



6.- PLANTEAMIENTO ECONOMICO



6.1.- DEFINICION DEL PROBLEMA

La dificultad inherente a la realización de un estudio económico-financiero serio y realista relativo a un Plan Especial de las características del que nos ocupa. es un hecho inmediato.

Sin embargo la individualización, delimitación y profundización en las causas que determinan dicha dificultad permiten acercarnos a la realidad existente.

En este sentido y partiendo del doble presupuesto básico de que el objetivo final a alcanzar es la rehabilitación integral de todos y cada uno de los edificios catalogados y - de que la acción e inversión municipal ha de ser básicamente subsidiaria y multiplicadora de la privada, dichas causas de indeterminación, básicamente mercadológicas, se concretan en las siguientes interrogantes:

1ª) Cómo se realizará el fenómeno: es decir, a la rehabilitación se puede llegar por diversos caminos (directamente, a través de una previa actuación de recuperación, mediante sucesivos e innumerables pasos intermedios, etc.).

2ª) Cuándo se realizará el fenómeno o cada una de sus partes: es decir, cuándo se hace la operación de rehabilitación o cuándo se hace cada una de las actuaciones sucesivas que en ella culminan.

3ª) Quién asume los costos del fenómeno o cada una de sus partes y en qué medida: es decir, cómo colaboran los particulares con el Ayuntamiento y éste con aquéllos, a partir - de los diversos supuestos de voluntariedad dominante en cada



tipo, modo y momento de los diversos procesos.

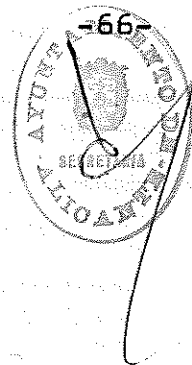
4ª) Cuánto cuesta el fenómeno o cada una de sus partes.

La interrelación entre estas cuatro componentes básicas de la indeterminación aludida es total. En efecto, se establece una ecuación y sólo una en la que "cuánto" es función de "cómo", "cuándo" y "quién" y, por tanto, el conjunto fenoménico a proyectar se constituye en sistema ecuacional indeterminado en sí mismo.

Si añadimos a ello que, a su vez, cada uno de los apartados señalados es variable dependiente de circunstancias y hechos exteriores de tipo básicamente socio-económico, en definitiva humanísticos y, por tanto, sobredeterminados (lo que implica la libertad de elección), llegamos al carácter aleatorio de los valores asignables a cada una de ellas.

Y todo lo dicho, para cada uno de los casos individuales que constituyen el ámbito total del Plan.

Es decir, el problema que afrontamos es múltiple, indeterminado en sí mismo y aleatorio en cuanto a los presupuestos básicos del mismo.



6.2.- ESTRATEGIA SEGUIDA.

Cualquier aproximación al tema planteado cuyo resultado quiera ser reflejo, siquiera formal, de la respuesta real que ha de producirse, pasa necesariamente por un proceso de simulación que, en definitiva, no es sino la aplicación de un modelo, explícito o implícito.

En este sentido, para objetivar el tema de forma que las desviaciones futuras sean detectables y, en su caso, las hipótesis consideradas puedan servir de pauta orientativa de las actividades de los órganos de gestión del Plan, se ha elaborado un modelo matemático procesable. Dicho modelo es probabilístico para cada uno de los casos individuales, de forma que los resultados globales se obtienen como sumatoria de los porcentajes aplicables en cada caso, de manera que no cabe buscar un paralelismo entre los resultados obtenidos y las acciones concretas a realizar. Es decir, no se adelanta un "programa de actuación", sino que se establece una simulación abstracta de los hechos futuros a partir de las hipótesis, necesariamente simplificadoras, que se explicitan a continuación.



6.3.- DISCUSION DE CADA VARIABLE INTERDEPENDIENTE.

Cada uno de los grandes interrogantes planteados (cómo, cuándo, quién y cuánto) es, como queda dicho, función de múltiples parámetros, cuya formulación y evaluación es tarea punto menos que imposible. Por ello se han establecido una serie de hipótesis de partida en base al conocimiento global acumulado y que, si bien discutibles como toda afirmación apriorística, pensamos se aproximan válida y suficientemente a la realidad. Se trata, pues, de eliminar la aleatoriedad antes detectada, consecuencia de la sobredeterminación existente.

6.3.1.- Cómo se realiza la rehabilitación.

