

## Capital social y derechos de propiedad: del valor al precio de los solares “eólicos” en Galicia, 1995-2008

Rosa María Regueiro Ferreira\*

Universidade de Santiago de Compostela – Facultade de Ciencias Económicas e Empresariais

Recibido: 1 de marzo de 2019 / Aceptado: 26 de abril de 2019

### Resumen

El desarrollo de la actividad eólica en Galicia ha estado caracterizado, entre otros elementos, por una remuneración “controvertida” del terreno ocupado por los parques eólicos. Esta controversia se ha asentado sobre la no consideración del suelo como “solar industrial”, dejando de lado elementos clave como los derechos de propiedad y el capital social. En definitiva, ha plasmado la no convergencia entre el “valor” de un terreno por su capacidad para poder desarrollar una actividad industrial, y el “precio” que debería tener como remuneración esa capacidad. En este artículo, se hace una reflexión sobre la situación vivida en Galicia desde el inicio de las actuaciones eólicas hasta el año 2008, para profundizar en la necesidad de establecer marcos normativos que contemplen los derechos de todos los agentes partícipes.

### Palabras clave

Capital social / Derechos de propiedad / Energía eólica / Parques eólicos / Precio / Terrenos eólicos / Desarrollo sostenible.

## Social capital and property rights: from value to price of the wind-farm land in Galicia, 1995-2008

### Abstract

The development of wind power in Galicia was characterized, among other elements, by a “controversial” remuneration of the land occupied by wind farms. This controversy was based on the non-consideration of the soil as an “industrial site”, and by leaving aside key elements such as property rights and social capital. In short, it reflected the non-convergence between the “value” of a piece of land due to its ability to develop an industrial activity and the “price” that it should have as a remuneration for such capacity. In this article, a reflection is made about the situation experienced in Galicia since the beginning of the wind actions up to 2008, to deepen the need to establish regulatory frameworks that consider the rights of all the stakeholders involved.

### Keywords

Social capital / Property rights / Wind energy / Wind farms / Price / Wind-farmland / Sustainable development.

**JEL Codes:** Q20, Q41, R52.

## 1. Introducción: la importancia de los derechos de propiedad

La energía eólica se ha desarrollado considerablemente en la Unión Europea (UE), impulsando un importante crecimiento de las energías renovables en las últimas décadas, y en las que España es uno de los países en los que más ha avanzado su implantación, y en particular Galicia (sobre todo hasta el año 2001, y de un modo menos intenso hasta el impacto de la crisis sistémica en el año 2008). Esta expansión, no obstante, ha sido controvertida a nivel social, dependiendo su aceptación, en parte, de la valoración de los terrenos forestales donde se instalaban los parques eólicos, debido a los desajustes

\* Correspondencia autora: [rosamaria.regueiro@usc.es](mailto:rosamaria.regueiro@usc.es)

entre el precio pagado por el uso del terreno y los beneficios, y a la existencia de una normativa que no contemplaba la participación en el proceso de todas las partes implicadas.

Detrás de esta problemática, destacan dos variables clave de especial interés para el paradigma de la nueva escuela institucionalista (en relación con la gestión de los recursos naturales), como son los derechos de propiedad y el capital social (Caballero y Garza, 2010):

– Los derechos de propiedad: entendidos como la capacidad de elección de los individuos sobre los recursos, existen restricciones al acceso libre a los recursos naturales y, por tanto, hay exclusión de uso de los recursos limitados (Eggertsson, 1990). Estas restricciones se muestran de diversas formas, tanto en el acceso, la extracción, la gestión o la transferibilidad, y ocultan el concepto de poder y de control, en tanto que los individuos que se benefician pueden realizar acciones que cambien la situación de otros individuos.

Los derechos de propiedad pueden ser públicos, privados o mixtos. En una propiedad estatal, la Administración Pública establece barreras de entrada y de producción que permiten controlar el uso por parte de los individuos. Si es un sistema mixto, la Administración Pública regula mientras que la propiedad de explotación es privada, y ello también provoca barreras de entrada si el sistema regulador no es integral.

