

ARTIGO

OPEN ACCESS

## Capital social e dereitos de propiedade: do valor ao prezo dos soares “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

### Resumo

O desenvolvemento da actividade eólica en Galicia estivo caracterizado, entre outros elementos, por unha remuneración “controvertida” do terreo ocupado polos parques eólicos. Esta controversia asentouse sobre a non consideración do solo como “soar industrial”, deixando de lado elementos clave como os dereitos de propiedade e o capital social. En definitiva, plasmoa a non converxencia entre o “valor” dun terreo pola súa capacidade para poder desenvolver unha actividade industrial, e o “prezo” que debería ter como remuneración esa capacidade. Neste artigo, faise unha reflexión sobre a situación vivida en Galicia desde o inicio das actuacións eólicas ata o ano 2008, para profundar na necesidade de establecer marcos normativos que contemplan os dereitos de todos os axentes partícipes.

### Palabras clave

Capital social / Dereitos de propiedade / Enerxía eólica / Parques eólicos / Prezo / Terreos eólicos / Desenvolvemento sostible.

## 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-farm land / Sustainable development.

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

## 1. Introducción: a importancia dos dereitos de propiedade

A enerxía eólica desenvolveuse considerablemente na Unión Europea (UE), impulsando un importante crecemento das enerxías renovables nas últimas décadas, e nas que España é un dos países nos que máis avanzou a súa implantación, e en particular Galicia (sobre todo ata o ano 2001, e dun xeito menos intenso ata o impacto da crise sistémica no ano 2008). Esta expansión, así e todo, foi controvertida a nivel social, dependendo a súa aceptación, en parte, da valoración dos terreos forestais onde se instalaban os parques eólicos, debido aos desaxustes entre o prezo pagado polo uso do terreo e os be-

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

neficios, e á existencia dunha normativa que non contemplaba a participación no proceso de todas as partes implicadas.

Detrás desta problemática, destacan dúas variables clave de especial interese para o paradigma da nova escola institucionalista (en relación coa xestión dos recursos naturais), como son os dereitos de propiedade e o capital social (Caballero e Garza, 2010):

– Os dereitos de propiedade: entendidos como a capacidade de elección dos individuos sobre os recursos, existen restricións ao acceso libre aos recursos naturais e, polo tanto, hai exclusión de uso dos recursos limitados (Eggertsson, 1990). Estas restricións móstranse de diversas formas, tanto no acceso, na extracción, na xestión ou na transferibilidade, e agochan o concepto de poder e de control, en tanto que os individuos que se benefician poden realizar accións que cambien a situación doutros individuos.

Os dereitos de propiedade poden ser públicos, privados ou mixtos. Nunha propiedade estatal, a Administración Pública establece barreiras de entrada e de produción que permiten controlar o uso por parte dos individuos. Se é un sistema mixto, a Administración Pública regula mentres que a propiedade de explotación é privada, e isto tamén provoca barreiras de entrada se o sistema regulador non é integral.

– O capital social: entendido como a vontade para cooperar e confiar, facilitando as relacións entre individuos, para lograr un benestar común a partir dunhas características definitorias particulares (Ostrom, 1999). En relación coa problemática formulada neste artigo, o capital social é un elemento de impacto positivo, pois ao articularse desde a creación de grupos locais que velan pola defensa de intereses comúns, xerouse unha conciencia social dun modelo alternativo que pode derivar nunha xestión máis equitativa dos recursos. En definitiva, as institucións actuarían sobre as ineficiencias derivadas do libre acceso aos recursos, considerando que a contorna se caracteriza, cando menos, por diferentes modelos de goberno<sup>1</sup>, evolucións históricas diverxentes, información asimétrica e pola dificultade de acceso a esta por parte dos diferentes axentes económicos.

Para avaliar esta problemática, podería ser de aplicación unha metodoloxía que analizase as vías que a cidadanía ten á súa disposición para poder expresar os valores proporcionados polo medio ambiente cando se ven afectados por decisións políticas. Neste sentido, o terreo, como recurso natural, pode estar sometido a diferentes tipos de intervención por parte do Estado, seguindo as directrices da economía institucional (Caballero e Garza, 2010, pp. 14-15), dos que destacamos os seguintes, en particular para os terreos de uso eólico:

- Xestión de dereitos de propiedade privada: conxuga os incentivos dos particulares propietarios dos terreos no que respecta a custos e beneficios sociais.
- Xestión híbrida de propiedade privada e regulación do Estado: os individuos sosteñen dereitos de propiedade, pero as opcións de explotación do recurso están restrinxidas por imposicións regulatorias ou recadatorias. A regulación define cando o recurso pode ser extraído en cada momento, cando se pode acceder, ou os tipos de investimento que se poden realizar, entre outros. Dentro desta tipoloxía existen variantes na conxunción da propiedade privada, comunal e estatal, nas que a atención aos recursos comúns e os seus cambios ao longo do tempo marcan situacións peculiares, como pode ser a problemática do sector eólico.

