



Received: 16-11-2018  
Accepted: 17-12-2018

## Revitalización de la Ciudad y Activación del Patrimonio Arquitectónico a través de la Inversión de los Sistemas de Previsión Social. Urban Revitalization and Architectural Heritage Recycling through Investment linked to Social Welfare Systems.

Francisco Javier Fernández Clavé, Javier de Cárdenas y Chávarri, Alfonso García-Santos

Escuela Técnica Superior de Arquitectura (ETSAM) de la Universidad Politécnica de Madrid (UPM). España.  
(javierfdezclave@telefonica.net; javierdecarde@hotmail.com; alfonso.garciasantos@upm.es)

---

**Resumen**— Se analiza la relación entre la inversión inmobiliaria institucional que procede de los sistemas de previsión social, tales como fondos de pensiones, compañías aseguradoras, mutualidades laborales, etc. y la regeneración y activación del patrimonio arquitectónico, dotándolo de nueva vida y utilidad para el conjunto de la sociedad. La discusión estriba en la dicotomía entre Patrimonio Activado (Asset) y Patrimonio Museizado, entrando en las consideraciones pertinentes sobre la reutilización del patrimonio arquitectónico y su rentabilidad social y económica, frente a la situación de obsolescencia y consiguiente deterioro (“Edificios Muertos”). El texto pretende añadir un enfoque adicional, para avanzar en las buenas prácticas a llevar a cabo en relación con la conservación del patrimonio, que ocupará un papel relevante en los próximos años.

**Palabras clave**— Inversión; revitalización; activación; museizado; social.

---

**Abstract**— This article analyses the relationship between institutional real estate investment from social welfare systems, such as pension funds, insurance companies, mutual labour unions, etc., and the regeneration and recycling of architectural heritage, endowing it with new life and utility for society at large. The debate is focused on the dichotomy between Activated Heritage (Asset) and “Museumised” Heritage, and delves into architectural heritage reuse and its social and economic profitability, contrasting with the situation of obsolescence and its resulting deterioration (“Dead Buildings”). This work seeks to add a complementary approach to advance good practices in heritage preservation, which will become crucial in the coming years.

**Index Terms**— Investment; revitalization; recycling; museumised; social.

---

F. J. Fernández Clavé es Arquitecto (1980), Máster MDI por la UPM (1989).  
J. de Cárdenas y Chávarri es Doctor Arquitecto y catedrático emérito de la Universidad Politécnica de Madrid.

A. García-Santos es Doctor Arquitecto. Catedrático de Universidad. Departamento de Construcción y Tecnología Arquitectónicas (DCTA), Escuela Técnica Superior de Arquitectura (ETSAM) de la Universidad Politécnica de Madrid (UPM).

## I. INTRODUCCIÓN

La reducción de la natalidad, el alargamiento de la vida y la tardía incorporación al mundo laboral, hacen necesario incrementar el ahorro destinado a la previsión social y optimizar su gestión, lo que contribuirá a recuperar y reutilizar el patrimonio urbano obsoleto, creando una intensa actividad y nuevos puestos de trabajo. El cambio paulatino del sistema público de pensiones basado en el Criterio de Reparto piramidal a sistemas públicos y/o privados basados en el Criterio de Ahorro a largo plazo, equilibrará la denominada *Tasa de Sustitución*.

La necesidad de mantener el patrimonio histórico en condiciones adecuadas ha puesto de manifiesto la gran cantidad de recursos precisos. Sólo con el concurso de las Administraciones Públicas y de algunas instituciones privadas sin ánimo de lucro, resultaría imposible llegar a cubrir una mínima parte de esta labor de recuperación. Es imprescindible concitar la intervención de la iniciativa privada, haciendo atractivas estas actuaciones.

No todos los edificios históricos pueden convertirse en museos. Hay que facilitar otros usos que permitan obtener una rentabilidad suficiente para que los inversores institucionales y/o privados, decidan desarrollarlos. Ello requerirá una flexibilización y adecuación de la normativa de protección, con nuevos criterios que preserven los valores urbanos y arquitectónicos esenciales, permitiendo a la vez un uso rentable social y económicamente.

Así se evitará la proliferación de “Edificios Muertos” en avanzado estado de ruina que pueblan muchas de nuestras ciudades, debido a la excesiva rigidez e inadecuadas determinaciones de las normativas y/o de los organismos relacionados con la protección del patrimonio. En toda esta cuestión el papel de los inversores institucionales y del inmenso volumen de fondos que gestionarán será muy relevante, como lo ha sido históricamente. Véase el Edificio Metrópolis, calles de Alcalá y Gran Vía, Madrid, promovido en 1910 por La Unión y El Fénix.

## II. PIRÁMIDES DE POBLACIÓN

En la mayoría de los países desarrollados, la evolución poblacional previsible cambiará la forma de las pirámides de población a una especie de “Camiseta de Población” (“*T-Shirt*”), en la que se aprecia cómo la parte más ancha de la pirámide pasa de la edad de 30 años en 2009 a 35-39 años en la actualidad, a 50-54 años en 2029, a la de 75 años en 2052 y 85 a 89 en 2064. La población mayor de 64 años se duplicará en 50 años, pasando del 18% al 38%. La mitad superior de la pirámide refleja un incremento de población, mientras que en la inferior sucede lo contrario. El proceso de envejecimiento de la

población se acelera por el descenso de la natalidad, sin ser compensado por el saldo migratorio. Como consecuencia, tomando España como ejemplo, en 2049 por cada 10 personas en edad de trabajar, habrá otras 9 personas sin actividad, por lo que la Tasa de Dependencia aumentaría hasta el 89,6% desde el 47,8% estimado en 2010. La figura 1 muestra la evolución de la población previsible en España desde 2012 a 2064.