– El capital social: entendido como la voluntad para cooperar y confiar, facilitando las relaciones entre individuos, para lograr un bienestar común a partir de unas características definitorias particulares (Ostrom, 1999). En relación con la problemática formulada en este artículo, el capital social es un elemento de impacto positivo, pues al articularse desde la creación de grupos locales que velan por la defensa de intereses comunes, se ha generado una conciencia social de un modelo alternativo que puede derivar en una gestión más equitativa de los recursos. En definitiva, las instituciones actuarían sobre las ineficiencias derivadas del libre acceso a los recursos, considerando que el entorno se caracteriza, al menos, por diferentes modelos de gobierno<sup>1</sup>, evoluciones históricas divergentes, información asimétrica y por la dificultad de acceso a esta por parte de los diferentes agentes económicos.

Para evaluar esta problemática, podría ser de aplicación una metodología que analizase las vías que la ciudadanía tiene a su disposición para poder expresar los valores proporcionados por el medio ambiente cuando se ven afectados por decisiones políticas. En este sentido, el terreno, como recurso natural, puede estar sometido a diferentes tipos de intervención por parte del Estado, siguiendo las directrices de la economía institucional (Caballero y Garza, 2010, pp. 14-15), de los que destacamos los siguientes, en particular para los terrenos de uso eólico:

- Gestión de derechos de propiedad privada: conjuga los incentivos de los particulares propietarios de los terrenos en lo que respecta a costes y beneficios sociales.
- Gestión híbrida de propiedad privada y regulación del Estado: los individuos sostienen derechos de propiedad, pero las opciones de explotación del recurso están restringidas por imposiciones reguladoras o recaudatorias. La regulación define cuándo el recurso puede ser extraído en cada momento, cuándo se puede acceder, o los tipos de inversión que se pueden realizar, entre otros. Dentro de esta tipología existen variantes en la conjunción de la propiedad privada, comunal y estatal, en las que la atención a los recursos comunes y sus cambios a lo largo del tiempo marcan situaciones peculiares, como puede ser la problemática del sector eólico.

Dentro de este debate, es decisivo el derecho del medio ambiente al tratar el uso, explotación y propiedad de los recursos naturales, renovables o no renovables. Podrían distinguirse dos grandes grupos en función de su naturaleza y de su finalidad (Rèmond-Gouilloud, 1994, pp. 20, 53-89):

<sup>1</sup> La reciente crisis sistémica ha mostrado que la simplificación institución-capacidad legislativa (Ostrom, 2004) no ha significado efectividad de actuación, sino en muchos casos actuaciones extremadamente productivistas, muy alejadas de los estándares de sostenibilidad y de equidad exigibles para una óptima gestión de los recursos naturales.

- Un grupo formado por los frutos y productos agrícolas destinados a satisfacer las necesidades de consumo humano, que se sustituyen a medida que son consumidos. En este grupo se considerarían los recursos naturales fósiles que están destinados al consumo de una colectividad, recursos que, cuando se agoten, el consumidor particular se verá privado de ellos. Por otra parte, son lesivos con el medio ambiente, por lo que están infringiendo una normativa y deberían ser penalizados.
- Un grupo formado por recursos útiles para todos los ciudadanos pero que carecen de un uso único, porque no se pueden parcelar, son libres y no se puede disponer jurídicamente de ellos. En este grupo estarían los recursos renovables en proceso de desarrollo, más respetuosos con los ecosistemas, pero que presentan diferentes lagunas que impiden agilizar de momento su consolidación.

En relación con el derecho de la propiedad, se aprecia en este contexto una sucesión de derechos por controlar el uso de los recursos (Aguilera Klink [Ed.], 1995, pp. 42-43), que se aprecia con claridad en los denominados recursos *fugitivos*, que son aquellos que se capturan a través del uso, como la caza, la pesca en mar abierto, el petróleo, el gas natural o el agua subterránea, en que el control de los recursos se otorga al propietario de la superficie. El control sobre el uso de los recursos puede definirse por leyes y reglamentos públicos de forma que se minore la incertidumbre derivada del uso diferido, lo que lleva a una lucha entre los agentes.

## 2. El proceso de ocupación de los terrenos en Galicia

El desarrollo eólico en Galicia ha convertido en habitual un paisaje con los parques eólicos en los montes, al igual que en otras comunidades autónomas españolas. La localización de los parques eólicos se ha hecho, en ocasiones, en montes no sujetos a actividad económica que produjese rendimientos directos. En otros casos, tenían como usos principales la actividad ganadera y la actividad forestal sin un alto rendimiento, ya que en las zonas con un elevado potencial eólico, por regla general, no sobreviven fácilmente los árboles.