Las posibles actuaciones conducentes a la rehabilitación de cada edificio, a tenor de la terminología definida en este Plan Especial y olvidando complejidades o repeticiones de acciones, posibles pero no relevantes respecto de la finalidad del estudio, son:

- a) Recuperación (C)
- b) Reposición (P)
- c) Mejora (M)
- d) Rehabilitación (H)

Se supone que cada una de ellas engloba las anteriores, caso de no haberse realizado aquéllas previamente. Según esto, las alternativas posibles son:



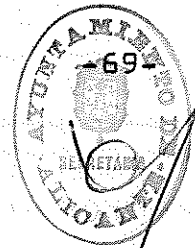
- 1) Recuperación (C)
- 2) Reposición (P)
- 3) Recuperación + Reposición (P')
- 4) Mejora (M)
- 5) Recuperación + Mejora (M')
- 6) Reposición + Mejora o
Recuperación + Reposición + Mejora (M'')
- 7) Rehabilitación (H)
- 8) Recuperación + Rehabilitación (H')
- 9) Recuperación + Reposición + Rehabilitación o
Reposición + Rehabilitación (H'')
- 10) Mejora + Rehabilitación o
Reposición + Mejora + Rehabilitación o
Recuperación + Reposición + Mejora + Rehabilitación
(H''').

(A estos efectos, la demolición y nueva edificación de los edificios catalogados como de renovación condicionada, se asimila a una actuación tipo H).

La discusión de cuál de ellas se realizará en la práctica o, mejor, de qué posibilidad existe de que se realice cada una de ellas, es función de la voluntad municipal y de las particulares. Aquella función básicamente de la política municipal (que se presupone constante a los efectos de este estudio) y de los aspectos económicos. Esta función básicamente de la sensibilización alterna reflejada en términos de mercado (que se presupone constante a los efectos de este estudio) y de los aspectos económicos.

6.3.2.- Cuándo se realiza la rehabilitación.

El cuándo se ejecutan las acciones previstas y porcentuadas de conformidad con el apartado anterior, se establece



en función de la voluntad de las partes implicadas: Ayuntamiento y particulares.

Existen unos hechos físicos determinantes, pormenorizadamente analizados y valorados en la Información para este Plan Especial que, decisivamente, han de determinar las decisiones de los sujetos referidos, conjuntamente con las consideraciones de tipo económico y de interés o valor del propio patrimonio. Cualesquiera otras, por absolutamente imprevisibles, desde este plan y en esta fecha y/o por tener una incidencia residual respecto de las anteriores, no se han considerado. Tales serían las derivadas de un determinado cambio político municipal, las derivadas de un cambio de mentalidad general respecto al patrimonio, las derivadas de decisiones de planeamiento general, etc.

Así pues, el estado físico de la edificación, tanto estructural como de fachada, impondrán la necesidad de una actuación en determinado momento. Igualmente, el interés de un bien catalogado determinará que la actuación en él sea inmediata o se demore más o menos en el tiempo, según las disponibilidades líquidas existentes en cada momento.

6.3.3.- Quién asume los costes de las diversas actuaciones.

Por este Plan y desde el presupuesto de que la conservación y protección del patrimonio ciudadano no debe recaer discriminatoriamente en los propietarios de los bienes, se han establecido claramente unas obligaciones de éstos y del Ayuntamiento, cuyo cumplimiento implica, inexcusablemente, el hacer frente a unos costes. Pero además, se ha dotado a la Corporación Municipal de unos medios de fomento cuya utilización discrecional incide decisivamente en el reparto de los mismos.



Como hipótesis de trabajo se han establecido las siguientes:

1) La aportación municipal, en cualquier caso, será la necesaria para que, en función de los factores de mercado, se desencadene la actuación del particular.

2) Dicha aportación, será suministrada en una u otra forma y cuantía, dependiendo del tipo de actuación que se realice, de cuando se realice el interés o valor del bien sobre el que se actúa.

Es decir, el Ayuntamiento asumirá aquellos costes derivados de la ejecución del Plan Especial que no sean absorbibles por el mercado inmobiliario existente.

6.3.4.- Cuanto cuesta la Actuación.

El valor de las actuaciones posibles en cada edificio se ha establecido ponderadamente para cada una de ellas, a partir de un valor medio de mercado en obras de nueva planta, en función del estado físico de cada construcción, de su interés patrimonial y de su grado de adecuación funcional.

