

DOSIER DE ANÁLISIS SOBRE EXTERNALIZACIÓN DE VIVIENDA PÚBLICA: EL CASO DE CASA 47.



Entidad Estatal
de Vivienda



Autoría:

Grupo de análisis sobre externalización de vivienda pública.

16 de febrero de 2026.



ÍNDICE

- 03 Autoria
- 04 Introducción
- 06 Sobre la SAREB
- 07 Resumen de la licitación
- 13 Empresas participantes
- 16 Conclusiones
- 17 ANEXO: Listado de documentos.

AUTORÍA

- El siguiente informe ha sido realizado por el **Grupo de análisis sobre externalización de vivienda pública**.
- El objetivo del Grupo es vigilar los procesos de externalización (tanto propiedad como gestión) en el previsible ciclo de impulso de vivienda pública en el estado español.
- Este primer trabajo estudia el caso de CASA 47 y pretende facilitar a la opinión pública las principales características en el despliegue de la recién creada Entidad Estatal de Vivienda y Suelo más allá de los anuncios políticos.
- Este tipo de trabajos sintéticos se justifica en la voluntad de informar a la ciudadanía de procesos públicos que requieren de conocimiento técnico avanzado y suficiente tiempo de estudio. La documentación estudiada en este análisis supera las 130 páginas.
- El Grupo está formado por sindicalistas del movimiento de vivienda con experiencia en el sistema de Vivienda de Protección Oficial.

INTRODUCCIÓN

1. **SEPES** era la Entidad Estatal del Suelo: no era un “casero público” sino una empresa pública para producir suelo urbanizado y desarrollar en él proyectos residenciales o industriales y luego ceder ese suelo a otros agentes (administraciones públicas o empresas).

Ley del Suelo 1998 y SEPEs:

- La Ley del Suelo reforzó el mercado y la iniciativa privada en el modelo de desarrollo urbanístico en detrimento de la planificación.
- SEPES desempeñó un papel principalmente técnico, integrado en la lógica liberalizadora del mercado inmobiliario y centrado en la venta de suelo industrial y urbanizable, sin asumir funciones de regulación o política social.
- SEPEs no fue nunca una entidad encargada de regular el mercado del suelo, compensar el crecimiento inmobiliario expansivo con tendencias anticíclicas o siquiera corregir el mercado.
- Respecto al suelo residencial, **ni estabilizaba precios del suelo ni garantizaba reservas de suelo para vivienda protegida**. Actuaba como agente en el mercado de suelo (vendía suelo público urbanizado).
- Estaba orientado al desarrollo de suelo para polígonos industriales.

SEPES se reconvierte en CASA 47.

2. **CASA 47** es la Entidad Estatal de Vivienda y Suelo. Se deshace de su tarea de participación en suelo no residencial y se proyecta como una empresa propietaria de suelo público para la promoción en él de vivienda de alquiler asequible. También será un portal online para consultar y solicitar viviendas. Aunque está orientado al parque de vivienda asequible en alquiler podrá utilizarse para proyectos de venta. CASA 47 no gestionará suelo industrial. CASA 47 iniciará su actividad en el marco de la vivienda pública, como entidad estatal, sirviéndose de las viviendas provenientes de la SAREB.



INTRODUCCIÓN

3. Resumen de las condiciones de los alquileres.

Alquiler asequible: aquél que su precio no supera el 30% de los salarios de la zona.

Condiciones de acceso: ingresos brutos entre 2 y 7,5 IPREM = [16.800€, 54.000€] anuales.

- **Duración del contrato de alquiler:** 1 primer contrato de 14 años con prórrogas automáticas de 7 años si siguen cumpliendo las condiciones hasta los 75 años. No se ha hecho público el modelo de contrato de vivienda en alquiler de CASA 47.

