

TÍTULO: *Un capital inmovilizado: el caso de la vivienda antigua.*

AUTORA: Begoña Blasco Torrejón

CORREO ELECTRÓNICO: [blasto@ceu.es](mailto:blasto@ceu.es)

INSTITUCIÓN: Universidad San Pablo-CEU

Facultad de Ciencias Económicas y Empresariales.

C/ Julián Romea, 23

28015 Madrid.

PALABRAS CLAVE: Rehabilitación, Vivienda, Sector Inmobiliario, Construcción.

#### Resumen:

A pesar de la escasa importancia cuantitativa que tiene la rehabilitación sobre el conjunto de actividades del Subsector de la Vivienda, cabe esperar a la luz de la experiencia europea y de la propia situación de deterioro de nuestro parque inmobiliario que en el futuro experimentará un fuerte crecimiento y que éste se mantendrá a lo largo del tiempo.

En este trabajo pretendemos ahondar en las causas que han llevado a esta actividad a un segundo plano, a pesar de tener una reconocida capacidad de generación de empleo, por encima incluso de la obra nueva.

La rehabilitación ha sido una actividad nacida como consecuencia del abandono prolongado de nuestro parque inmobiliario y de los cambios sociales producidos, que han permitido reconsiderar a la nueva construcción destinada a la venta como el objetivo prioritario y casi único. No hay que olvidar en este sentido los grandes cambios demográficos que se han producido en la década de los 80, y que los ocupantes de este tipo de viviendas, suelen ser personas de edad avanzada y en muchos casos de escasos recursos económicos, hace falta aún madurar un aparato financiero para esta rama de la actividad económica. Hay que señalar como otro dato que viene a complicar aún más este tipo de actuaciones que cerca de un 40% de las viviendas que necesitan rehabilitación en el área de Madrid, están cedidas en régimen de alquiler, en muchos casos con contratos de renta antigua.

*Un capital inmovilizado: el caso de la vivienda antigua.*

- 1.- Introducción
- 2.- El estado de conservación de nuestro parque inmobiliario
- 3.- Interés económico de la Rehabilitación
- 4.- Ayudas ofrecidas por la Administración
- 5.- Inspección Técnica de Edificios: Los objetivos y su cumplimiento.

## 1.- INTRODUCCIÓN

A pesar de la escasa importancia cuantitativa que tiene la rehabilitación sobre el conjunto de actividades del Subsector de la Vivienda, cabe esperar a la luz de la experiencia europea y de la propia situación de deterioro de nuestro parque inmobiliario que en el futuro experimentará un fuerte crecimiento y que éste se mantendrá a lo largo del tiempo.

En este trabajo pretendemos ahondar en las causas que han llevado a esta actividad a un segundo plano, a pesar de tener una reconocida capacidad de generación de empleo, por encima incluso de la obra nueva.

La rehabilitación es una actividad que surge como fruto de nuestro tiempo: el abandono sufrido por infinidad de edificios, la necesidad de recuperar el patrimonio existente en el centro de nuestras ciudades y la imposibilidad de construir nuevos edificios en las zonas más céntricas han obligado a plantearse una modalidad de construcción en la cual las estructuras básicas se mantuviesen y al mismo tiempo se adaptaran a usos más modernos, respetando el estilo arquitectónico propio del entorno y reparando técnicamente las edificaciones.

En realidad, actividades de conservación y mejora de edificios se han dado y se dan casi permanentemente en la mayor parte de las edificaciones a lo largo de la vida de sus sucesivos inquilinos. Sin embargo, desde el punto de vista del análisis del sector, el alcance económico y real de estas reparaciones, llevadas a cabo generalmente de forma privada, es muy difícil de estimar. Por otra parte, no se toma en sentido estricto como rehabilitación la simple conservación o mantenimiento del parque inmobiliario existente, sino que se entiende por rehabilitación aquella actividad que afecta en sentido cualitativo profundamente al inmueble: en la rehabilitación pueden producirse cambios sustanciales en la distribución del espacio y mejoras en las calidades de su estructura y acabado que permitan adaptarlo a nuevos ritmos de vida y modas sociales y que faciliten la reactivación comercial y empresarial de las zonas afectadas: la rehabilitación supone, por encima de todo, modernización del activo existente, en el sentido de adaptación a usos más modernos y satisfacción de las necesidades presentes.

