José Casas Hernández.

Referencia previa

El año pasado, en la convocatoria paralela a la actual, también promovida por este Centro, presenté una comunicación sobre las estimaciones de valor asignables a los bienes que integran nuestro patrimonio arquitectónico de interés histórico y artístico.

En realidad, las observaciones formuladas intentaban señalar la extraordinaria actualidad de los dos grandes temas que se centran en la obra y en los espacios de nuestra Arquitectura pretérita: su ***Conservación*** y su ***Aprovechamiento***. En ambos, a nivel internacional y con especial intervención por parte de los países más cultos y desarrollados, se han estudiado los siguientes capítulos:

1. ARTISTICO
2. TECNOLOGICO
3. FUNCIONAL
4. LEGAL
5. ECONOMICO

Intenté llamar la atención sobre la oportunidad a mi entender urgente, de intervenir y relacionar con ellos, todo un conjunto de disposiciones legales en fases de elaboración y desarrollo en España.

Insistí especialmente en señalar la singular importancia de los dos últimos capítulos, el ***legal*** y el ***económico***, que soportan y hacen posibles por separado y conjuntamente, todas las soluciones a considerar.

Participando y con sustancia extraída de esos dos soportes de lo posible, la ley y el dinero, entiendo convendría plantear un tratamiento fiscal adecuado que complementase las previsiones actuales de subvención y financiación, con exenciones y desgravaciones realmente estimulantes.

Es probable que buena parte de los asistentes a este Encuentro, estuviesen presentes

también en la exposición y el coloquio del anterior. Tal vez recuerden que la alusión a la faceta tributaria estaba en el encabezamiento y se interpolaba en el texto con cierto protagonismo.

Actualización

La supervivencia de los bienes que merecen constituir un archivo o nuestra patrimonial de "Arquitectura pretérita" está claro que puede depender fundamentalmente de que convenga conservarlos y de que alternativamente sean susceptibles de un aprovechamiento funcional o económico. El distinguir lo que llamamos "Arquitectura de Interés Histórico-Artístico" supone precisamente el definir o determinar un conjunto de obras que **conviene** conservar, con independencia de su posible funcionalidad.

Tal vez aquí quepa el enclave de lo "turístico". Quizá la utilización turística sea en cierto modo una forma de convertir en "aprovechable" lo que conviene conservar, en los casos en que no aparezcan otras vías de nuevo uso.

Que duda cabe que será muy frecuente el caso en que esa conveniencia, por razones históricas o artísticas se superponga y coincida con una capacidad de aprovechamiento rentable. Es el frecuentado capítulo de los bienes calificados que, superando los niveles de conservación y restauración, pasan a integrar los programas y procesos de rehabilitación de la Arquitectura Histórico-Artística.

Planteamientos vigentes.

A nivel internacional, el interés histórico-artístico se inicia generalmente con la presunción de valores específicos y suficientes. A partir de ese punto se tramita la**calificación** de la obra, el sitio o el monumento. Se crea así un conjunto cerrado para entrar en el cual solo cuentan razones histórico-artísticas.

En España se ha constituido un campo abierto de actuación independiente del anterior. En él se admiten, sin previa calificación de orden estético o histórico, bienes susceptibles de reparación o reforma, de mejora o de conversión bajo el signo exclusivo de lo económico, es decir, contemplando lo que supone una inversión y una rentabilidad y admitiendo beneficios

paralelos de interés social como es la creación de empleo y la reactivación industrial en el sector de la construcción.

Los dos campos admiten una acción política de subvenciones y de protección económica y admiten también, como no, una programación de tipo fiscal con los mismos propósitos.

Dejo para otro momento y lugar, el comentario de las previsiones legales destinadas a los bienes no calificables. Es otra historia. En esta oportunidad corresponde referirse a la legislación que regula la identificación de lo calificable, y a partir de ella la que le subordine beneficios y procedimiento.

Es noticia de actualidad el anuncio de reducción en las deducciones previstas para el impuesto sobre la renta motivadas por adquisición de vivienda. Mis reflexiones van por otro lado. Contemplan la posibilidad de distinguir el caso de adquisición de viviendas procedentes de rehabilitación histórico-artística, y precisamente pensando en un incremento de esas deducciones. Paralelamente pienso en las opciones para arrendamiento y en el tratamiento excepcional en contribución urbana. Otro paralelo importantísimo sería el de la imposición por sucesiones, cuya ley se anuncia como inmediata y en la que al parecer no se ha contemplado en medida suficiente la transferencia de la propiedad en esa Arquitectura que nos ocupa.