SOBRE LA SAREB

- La SAREB se creó con el fin de asumir los activos inmobiliarios impagados (préstamos inmobiliarios, vivienda proveniente de lanzamientos judiciales, suelo para promoción de vivienda, etc.) tras la crisis del 2008 y como parte del proceso de rescate bancario a la economía española impulsado por la Unión Europea.
- Su objetivo principal fue la comercialización de dichos activos inmobiliarios para sanear la deuda del sistema bancario asumida y cifrada en más de 50.000 millones de euros.
- En el año 2021 la Unión Europea forzó incluir en la deuda pública de España los más de 35.000 millones de euros de deuda pendiente de la SAREB.
- El año 2022 se aprobó el Real Decreto-ley 1/2022 que permitió al Estado, a través del FROB (Fondo de Reestructuración y Ordenación Bancaria) convertirse en accionista mayoritario de la SAREB. El resto de accionistas destacados son entidades financieras españolas.
- Para el año 2025 la deuda pendiente de la SAREB es de **22.600 millones de euros** y la entidad es propietaria de **40.000 viviendas** y más de **2.000 parcelas** de suelo.
- La SAREB debe disolverse el año 2027.
- No existe o no se ha hecho público un acuerdo marco en el que se especifique las condiciones del traspaso de viviendas de SAREB a CASA 47 ni la relación de este traspaso con la deuda pendiente de la SAREB.

RESUMEN DE LA LICITACIÓN

1. **Razón:** contratar empresas externas para gestionar el parque de vivienda asequible del Sepes/Casa 47 proveniente de SAREB.

2. **Causa:** se reconoce la falta de medios humanos para la gestión, conocimientos especializados, tecnologías disponibles, falta de presencia territorial de la Dirección de Parque de Vivienda Asequible (creada recientemente por el consejo de administración de SEPES como dirección de CASA 47). Reconocimiento explícito de que un gestor privado optimiza la eficiencia.

Dirección de Parque de Vivienda Asequible = Maribel Ramos Vergeles.

3. **Perímetro, número de viviendas:** 4 lotes.

- Lote 1. Principado de Asturias y Galicia

Importe máximo: 6.509.831,75 € (IVA excluido)

- Lote 2. Comunidad Valenciana y Región de Murcia.

Importe máximo: 17.355.397,00 € (IVA excluido)

- Lote 3. Andalucía, Islas Baleares, Canarias, Castilla la Mancha y Comunidad de Madrid.

Importe máximo: 23.000.960,75 € (IVA excluido)

- Lote 4. Cataluña, Comunidad Foral de Navarra y País Vasco.

Importe máximo: 8.526.907,25 € (IVA excluido)

Lote	CCAA	Total viviendas
Lote 1	• Principado de Asturias y Galicia	1 661

DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA	ESTIMACIÓN
Asturias, Principado de	371
Asturias	371
Galicia	1.290
Coruña, A	941
Lugo	91
Ourense	7
Pontevedra	251

RESUMEN DE LA LICITACIÓN

Lote 2

- Comunidad Valenciana y Región de Murcia

5 173

TOTAL VIVIENDAS	5.173
-----------------	-------

DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA	ESTIMACIÓN
Murcia, Región de	1.193
Murcia	1.193
Comunitat Valenciana	3.980
Alicante/Alacant	728
Castellón/Castelló	1.279
Valencia/València	1.973

Lote 3

- Andalucía, Islas Baleares, Canarias, Castilla la Mancha y Comunidad de Madrid

5 710

DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA	ESTIMACIÓN
Andalucía	2.342
Almería	746
Cádiz	291
Córdoba	52
Granada	266
Huelva	320
Jaén	48
Málaga	440
Sevilla	179
Balears, Illes	218
Balears, Illes	218
Canarias	470
Palmas, Las	313
Santa Cruz de Tenerife	157
Castilla - La Mancha	1.383
Albacete	22
Ciudad Real	134
Cuenca	59
Guadalajara	324
Toledo	844
Madrid, Comunidad de	1.297
Madrid	1.297

RESUMEN DE LA LICITACIÓN

Lote 4

- Cataluña, Comunidad Foral de Navarra y País Vasco

4 780

TOTAL VIVIENDAS	4.780
DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA	ESTIMACIÓN
Cataluña	4.740
Barcelona	2.864
Girona	795
Lleida	317
Tarragona	764
Navarra, Comunidad Foral de	15
Navarra	15
País Vasco	25
Araba/Álava	1
Bizkaia	18
Gipuzkoa	6

- Total viviendas en este contrato: 17 324 viviendas.