La ocupación de los terrenos puede realizarse de cinco formas diferentes:

- Ocupación en pleno dominio: implica la instalación de elementos que impedirán la realización de otros usos en ese terreno, incluyendo aerogeneradores, edificio de control, subestación, centros de distribución, línea eléctrica de evacuación, redes de conducción y accesos viarios exteriores y/o de servicios.
- Servidumbres de paso: están vinculadas a limitaciones de usos sobre el terreno motivadas por la instalación del parque eólico, posibilitando su correcta explotación. Destacan las canalizaciones subterráneas, las servidumbres de paso de líneas aéreas y las servidumbres de protección eólica. El derecho de libre paso al acceso peatonal y a equipamientos varios para la construcción, montaje, conservación y la servidumbre de paso subterráneo son limitaciones de dominio permanentes.
- Servidumbre de vuelo de las palas de los aerogeneradores: está vinculada al área de barrido realizada por las palas en función de la orientación del aerogenerador, no afectando físicamente al terreno.
- Superficie de protección eólica afectada por la limitación de dominio: en este terreno no existe ocupación física, prohibiéndose la situación de obstáculos a una altura superior a una cierta distancia.
- Ocupación temporal de los terrenos dentro del plazo necesario para la construcción y puesta en marcha del parque eólico.

Para poder garantizar la disponibilidad de los terrenos aptos durante toda la vida útil del parque eólico, los promotores eólicos han establecido dos tipos de contratos: de compraventa de terrenos y de alquiler (el más habitual).

El valor añadido de un terreno apto para la instalación de un parque eólico no está relacionado con la clasificación urbanística del suelo ni con el régimen de explotación de los terrenos, sino que ya se constataba antes de la aprobación del proyecto eólico y de la concesión de la autorización de instalación. No es una plusvalía derivada de un proyecto de generación de energía eléctrica. Por tanto, los terrenos aptos para la instalación de un parque eólico –a veces denominados “solares eólicos”<sup>2</sup>– tienen que reunir una serie de características relacionadas con la fuerza y la intensidad del viento que en ellos se registra para ser seleccionados y tener interés para la empresa promotora.

Tomando como referencia la premisa de que los terrenos aptos disponen de un valor añadido para la producción rentable de energía eléctrica –condición sine qua non para la concesión de la autorización administrativa–, conviene señalar que el método de valoración comparativo en virtud de las transacciones realizadas en ellos (teniendo en cuenta las consideraciones recogidas al amparo de la Ley 6/1998 de régimen del suelo y valoraciones, en los artículos 25 y 26, fundamentalmente) no resulta justo<sup>3</sup> debido a la preeminencia de las empresas eólicas frente a los propietarios de los terrenos. De esta manera, se justifica que en los últimos años –y casi hasta la actualidad– hayan proliferado contratos influenciados por la presión ejercida por las empresas, llegando a afirmar con contundencia que las tierras de monte carecen de valor y abonando una cantidad fija por aerogenerador instalado o por superficie ocupada. Además, algunas empresas –en un porcentaje muy reducido– establecen un sistema mixto de abono a los propietarios, más próximo al precio justo, que consiste en el pago de un porcentaje sobre la producción bruta. No obstante, no debe olvidarse que la mayor parte de los contratos de arrendamiento permiten al propietario seguir utilizando los terrenos afectados como zona de pasto para el ganado, actividad compatible con el aprovechamiento eólico.

La Ley de expropiación forzosa establece que la Administración fijará el precio fundado y que, para el caso de ser rechazado por el propietario, se pasará el expediente de precio justo al Jurado Provincial de Expropiación, que decidirá de forma ejecutoria sobre el precio justo que corresponda a los bienes y derechos objeto de la expropiación.

El mercado en que operan las empresas generadoras de energía eólica, y las empresas eléctricas obligadas a su compra, estipula entre 900.000 euros y 1,5 millones de euros el precio del megawat de potencia a instalar<sup>4</sup>. La ventaja competitiva que el terreno apto proporciona a un parque eólico se paga cuando se está abonando la compra de un parque eólico con autorización y sin ejecución, lo que equivaldría en el mundo de la edificación al valor del solar en el que se puede edificar.