## III. SISTEMAS DE PREVISIÓN SOCIAL

### A. Sistemas de Reparto versus Sistemas de Ahorro

Los Sistemas de Ahorro consisten en que los partícipes realizan sus contribuciones a lo largo de su vida laboral, en un largo periodo de tiempo, mientras que las prestaciones

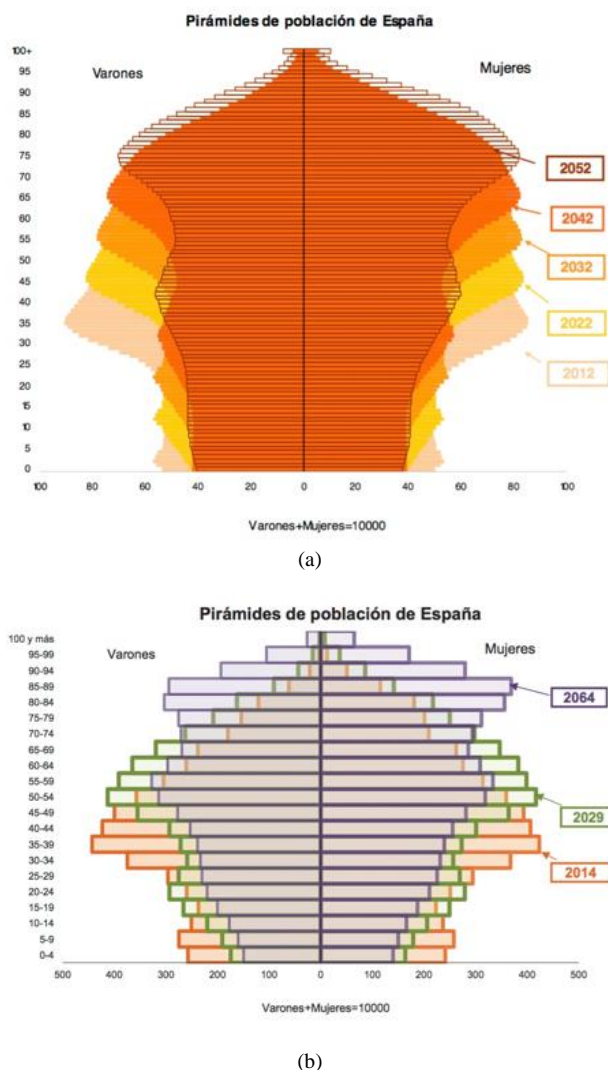


Fig. 1. (a) Proyección de la población en España 2012-2052 (INE, 2012).  
(b) Proyección de la población en España 2014-2064 (INE, 2014).

empiezan a recibirse muchos años después, lo que produce una masa de ahorro que puede invertirse a largo plazo y cuyos

rendimientos aumentan considerablemente el capital acumulado.

Por el contrario, en los Sistemas de Reparto, todas las aportaciones de los partícipes que están en edad laboral activa se consumen inmediatamente en pagar las prestaciones de los pasivos, en un proceso piramidal. Así no se genera ningún ahorro ni existe posibilidad alguna de inversión ni de obtención de rendimientos, el sistema es mucho más ineficiente.

La rentabilidad neta de inflación de los Fondos de Pensiones (FP) en la OCDE fue en 2014 del 5,0%, entre el 1,2 % en Chequia y el 16,7% en Dinamarca. (España 8,0%). Puede verse la ventaja comparativa de los sistemas de ahorro frente a los de reparto. (INVERCO, 2016)

### B. Sistemas Públicos vs Privados. Tasa de Sustitución o Tasa de Reemplazo

Se denomina Tasa de Reemplazo o Tasa de Sustitución (TS) en el sistema de pensiones, al porcentaje correspondiente a la cantidad que percibe una persona cuando accede a la jubilación en comparación con los ingresos que recibía cuando se encontraba en activo, teniendo en cuenta los impuestos y contribuciones a la Seguridad Social. Mediante ella se puede evaluar la disminución de renta que se produce tras la jubilación y la efectividad de un sistema de pensiones para reemplazar los ingresos percibidos antes de la situación de retiro.

La TS media de las pensiones públicas en la OCDE es del 40,6%. Sumando las pensiones privadas obligatorias (13,0%) alcanza el 54,0% y añadiendo los sistemas privados voluntarios (14,0%), supone el 67,9%. Austria (76,6%) y España (73,9%) son los países de la OCDE con la TS de la pensión pública (y la cotización a la Seguridad Social) más elevada, mientras que Australia (13,6%), Chile (4,8%) y México (3,8%) ocupan los puestos más bajos del ranking. Por el contrario, el patrimonio de los FP respecto al PIB se sitúa en 2015 en el 84,4% en la media de la OCDE, en el 5,8% en Austria y en el 9,5% en España, llegando sin embargo al 110,0% en Australia y al 68,3% en Chile, que tiene una TS del 41,9% distribuida en un 4,8% para el sistema público y un 37,2% para el privado obligatorio. (INVERCO, 2016)

Por otra parte, el efecto del envejecimiento sobre la sostenibilidad del sistema público crece con la contribución de éste a la TS, lo que va asociado a un reducido desarrollo de los sistemas privados y de la inversión en los FP. A ello hay que añadir el incremento del gasto sanitario con la edad y el encarecimiento de los modernos y sofisticados tratamientos médicos y de los equipos tecnológicos precisos, auspiciados por el desarrollo de la ingeniería biomédica.