- Total viviendas en este contrato: 17 324 viviendas.

Públicamente se ha dicho que a CASA 47 se transferirán 40.000 viviendas de SAREB más 2.400 suelos para 55.000 viviendas de nueva construcción.

Además no aparece en la licitación ni Aragón, Cantabria, Castilla León, Extremadura, La Rioja, Ceuta o Melilla.

Por lo tanto estamos ante un primer pack de convocatoria.

4. **Presupuesto total (IVA):** 62.317.233,85 €

5. **Duración:** 2 años.

6. **Limitación:** Ninguna empresa podrá optar a gestionar más de 2 lotes.



RESUMEN DE LA LICITACIÓN

7. Objeto del contrato (trabajos del contratado):

a) Onboarding (toma de control inicial).

- Realizar un diagnóstico jurídico, técnico y administrativo de cada inmueble.
- Toma de posesión de las viviendas ya acondicionadas.
- Saneamiento jurídico y técnico de viviendas y edificios.
- Gestión en comunidades de propietarios (pisos sueltos en bloques de propietarios) y cambios de cerraduras/custodia de llaves.
- Elaboración de un informe final de onboarding.

b) Adecuaciones de viviendas.

- Adecuación básica y normalizada para el alquiler: limpieza, revisión de instalaciones, reparaciones, comprobaciones de seguridad, instalación de mobiliario, etc.
- Adecuaciones extraordinarias, según necesidades específicas de cada inmueble: obras mayores, adaptaciones de accesibilidad, solución de problemas estructurales, etc.
- Supervisión de otros aspectos relacionados con la habitabilidad y normativa.

c) Servicios de apoyo al alquiler.

- Atención a solicitantes y futuros inquilinos.
- Formalización de contratos de arrendamiento y entrega de viviendas.
- Gestión integral de alquileres, incluyendo rescisiones y finalización de contratos.
- Prevención y atención temprana de riesgos de pérdida de vivienda.

d) Gestión inmobiliaria.

- Gestión de viviendas vacías.
- Mantenimiento correctivo y preventivo de viviendas y edificios.
- Gestión de comunidades de propietarios y edificios completos.

e) Soporte y control.

- Soporte administrativo y tecnológico.
- Gestión documental e informes de datos.
- Asesoramiento legal y gestión de mora y resolución extrajudicial de impagos.
- Reducción de morosidad y gestión de situaciones conflictivas.

RESUMEN DE LA LICITACIÓN

f) Traspaso/Migración.

- Planificación, coordinación y ejecución de traspaso de activos desde la entidad saliente.
- Gestión tecnológica, seguimiento y control post-traspaso.

g) Gobierno y seguimiento.

- Participación en comisiones de control y seguimiento contractual.
- Reportes periódicos y cumplimiento de niveles de servicio acordados.

8. Criterios de adjudicación.

Criterios cuantificables mediante la mera aplicación de fórmulas. (52 puntos)

Precio	De 0 a 37
Dotación de medios humanos por encima del mínimo exigido.	De 0 a 10
Reducción de plazos para la realización del proceso on-boarding.	De 0 a 5

Criterios cuya cuantificación dependa de un juicio de valor. (48 puntos)

Procedimiento general de la gestión de alquiler.	De 0 a 10
Propuestas de mejora del servicio de toma de control e informe de diagnóstico.	De 0 a 8
Procedimiento y medidas para la gestión extrajudicial y amistosa de la mora y reducción de la morosidad.	De 0 a 8
Programa de fidelización y concienciación de inquilinos.	De 0 a 6
Procedimiento del servicio de prevención, detección y atención temprana de situaciones de riesgo de pérdida de vivienda.	De 0 a 8
Proyecto de traspaso/migración.	De 0 a 8

Criterios económicos: todos menos el 3, 4 y 5 del segundo apartado. Suman 78 puntos.