Parece importante reconocer las limitadas posibilidades de intervención directa por parte de la Administración y las dificultades de ésta para entrar en un rol de inversión y explotación propio de la expresa privada.

También lo es admitir que los propietarios de bienes afectados por una calificación de interés histórico-artístico lo son de una propiedad limitada en su disponibilidad y por ello también limitada en un rendimiento normal de mercado.

A través de la legislación vigente adecuadamente revisada, y aprovechando las leyes en estudio que se anuncian como de inmediata promulgación, entiendo que cabe programar los siguientes puntos:

1. Que los propietarios de bienes arquitectónicos de interés histórico artístico calificados

oficialmente como tales, se sientan estimulados **porque les sea rentable** a invertir en obras de conservación y nuevo uso.
2. Que los propietarios de bienes de posible interés se sientan interesados en solicitar y obtener una calificación contrastada, que conlleve la posibilidad de inversiones rentables compensatorias de la pérdida operativa en el derecho de propiedad.
3. Que la Administración obtenga un saldo equilibrado y a ser posible positivo, con la resultante de los ingresos tributarios renunciados y de los obtenidos como consecuencia de las actividades promovidas.
4. Que se traduzcan adecuadamente a lo económico en la cuenta anterior, toda esa serie de partidas vinculadas, a las que cabe dar excepcional importancia y que importan socialmente mas, en muchos casos, que lo dinerario. Me refiero: al incremento de empleo motivado por todas- las obras que se programen; a la adecuada conservación y a las probables mejoras logradas en los bienes afectados; al aumento de la calidad ambiental de los sitios y de los entornos; al desarrollo y mejor rendimiento de las actividades industriales y profesionales paralelas; y a la creación y al desarrollo de estímulos para una concurrencia turística, con sus rendimientos.

Pienso que estamos contemplando un caso claro de segregación entre una propiedad y usufructo, una disponibilidad parcial y condicionada obliga a separar la parte rentable si la hay de la que no lo es, y a establecer bases valorativas distintas de las genéricas utilizadas fiscalmente en inmuebles no calificados.

La contribución territorial exigiría un regreso al concepto auténtico de impuesto de producto, renunciando a bases de valor real tal como se contemplan actualmente con carácter general.

Las bases de valor para la imposición de sucesiones y de transmisiones en la obra arquitectónica de interés histórico-artístico, exigen un estudio individualizado que contemple la participación en la base total de liquidación, de los componentes de real valor transmitido. Habrá que considerar las inversiones en rehabilitación con su renta monetaria y la rentabilidad total final del inmueble, que será distinta naturalmente.

Quedan los muy importantes capítulos de gastos de restauración y conservación. Con las inversiones para nuevo uso, constituyen el campo ideal para incentivos fiscales. No parece necesario puntualizar su adecuación al área impositiva de renta, tanto de personas físicas

como jurídicas.

Tal vez porque no haya sido y suficientemente hábil en mi exposición, inevitablemente esquemática, lo enumerado puede aparecer como complejo y difícil. Intentaré resumirlo en dos apartados:

1. Posibilitar que quienes pueden llevar a efecto lo que a todos conviene, tengan interés auténtico en realizarlo.
2. Que se defienda con las máximas garantías la mejor conservación de nuestro Patrimonio Arquitectónico sin renunciar a ninguno de los posibles beneficios que puedan derivarse socialmente de ello.

Una referencia a considerar.

«El gobierno de los Estados unidos ha modificado su sistema fiscal a favor de la conservación (del patrimonio inmobiliario). *Con ello, ha estimulado las inversiones privadas para sustituir con ellas las subvenciones concedidas con cargo al erario público, ha reducido la burocracia y los costes administrativos, ha creado empleos con un buen coeficiente coste/eficacia, ha contribuido a incentivar las iniciativas privadas en el sector de la vivienda y ha aportado a las realizaciones, espacios útiles en entornos agradables»*.

Este párrafo es el último de una comunicación suscrita por Wilson G. Martín, Vicepresidente de la Likehome Properties Ltd., en York. La ha publicado recientemente el Consejo de Europa a través de su División para la Conservación del Patrimonio histórico.

El artículo viene titulado como “Los incentivos fiscales en los Estados Unidos” y da testimonio de la gran actualidad que en esa Nación tiene el tema que vine a indicar aquí el año pasado y sobre el cual intento señalar nuevamente los factores de interés, oportunidad y urgencia. ver PDF >>

La brevedad impuesta a esta comunicación no me permite insistir en el singular interés que ofrece esa referencia americana. La evolución de lo legislado desde 1966. Los criterios fiscales desarrollados en ley de 1981. La nueva legislación que entra en vigor este mismo año 1987. El procedimiento para obtener para un edificio la calificación de interés histórico.