### C. Incremento del Volumen de Ahorro

En los últimos 25 años se ha producido un notable incremento del volumen de ahorro privado destinado a la previsión social, pasando de 3 billones de € en 1990 a 58,4

billones de € en 2015, lo que supone multiplicar la cifra de 1990 casi por 20 (INVERCO, 2016).

En la Figura 2 puede observarse el enorme desarrollo de los FP en Norteamérica (EE.UU y Canadá) derivado de la escasa importancia de los sistemas de previsión social públicos, mientras que en Europa, con mayor población, el patrimonio de los FP es mucho menor, ya que se complementa con las pensiones públicas obligatorias. En Asia el volumen de los FP es aún más reducido, a pesar de su ingente población, debido a la falta de sistemas de protección social públicos y privados en la mayoría de los países, también motivado por los índices mucho más bajos de renta per cápita. Estas mismas causas son el origen del escaso patrimonio de los FP en Iberoamérica, unidas a su menor población.

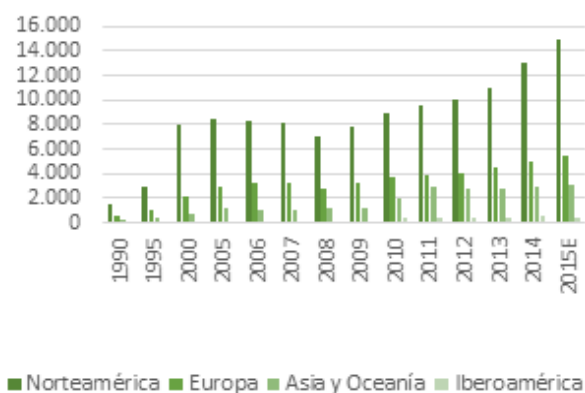


Fig. 2. Fondos de pensiones (a nivel mundial): por continentes. (INVERCO, 2016).

En el contexto global, la inversión institucional en Fondos de Inversión y FP supera el 44% de la capitalización total de la renta fija y la variable. Los activos de las IIC (Instituciones de Inversión Colectiva) y FP, representan el 79,2% del PIB mundial cifrado en 74 billones de € por el FMI en 2015. Por otro lado, la evolución gasto público en pensiones en % PIB prevista para el periodo 2010-2016 en los países de la OCDE pasa del 9,3% al 11,4%, estimándose para el grupo de países EU27 del 10,8% al 13,2%. La previsión para España es del 10,1% al 13,7%. (OCDE, 2015).

## IV. INVERSIÓN INMOBILIARIA INSTITUCIONAL

Los Inversores Institucionales son entidades que agrupan colectivos orientados a alcanzar objetivos de previsión social, dotándolos de la estructura adecuada, según la regulación vigente y proporcionándoles los servicios necesarios para gestionar sus inversiones. Entre otros cabe citar: compañías de seguros, fondos y planes de pensiones y mutualidades laborales o profesionales.

Estos inversores suelen tener un perfil Core o Core Plus enfocado hacia inversiones con riesgo reducido y rentabilidad

baja o moderada a medio/largo plazo, evitando actuaciones especulativas. Su apalancamiento financiero es bajo, no superando el 50% de LTV o Loan to Value. Buscan un alto grado de diversificación geográfica y de activos y un adecuado nivel de liquidez. Todos estos parámetros quedan limitados por la normativa a que están sujetos.

Su distribución de inversiones entre el ámbito financiero y el inmobiliario ha ido variando a lo largo de la historia, dependiendo de las circunstancias económicas de cada etapa, si bien ha tenido dos características definitorias: la parte destinada al sector financiero ha sido siempre mayoritaria, pero la porción invertida en el inmobiliario ha seguido una senda creciente, debido a su baja correlación con otras clases de activos, (Craft, 2005). Así, la evolución de la cartera de los FP en España ha pasado de asignar al inmobiliario un 0,7% de sus activos en 2009 a un 3,6% en 2015, alcanzando a nivel mundial un 8,0% y un 10% en países como EE.UU. y Canadá, (INVERCO, 2016). Estos bajos porcentajes, unidos a la tendencia de incremento señalada, hacen pensar que la proporción de activos inmobiliarios en las carteras de estos inversores goza de un gran potencial de crecimiento en el futuro, mayor aún a causa del ya comentado aumento necesario de la masa de recursos destinada a la previsión social.

La Figura 3 muestra la distribución de la inversión inmobiliaria en terciario (oficinas, comercial, hotelero, etc.) en las principales áreas geográficas y su evolución en los últimos 10 años, reflejando la crisis del 2007 y la recuperación a partir del año 2010.

La Tabla I indica la distribución de flujos de inversión inmobiliaria de entrada (in) y salida (out) en las principales regiones globales, con datos de los últimos 12 meses y cifras en Mill USD. Europa y Norteamérica son las regiones que generan y reciben mayor volumen de inversión, con gran reciprocidad

entre ellas.

Esta distribución de flujos cambia apreciablemente en el tiempo, según las circunstancias económicas, la situación de los mercados inmobiliarios y sus perspectivas de evolución. Tanto los volúmenes de inversión como sus orígenes y destinos reflejan una alta correspondencia con las características de los sistemas de previsión social de cada área y país, como se verá.