## **2.- EL ESTADO DE CONSERVACIÓN DE NUESTRO PARQUE INMOBILIARIO.**

Las actividades de rehabilitación que gozan de protección por parte de la Administración Central, sin que esto signifique que con ellas se agota dicha actividad, son aquellas que se dirigen a modificar la estructura y funcionalidad de un edificio, resistencia, solidez, estabilidad, saneamiento, estanqueidad frente a la lluvia y humedades,...- o bien, que permiten introducir mejoras que capaciten para el ahorro de energía, mejoren la habitabilidad de la vivienda, faciliten el acceso a minusválidos, amplíen la superficie de las viviendas con ciertas limitaciones, etc. En los sucesivos planes de vivienda se han ido ampliando las actuaciones de rehabilitación protegibles para acoger a rehabilitaciones más intensas, aunque lo cierto es que las ayudas en la práctica se conceden de forma muy selectiva.

Hay que señalar, por otra parte, que por la confluencia de diversos factores que estudiaremos posteriormente, incluso actuaciones de conservación y mantenimiento de escasa entidad, que hemos considerado anteriores a cualquier proceso de rehabilitación, han sido excesivamente escasas y dispersas en el caso español.

Nuestro parque residencial se encuentra en deficientes condiciones de habitabilidad. Los porcentajes ofrecidos por el Censo de Viviendas de 1991 (el próximo Censo se va a iniciar en Octubre del 2001) nos arrojan un panorama desolador, que solo puede haberse maquillado como consecuencia de la intensa actividad constructora de obra nueva en estos años, que sin duda habrá dulcificado algunos de estos porcentajes. Así, en 1991 se calculaba que aproximadamente 1 de cada 3 viviendas se había construido hacía más de 50 años, lo que unido a la nefasta influencia de la Ley de Arrendamientos Urbanos y a otros factores socioeconómicos podía explicar el intenso grado de abandono de algunos inmuebles: ese estimaba que el 20% de las viviendas existentes en 1983 procedían de construcciones anteriores a 1900, un 12% fueron construidas entre los años 1901 y 1930, un 13% entre 1930 y 1950, un 16% hasta 1960 y un 26% de 1960 a 1970. En 1970, como es bien conocido, se inició una fuerte crisis económica, que afectó duramente a nuestro país y que ralentizó la actividad constructora hasta el punto de que en 1970 a 1980 sólo se edificó un 13% del total. Igualmente preocupantes son los datos arrojados por el último censo sobre el nivel medio de habitabilidad del parque de viviendas. Nuestro parque de viviendas presenta, según datos del Censo de 1991, las siguientes deficiencias: más de un 25% carece de instalación sanitaria, más del 10% carece de agua corriente, cerca de un 50% carece de agua caliente y más de un 90% carece de calefacción central.

Hay que insistir, no obstante, que el auge económico vivido a partir del momento de la confección de estos datos, sobre todo en cuanto a la construcción de multitud de viviendas nuevas y el hecho constatado de que muchas de estas viviendas se encuentran en zonas rurales y deshabitadas, ha llevado al INE a replantearse algunas de las preguntas preparadas para el cuestionario del próximo censo, en las que eliminará las cuestiones relativas, por ejemplo, al agua corriente, pues los años deben haber dulcificado en gran medida los datos, aunque es también cierto que sin llegar a estos extremos, son innumerables los edificios del casco antiguo de nuestras ciudades que presentan bajas condiciones de habitabilidad o son carentes de luz, circunstancias derivadas de una práctica bastante extendida en otro tiempo que consistía en la construcción de cuerpos interiores en los patios de edificios ya existentes.

Por todo lo anterior, podemos considerar a la rehabilitación como una actividad nacida como consecuencia del abandono prolongado de nuestro parque inmobiliario y de los cambios

sociales producidos, que han permitido reconsiderar a la nueva construcción destinada a la venta como objetivo prioritario y casi único.

No hay que olvidar en este sentido los grandes cambios demográficos que se han producido en la década de los años 80, la reducción drástica de nacimientos, el retraso en la edad de nupcialidad, el incremento en el número de personas que viven solas, el envejecimiento de la población, ...

Al amparo de dichos cambios sociológicos, existen numerosas razones que justifican y aconsejan el diseño de decididos mecanismos de apoyo a la rehabilitación, al permitir ésta asumir aquellos cambios de una forma más eficiente.

Por una parte, el deseo de racionalizar la conservación y utilización de activo inmobiliario existente, sobre todo teniendo en cuenta que las nuevas construcciones se sitúan en áreas cada vez más alejadas de los centros económicos y de trabajo, mientras que el parque mejor situado en este sentido ni se conserva ni se adapta convenientemente y, por otra parte, el natural deseo de mejorar las condiciones de vida de aquella parte de la población que ocupa edificios de baja habitabilidad, han potenciado las actuaciones de rehabilitación.