Dentro deste debate, é decisivo o dereito do medio ambiente ao tratar o uso, a explotación e a propiedade dos recursos naturais, renovables ou non renovables. Poderían distinguirse dous grandes grupos en función da súa natureza e da súa finalidade (Rèmond-Gouilloud, 1994, pp. 20, 53-89):

<sup>1</sup> A recente crise sistémica amosou que a simplificación institución-capacidade legislativa (Ostrom, 2004) non significou efectividade de actuación, senón en moitos casos actuacións extremadamente produtivistas, moi afastadas dos estándares de sostiñibilidade e de equidade esixibles para unha óptima xestión dos recursos naturais.

- Un grupo formado polos froitos e produtos agrícolas destinados a satisfacer as necesidades de consumo humano, que se substitúen a medida que son consumidos. Neste grupo consideraríanse os recursos naturais fósiles que están destinados ao consumo dunha colectividade, recursos que, cando se esgoten, o consumidor particular se verá privado deles. Por outra parte, son lesivos co medio ambiente, polo que están a infrinxir unha normativa e deberían ser penalizados.
- Un grupo formado por recursos útiles para todos os cidadáns pero que carecen dun uso único, porque non se poden parcelar, son libres e non se pode dispor xuridicamente deles. Neste grupo estarían os recursos renovables en proceso de desenvolvemento, máis respectuosos cos ecosistemas, pero que presentan diferentes lagoas que impiden axilizar de momento a súa consolidación.

En relación co dereito da propiedade, apréciase neste contexto unha sucesión de dereitos por controlar o uso dos recursos (Aguilera Klink [Ed.], 1995, pp. 42-43), que se aprecia con claridade nos denominados recursos *fluxivos*, que son aqueles que se capturan a través do uso, como a caza, a pesca en mar aberto, o petróleo, o gas natural ou a auga subterránea, en que o control dos recursos se lle outorga ao propietario da superficie. O control sobre o uso dos recursos pode definirse por leis e regulamentos públicos de forma que se minore a incerteza derivada do uso diferido, o que leva a unha loita entre os axentes.

## 2. O proceso de ocupación dos terreos en Galicia

O desenvolvemento eólico en Galicia converteu en habitual unha paisaxe con parques eólicos nos montes, ao igual que noutras comunidades autónomas españolas. A localización dos parques eólicos fíxose, en ocasións, en montes non suxeitos a actividade económica que producise rendementos directos. Noutros casos, tiñan como usos principais a actividade gandeira e a actividade forestal sen un alto rendimento, xa que nas zonas cun elevado potencial eólico, por regra xeral, non sobreviven facilmente as árbores.

A ocupación dos terreos pode realizarse de cinco formas diferentes:

- Ocupación en pleno dominio: implica a instalación de elementos que impedirán a realización doutros usos nese terreo, incluíndo aeroxeradores, edificio de control, subestación, centros de distribución, liña eléctrica de evacuación, redes de condución e accesos viarios exteriores e/ou de servizos.
- Servidumes de paso: están vinculadas a limitacións de usos sobre o terreo motivadas pola instalación do parque eólico, posibilitando a súa correcta explotación. Destacan as canalizacións subterráneas, as servidumes de paso de liñas aéreas e as servidumes de protección eólica. O dereito de libre paso ao acceso peonil e a equipamentos varios para a construción, montaxe, conservación e a servidume de paso subterráneo son limitacións de dominio permanentes.
- Servidume de voo das pas dos aeroxeradores: está vinculada á área de varrido realizada polas pas en función da orientación do aeroxerador, non afectando fisicamente ao terreo.
- Superficie de protección eólica afectada pola limitación de dominio: neste terreo non existe ocupación física, prohibíndose a situación de obstáculos a unha altura superior a unha certa distancia.
- Ocupación temporal dos terreos dentro do prazo necesario para a construción e posta en marcha do parque eólico.

Para poder garantir a dispoñibilidade dos terreos aptos durante toda a vida útil do parque eólico, os promotores eólicos estableceron dous tipos de contratos: de compravenda de terreos e de alugueiro (o máis habitual).

O valor engadido dun terreo apto para a instalación dun parque eólico non está relacionado coa clasificación urbanística do solo nin co réxime de explotación dos terreos, senón que xa se constataba antes da aprobación do proxecto eólico e da concesión da autorización de instalación. Non é unha plusvalía derivada dun proxecto de xeración de enerxía eléctrica. Polo tanto, os terreos aptos para a instala-

ción dun parque eólico –ás veces denominados “soares eólicos”<sup>2</sup>– teñen que reunir unha serie de características relacionadas coa forza e coa intensidade do vento que neles se rexistra para ser seleccionados e ter interese para a empresa promotora.