De pagarse un precio justo único e igual para todos los propietarios afectados por la instalación de un parque eólico, también se contribuiría a la distribución justa de los beneficios y las cargas, con independencia de los elementos que se instalarán en dicha instalación.

Pero para que este tipo de valoración sea una realidad, se precisa una pronta y profunda actuación en el marco legislativo de la normativa eólica, urbanística y fiscal, reconociendo la existencia de “suelo de aprovechamiento eólico” independientemente del “suelo de aprovechamiento urbanístico”.

---

<sup>2</sup> Un solar eólico es aquel terreno que es apto para un aprovechamiento industrial eólico, al constatarse la existencia de un régimen de vientos apropiados para esa actividad. A pesar de la aparente proliferación de parques eólicos, los terrenos adecuados para este tipo de instalación son un bien escaso (Vila, 2008, pp. 18-31). Estos terrenos tienen un valor incorporado que los hace atractivos para la obtención de energía eólica, condición necesaria y suficiente para que un parque eólico pueda crearse y, por tanto, producir y dar rendimientos.

<sup>3</sup> Resulta conocida la dificultad teórica de establecer el método más acertado para fijar el precio de un bien o servicio. Podríamos referirnos a los componentes materiales que participan en el proceso de producción y a los costes que implican, o a elementos subjetivos que tienen que ver con el valor que el cliente atribuye al producto y que, por tanto, participan de mecanismos psicológicos complejos.

<sup>4</sup> La inversión a realizar es considerable, y se recupera a largo plazo. La Asociación Eólica de Galicia ha estimado que el coste de instalación de un megavatio se situaría sobre los 993.175 euros, de los que la obra civil supondría 75.247,90€; la infraestructura electromecánica, aproximadamente 138.356,79€; los aerogeneradores, 705.910,97€; la contribución al refuerzo de la red, 47.843,34€; y el resto, 25.815,47€, para otros gastos (alquiler de los terrenos; gestión y mantenimiento; seguros e impuestos, entre los que destaca el IBI; y los gastos de seguimiento ambiental y de realización de las auditorías obligatorias).

### 3. Las modalidades contractuales de compra y alquiler: datos para Galicia, 1995-2008

Para poder garantizar la disponibilidad de los terrenos aptos durante toda la vida útil del parque eólico, los promotores eólicos han establecido de forma general dos tipos de contratos: de compraventa de terrenos y de arrendamiento (Tabla 1):

- Contratos de compraventa: se adquiere la propiedad de los terrenos del parque, de titularidad privada, realizando un único pago por la compra.
- Contratos de arrendamiento: se formaliza un contrato por un período igual a la vida del parque. Se realiza un pago anual en concepto de alquiler, que puede ser un importe fijo o estar vinculado a la producción. Ha sido la fórmula más usada.

En el año 2008 se llevó a cabo un importante concurso eólico de 2.235 MW de potencia para autorizar. Según Vila (2008), los precios ofertados a los propietarios de los terrenos no habían mejorado respecto de la situación que se había dado hasta el momento; excepto en un caso –en el que se alcanzan los 5.500 euros/MW–, los demás se mueven en márgenes ya señalados anteriormente (Tabla 2).

Tabla 1. Valoración de los terrenos eólicos en el período 1995-2008 (euro/metro<sup>2</sup>)

Años oferta	Afección pleno dominio	Afección servidumbre
1995	-	-
1998	0,08	0,072
2004	0,114	0,072
2005	0,23	0,072
2006	0,23 + cantidad por contrato de colaboración 0,1142	
2007, 2008	1,60 de cimentación y plataforma 0,98 de cimentación y plataforma 0,40 de superficie de vuelo 0,20 de protección eólica 0,80 de camino y canalización	

Fuente: elaboración propia a partir de los datos ofrecidos por José Antonio Diéguez y Ventonoso en el año 2009. Esta información ha sido facilitada mediante conversaciones y consultas de documentación durante esas conversaciones.

Tabla 2. Precios ofertados por los principales holdings participantes en el concurso eólico de Galicia en el año 2008

Empresa	Lugar instalación parque	Precio ofertado
DESA	Coristanco, Muxía	
NEONERGA		
CAPITAL ENERGY	Serra de Outes, A Rúa	5.500€/MW
GENOR	Vila de Cruces	3.000 €/MW
ENDESA	Barralla	3.000 €/MW
ISOLUX	Friol	3.500 €/MW
MINOTERBA	Caldas de Reis	4.000 €/MW
NORVENTO	A Pastoriza	
GAELSA	A Laracha	2.500 €/MW
WIND NOROESTE RENOVABLES	Dumbría	2.150 €/MW

Fuente: elaboración propia a partir de Vila (2008).