También pueden señalarse aspectos de tipo sociocultural que favorecen el auge de la rehabilitación, pues asistimos a una reivindicación de lo antiguo, de lo histórico, tratando de adaptar las antiguas estructuras a las necesidades actuales con el máximo respeto a las formas.

Existen además, como veremos a continuación, planteamientos de tipo económico que aconsejan el apoyo a este tipo de actividades, pues tal como vamos a mostrara, la experiencia europea nos muestra que es más intensiva que la actividad constructora normal.

### **3.- INTERÉS ECONÓMICO DE LA REHABILITACIÓN**

El fenómeno de la rehabilitación es relativamente nuevo en España, donde no dse inicia hasta mediados loa años 70. A diferencia de lo que ocurría en el resto de la Europa desarrollada en la que la rehabilitación se venía considerando desde décadas anteriores como una actuación básica en política de vivienda – llegando a representar, incluso más del 30% de la intervención en el sector<sup>1</sup> – en España no alcanzaba el 5% de ésta a comienzos de los años 80, a pesar de la necesidad latente de la misma.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Según un estudio de la Oficina de Publicaciones Oficiales de las Comunidades Europeas de 1986, citado posteriormente, la rehabilitación de viviendas constituía el 49% de toda la actividad constructora en Francia, el 30% de Bélgica, el 33% de Alemania Federal y el 53% en el Reino Unido.

Normalmente, la protección a la rehabilitación de edificios se inicia tras la Segunda Guerra Mundial. Sin embargo, EE.UU. presenta una legislación en cuanto a modernización de inmuebles ya en su Ley de Vivienda de 1935. En Europa, de forma algo más tardía, surge una normativa similar a la norteamericana en 1949 en Reino Unido. Dicha normativa hacía referencia a las condiciones de habitabilidad de los inmuebles. Tras la Segunda Guerra Mundial, muchos países reconocen ayudas fiscales a los ciudadanos que emprendan obras encaminadas a atajar la ruina y el deterioro de edificios afectados directa o indirectamente por los bombardeos.<sup>3</sup>

Como consecuencia de esta mayor tradición rehabilitadora, muchos países europeos poseen una amplia experiencia en los posibles efectos sociales y económicos generados por este tipo de actividades. Apoyándonos en estas experiencias, se puede afirmar que la situación de deterioro de nuestro activo inmobiliario haría más bien aconsejable el rechazo de actuaciones puntuales de rehabilitación a favor de actuaciones conjuntas que formen parte de lo que se ha denominado rehabilitación integrada y que incluye asistencia social y la recuperación del tejido urbano de la zona, así como el apoyo a los oficios tradicionales de cada barrio.

Sin embargo, las condiciones ofrecidas por el mercado hacen cada vez más difícil este aspecto de la rehabilitación a menos que se cuente con apoyo por parte de la Administración, dado que inevitablemente, cualquier edificios céntrico y bien situado, una vez rehabilitado y reformado, constituye un bien objeto de una fuerte demanda y tiende a desplazar a sus antiguos moradores.<sup>4</sup>

Al margen de las anteriores consideraciones hay que destacar que la conservación de los centros históricos tiene, además, intereses económicos nada despreciables.

Por una parte, la rehabilitación es una actividad intensiva en mano de obra. El trabajo demandado para este tipo de actuación es fundamentalmente no cualificado, de ahí su interés como generadora del empleo más difícil de colocar, el de escasa cualificación. Así, *“la rehabilitación representa un importante estímulo para la generación de empleo, ya que la incidencia sobre la creación de puestos de trabajo es mayor, estimándose que por cada 2,5*

---

<sup>2</sup> Se calcula que 1/3 del stock inmobiliario español necesita rehabilitaciones importantes en 1984, según McLennan, D.: “Nuevas funciones para las viviendas antiguas: una década de experiencia europea”. *Revista Española de Financiación a la Vivienda* nº 2. BHE. Madrid. (1987)

<sup>3</sup> Tal como obra en Informe de la Oficina de Publicaciones Oficiales de las Comunidades Europeas: “L’Emploi et la réhabilitation du logement en Europe” (Luxemburgo, 1986).

<sup>4</sup> Así por ejemplo, el “Plan Especial de Protección y Conservación de Edificios y Conjuntos Histórico-Artísticos de la Villa de Madrid” (Ayuntamiento de Madrid) señala como objetivo social contribuir a la permanencia de la población residente, evitando su expulsión.

