVA), CASA 47 prevé una significativa inversión en el desarrollo de suelos y la posterior edificación de viviendas destinadas al alquiler asequible. Es importante destacar que esta actividad conlleva implicaciones fiscales específicas:
 - Dado que la actividad de alquiler de vivienda está exenta de IVA, se hace necesario el reconocimiento de un autoconsumo de IVA para los suelos residenciales que se destinarán a la edificación y posterior alquiler asequible. Este aspecto fiscal tiene un impacto directo en la estructura de costes y en la planificación financiera de los proyectos.
- Aportación económica en licitaciones Público-Privadas o Públicas-Sociales: CASA 47 prevé la necesidad de realizar aportaciones económicas para participar en licitaciones de carácter Público-Privado o PúblicoSocial. Esta línea de actuación tiene como objetivo:
 - Fomentar la colaboración entre el sector público y el privado o social en el desarrollo de proyectos de vivienda asequible.
 - Optimizar los recursos disponibles y aprovechar las sinergias entre los diferentes actores del sector inmobiliario y social.
 - Acelerar la implementación de soluciones habitacionales que respondan a las necesidades actuales de la población.
- Desarrollo de suelo industrial: CASA 47 mantiene su compromiso histórico con el desarrollo de suelo industrial, una actividad fundamental para el fomento del crecimiento económico y la creación de empleo. Esta línea de inversión comprende:
 - La identificación y adquisición de terrenos estratégicos para el desarrollo industrial
 - La urbanización y dotación de infraestructuras necesarias para la creación de parques industriales y tecnológicos.
 - La promoción de estos espacios para atraer inversiones y empresas, contribuyendo al desarrollo económico local y regional.
- Adquisición de viviendas al sector privado: CASA 47 lanzará ofertas públicas dirigidas al sector privado para la adquisición de viviendas, con el objetivo de incrementar de forma ágil el parque estatal de vivienda asequible.

La planificación detallada de estas inversiones, incluyendo sus implicaciones fiscales y financieras, será objeto de un seguimiento continuo y se ajustará según sea necesario para garantizar la viabilidad y el éxito de los proyectos emprendidos en todos los ámbitos de actuación de CASA 47.

Estas inversiones estratégicas están alineadas con los objetivos del Programa de Actuación Plurianual y reflejan el compromiso de CASA 47 con la ampliación y diversificación de su cartera de actuaciones, abarcando tanto el ámbito de la vivienda asequible como el desarrollo industrial. La entidad es consciente de los desafíos financieros y operativos que estas inversiones suponen, pero las considera fundamentales para cumplir con su misión social y económica, contribuyendo eficazmente a las políticas de vivienda y desarrollo industrial del Gobierno.

	2026 P	2027 P	2028 P
Inversión PVA	117,7 M€	226,2 M€	257,2 M€
Colaboración Público-Privada PVA	100,0 M€	44,8 M€	65,9 M€
Adquisición de viviendas	100,0 M€		
Inversión Residencial Orgánico	0,2 M€	24,1 M€	41,0 M€
Inversión Industrial Orgánico	4,9 M€	21,9 M€	81,8 M€
IVA no deducible PVAA (autoconsumo)	0,0 M€	29,3 M€	27,0 M€
Total Inversión SEPES	322,7 M€	346,3 M€	473,0 M€

Aportaciones de socios: Inmuebles recibidos Patrimonio del Estado (SAREB y AGE)

Para la creación y ampliación del parque estatal de vivienda, CASA 47 recibirá inmuebles de dos fuentes principales a través de Patrimonio del Estado:

- Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria (SAREB)
- Administración General del Estado (AGE)

CASA 47 se encargará de la gestión y administración de las viviendas recibidas, integrándolas en su estrategia global de vivienda asequible y asegurando su adecuación a los estándares requeridos para el alquiler social.

En cuanto a los suelos recibidos, que en su mayoría son finalistas, CASA 47 los destinará principalmente a los siguientes propósitos:

- Edificación directa de viviendas
- Proyectos de colaboración público-privada o público-social
- Venta de parcelas calificadas con protección

Esta estrategia diversificada permitirá a CASA 47 maximizar el impacto de los activos recibidos, contribuyendo de manera significativa a la ampliación del parque de vivienda asequible y adaptándose a las diferentes necesidades y oportunidades del mercado inmobiliario asequible.