La alta variabilidad de estos precios está en función del año en el que se haya firmado el acuerdo, de la habilidad de los propietarios de los terrenos a la hora de negociar y de la voluntad de las empresas promotoras del parque.

Cuando se paga en función de la superficie ocupada, los precios son igualmente muy diferentes en unos casos y en otros, pudiendo moverse entre 0,036 euros/m<sup>2</sup> y 0,98 euros/m<sup>2</sup> (Simón Fernández, 2008). Al igual que en la modalidad anterior, estas diferencias se explican por el momento de la negociación y por las habilidades y voluntades de los contratantes.

La modalidad en la que los promotores ofertan un precio variable en función de la facturación está mucho menos extendida, aunque supondría una buena opción si la comparamos con las anteriores. Según los promotores, se pueden encontrar acuerdos que ofrecen un 1,5% de los ingresos brutos los primeros diez años y un 4% de los ingresos brutos a partir de ese momento, aunque también se han constatado situaciones en las que se ofrece un 2% de la facturación anual (Simón Fernández, 2008). Estas cantidades superan los costes de explotación por arrendamiento de terrenos que reconocen algunas empresas del sector, entre el 0,15 y el 0,45% de la facturación (Martínez Barrios y Muñiz Baum, 2007).

En relación con este factor, hay que mencionar que otros sectores de la economía local también se benefician de las construcciones, como los ayuntamientos, que perciben en concepto de licencia municipal de obras entre 6.000 y 6.300 euros, con una media por parque de 6.141 euros. Además de este ingreso puntual, los ayuntamientos se benefician de ingresos derivados de impuestos tales como el Impuesto de Actividades Económicas (en cantidades aproximadas de 332,21 euros por GWh-año) y el Impuesto de Bienes Inmuebles (y desde 2009 también de los ingresos derivados del cánón eólico).

En cualquier caso, las rentas percibidas por los propietarios de las tierras no han dejado de ser una cantidad minúscula de la facturación de las empresas. Simón Fernández (2008) ha calculado que en Galicia estas rentas –unos 6,64 millones de euros– suponían solo el 1,03% de la facturación bruta de los parques eólicos en funcionamiento, cuando esta facturación originada en el medio rural alcanzaba un valor equivalente a más del 57% de la renta agraria gallega (Tabla 3).

Tabla 3. Rendimiento de los terrenos en Galicia (promedio)

Alquiler parques eólicos	90.000 €
Forestal común	18.000 €
Forestal zonas elevado potencial eólico	4.500 €
Ganadero	6.000 €

Fuente: Regueiro (2010).

A partir de los datos expuestos, se concluye que el propietario de los terrenos aptos alcanzará una mayor rentabilidad en régimen de alquiler, siendo una tendencia creciente con el paso de los años, pues se dispone de mayor información sobre el nivel de producción y facturación de los parques eólicos, por lo que son altas las cantidades pedidas en opción de compra.

#### 4. La metodología VALSE para vincular valor y precio

El problema de valoración de los terrenos aptos para uso eólico puede presentarse en un contexto en el que entran en conflicto los intereses de los particulares y los de las empresas promotoras, que emplean la herramienta de la opacidad informativa y en el que hay una actuación parcial por parte de la Administración Pública debido a la inexistencia de un modelo íntegro de desarrollo del sector eólico. Estos terrenos tienen un valor añadido que es una medición determinada de viento, un bien libre que permitirá la posterior explotación industrial del recurso por parte de empresas privadas. Consideran-

do las premisas de la metodología VALSE empleadas por O'Connor (Coord., 1998) para la valoración del empleo del agua en las Islas Canarias, establecemos a continuación una relación entre los intereses particulares y el valor social asociados a este tipo de terrenos, que sintetizan en gran medida toda la problemática relacionada con su falta de valoración:

- Intereses individuales:
  - El terreno apto para uso eólico es un bien privado o comunal.
  - Los derechos sobre los terrenos son absolutos.
  - Los propietarios tienen la capacidad de autogestión y autorregulación.
  - No hay especulación.
  - El mercado de compra/alquiler de terrenos para uso eólico existe y tiene potencialidad de desarrollo.
  - Existencia de transparencia en la gestión.
  - La sobreexplotación no ha sido demostrada científicamente, pero sí la ocupación de zonas protegidas.
- Valor social:
  - El viento que está en esos terrenos es un bien libre, sometido su uso a una autorización pública.
  - Los derechos sobre el terreno están limitados.
  - La regulación sobre los terrenos es ejercida por el poder público, aunque no considera la problemática de este tipo de terreno en particular.
  - La especulación debe ser evitada, pero hay indicios de su existencia y no se establecen medidas correctoras.
  - Las transacciones son opacas.
  - Existe fraude.
  - Hay lesión ambiental evidente, y no se actúa en ese campo.

Un marco normativo global que considerase todas las variables que inciden en el desarrollo de la energía eólica sería un bálsamo necesario con imperiosa urgencia. Considerando que en el controvertido problema de la valoración de los terrenos aptos para instalaciones eólicas confluyen elementos de carácter urbanístico, industrial, económico, medioambiental y social, entre otros, resulta obvio que el establecimiento de un marco regulador específico, por mínimo que fuese, contribuiría notablemente a reducir las discrepancias actuales o, al menos, a unificarlas hacia una única dirección.

La sucesión de normas aprobadas en Galicia ha tenido como una de sus líneas definitorias tratar de adecuar la potencia a instalar en un período de tiempo concreto, indicando con exhaustivo detalle las características de los parques eólicos que se vayan a construir, el proceso de evaluación de los impactos, así como todas y cada una de las actuaciones, responsabilidades y justificaciones que las empresas promotoras deberán cumplir con la Administración. Pero resulta paradójico que el elemento fundamental para el asentamiento de los parques eólicos, como emplazamientos industriales que son, no aparezca tratado, y ello a pesar de que desde el año 1995 se han sucedido constantemente situaciones problemáticas y conflictivas relacionadas con el incorrecto procedimiento de valoración de los terrenos y el desamparo derivado del vacío legal del marco jurídico en vigor.

Por las propias características del desarrollo eólico, la regulación es necesaria, pues la aplicación del derecho requiere el conocimiento previo del hecho objeto de la valoración jurídica.

La problemática de la inexistencia de una política sectorial global en relación con los asentamientos eólicos también es una realidad en otras comunidades autónomas españolas, y, además, la valoración justa de los terrenos aptos para asentamientos eólicos presenta, si cabe, una situación aún menos equitativa en el resto de las comunidades autónomas con experiencia eólica. Se puede afirmar que en el ámbito estatal no existe una legislación única que regule la valoración de los terrenos aptos para uso eólico y se aprecian regulaciones y/o iniciativas autonómicas que agudizan aún más las diferencias.

## 5. Conclusiones

Las gestiones de terrenos son un factor crucial para el desarrollo de los parques eólicos y para su grado de aceptación social. Los parques eólicos ocupan superficies reducidas, si bien distribuidas longitudinalmente, por lo que el alto parcelamiento que existe en Galicia afecta, en ocasiones, a numerosas propiedades inmuebles que quedan bajo el mismo proyecto.

En este panorama, los propietarios de los terrenos aptos para la instalación de parques eólicos no son partícipes reales del negocio eólico, sino más bien espectadores. Este papel secundario puede venir motivado en gran medida por el flujo de información asimétrica que circula en el mercado de la energía eólica: la demanda (las empresas promotoras) disponen de medios y de estudios técnicos y económicos que les permiten conocer y valorar los terrenos con mayor potencial eólico, mientras que la oferta (los propietarios) apenas disponen de datos reales sobre el valor de sus terrenos, y únicamente pueden valorar entre una situación inicial en la que sus terrenos improductivos no generaban rentas, y las rentas anuales que ahora les van a reportar bajo una serie de condicionantes. Además, puede distinguirse un tercer agente –la Administración Pública– que desempeña un papel no neutral y que alienta la consecución de acuerdos entre las partes pero sin mostrar una postura clara a favor de los propietarios.

Desde un principio, el propietario ha percibido el parque eólico como un mayor valor del terreno compatible con sus usos anteriores. La equivocada percepción sobre la rentabilidad de los parques eólicos ha derivado, en ocasiones, en expectativas retributivas desproporcionadas. La política retributiva por ocupación de terrenos debe ser justa y transparente.