*millones de pesetas de inversión se generan 1 puesto indirecto y 3,9 inducidos, frente a la obra nueva que para la misma inversión genera un puesto directo y 2,6 inducidos.”*<sup>5</sup>

Por otra parte, el patrimonio inmobiliario de las zonas más céntricas de nuestras ciudades presenta una situación de grave deterioro. Existen diversos factores que han contribuido poderosamente a esta situación.

Por una parte, tras un proceso de desarrollo urbano basado en la huida hacia la periferia y apoyado en una infraestructura de transportes aceptada inicialmente como insuficiente, se fueron abandonando los centros históricos, reservados a una población envejecida y de bajos recursos.

Del empobrecimiento de estas zonas se ha derivado la marginalidad de sus posteriores ocupantes. Por otra parte, los cascos históricos españoles son generalmente, muy antiguos y se han conservado, en general, deficientemente, en parte por la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 y en parte por el hecho de que sus moradores pertenecen fundamentalmente a las clases pasivas y con escasos recursos e iniciativas.

El proceso se ha autoalimentado en el sentido de que al devaluarse dicho patrimonio y su entorno social, los incentivos para emprender actuaciones de conservación y mejora por iniciativa de particulares han sido muy escasos, máxime cuando los posibles promotores de dichas iniciativas privadas tienen una edad superior a los 60 años en el 30% de los casos.<sup>6</sup>

La cuestión que cabría plantearse a continuación es hasta qué punto sería interesante desde el punto de vista económico recuperar estos activos, aceptando de entrada, que desde el punto de vista social la oportunidad de estas operaciones es innegable.

Por otra parte habría que decidir la necesidad de llevar a cabo operaciones puntuales u operaciones de tipo integral, mucho más costosas y complejas, y hasta qué punto debe impulsarse la rehabilitación privada, o por el contrario debería ser la iniciativa pública la que liderara estas actuaciones con la finalidad de evitar actuaciones especulativas y el desarraigo de los primitivos moradores.

---

<sup>5</sup> MUÑAGORRI, R. : “El Plan Cuatrienal de Viviendas y su Rehabilitación”. *Revista Española de Financiación a la Vivienda* nº2. BHE, Madrid.(1987).

<sup>6</sup> Datos referidos a Madrid y estimados por la Sociedad Estatal de Gestión para la Construcción y Rehabilitación de Viviendas.

El interés económico de la rehabilitación de los cascos antiguos descansa fundamentalmente en la óptima localización geográfica de los mismos y en las buenas comunicaciones que generalmente poseen, independientemente del hecho de que la rehabilitación es una actividad altamente generadora de empleo, como ya hemos señalado repetidamente. De un modelo basado en la dispersión a la periferia en función de un buen sistema de transportes, se ha pasado a una concepción revalorizadora de un activo existente en las áreas más céntricas.

Desde un punto de vista puramente económico es conveniente la rehabilitación de los cascos antiguos porque tal iniciativa impulsará el desarrollo de las zonas, animará a la iniciativa privada, repercutirá en la creación de empleo y permitirá recuperar para un uso más racional recursos que permanecían subutilizados, mientras parte de la población debe contentarse con vivir a decenas de kilómetros de sus centros de trabajo.

El principal obstáculo para las rehabilitaciones llevadas a cabo por iniciativa privada suele ser el acuerdo y la coordinación de los propietarios, ya que la rehabilitación no sólo pretende la conservación y modernización de los elementos privativos de las viviendas, sino también sus áreas comunes, estructuras generales, ... existiendo en ocasiones obstáculos especialmente difíciles de salvar por la situación socioeconómicas de los ocupantes de estos activos, especialmente en el caso de arrendatarios de viviendas de renta antigua. En otros casos se trata de pequeños propietarios con economías débiles, que ha accedido a dicha propiedad a bajo precio, tras permanecer durante años como inquilinos en las mismas. En estas zonas se encuentran también minorías étnicas y grupos sociales con hábitos y ocupaciones marginales.

Naturalmente, con estas circunstancias, la coordinación de esfuerzos resulta muy dificultosa y compleja. Básicamente, y volviendo de nuevo a la estrategia europea en la materia, existen diversos tipos de estrategias de fomento a la rehabilitación.

Existe una alternativa consistente en la adquisición por parte de las autoridades de un inmueble deteriorado para su rehabilitación. En ocasiones, no son las autoridades las que adquieren dichos inmuebles sino una agencia sin ánimo de lucro.