	2026 P	2027 P	2028 P
Inversiones inmobiliarias SAREB + AGE (viviendas)	441,4 M€	1.639,3 M€	799,9 M€
Inversiones Inmobiliarias Suelos SAREB + AGE	750,0 M€		
APORTACIÓN SOCIOS	1.191,4 M€	1.639,3 M€	799,9 M€

5. FINANCIACIÓN.

Para garantizar la viabilidad financiera de las inversiones previstas y hacer frente al incremento de costes asociados, se contempla la recepción de fondos adicionales por parte del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana (MIVAU). Específicamente:

- Se prevé una aportación de 260 millones de euros para el ejercicio 2026.
- Esta cantidad se suma a los fondos ya previstos para el año 2025.

La combinación de recursos adicionales del MIVAU con la actividad propia de CASA 47 proporcionará una base financiera estable y robusta. Esta estructura de financiación permitirá a CASA 47:

1. Asumir las inversiones planificadas con solvencia.
2. Gestionar eficazmente el incremento de costes operativos.
3. Cumplir con los objetivos estratégicos establecidos en materia de vivienda asequible y desarrollo territorial.

6. CONDICIONANTES Y OTROS FACTORES DE INCIDENCIA.

Los condicionantes e incertidumbres, así como las posibles dificultades y amenazas que pudieran perturbar las previsiones del programa, especialmente en lo relativo al desarrollo del plan estratégico y a la consecución de los objetivos planteados, están ligadas a la marcha de la economía española. Los diferentes indicadores de coyuntura económica, así como la evolución de la política fiscal y monetaria pueden provocar cambios en indicadores tenidos en cuenta para la elaboración de este presupuesto. La evolución de los tipos de interés puede afectar sensiblemente en las cuentas.

Otro aspecto a tener en cuenta es la implicación de múltiples agentes públicos y privados con responsabilidad en el proceso, lo que puede dilatar su ejecución.

ANEXO I

ESTRUCTURA ORGANICA DE CASA 47



ANEXO II

SOCIEDADES PARTICIPADAS (PLAN ANUAL CASA 47 2026)

SUELLO EMPRESARIAL DEL ATLÁNTICO S.L. S.M.E. (SEA)

Constitución: 2 de junio de 2003

Domicilio social: Santiago de Compostela (A Coruña)

Objeto social: Creación, urbanización y gestión de parques empresariales en Galicia, incluyendo adquisición de suelo, planeamiento, urbanización, edificación y prestación de asistencia técnica.

Capital social: 79.169.029,55 € (5.462.071 participaciones)

Accionariado:

Socio	Participación %
CASA 47	83,44 %
Instituto Galego de Vivenda e Solo	14,26 %
Abanca Corporación Bancaria, S.A.	1,65 %
Xunta de Galicia	0,65 %

DEPORTIVO SANTA ANA, S.L.

Constitución: 17 de marzo de 1992 (transformada a S.L. en 2009)

Domicilio social: Cartagena (Murcia)

Objeto social: Gestión, promoción y explotación de centros deportivos y zonas de recreo y ocio.

Capital social: 60.160 € (80 participaciones de 752 €)

Situación: Sociedad incluida en el Plan de desinversión estatal (Orden HAP/583/2012). CASA 47 en proceso de búsqueda de comprador.

Accionariado:

Socio	Participación %
CASA 47	48,75 %
Accionistas privados	51,25 %

**SOCIEDAD ANÓNIMA DE PROMOCIÓN Y EQUIPAMIENTO DE SUELO DE LORCA
S.A. (SAPRELORCA)**

Constitución: 25 de octubre de 1982

Domicilio social: Lorca (Murcia)

Objeto social: Promoción, urbanización y ampliación de suelo industrial en Lorca. Ha ejecutado 4 fases de urbanización con más de 1,1M m² netos.

