

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

- 15292** *Orden PJC/784/2025, de 21 de julio, por la que se publica 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.*

El Consejo de Ministros, en su reunión de 1 de julio de 2025, a propuesta de la Ministra de Vivienda y Agenda Urbana; de la Vicepresidenta Primera del Gobierno y Ministra de Hacienda; y del Ministro de Economía, Comercio y Empresa, ha aprobado un Acuerdo 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.

Para general conocimiento, se dispone su publicación como anexo a la presente orden.

Madrid, 21 de julio de 2025.—El Ministro de la Presidencia, Justicia y Relaciones con las Cortes, Félix Bolaños García.

ANEXO

Acuerdo 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

PROPUESTA

Primero.

Tomar razón de los criterios de determinación de activos susceptibles de ser destinados a las políticas de vivienda asequible y del resultado de aplicación de los mismos por SEPES Entidad Pública Empresarial de Suelo (SEPES) en la evaluación de los inmuebles de la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria, SA (SAREB) aptos para este fin; y

Segundo.

Encomendar 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 lucrativa a SEPES de la propiedad de los inmuebles identificados de SAREB, conforme a los criterios y condiciones recogidos en el presente acuerdo, con el fin de destinarlos a las políticas de vivienda asequible del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

En particular, deberán realizarse las actuaciones necesarias para que se produzca la entrega de estos inmuebles de SAREB a la Administración General del Estado. Los inmuebles que por SAREB se entreguen a la Administración General del Estado se integrarán, en los términos previstos en el artículo 169.c) de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, en el patrimonio de SEPES, Entidad Pública Empresarial de Suelo, para su vinculación a la política de vivienda asequible. Dicha integración se realizará al mismo valor por el que se haya producido su previa integración en el patrimonio de la Administración General del Estado y se hará efectiva mediante un acta de entrega a la Entidad Pública Empresarial.

EXPOSICIÓN

El Real Decreto 208/2024, de 27 de febrero, por el que se desarrolla la estructura orgánica básica del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, y se modifica el Real Decreto 1009/2023, de 5 de diciembre, por el que se establece la estructura orgánica básica de los departamentos ministeriales, contempla las atribuciones competenciales del Departamento en materia de vivienda, correspondiéndole la propuesta y ejecución de la política del Gobierno relativa al acceso a la vivienda a fin de garantizar el derecho constitucional del disfrute a una vivienda digna y adecuada.

La política de vivienda ha sido prioritaria y forma parte destacada en las medidas de acción del gobierno, que debe seguir promoviendo acciones que favorezcan el desarrollo de la vivienda asequible y de los parques públicos de vivienda.

Uno de los pilares de esta política es la movilización urgente y estratégica del suelo e inmuebles de titularidad pública como herramienta esencial para dar respuesta al derecho a una vivienda digna y adecuada, y corregir los desequilibrios del mercado, promoviendo una oferta adecuada y sostenida de vivienda pública.

Así, el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana está impulsando la reconversión de SEPES en la Entidad Pública de Vivienda y Suelo de la Administración General del Estado, que se concibe como instrumento capaz de abordar de manera integral el proceso productivo para la ampliación del parque público de vivienda, desde la adquisición y desarrollo urbanístico de los suelos, hasta la promoción de vivienda y su gestión, para lo que está centrando todos los esfuerzos y recursos en llevar a cabo un proceso de fortalecimiento de la Entidad.

La SAREB se creó en 2012, con el objetivo de recapitalizar a un conjunto de entidades financieras afectadas por la crisis. En calidad de compañía de gestión de los activos de las entidades reestructuradas, se le encomendó la gestión y enajenación de dichos activos para proceder a la devolución de la deuda suscrita en su momento por las entidades y avalada por el Estado.

Posteriormente, en 2022, se incorporó a este objeto social original de SAREB el principio de sostenibilidad y utilidad social dentro del objetivo de optimización del valor de los activos, incluyendo en el mandato de SAREB la cesión de viviendas a entidades públicas para el desarrollo de políticas de vivienda social en coordinación con los departamentos ministeriales competentes en la materia.

En este contexto, se ha encomendado a SAREB y a SEPES el estudio de aquellos inmuebles titularidad de la sociedad que pudieran ser susceptibles de destinarse a las políticas de vivienda asequible del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, previa transmisión a SEPES.