También puede suceder que las autoridades, o dicha agencia, promuevan simplemente la rehabilitación sin que tenga lugar la adquisición de la misma. En ambos casos, estas políticas se denominan de forma genérica estrategias “buy out”, aunque en ocasiones no tenga lugar dicha compra.

También puede suceder que se potencie la iniciativa privada, con estrategias de mercado dirigido, llamadas políticas de “market led”.

En este último caso, el Gobierno impulsa la rehabilitación mediante la concesión de beneficios fiscales, subvenciones, financiación privilegiada, etc., y lógicamente, es en este caso donde pueden darse mayores problemas de coordinación entre los propietarios, tal como acabamos de ver.

Normalmente, las políticas de tipo “buy out” son las más caras, pues no implican el desalojo de los vecinos, sino que éstos recuperan el uso de las viviendas a precios inferiores a los de mercado – ya sea en el caso de alquileres como en el de pequeños propietarios- y disfrutan de una vivienda digna en mejores condiciones.

Estas políticas, de inequívoco signo social, supone un gasto para la Administración muy elevado, por lo que se llevan a cabo de forma preferentemente puntual y selectiva.

Sin embargo, el paulatino fallecimiento de los inquilinos – estas políticas se llevan a cabo fundamentalmente en inmuebles de alquiler antiguo en los que la colaboración de los propietarios es inviable – las viviendas quedan liberadas y pueden alquilarse a precios más orientados al mercado.

En cualquiera de los casos, no es posible hacer descansar toda la estrategia de rehabilitación en este tipo de políticas, dados sus costes, debiendo complementarse con políticas de mercado dirigido, encaminadas a estimular la iniciativa privada.

Las políticas de mercado dirigido deben tratar, básicamente, de crear el entorno ideal para convencer a la iniciativa privada de la oportunidad de invertir recursos económicos en la conservación y modernización del patrimonio inmobiliario.

Será básica en el futuro la actuación de estas políticas de inducción, una vez aprendida la lección respecto a la actuación pública, encaminada selectiva y exclusivamente a los sectores más necesitados y a actuaciones concretas y no de forma extensiva al conjunto de los inmuebles deteriorados, dada su repercusión en el gasto público, y la conocida voluntad de controlar éste.



#### 4.- AYUDAS OFRECIDAS POR LA ADMINISTRACIÓN

Las ayudas ofrecidas por la Administración Central se encuentran recogidas en el paquete de *Medidas de Financiación de Actuaciones Protegibles en Materia de Vivienda y Suelo*, bajo el Plan de Vivienda 1998/ 2001.

Por una parte se dividen las ayudas según se trate de la rehabilitación de áreas o bien rehabilitación de edificios o viviendas, siendo más generosas las ayudas en el primer caso.

Sintéticamente, las ayudas ofrecidas son las siguientes:

	Rehabilitación de Edificios	Rehabilitación de Viviendas
Presupuesto Protegido	Hasta el 80% del Precio máximo teórico de venta	Hasta el 50% del Precio máximo teórico de venta
Préstamo Cualificado	Tipo de Interés vigente: 3.88% Amort.: 20 años +3 de carencia (10 años o 25 en caso de vvdas. destinadas al arrendamiento)	Tipo de Interés vigente: 3.88% Amort.: 10 años +1 de carencia
Importe máximo del préstamo cualificado	100% del presupuesto protegido	
Subsidiación	20% de la cuota	-----
	10% (subv. general) del presupuesto protegido con lím. 200.000 pts./vvda.,	

Subvención	<p>incluidas todas las viviendas del edificio (más del 60% de los titulares de las vvdas. con ingresos inferiores a 3,5 mill. de pesetas.)</p> <p>(En caso de renunciar a la subsidiación) 15% (subv. adicional a la anterior para ingresos inferiores a 3,5 mill. ptas.) con un límite de 300.000 pts. por vvda, o 350.000 pts. si los titulares tienen de 65 años en adelante.</p> <p>25%(sub.adicional a la global para ingresos inferiores a 3,5 mill pts.) si se trata de vvdas. arrendadas con prórroga forzosa, con un límite de 400.000 pts. por vvda.</p>	<p>35% del presupuesto protegido con límite de 550.000 pts. por vivienda en caso de viviendas arrendadas sometidas a prórroga forzosa.</p>
Subvención (para ingresos inferiores a 3,5 mill. de pts.)	<p>25% del presupuesto protegible con límite de 500.000 ptas./vvda. (550.000 mayores de 65 años)</p> <p>35% del presupuesto protegible con límite de 500.000 ptas/vvda. Para vvdas. arrendadas sometidas a prórroga forzosa.(En caso de renuncia a la subsidiación y que no se cumplan las condiciones para la subvención global).</p>	<p>25% del presupuesto protegible con límite de 400.000 ptas./vvda.</p> <p>35% del presupuesto protegible con límite de 500.000 ptas/vvda en caso de mayores de 65 años.</p>
Rehabilitación de Áreas.		
Subvención	<p>Hasta el 40% del coste de rehabilitación de edificios y viviendas (la subvención media por vivienda no puede exceder de 600.000 pesetas)</p> <p>Hasta el 25% del coste de urbanización y reurbanización incluyendo obras de demolición sin exceder del 25% de la subvención anterior.</p>	