Los criterios económicos son aquellos que beneficiaran a los grandes servicers clásicos del parque inmobiliario de la SAREB.

Criterios sociales: el 3, 4 y 5 del segundo apartado. Suman 22 puntos.

Los criterios sociales se basan en la gestión preventiva de problemas de impago y encuestas de satisfacción.

Además el Pliego Administrativo establece un Criterio de solvencia económica. El mismo consiste en haber tenido un volumen de negocios de 1.5 veces el importe anual de los lotes licitados (más o menos, hay algunos detalles y condicionantes - pág. 27 Pliego Admin). Esto se refiere a las cuantías del punto 3.

RESUMEN DE LA LICITACIÓN

9. Sistema de bonificaciones/penalizaciones.

Se establece un sistema para bonificar o penalizar en la facturación a las empresas gestoras en función de objetivos de gestión como resolución de quejas o morosidad.

10. Fecha de cierre del proceso de contratación: 8 de enero de 2026.

Fecha de resolución: esperada en el primer trimestre del 2026.



EMPRESAS PARTICIPANTES

A fecha de 13.02.2025 no hay información pública en la Plataforma de Contratación del Estado sobre la documentación presentada por las empresas concursantes. La única documentación oficial es la resolución de las empresas aceptadas en el concurso. A consecuencia no se puede ofrecer información concreta del modelo de gestión inmobiliaria que se ha ofrecido para gestionar el parque de vivienda de CASA 47. De lo que sí disponemos es de un dibujo de las prácticas de estas empresas a partir de la experiencia del movimiento de vivienda en el trato.

Son las siguientes:

AHORA ASSET MANAGEMENT S.L.

Conglomerado de empresas inmobiliarias opacas, con sede en Madrid, y comprador de 450 viviendas de Sareb en 2018. Sus métodos de desahucio, que afectan todavía a antiguas viviendas de Sareb recuperadas por el movimiento de vivienda, incluyen la actuación de una supuesta empresa pantalla de mediación social, que ofrece dinero antes del desahucio.

ALQUILER SEGURO, S.A.

Empresa de gestión de alquileres es sobradamente conocida por las denuncias de sindicatos de inquilinas. Recientemente multada por parte de la dirección general de consumo por cobros ilegales a clientes.

DOVALUE SPAIN SERVICING, S.A.U.

Principal representante, junto con la propia Solvia, del sector de cobros de deuda y recuperaciones de inmuebles. Su principal cliente en España es el banco Santander, para quien sigue haciendo de cobrador de ejecuciones hipotecarias.

Realizó una operación para adquirir Servihabitat, tras el amago de su venta, que finalmente no se llevó a cabo.

SAVILLS CONSULTORES REAL STATE, S.A.U.

Empresa gestora de cobros, responsable de al menos un intento de multidesahucio mediático: el del bloque en lucha de la calle General Lacy, barrio de Delicias, Madrid. El conflicto sigue todavía abierto en el momento de la puja de los lotes de SAREB/CASA 47.



EMPRESAS PARTICIPANTES

SERVIHABITAT SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L.U.

Empresa participada conjuntamente por Caixabank (20%) y el fondo texano Lone Star (80%). Es la actual empresa al frente de los contratos de alquiler de la SAREB, primera responsable, por tanto, del actual modelo de contratos fraudulentos, los desahucios, reubicaciones forzosas y cortes de suministro en promociones enteras. Su inclusión, lejos de ser anecdótica, supone la confirmación del interés de una parte del sector financiero inmobiliario, en la gestión del nicho de mercado del alquiler llamado asequible. Con la misma proporción, Caixabank y Lone Star son dueños de Coral Homes, fondo inmobiliario responsable de miles de desahucios, algunos de ellos también en bloques recuperados por el movimiento de vivienda.