Realizadas hasta la fecha las actuaciones referidas entre ambas entidades, SEPES ha llevado a cabo un proceso de evaluación, derivado de la información aportada por SAREB, de los inmuebles titularidad de la sociedad, en el cual se analizan los inmuebles catalogados a fecha de hoy por SAREB, a fin de determinar preliminarmente aquellos que puedan considerarse aptos para su potencial incorporación al patrimonio de SEPES y, en consecuencia, puestos a disposición de la política de vivienda asequible en el menor tiempo posible. Estas viviendas pasarán a formar parte permanentemente del parque público de vivienda asequible.

Se han determinado los siguientes criterios que deben cumplir las viviendas y suelos para ser considerados aptos para la promoción de vivienda en alquiler asequible:

a. Viviendas:

– Criterio geográfico: situadas en municipios de las áreas metropolitanas e islas, así como en municipios con población superior a 5.000 habitantes o superior a 1.000 con crecimiento poblacional de más del 5 % en los últimos diez años. Se incorpora, además, un criterio mínimo de concentración de diez viviendas en aquellos municipios que no pertenezcan a las áreas metropolitanas e islas, que contribuya a la eficiencia en la gestión de estas.

– Criterio económico: se incluyen las viviendas con una superficie de hasta 85 m² útiles independientemente del valor de tasación y aquellas con una superficie de hasta 150 m² útiles cuyo valor de tasación no supere en un 40 % el valor que resultaría de multiplicar la extensión del inmueble por el precio medio por metro cuadrado para vivienda libre que arroje la Estadística de Valor Tasado de Vivienda publicada por el MIVAU para la provincia en que esté radicado dicho bien o para el municipio, en el caso de que exista esta Estadística y el valor sea mayor que para la provincia.

– Condiciones técnicas: los edificios y viviendas no presentarán patologías estructurales y estarán acordes con la legislación urbanística y tendrán condiciones de habitabilidad adecuadas.

– Estos criterios no serán tenidos en cuenta en el caso de las viviendas con un contrato de alquiler social en vigor, en cuyo caso respondiendo a la responsabilidad institucional y social ineludible del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, serán adscritas todas las viviendas.

b. Suelos:

– Criterio geográfico: los suelos están ubicados en municipios de más de 5.000 habitantes.

– Criterio económico: se incluyen los suelos viables, estableciéndose un alquiler para una vivienda tipo de 70 m² de acuerdo con las condiciones de asequibilidad establecido en la Ley 12/2023, de 24 mayo, por el derecho a la vivienda.

– Condiciones técnico-urbanísticas: los suelos contarán con una superficie superior a 150 m²; tendrán calificación de uso global residencial plurifamiliar o colectiva; y tendrán que poder albergar promociones de 30 o más viviendas. Asimismo, los suelos deben estar inscritos en el Registro de la Propiedad y en la Dirección General del Catastro, en pleno dominio de SAREB, salvo que sean susceptibles de poder hacerlo tras un proceso de gestión urbanística o su participación en la titularidad del inmueble sea superior a un 80 %.

Este perímetro se podrá ampliar por razones justificadas mediante acuerdo de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos.

En virtud de la labor realizada, y tomando en consideración factores de viabilidad económica, jurídica y técnica, entre otros, SEPES ha identificado de forma preliminar como aptas o potencialmente aptas para el desarrollo de la política de vivienda más de 40.000 viviendas y cerca de 2.400 suelos con la capacidad de albergar 55.000 viviendas aproximadamente. Estas viviendas y suelos tienen un valor de mercado estimado en este momento de en torno a 5.000 millones de euros.

El procedimiento y ritmo de incorporación de los inmuebles se realizará de tal manera que permita la adecuada y óptima integración de éstos en el patrimonio de SEPES, atendiendo a la capacidad operativa y situación jurídica de ambas entidades.

En base a ello, resulta conveniente encomendar 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 a SEPES de la propiedad y plena disposición de estos inmuebles identificados como aptos para alquiler asequible, con el fin de destinarlos a las políticas de vivienda asequible del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, así como aquellos con contrato de alquiler social en vigor, en el momento en que corresponda.

Esta transmisión supondrá una menor amortización de la deuda de SAREB de la prevista en la actualidad, con el consiguiente impacto en el aval del Estado que garantiza aquella, otorgado mediante Órdenes ministeriales de 14 de diciembre de 2012 y 16 de diciembre de 2013. Este mayor impacto tendrá reflejo contable en la Cuenta General que corresponda y el pago por ejecución de estos avales se imputará a los Presupuestos Generales del Estado en el momento de la liquidación de la sociedad.