## V. SISTEMAS DE PREVISIÓN SOCIAL VERSUS INVERSIÓN INMOBILIARIA INSTITUCIONAL

La Tabla II relaciona las TS de los sistemas de pensiones públicos y privados, fondos de pensiones y ahorro financiero total respecto al PIB, con el volumen de inversión destinado por cada país al inmobiliario terciario, en el que se focalizan los inversores institucionales.

El primer grupo de países, de Suecia a Australia, presenta volúmenes de inversión inmobiliaria altos respecto a su PIB (1,47% a 3,33%), lo que se corresponde con TS públicas bajas (13,6% a 39,2%) y un gran desarrollo de los sistemas de previsión privados (139,4% a 331,0%).

El siguiente conjunto de países, de Alemania a España, es más heterogéneo, aunque también se observa una correlación semejante al grupo anterior. Los países con TS pública más baja, Holanda (29,5%) y Alemania (42,0%) y/o con mayores volúmenes de ahorro privado,

Holanda (301,0%), Francia (196,0%) y Alemania (175,0%), son los que invierten mayores capitales en el inmobiliario (0,93% a 1,08% del PIB); mientras que, por el contrario, España y Austria, presentando las TS públicas más altas del mundo (73,9% y 76,6% del PIB respectivamente) y basadas en el sistema de reparto, arrojan cifras de inversión inmobiliaria muy modestas (0,53% y 0,65% de su PIB).

El resto de países analizados presentan situaciones muy

### Direct Commercial Real Estate Investment, 2006-2018

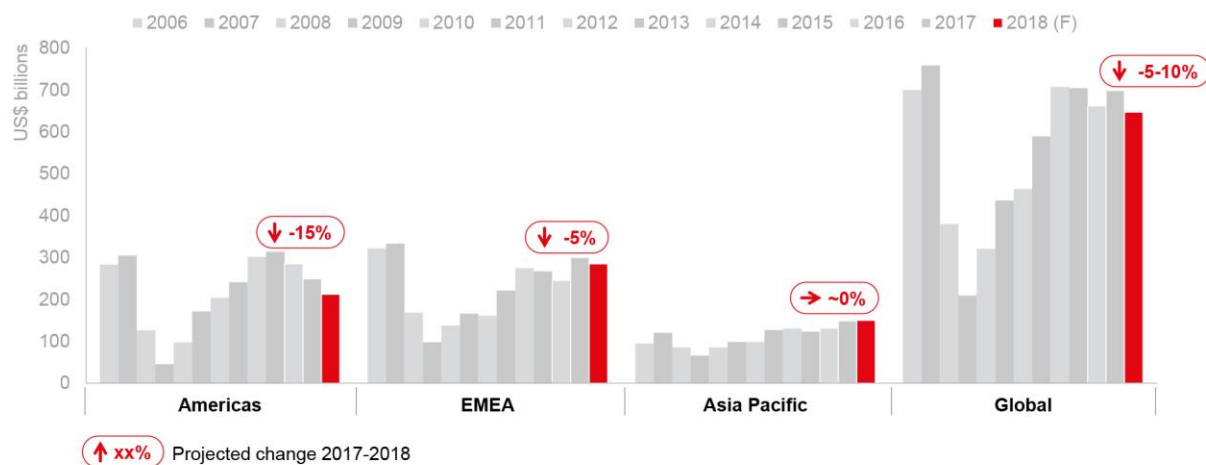


Fig. 3. Inversión inmobiliaria en el sector terciario 2006-2018 (JLL, 2018).

TABLA I  
Flujos de Inversión Inmobiliaria en el Sector Terciario por Regionaes (CBRE, 2016)

Región	In/Out	Inv Total	Inv Inter-Reg	% Int-Reg/Tot	Origen/Destino
Europa EU	In	282.291	58.260	20,6%	55% NA, 28% AS, 14% ME, 2% P, 1% SA, 1% AF
	Out	79.171	16.299	20,6%	92% NA, 5% AS, 3% P, 1% SA, 1% AF
Norteamérica NA	In	514.170	45.518	8,9%	41% AS, 33% EU, 24% ME, 2% P, 1% SA
	Out	58.997	40.134	68,0%	80% EU, 10% AS, 8% P, 2% SA
Asia AS	In	76.860	7.912	10,3%	49% NA, 38% ME, 10% EU, 2% P
	Out	56.415	41.642	73,8%	45% NA, 39% EU, 15% P, <1% SA, <1%ME
Pacífico P	In	26.125	10.061	38,5%	63% AS, 31% NA, 5% EU, 1% AF
	Out	2.085	1.976	94,8%	54% EU, 37% NA, 10% AS
Oriente Medio ME	In	1.333	88	6,6%	100% AS
	Out	22.274	21.762	97,7%	50% NA, 36% EU, 14% AS, <1% SA, <1% AF
Sudamérica SA	In	2.124	881	41,5%	88% NA, 5% EU, 5% AS, 2% ME
	Out	440	395	89,8%	84% NA, 16% EU
Africa AF	In	7.399	53	0,7%	68% EU, 32% ME
	Out	894	565	63,2%	95% EU, 5% P

TABLA II  
Tasa de Sustitución y Ahorro Privado versus Inversión Inmobiliaria (OCDE et al.,2014)