SOLVIA SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.A.

Antigua inmobiliaria del Banco Sabadell. Fue responsable de los alquileres de SAREB hasta septiembre de 2022. Hoy forma parte de Intrum, fondo internacional que adquiere vivienda proveniente de los desahucios masivos de la pasada década, y especializado también en la gestión de los impagos bancarios. El conglomerado Sogeviso-Solvía, con el actual director de gestión de vivienda social y relaciones institucionales de Sareb Pau Pérez de Acha a la cabeza, fue el “inventor” del modelo de acompañamiento social de alquileres condicionados que fue implantado en Sareb y que no debe formar parte del futuro parque público de vivienda.

M&P LEDESMA Y ASOCIADOS, S.L.U.

Actual despacho responsable de las ejecuciones hipotecarias de Sareb y responsable de los desahucios de cientos de inquilinos de empresas quebradas que estaban en la cartera de subastas de SAREB.

FUNDACIÓ HÀBITAT 3

Empresa de intervención social y promotora de vivienda cooperativa, de emergencia, etc., impulsada por la directora d’Habitatge de la Generalitat catalana entre 2004 y 2011, Carme Trilla, cercana al PSC. Trilla se ha manifestado públicamente en contra de las medidas de alquiler social obligatorio conquistadas por el movimiento de vivienda en Cataluña, así como de las medidas de tope del alquiler. La inclusión del tercer sector en la gestión de CASA 47 confirmaría el fuerte papel de este tipo de empresas en la gestión de vivienda para hogares considerados vulnerables, y sus intervenciones de control de alquileres para pobres.



EMPRESAS PARTICIPANTES

PROVIVIENDA

Empresa del llamado tercer sector, originalmente una promotora vinculada a la Fundación del Hogar del Empleado. Se ha ido especializando en la externalización neoliberal de áreas de los servicios sociales, especialmente en Madrid, tanto bajo la administración de Carmena como con el actual equipo de Almeida. Actualmente sus programas de acompañamiento, mediación y realojo incluyen procesos de desahucio y la rotación de personas “intervenidas” por sus programas. Cabe recordar que la Ley de Vivienda facilita las condiciones de desahucio a las empresas públicas de vivienda así como a sus gestores externalizados del tercer sector, en relación a otros grandes propietarios.

OTRAS EMPRESAS

El listado se completa con más despachos de abogados especializados en desahucios y recuperación de deuda e inmuebles (Procuradores Gestimed), empresas inmobiliarias familiares en expansión (Guinot Prunera), fondos en desarrollo de un portafolio de vivienda asequible (Emerald Impact), empresas de externalización de servicios públicos no incluidas en el tercer sector (Ingeus-Fantastic y Serveo-La factoría) y la empresa Property Technology, encargada de incorporar procesos tecnológicos a la gestión inmobiliaria.



CONCLUSIONES

- **Insuficiente transparencia** en el proceso: no se puede evaluar independientemente la adjudicación del concurso sin la documentación presentada por las entidades privadas.
- El proceso **no impone compromiso en las condiciones de arrendamiento** (derechos de los arrendatarios).
- El **peso de los criterios económicos** favorece una gestión de una vivienda en términos económicos y no sociales. Los criterios sociales son de eficiencia en el trato con arrendatarios, no son criterios de derechos sociales.
- Las empresas concursantes son en su mayoría conocidas por prácticas contrarias al derecho a la vivienda. Aquellas mejor posicionadas, son **los servicers propios de grandes fondos de inversión especulativos y la propia SAREB**.

ANEXO: LISTADO DE DOCUMENTOS.

- Los documentos estudiados pueden encontrarse en el [enlace](#) a la Plataforma de Contratación del Sector Público.