## **5.- INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS: LOS OBJETIVOS Y SU CUMPLIMIENTO.**

La rehabilitación ha sido una actividad nacida como consecuencia del abandono prolongado de nuestro parque inmobiliario y de los cambios sociales producidos, que han permitido reconsiderar a la nueva construcción destinada a la venta como el objetivo prioritario y casi único. No hay que olvidar en este sentido los grandes cambios demográficos que se han producido en la década de los 80, y que los ocupantes de este tipo de viviendas, suelen ser personas de edad avanzada y en muchos casos de escasos recursos económicos, hace falta aún madurar un aparato financiero para esta rama de la actividad económica. Hay que señalar como otro dato que viene a complicar aún más este tipo de actuaciones que cerca de un 40% de las viviendas que necesitan rehabilitación en el área de Madrid, están cedidas en régimen de alquiler, en muchos casos con contratos de renta antigua.

La aplicación de la normativa de los ayuntamientos respecto a la ITE presenta problemas muy graves cuando se aplica a inmuebles con contratos de arrendamientos anteriores al Decreto Boyer (1985). Tomando el valor de capitalización de la LAU se pueden llegar a que las viviendas están valoradas casi en la misma cuantía que lo que cuesta su reparación. Ante esta situación el Ayuntamiento debe decidir si se encuentra en ruina técnica o en ruina económica. Si el propietario es obligado a reparar los daños, es difícil que consiga una hipoteca sobre el inmueble (dado su pequeño valor de capitalización), aunque a medio-largo plazo se va a revalorizar, sobre todo cuando los contratos antiguos vayan venciendo.

El problema puede venir del hecho de que, aunque la LAU antigua permite repercutir limitadamente las obras a los inquilinos, puede suceder que éstos sea insolventes o que el importe de la repercusión sea tan bajo que el propietario se ve embarcado en un crédito que no va a poder devolver fácilmente, de tal manera que a la postre, se le obliga a inmovilizar un capital hasta el extremo de que puede llegar a problemas de solvencia.

Para huir de esta situación, no sería extraño que los propietarios trataran de desahuciar a sus inquilinos insolventes, creando incluso un problema mayor.

La Asociación Nacional de Arrendadores y Propietarios ha propuesto a la administración que sea el Ayuntamiento el que cobre las obras exigidas a los vecinos en la parte

que legalmente se les pueda repercutir, dado que, además, la Administración cuenta con los medios para conocer los recursos de que disponen. De esta forma, los propietarios o sus herederos irían devolviendo la parte restante al Ayuntamiento conforme los contratos se fueran extinguiendo y el edificio fuera recuperando paulatinamente el valor de mercado. Esta idea se basa en la creencia de que la responsabilidad de que no se hayan podido mantener los edificios la tiene la propia administración, que ha transmitido al propietario durante más de medio siglo la carga de convertirlo en benefactor social. Naturalmente, la Administración no está de acuerdo con estas opiniones, sobre todo con la primera parte de las mismas.

En cualquiera de los casos, el grado de cumplimiento del ITE ha sido, de momento, muy modesto: aunque las inspecciones realizadas en el primer trimestre del año 2001 en el área de Madrid son un 59% mayores que las realizadas en todo el año 2000, lo cierto es que, según el Colegio de Aparejadores, sólo se han inspeccionado 2.163 edificios de un total de 18.000 que deberán hacerlo en breve plazo (antes del 30 de Junio), lo que pone de manifiesto la escasa capacidad del Ayuntamiento para obligar, de hecho, a los propietarios a cumplir la normativa, a pesar de que los últimos desastres ocurridos con inmuebles antiguos han sensibilizado a la población mucho más que antes..