País	Tasa Sust Pub	Tasa Sust Priv	Fond Pens/PIB	Act Fin/PIB	Inv Inmob Com año/PIB
Suecia	33,9%	21,7%	9,3%	273,0%	3,33%
Reino Unido	32,6%	34,5%	96,0%	331,0%	2,77%
Estados Unidos	38,3%	37,8%	83,0%	298,7%	2,67%
Noruega	45,7%	18,1%	9,0%	120,0%	2,47%
Canadá	39,2%	33,9%	76,0%	264,4%	1,76%
Dinamarca	30,6%	47,9%	48,6%	289,0%	1,50%
Australia	13,6%	38,7%	110,0%	139,4%	1,47%
Alemania	42,0%	16,0%	6,7%	175,0%	1,08%
Francia	58,8%	0,0%	0,5%	196,0%	0,97%
Holanda	29,5%	61,1%	159,3%	301,0%	0,93%
Suiza	32,0%	23,1%	120,3%	188,0%	0,70%
Japón	35,6%	0,0%	30,0%		0,67%
Austria	76,6%	0,0%	5,8%	173,0%	0,65%
Chile	4,8%	37,2%	68,3%	50,0%	0,55%
España	73,9%	0,0%	9,5%	188,0%	0,53%
México	3,8%	24,7%	15,7%	89,7%	0,28%
Portugal	54,7%	0,0%	10,1%	208,0%	0,09%
Brasil	51,9%			55,0%	0,08%
Italia	71,2%	0,0%	6,7%	256,0%	0,08%

diversas que hacen más difícil la extracción de conclusiones. Casos como el de Chile refuerzan esta correlación, ya que, a pesar de su escaso potencial de ahorro privado (50% del PIB), alcanza un volumen de inversión inmobiliaria superior al de España (0,55%), gracias a su baja TS. Un caso similar es el de México. Brasil con una alta TS pública (54,7%) para este grupo y muy poco ahorro privado, muestra una cifra de inversión inmobiliaria muy reducida (0,08%).

Italia y Portugal son casos muy particulares, ya que, a pesar de contar con cifras de ahorro privado significativas, (256% y 208% de su PIB), quizá debido también a su elevada TS pública, (71,2% y 54,7%), presentan cifras de inversión inmobiliaria notablemente bajas.

Lo anterior hace claramente patente la correlación existente entre estas magnitudes. Así, la tendencia a transvasar una parte significativa de la previsión social de los sistemas públicos de

reparto a los sistemas de ahorro privados, ya iniciada en los países más avanzados, dará lugar a un importante aumento del volumen de la inversión institucional en inmobiliario, que se podrá destinar en buena parte a la rehabilitación del patrimonio y a la regeneración urbana.

## VI. RECUPERACIÓN Y REUTILIZACIÓN DEL PATRIMONIO. REGENERACIÓN URBANA

La distribución de estos capitales entre las distintas clases de activos inmobiliarios varía mucho entre las diferentes regiones, países y años, dependiendo de la evolución de su economía. Para dar una idea, la asignación en terciario a nivel global en 2015 fue: 34% al sector de oficinas, 20% al comercial, 12% al industrial, 9% al hotelero y 24% a otros. Los objetivos de inversión para 2016 asignan al residencial un porcentaje del 12%.

En EU a 15, la inversión en rehabilitación de vivienda varía, según los años, entre el 54% y el 61% de la inversión total en el sector residencial, mientras que, en países como España, la ratio es inferior, oscilando entre un 18% y un 35%. Debido a la reducción del volumen de construcción de vivienda nueva en España después de la crisis de 2007, estos porcentajes tienen tendencia a aproximarse a la media europea.

Como muestra de la conexión entre la inversión inmobiliaria institucional y la rehabilitación del patrimonio, baste señalar que sólo con que un 10% de la inversión inmobiliaria anual en terciario que recibe EU (Tabla I) se invirtiera en rehabilitación del patrimonio (28.229 Mill USD), a un coste medio de rehabilitación de 1.500 USD/m<sup>2</sup>, se podrían rehabilitar 18,8 Mill de m<sup>2</sup>, equivalentes a cerca de 4.000 edificios de 4.700 m<sup>2</sup> cada uno. Con el fin de canalizar esos ingentes recursos hacia la rehabilitación y reutilización del patrimonio, se proponen los criterios recogidos en los siguientes epígrafes, que deben permitir aprovechar eficientemente la masa de nuevos recursos económicos que generará la evolución de los sistemas de previsión, para así potenciar el proceso de recuperación del patrimonio arquitectónico y por ende de regeneración urbana aparejada al mismo. Para ello se define el concepto de protección sostenible.

### A. Protección Sostenible

Se entiende como tal el conjunto de políticas, criterios y normas que permitan, de forma flexible y eficaz y siempre preservando los valores sustanciales de los bienes patrimoniales, dotarlos de un uso y características constructivas, funcionales, formales y de sostenibilidad energética y medioambiental, que los hagan útiles para satisfacer las demandas sociales actuales y al mismo tiempo rentables desde el punto de vista económico. De esta manera, su rehabilitación y reutilización, a un coste asumible, resultarán atractivas para los inversores, que así optarán por canalizar

hacia esta actividad una parte significativa de sus recursos.