Tomando como referencia a premisa de que os terreos aptos dispoñen dun valor engadido para a produción rendible de enerxía eléctrica –condición sine qua non para a concesión da autorización administrativa–, convén sinalar que o método de valoración comparativo en virtude das transaccións realizadas neles (tendo en conta as consideracións recollidas ao abeiro da Lei 6/1998 de réxime do solo e valoracións, nos artigos 25 e 26, fundamentalmente) non resulta xusto<sup>3</sup> debido á preeminencia das empresas eólicas fronte aos propietarios dos terreos. Desta maneira, xustifícase que nos últimos anos –e case ata a actualidade– proliferasen contratos influenciados pola presión exercida polas empresas, chegando a afirmar con contundencia que as terras de monte carecen de valor e aboando unha cantidade fixa por aeroxerador instalado ou por superficie ocupada. Ademais, algunhas empresas –nunha porcentaxe moi reducida– establecen un sistema mixto de aboamento aos propietarios, máis próximo ao prezo xusto, que consiste no pagamento dunha porcentaxe sobre a produción bruta. Con todo, non debe esquecerse que a maior parte dos contratos de arrendamento lle permiten ao propietario seguir utilizando os terreos afectados como zona de pasto para o gando, actividade compatible co aproveitamento eólico.

A Lei de expropiación forzosa establece que a Administración fixará o prezo fundado e que, para o caso de ser rexeitado polo propietario, se pasará o expediente de prezo xusto ao Xurado Provincial de Expropiación, que decidirá de forma executoria sobre o prezo xusto que lles corresponda aos bens e dereitos obxecto da expropiación.

O mercado en que operan as empresas xeradoras de enerxía eólica, e as empresas eléctricas obrigadas á súa compra, estipula entre 900.000 euros e 1,5 millóns de euros o prezo do megawat de potencia para instalar<sup>4</sup>. A vantaxe competitiva que o terreo apto lle proporciona a un parque eólico págase cando se está aboando a compra dun parque eólico con autorización e sen execución, o que equivalería no mundo da edificación ao valor do soar no que se pode edificar.

De se pagar un prezo xusto único e igual para todos os propietarios afectados pola instalación dun parque eólico, tamén se contribuíría á distribución xusta dos beneficios e das cargas, con independencia dos elementos que se instalarán na dita instalación.

Pero para que este tipo de valoración sexa unha realidade, precísase unha pronta e profunda actuación no marco lexislativo da normativa eólica, urbanística e fiscal, recoñecendo a existencia de “solo de aproveitamento eólico” independentemente do “solo de aproveitamento urbanístico”.

### 3. As modalidades contractuais de compra e aluguer: datos para Galicia, 1995-2008

Para poder garantir a dispoñibilidade dos terreos aptos durante toda a vida útil do parque eólico, os promotores eólicos estableceron de forma xeral dous tipos de contratos: de compravenda de terreos e de arrendamento (Táboa 1):

<sup>2</sup> Un soar eólico é aquel terreo que é apto para un aproveitamento industrial eólico, ao constatarse a existencia dun réxime de ventos apropiados para esa actividade. A pesar da aparente proliferación de parques eólicos, os terreos axeitados para este tipo de instalación son un ben escaso (Vila, 2008, pp. 18-31). Estes terreos teñen un valor incorporado que os fai atractivos para a obtención de enerxía eólica, condición necesaria e suficiente para que un parque eólico poida crearse e, polo tanto, producir e dar rendementos.

<sup>3</sup> Resulta coñecida a dificultade teórica de establecer o método máis acertado para fixar o prezo dun ben ou servizo. Poderíamos referirnos aos compoñentes materiais que participan no proceso de produción e aos custos que implican, ou a elementos subxectivos que teñen que ver co valor que o cliente lle atribúe ao produto e que, polo tanto, participan de mecanismos psicolóxicos complexos.

<sup>4</sup> O investimento que realizar é considerable, e recupérase no longo prazo. A Asociación Eólica de Galicia estimou que o custo de instalación dun megavatio se situaría sobre os 993.175 euros, dos que a obra civil suporía 75.247,90€; a infraestrutura electromecánica, aproximadamente 138.356,79€; os aeroxeradores, 705.910,97€; a contribución ao reforzo da rede, 47.843,34€; e o resto, 25.815,47€, para outros gastos (alugueiro dos terreos; xestión e mantemento; seguros e impostos, entre os que destaca o IBI; e os gastos de seguimento ambiental e de realización das auditorías obrigatorias).

- Contratos de compravenda: adquirese a propiedade dos terreos do parque, de titularidade privada, realizando un único pagamento pola compra.
- Contratos de arrendamento: formalízase un contrato por un período igual á vida do parque. Realízase un pagamento anual en concepto de alugueiro, que pode ser un importe fixo ou estar vinculado á produción. Foi a fórmula máis usada.