La valoración de los terrenos aptos para las instalaciones eólicas no está sujeta a una norma reguladora que marque unas directrices mínimas de aplicación, por lo que pueden emplearse diferentes criterios de valoración:

- 1) Precio por superficie ocupada, con un importe fijo por metro cuadrado de terreno ocupado.
- 2) Porcentaje sobre la producción estimada.
- 3) Precio por potencia instalada, con un importe fijo por megawatt de potencia.
- 4) Precio por aerogenerador instalado.

Si se paga un precio justo único e igual para todos los propietarios afectados por la instalación de un parque eólico, también se contribuye a la distribución justa de los beneficios y las cargas, con independencia de los elementos que se hayan instalado en el parque. Pero para que este tipo de valoración sea una realidad, se precisa una pronta y profunda actuación en el marco legislativo de la normativa eólica, urbanística y fiscal, reconociendo la existencia de “suelo de aprovechamiento eólico” independientemente del “suelo de aprovechamiento urbanístico”.

## Bibliografía

- Aguilera Klink, F. (Ed.). (1995). *Economía de los recursos naturales: un enfoque institucional*. Madrid: Fundación Argentaria.
- Caballero, G., y Garza, M. D. (2010). Los fundamentos de la nueva economía institucional hacia la economía de los recursos naturales: comunes, instituciones, gobernanza y cambio institucional. En *XII Reunión de Economía Mundial. Santiago de Compostela, 26-28 de mayo de 2010*. Madrid: Sociedad de Economía Mundial.  
DOI: <https://doi.org/10.7201/earn.2010.02.04>
- Eggertsson, T. (1990). *Economic behaviour and institutions*. Cambridge, England: Cambridge University Press.
- Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones. *Boletín Oficial del Estado*, N.º. 89, de 14 de abril de 1998, 12296-12304. Madrid: Jefatura del Estado. Recuperado de <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1998-8788>

- Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre expropiación forzosa. *Boletín Oficial del Estado*, N.º. 351, de 17 de diciembre de 1954, 8261-8278. Madrid: Jefatura del Estado. Recuperado de <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1954-15431>
- Martínez Barrios, J., y Muñiz Baum, B. (2007). Estudio de viabilidad técnico-económico de parques eólicos. *Curso de energía eólica para no expertos. Edición desde el 25 de septiembre de 2007 hasta el 24 de octubre de 2007*. ENDESA Cogeneración y Renovables.
- O'Connor, M. (Coord.). (1998). *VALSE: Social processes for environmental valuation: Procedures and institutions for social valuations of natural capitals in environmental conservation and sustainability policy (VALSE). Summary final report. (ENV4-CT96-0226)*. Recuperado de [https://cordis.europa.eu/docs/publications/5166/51667601-6\\_en.pdf](https://cordis.europa.eu/docs/publications/5166/51667601-6_en.pdf)
- Ostrom, E. (1999). Social capital: A fad or a fundamental concept. En P. Dasgupta y I. Serageldin (Eds.), *Social capital: A multifaceted perspective* (pp. 172-214). Washington, DC: World Bank. Recuperado de <https://pdfs.semanticscholar.org/d0cd/d95f3fcc413f4fdb4af02d62a27084eb7981.pdf>
- Ostrom, E. (2004). Rules without enforcement are but words on paper. *IHDP*, 2, 8-12.
- Regueiro Ferreira, R. M. (2010). *Xénese e desenvolvemento do sector eólico en Galicia (1995-2010)*. (Tesis doctoral). Santiago de Compostela: Universidade, Servizo de Publicacións e Intercambio Científico. Recuperado de <https://minerva.usc.es/xmlui/handle/10347/2158>
- Rèmond-Gouilloud, M. (1994). *El derecho a destruir. Ensayo sobre el derecho del medio ambiente*. Buenos Aires, Argentina: Losada.
- Simón Fernández, X. (2008). Impacto socioeconómico da enerxía eólica en Galiza. En *Xornada de enerxía eólica: marco regulador e impacto socioeconómico da enerxía eólica*. Vigo: Universidade de Vigo.
- Vila, M. (2008). A dura batalla do vento. *Tempos Novos*, 138, 18-31.