En esta línea de acción, la Câmara Municipal de Lisboa ha puesto en marcha el proyecto “Lisboa Renda Acessível”, de colaboración público-privada (PPP), con el que pretende captar un importante volumen de inversión que irá destinado en parte a la rehabilitación y reutilización de antiguos edificios residenciales situados en el centro histórico de la ciudad, con rentas limitadas por debajo de las de mercado. La superficie a rehabilitar sería de 72.000 m<sup>2</sup> creando 720 viviendas, con una inversión prevista de 82 Mill de €. Si comparamos esta cifra con el volumen de inversión inmobiliaria en Portugal en 2015 que ascendió a 1.766 Mill €, observamos que este importante proyecto sólo representaría un 4,64 % del mismo. Esto da una idea del enorme potencial de regeneración y rehabilitación del patrimonio que supondría canalizar adecuadamente una pequeña parte de esta inversión institucional.

Actuaciones como ésta, que enlazan la rehabilitación de vivienda con la inversión institucional, suponen un múltiple beneficio para la sociedad: por un lado se consigue poner a disposición de los ciudadanos viviendas de calidad a un precio asequible, además se regenera el patrimonio y la zona de la ciudad afectada y por añadidura se crean puestos de trabajo y actividad económica y se genera una rentabilidad adecuada para que los sistemas de previsión social puedan hacer frente al pago de pensiones y otras prestaciones a los beneficiarios. De ahí la importancia de conectar la inversión institucional con la rehabilitación y la regeneración urbana.

### B. Patrimonio Activado

La implementación de los criterios de *Protección Sostenible* generará *Edificios Activos* (Assets en su doble concepto funcional y económico), otorgándoles nueva vida y utilidad social, a la par que la necesaria rentabilidad económica. Estos *Edificios Activos*, además de producir una arquitectura actual y de calidad, contribuirán a regenerar el tejido urbano, creando actividad económica y atrayendo a la zona más inversiones. Todo ello se traducirá en la creación de nuevos puestos de trabajo, tan necesarios en la coyuntura presente. “[...] y es que el mejor seguro para una construcción es su utilidad.” (Aroca, 2011).

Como ejemplo de este Patrimonio Activado se puede citar el edificio General Lacy, 23 de Madrid, en su origen antiguo almacén de tabacos de Tabacalera (figura 4). Construido en 1891 por el arquitecto Eduardo Hernández y rehabilitado para el uso de oficinas por el arquitecto Gabriel Allende entre 1999 y 2002. El edificio fue promovido por la consultora Aguirre Newman, como sede de sus oficinas y adquirido por Openheim Immobilien KAG (IVG), gestora alemana de fondos de inversión inmobiliarios institucionales, como inversión en rentabilidad. La calidad de su rehabilitación le valió la obtención de varios premios nacionales e internacionales de la Comunidad y Ayuntamiento de Madrid, RICS, etc. La

actuación reúne muchas de las características de una *Rehabilitación Sostenible* y de un *Patrimonio Activado*: criterios de rehabilitación amplios y flexibles, que han permitido introducir elementos de arquitectura de actualidad en un edificio clásico, para mejorarlo y hacerlo útil y eficiente para un nuevo uso social y económicamente rentable. Arquitectura de firma, regeneración urbana, creación de empleo y sostenibilidad (certificado LEED) asociados a la inversión inmobiliaria institucional. No es un museo, es un edificio vivo. (Newman et al., 2006).



Fig. 4. Edificio General Lacy 23, Madrid. Vista Patio.

### C. Patrimonio Museizado

Se encuadran en este concepto aquellos edificios que, por sus valores arquitectónicos, históricos y culturales, son objeto de un elevado grado de protección que impide cualquier modificación de sus elementos, limitando enormemente las obras de consolidación y/o rehabilitación y restringiendo su cambio de uso a un abanico muy específico, generalmente de carácter cultural: museos, centros culturales, salas de exposiciones, etc.

En la mayoría de estos inmuebles, tanto las obras de consolidación o rehabilitación como su posterior uso y mantenimiento tienen que ser sufragados por las Administraciones Públicas, vía impuestos o por fundaciones privadas, ya que su carácter y uso hace que sean incapaces de generar ingresos para autofinanciarse. Naturalmente esta catalogación sólo puede aplicarse a un grupo muy selecto y reducido de edificios que realmente lo merezcan por sus excepcionales valores histórico-artísticos, ya que el coste derivado de su rehabilitación y mantenimiento resulta muy gravoso para el Estado.

Cuando este elevado grado de protección se aplica a edificios que no lo justifican o a un número excesivo de los mismos, que la Administración no puede digerir, se producen ejemplos de edificios que, tras ser rehabilitados con un significativo coste, apenas si tienen uso real o lo tienen muy limitado, por lo que van entrando en un estado de abandono y deterioro creciente, a menos que se mantenga un nivel de gasto importante en su

mantenimiento. Cabe citar como ejemplo, entre otros, el Palacio Ducal de Medinaceli (figura 5), edificio renacentista del siglo XVI, que fue objeto de rehabilitación en el año 2008 para convertirlo en un espacio abierto a las actividades culturales y creativas y que gestiona la fundación Dearte con el apoyo del Ayuntamiento de Medinaceli, la Diputación Provincial de Soria, Grupo Prisa, Caja Soria y el de algunas fundaciones o entidades privadas. El edificio tiene un uso limitado a los fines de semana y a algunas actividades culturales en contados días del verano, que no rentabilizan su funcionamiento. Quizá hubiera tenido sentido buscar otro uso más intensivo que, manteniendo sus valores históricos y arquitectónicos, hubiese podido hacerlo autosuficiente.



Fig. 5. Palacio Ducal Medinaceli. (Dearte, 2008).