6.4.- ORDEN DE PROCESAMIENTO DE LAS VARIABLES INTERDEPENDIENTES

Como quedó indicado, la existencia de una única ecuación de Correlación entre las cuatro variables, definía un sistema indeterminado. Para alcanzar una solución única, se hace necesario completar el sistema mediante las necesarias ecuaciones complementarias que no son sino nuevas hipótesis de trabajo, que se han concretado en:

a) La variable "cuando" se elimina como tal. Es decir, se transforma en parámetro cuyo valor es independiente del resto de las variables consideradas. Y ello, porque la correlación sería excesivamente compleja y aleatoria y porque, siendo básicamente expresión del mercado, éste se ha introducido directamente en el proceso subsiguiente. Es decir, en cierta forma pasa a ser una variable implícita. Sus valores serían para distribuir en el tiempo los valores obtenidos en el resto del proceso.

b) La variable "cuanto" se supone independiente del "quien" por cuanto la correlación sólo es posible en términos financieros y, por tanto, no es representativa y se hace independiente del "cuando", al operar en términos monetarios constantes. Por tanto, se establece como función exclusiva del "como" y, en este sentido, se obtienen valores para cada tipo de actuación.

c) Las variables "como" y "quien", se expresan en función directa del "cuanto" de conformidad con el resto de las hipótesis señaladas en otros apartados.



6.5.- PROCESO DE CALCULO

Así, pues, a partir de los parámetros externos deducidos de la Información Elaborada, se procede a calcular para cada elemento cuando se actúa y cuanto cuesta cada tipo de actuación posible. A continuación se establece la total aportación municipal teórica que se desglosa, desde el supuesto de que se va a la subvención máxima que permite el Plan -dada la escasa conciencia patrimonial existente y como medio más eficaz de incrementar el efecto multiplicador de los gastos municipales-, y se limita a tenor de lo establecido por este mismo Plan.

Se discute a continuación la probabilidad de que se realice un tipo u otro de actuaciones, aplicándose en cada caso los costes correspondientes.

Por último, se evalúan las primas municipales, así como las indemnizaciones y los costes de mantenimiento que el Ayuntamiento asume.

La solución de las primas es función del tipo de actuación y del interés del edificio. La indemnización es función del tiempo presumible de dirección de la obra y de la extensión de la misma. El mantenimiento, función del Grado de Protección del edificio.



6.6.- ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS OBTENIDOS

En los cuatrienios 1º y 2º, se han incluido todas aquellas obras de Recuperación y Reposición a que viene obligado el Ayuntamiento en cumplimiento de su deber subsidiario de conservación y protección del Patrimonio. Obligación estricta en el caso de las primeras y de coherencia en el de las segundas. Así mismo, se incluyen aquellas otras de Mejora o Rehabilitación que a la vista de la oferta municipal instrumentada se generan por iniciativa particular.

La previsión efectuada para estos dos cuatrienios es fiable en gran medida, ya que la permanencia casi constante de los factores exteriores (ideológicos, culturales, etc.) en todo el periodo de 8 años es presumible.

En los cuatrienios 3º y 4º se incluyen el resto de las actuaciones que exceden de la voluntad positiva municipal. Es decir, las mejoras y rehabilitaciones en edificios que ya alcanzaron en etapas anteriores el nivel de Reposición. Por tanto, su ejecución será fruto de una decisión del particular o, en su caso, de un impulso expropiatorio municipal.

Por todo ello, la adscripción a dichos dos cuatrienios es aleatoria, si bien presumible en base a una mejora de la opinión respecto de acciones de este tipo y en base a una decidida acción municipal de fomento. En cualquier caso, pueden darse variaciones significativas respecto de lo previsto en este estudio, sin que sea posible una determinación mayor, so pena de incluir en los mecanismos gastos del Plan un casi absoluto proteccionismo municipal, de ninguna manera recomendable.



Es de notar que el presupuesto de expropiaciones totales, -deducido de la correlación entre la aportación total municipal necesaria para generar la actuación privada (inversión + gasto) y el costo total de la rehabilitación, expresada en términos de probabilidades para cada edificio- sólo refleja aquella parte de los fondos municipales que excede de lo previsto para otros sistemas de ejecución, ya incluido en el apartado correspondiente y que, en ningún caso, engloba el coste total de la expropiación real. Es decir, existe una provisión de fondos (subvenciones, primas, expropiaciones parciales, etc) municipal para alcanzar la reahabilitación de determinado edificio y cuando éste supere un determinado umbral respecto al gasto total necesario parece lógico que el Ayuntamiento asuma la totalidad de la operación en orden a no sobrepasar unos niveles de gastos sin contrapartida patrimonial. Sin embargo, desde este Plan no aparece como justificad, para su finalidad específica, el cargarle con el 100% del costo de las expropiaciones que se generen. En efecto, cuando un edificio es expropiado, lo es no sólo con el fin de proteger su interés edificatorio, que puede salvaguardarse plenamente con otras medidas menos drásticas y onerosas, sino también con una finalidad de uso concreto. El apartado del Presupuesto Municipal correspondiente a dicha actividad debe colaborar a sufragar los costes expropiatorios. Algo similar cabe predicar respecto de las expropiaciones con tercer beneficiario en los casos de expropiación sanción en los términos previstos en este Plan Especial.