En general, los resultados macroeconómicos del sistema de incentivos fiscales en aquel país. Todo me parece digno de atención y reflexión.

Me permito reproducir sin comentario otros párrafos:

"Entre 1976 y 1983, 6.300 proyectos correspondiendo a una inversión total de capital privado de 3.400 millones de dólares han dado lugar a la concesión de beneficios fiscales… Otra consecuencia del sistema ha sido la progresión espectacular del número de peticiones para la clasificación de edificios en la categoría de inmuebles históricos… Cuando los beneficios fiscales se han llevado al máximo para los edificios clasificados los promotores ansían obtener su clasificación… Actualmente en los Estados Unidos no existen especialistas en Historia de la Arquitectura sin empleo. Todos trabajan intensamente para los promotores… El Registro Nacional recibe actualmente 24.347 peticiones de calificación por año. En total, el número de los registrados hoy supera los 197.000 edificios, sitios y monumentos".

Consideración final

Resulta evidente que los parámetros que pueden regir el tema en nuestro caso son totalmente distintos de los que dan soporte a esa fracción de la política fiscal de los Estados Unidos. Tanto las características que identifican y definen a nuestro patrimonio histórico, como nuestra capacidad económica y de empresa, en poco se parecen a las de la gran nación americana.

Pero sí se advierte, y por eso me he permitido la referencia, la necesidad de revisar cuidadosamente toda la filosofía que fija las bases posibles de imposición y de inversión en esos bienes inmobiliarios insustituibles. Dentro de esa compleja pero imprescindible estructura, y como parte importante de la misma, habrá que estudiar cuidadosamente con criterios realistas, los modos y los medios de que nuestro rico patrimonio arquitectónico histórico-artístico se conserve lo mas vivo posible para generaciones futuras.

La renta turística puede ser en muchos casos el medio para hacer posible eso tan necesario. En algunos casos el único medio, el que la movilidad de la sociedad actual ofrece como excepcional oportunidad. Los técnicos, en este caso los arquitectos, no es fácil que tengamos

opción decisoria. Nos limitamos a emitir opinión, a veces con apasionamiento, dictaminamos y esperamos.

El año pasado traje a estos Coloquios, una inquietud y una preocupación profesional. Como comprenderéis, lo expuesto no es a título personal. Pertenezco a un colectivo de Arquitectos, al Colegio de la Comunidad Valenciana en cuya Comisión Tecnológica estas inquietudes se comparten y se asumen. El Colegio de Arquitectos de Extremadura, al que pertenecí durante muchos años, ha demostrado en gran medida y en fecha reciente, esa necesaria actividad profesional y el correlativo deseo de servicio. No dudo que la misma preocupación ahora expuesta debe estar entre los compañeros de aquí.

En el próximo mes de octubre se celebra en Sevilla un congreso convocado por la Federación Internacional de Vivienda y Urbanismo (F.I.V.U.). Reproduzco a continuación párrafos del temario oficial para evidenciar la correlación total con lo expuesto:

«¿Cómo pueden las ciudades históricas… como Sevilla, Córdoba, etc., financiar, administrar y modernizar los barrios residenciales en un entramado histórico?

Además, ¿cómo debe concebirse dentro de este contexto la financiación de un programa adecuado a las nuevas viviendas?

¿Ha evolucionado suficientemente el régimen fiscal para permitir en lo referente a la financiación por parte de los poderes público, las transferencias necesarias…?

¿Será posible elaborar un sistema suficientemente flexible para lograr la cooperación entre los poderes públicos y los medios privados?

¿Qué marco legislativo y normativo se considera adecuado para la recuperación de las ciudades históricas?*«*.

Supongo que tanto Trujillo como Cáceres y otras ciudades extremeñas tienen su puesto en ese conjunto de ciudades históricas que se apunta. Aquí, como en la Comunidad valenciana, entiendo que interesa estar en, y seguir de cerca los trabajos y estudios que se materializan a nivel internacional. El problema es nuestro evidentemente, no solo de «ellos». Debemos

estar en la investigación activos y presentes.

Aquí y hoy, en este coloquio consideramos primordialmente el aspecto turístico. A fin de cuentas un fin y un medio, pero las conclusiones que se adopten pueden llegar a nivel adecuado para cooperar en el logro de soluciones. Esperemos que así sea.