Capital social: 3.829.872,50 € (12.745 acciones)

Accionariado:

Socio	Participación %
CASA 47	35,47 %
Instituto de Fomento de la Región de Murcia	44,87 %
Ayuntamiento de Lorca	13,85 %
C.A. Región de Murcia	5,02 %
Cámara Oficial de Comercio	0,63 %
Industriales	0,16 %

BILBAO RÍA 2000, S.A.

Constitución: 19 de noviembre de 1992

Domicilio social: Bilbao

Objeto social: Planificación y ejecución de actuaciones urbanísticas en el área metropolitana de Bilbao para la regeneración de zonas degradadas e integración urbana.

Capital social: 2.003.767,34 € (3.334 acciones)

Accionariado:

Socio	Participación %
CASA 47	25,01 %
C.A. de Euskadi	15,00 %
Diputación Foral de Vizcaya	15,00 %
Ayuntamiento de Bilbao	15,00 %
ADIF	15,00 %

Autoridad Portuaria de Bilbao	9,99 %
Ayuntamiento de Barakaldo	5,00 %

PUERTO SECO DEL SUROESTE EUROPEO, S.L.

Constitución: 4 de diciembre de 2014

Domicilio social: Badajoz

Objeto social: Desarrollo de actividades logísticas y portuarias. Sociedad en proceso de liquidación.

Capital social: 289.400 € (28.940 participaciones de 10 €)

Accionariado:

Socio	Participación %
Grúas Guerrero, S.L.	29,37 %
Caja Rural de Almendralejo S.Coop.	19,21 %
Extremadura Avante, S.L.U.	16,34 %
Ayuntamiento de Badajoz	16,33 %
CASA 47	16,33 %
Intermodus Internacional de Logística, S.L.	1,38 %
Puebla & Estélez, S.A.	1,04 %

POLÍGONO INDUSTRIAL DE GRANADILLA, S.A. (POLGRAN, S.A.)

Constitución: 18 de marzo de 1981

Domicilio social: Santa Cruz de Tenerife

Objeto social: Promoción y urbanización de suelo para asentamientos industriales y de servicios. Gestión de infraestructuras y promoción de energías alternativas.

Capital social: 12.000.000 € (200.000 acciones: 101.306 A y 98.694 B)

Accionariado:

Socio	Participación %
Cabildo Insular de Tenerife	40 %
C.A. de Canarias	40 %

CASA 47	10 %
Ayuntamiento de Granadilla de Abona	10 %

GESTIÓN URBANÍSTICA DE BALEARES, S.A.

Constitución: 10 de octubre de 1980

Domicilio social: Palma de Mallorca (Islas Baleares)

Objeto social: Servicios profesionales y urbanísticos en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Baleares.

Capital social: 901.518,00 € (300 acciones: 164 tipo A y 136 tipo B)

Accionariado:

Socio	Participación %
C.A. Islas Baleares	49,33 %
Caixabank, S.A.	20,00 %
Consell Insular de Mallorca	18,68 %
CASA 47	5,33 %
Consell Insular de Menorca	3,33 %
Consell Insular de Ibiza y Formentera	3,33 %

VALENCIA PLATAFORMA INTERMODAL Y LOGÍSTICA, S.A., S.M.E., M.P. (VPI)

Constitución: 23 de diciembre de 1994

Domicilio social: Valencia

Objeto social: Gestión y comercialización de la Zona de Actividades Logísticas del Puerto de Valencia.

Capital social: 85.825.462,52 € (220.444 acciones de 389,33 €)

Accionariado:

Socio	Participación %
Autoridad Portuaria de Valencia	98,40 %

CASA 47	0,99 %
Generalitat Valenciana	0,38 %
Ayuntamiento de Valencia	0,23 %

**ASOCIACIÓN MIXTA DE COMPENSACIÓN POLÍGONO INDUSTRIAL 'VALLE DE
GÜIMAR' (en liquidación)**

Constitución: 1973

Domicilio social: Candelaria, Arafo y Güímar (Tenerife)

Objeto social: Promoción, parcelación y urbanización del Polígono Industrial Valle de Güímar.
Actualmente en fase final de liquidación.

Capital social: Entidad urbanística colaboradora (no tiene capital social).

Accionariado:

Socio	Participación %
Cabildo Insular de Tenerife	35 %
Caixabank, S.A.	35 %
CASA 47	30 %