### D. Edificios Muertos

Son edificios a los que su elevado grado de protección y la rigidez de las normativas en vigor, así como de las autoridades y organismos públicos responsables de su aplicación les han impedido recobrar su utilidad social y gozar de nueva vida. Ello los ha conducido a un proceso de deterioro creciente, haciendo en algunos casos ya casi imposible su recuperación. Son Inmuebles en avanzado estado de ruina que además menoscaban su entorno urbano.

Cuando las costumbres sociales cambian, modificando los requerimientos de las distintas partes de la ciudad, de nada sirve “poner puertas al campo” imponiendo regulaciones que han perdido su sentido. Así, antiguos cines y teatros que han dejado de tener uso en ciertas zonas deberían poder reinventarse para otros usos demandados en ellas por la sociedad. Si la iniciativa privada no actúa debido a esa falta de flexibilidad para adaptar el edificio al uso posible y la Administración carece de recursos suficientes para “museizarlo”, el inmueble entrará inevitablemente en la senda de su destrucción.

Podrían ponerse muchos ejemplos de estos edificios en ciudades como Madrid, Lisboa y otras urbes del mundo, pero baste citar uno relevante como el Frontón Beti Jai de Madrid (figura 6), sito en la céntrica calle de Marqués de Riscal, junto

al Paseo de la Castellana. Construido en la última década del siglo XIX (1893), fue declarado “*Monumento del Patrimonio Histórico de España*” en 1991 y “*Bien de Interés Cultural*” por la Comunidad de Madrid en 2011. Actualmente se encuentra en avanzado estado de ruina casi irreparable y ha sido incluido en la “*Lista Roja de Patrimonio en Peligro*” de la fundación Hispania Nostra.



Fig. 6. Frontón Beti Jai, Madrid. (El Confidencial, 2015).

En aquellos años, el deporte de la pelota vasca alcanzó una notable popularidad en Madrid y en el resto de España, construyéndose frontones en muchas localidades. Le precedieron en la capital los de Jai Alai (1891), Fiesta Alegre y Euskal Jai. Cuando hace décadas el interés por este deporte decayó fuera del País Vasco, todos estos recintos cerraron sus puertas, al perder su razón de ser social.

El Ayuntamiento de Madrid culminó su expropiación en 2015, con el pago de una suma de 7 millones de € a la empresa que lo compró en 1997 por 2,3 millones y que trató de recuperar su uso como frontón sin conseguirlo. El Consistorio ha gastado adicionalmente más de 2.800.000 € en las obras de consolidación para detener su deterioro y evitar riesgos para vecinos y viandantes. Reciente mente ha convocado un concurso de proyectos para su recuperación, pero insistiendo en mantener el uso deportivo, para estadio de pelota vasca.



Fig 7. Manzana de Canalejas. Madrid 2018.

Esta Solución fracasará de nuevo muy probablemente y es un buen ejemplo de la testarudez de las autoridades para “*poner puertas al campo*”

En los últimos años ha habido algunos intentos frustrados de rehabilitarlo y adaptarlo a un nuevo uso que pueda tener sentido en la actualidad. El último conocido ha sido el de la Fundación Norman Foster que, tras su decisión de renunciar en 2014 a la instalación de su sede en el Palacete del Duque de Plasencia en la calle Monte Esquinza 48, por discrepancias con las comisiones de protección del patrimonio del Ayuntamiento y la Comunidad de Madrid, reconsideró su proyecto en noviembre de 2015, con idea de incorporar el edificio del Beti Jai al citado Palacete para desarrollar una sede de mayor importancia para su museo y fundación. Esta solución, que sería financiada por la iniciativa privada, no supondría coste para el Ayuntamiento, que incluso recuperaría con creces lo invertido hasta ahora. Sin embargo, las asociaciones de vecinos y algunos conservacionistas a ultranza se opusieron a este proyecto, insistiendo en un uso deportivo que ya no tiene sentido y menos en esa zona de la ciudad.

Cabe citar otros ejemplos polémicos, como la manzana de Canalejas (figura 7) y el Edificio España (figura 8) de Madrid o el antiguo Cinema Odeón (figura 9), sito en Rúa dos Condes en Lisboa, que se encuentra en avanzado estado de deterioro y que, por fin, la Câmara Municipal ha autorizado a rehabilitar y a cambiar de uso al residencial y comercial, pero manteniendo sus elementos arquitectónicos esenciales.



Fig 8. Edificio España. Madrid 2018

Es por tanto imprescindible revisar los criterios actuales de protección y uso del patrimonio y tratar de flexibilizar en la medida de lo posible la normativa y su aplicación por los organismos competentes, en aras de lograr un uso acorde con las exigencias de la sociedad actual y una rentabilidad suficiente que atraiga a los inversores hacia su reutilización y revitalización. En algunos países estos criterios ya están cambiando, como en la ciudad de Nueva York, siempre abierta a reinventarse, con actuaciones como la transformación de la



iglesia de S. Vicente de Paúl (1869) (figura 10) en un complejo de lofts, conservando gran parte de sus elementos originales y otros muchos proyectos similares que afectan a edificios históricos de más de un siglo de antigüedad, de uso industrial, teatros, tribunales de justicia, etc.



Fig. 9. Cinema Odeón, Lisboa. (2016).

Con los conceptos de protección tan restringidos que se manejan en la actualidad, nunca se hubieran podido construir edificios que ahora se protegen como joyas arquitectónicas ni se hubiesen desarrollado actuaciones urbanas magníficas que han mejorado notablemente las ciudades, como la Gran Vía madrileña, cuyo trazado y relevantes edificios se consideran hoy entre los más valiosos de la ciudad.