Así mismo, es de resaltar que en la evaluación económica realizada no se incluye la aportación exterior al mantenimiento por depender en gran medida de imponderables (en especial en los casos de separaciones) y ser en todo caso exigible. Tampoco se han incluido acciones de fomento para casos de edificios de Renovación Condicionada, sino en los dos primeros cuatrienios. En estos se ha partido de la necesidad de actuar en los que se hayan en malas condiciones y de la proba



bilidad de que los propietarios opten por acciones de rehabilitación que consoliden las fachadas existentes, lo que originaría un tratamiento municipal similar a los casos de conservación parcial. Para el resto de los mantenimientos es imposible predeterminedar la voluntad de los propietarios, si bien cabe esperar un incremento de las actuaciones de conservación, lo que añade un nuevo elemento de incertidumbre al alza, respecto de las previsiones efectuadas para ellos.

En cualquier caso, el plazo total de 16 años previsto para la recuperación total del Patrimonio edificatorio, parece sensato y equilibrado. Uno menor implicaría un notable incremento del gasto municipal. Uno mayor supondría una cierta relajación de la diligencia operativa que el interés del tema requiere.



6.7.- CAPACIDAD MUNICIPAL RESPECTO DE LAS PREVISIONES DE GASTO E INVERSION

La capacidad municipal para afrontar las inversiones y gastos previstos es sobrada, no sólo en términos absolutos, e sino también, en términos de voluntad de asignar recursos para ello, a tenor de la información suministrada al equipo redactor.

En efecto, el gasto ordinario anual medio es de pesetas en los 2 primeros cuatrienios y de pesetas en los 2 siguientes, estabilizándose el mantenimiento en -- pesetas a partir de entonces.

Por su parte la inversión de de Pts/año en los 2 cuatrienios primeros y de pesetas en los dos siguientes y nula a posteriori. Con la salvedad de que es posible, aunque no se ha considerado, recuperar las inversiones realizadas o parte de ellas en los casos de rehabilitación total a través del proceso de calificación de interés previsto en la gestión de este Plan Especial.

Es de notar que para un funcionamiento eficaz de la ejecución del Plan, es necesario garantizar al menos en los dos primeros cuatrienios, la financiación a los particulares de las partidas anotadas como de Aportación Exterior, incluso en el 100% de su importe. Dicha financiación, será en cualquiera de las formas previstas por este Plan, incluso la municipal directa, caso de no ser suficiente la exterior adscrita inseparablemente al Plan (Cajas de Ahorros, Entidades Culturales, etc).



Ello supondría un ligero incremento (coste financiero) del gasto municipal, actualmente inevaluable por ser absolutamente impredecible la colaboración exterior aludida. En cualquier caso su montante no sería excesivo dado que operamos en pesetas constantes de 1981 y, en cualquier caso repercutibles en el beneficiario del crédito.

En resumen, con fondos de los previstos municipales anuales, ordinario y de inversiones pueden afrontarse sobradamente los costes previsibles. Incluso incrementando éstos con reservas para actuaciones de tipo coyuntural excepcional, sostenimiento de la Comisión Mixta y su infraestructura aneja, Campañas de concienciación patrimonial y aún la disminución de ingresos que puedan significar las posibles exenciones fiscales.



M. Angel Ceno Cresco

Joaquín Fdez. de Prada Peñalver

Miguel Angel Ceno Cresco

Excmo. Ayuntamiento Pleno

31 JUL. 1987

Aprobado inicialmente por S. E. en sesión de hoy

El Secretario,

Joaquín Fdez. de Prada Peñalver
ARQUITECTO



Jose Carlos de Goyeneche Flores

Excmo. Ayuntamiento Pleno

20 FEB. 1982

Aprobado provisionalmente por S. E. en sesión de hoy

El Secretario,