Fig. 10. St. Vincent de Paul Church. New York 2018.

## VII. CONCLUSIONES Y RESULTADOS

En el presente artículo, se ha constatado cómo la evolución de las pirámides de población y el aumento del gasto sanitario provocarán un gran incremento de los recursos destinados a los sistemas de previsión social, que deberán ir balanceando sus fondos del actual sistema de reparto al de ahorro. Ello generará grandes masas monetarias que tendrán que invertirse de forma eficiente, lo que, unido a la tendencia creciente a asignar un

mayor porcentaje a la inversión inmobiliaria, por su baja correlación con otros activos y mayor rentabilidad, canalizará hacia este sector una parte cada vez mayor de dichos recursos. Como se ha visto, en los países que se encuentran en una fase más avanzada de este proceso, como Reino Unido, EE.UU., países escandinavos y Holanda entre otros, los volúmenes invertidos en inmobiliario son significativamente mayores. Esto hace pensar que otros muchos países se irán incorporando poco a poco a esta tendencia.

La proporción de estas inversiones destinada a la rehabilitación del patrimonio observa una tendencia creciente y se distribuye entre los diversos tipos de edificios: equipamientos públicos y privados, residenciales, oficinas, comerciales, etc. incidiendo de forma significativa en los de carácter histórico o cultural. Bastaría con la aplicación de un reducido porcentaje de estos recursos para obtener unos efectos de gran impacto social y urbano.

Aprovechar de manera eficaz la disponibilidad de estos capitales crecientes para orientarlos hacia la revitalización del patrimonio y la regeneración urbana tendrá que pasar por una reconsideración de los criterios de protección del patrimonio y su forma de aplicación (*Protección Sostenible*). Ello deberá permitir una mayor flexibilidad, tanto en las actuaciones como en los cambios de usos necesarios, al objeto de reinventar estos edificios y dotarlos de la necesaria utilidad social y rentabilidad económica. Así se conseguirá que los “*Edificios Muertos*” se revitalicen y pasen a convertirse en *Edificios Activos* o *Assets*.

La puesta en marcha de actuaciones de colaboración público-privada (*Public-Private Partnership PPP*), para encauzar las inversiones institucionales hacia proyectos de rehabilitación del patrimonio cultural y de regeneración urbana como el citado, propuesto por la Câmara Municipal de Lisboa, pueden constituir uno de los instrumentos más adecuados para conseguir conectar ambas realidades.

Este artículo pretende llamar la atención de la comunidad profesional, académica y política relacionada con la protección del patrimonio y abrir un debate sobre la reconsideración de sus criterios. Para ello será preciso llevar a cabo un trabajo de análisis riguroso de la normativa vigente en la materia y de los catálogos de edificios protegidos, para posteriormente proponer las modificaciones que resultasen oportunas.

## REFERENCIAS

- Andonov, A. (2013). A global perspective on pension fund investments in real estate. *Journal of Portfolio Management*, 39(5), 32-32.
- Aroca, R. (2011). *La Historia Secreta de los Edificios*. Barcelona, Espasa Libros, página 39.
- CBRE. (2016). *Global Capital Flows*. Londres, CBRE.

- Chun, G. H. (2000). Pension-plan real estate investment in an asset-liability framework. *Real Estate Economics*, 28(3), 467-491.
- Ciochetti, B. (1999). Determinants of real estate asset allocations in private and public pension plans. *The Journal of Real Estate Finance and Economics*, 19(3), 193-210.
- Craft, T. (2005). Impact of pension plan liabilities on real estate investment - logical variations in real estate allocations. *Journal of Portfolio Management*, 23, 23.
- Cuchí, A. (2013). Informe GTR 2014. Estrategia para la rehabilitación. Claves para transformar el sector de la edificación en España. Grupo de trabajo sobre rehabilitación (GTR).
- Dearte. (2008). DOI: [http://dearte.info/\\_fundacion/programas/exposiciones-y-eventos.html](http://dearte.info/_fundacion/programas/exposiciones-y-eventos.html) . 25.08.2016.
- El Confidencial. (2015). Frontón Beti Jai y Fundación Norman Foster. 25.08.2016.
- INE. (2012). DOI: <http://www.ine.es/prensa/np744.pdf>.
- INE. (2014). DOI: <http://www.ine.es/prensa/np870.pdf>
- INVERCO. (2016). Informe Anual. Madrid, Inverco, página 30, datos OCDE.
- JLL. (2016). Global Market Perspective Q2 2016. Londres, Jones Lang Lasalle, pagina 3.
- Li, B. (2011). Research on the externality of the real estate market in social security sector. *Advances in Multimedia, Software Engineering and Computing*, Vol 2, 129, 233-237.
- Newman, A. et al. (2006). General Lacy 23. Madrid, Aguirre Newman.
- OCDE. (2014). DOI:<https://data.oecd.org/hha/household-financial-ts.htm#indicator-chart> 24.08.2016.
- Suárez J. L., Galindo E. et al. (2011). Inversión Institucional en Activos Inmobiliarios en España. Madrid, Asprima, IESE, IPD y Sociedad de Tasación.



**Reconocimiento – NoComercial (by-nc):** Se permite la generación de obras derivadas siempre que no se haga un uso comercial. Tampoco se puede utilizar la obra original con finalidades comerciales.