No ano 2008 levouse a cabo un importante concurso eólico de 2.235 MW de potencia para autorizar. Segundo Vila (2008), os prezos ofertados aos propietarios dos terreos non melloraran respecto da situación que se dera ata o momento; agás nun caso –no que se alcanzan os 5.500 euros/MW–, os demais móvense nas marxes xa sinaladas anteriormente (Táboa 2).

Táboa 1. Valoración dos terreos eólicos no período 1995-2008 (euro/metro<sup>2</sup>)

Anos oferta	Afección pleno dominio	Afección servidume
1995	-	-
1998	0,08	0,072
2004	0,114	0,072
2005	0,23	0,072
2006	0,23 + cantidade por contrato de colaboración	
	0,1142	
2007, 2008	1,60 de cimentación e plataforma	
	0,98 de cimentación e plataforma	
	0,40 de superficie de voo	
	0,20 de protección eólica	
	0,80 de camiño e gabia	

Fonte: elaboración propia a partir dos datos ofrecidos por José Antonio Diéguez e por Ventonoso no ano 2009. Esta información foi facilitada mediante conversas mantidas e consultas de documentación durante esas conversas.

Táboa 2. Prezos ofertados polos principais holdings participantes no concurso eólico de Galicia no ano 2008

Empresa	Lugar instalación parque	Prezo 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

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

A alta variabilidade destes prezos está en función do ano no que se asinase o acordo, da habilidade dos propietarios dos terreos á hora de negociar e da vontade das empresas promotoras do parque.

Cando se paga en función da superficie ocupada, os prezos son igualmente moi diferentes nuns casos e noutros, podendo moverse entre os 0,036 euros/m<sup>2</sup> e os 0,98 euros/m<sup>2</sup> (Simón Fernández, 2008). Ao igual que na modalidade anterior, estas diferenzas explícanse polo momento da negociación e polas habilidades e vontades dos contratantes.

A modalidade na que os promotores ofertan un prezo variable en función da facturación está moito menos estendida, aínda que suporía unha boa opción se a comparamos coas anteriores. Segundo os promotores, poden atoparse acordos que ofrecen un 1,5% dos ingresos brutos os primeiros dez anos e un 4% dos ingresos brutos a partir dese momento, aínda que tamén se constataron situacións nas que se ofrece un 2% da facturación anual (Simón Fernández, 2008). Estas cantidades superan os custos de explotación por arrendamento de terreos que recoñecen algunhas empresas do sector, entre o 0,15 e o 0,45% da facturación (Martínez Barrios e Muñiz Baum, 2007).

En relación con este factor, hai que mencionar que outros sectores da economía local tamén se benefician das construcións, como os concellos, que perciben en concepto de licenza municipal de obras entre 6.000 e 6.300 euros, cunha media por parque de 6.141 euros. Ademais deste ingreso puntual, os concellos benefíciense de ingresos derivados de impostos tales como o Imposto de Actividades Económicas (en cantidades aproximadas de 332,21 euros por GWh-ano) e o Imposto de Bens Inmóveis (e desde 2009 tamén dos ingresos derivados do canón eólico).

En calquera caso, as rendas percibidas polos propietarios das terras non deixaron de ser unha cantidade minúscula da facturación das empresas. Simón Fernández (2008) calculou que en Galicia estas rendas –uns 6,64 millóns de euros– supoñían só o 1,03% da facturación bruta dos parques eólicos en funcionamento, cando esta facturación orixinada no medio rural alcanzaba un valor equivalente a máis do 57% da renda agraria galega (Táboa 3).

Táboa 3. Rendemento dos terreos en Galicia (promedio)

Aluguer parques eólicos	90.000 €
Forestal común	18.000 €
Forestal zonas elevado potencial eólico	4.500 €
Gandeiro	6.000 €

Fonte: Regueiro (2010).

A partir dos datos expostos, conclúese que o propietario dos terreos aptos alcanzará unha maior rendibilidade en réxime de alugamento, sendo unha tendencia crecente co paso dos anos, pois se dispón de maior información sobre o nivel de produción e facturación dos parques eólicos, polo que son altas as cantidades pedidas en opción de compra.

#### 4. A metodoloxía VALSE para vincular valor e prezo

O problema de valoración dos terreos aptos para uso eólico pode presentarse nun contexto no que entran en conflito os intereses dos particulares e os das empresas promotoras, que empregan a ferramenta da opacidade informativa e no que hai unha actuación parcial por parte da Administración Pública debido á inexistencia dun modelo íntegro de desenvolvemento do sector eólico. Estes terreos teñen un valor engadido que é unha medición determinada de vento, un ben libre que permitirá a posterior explotación industrial do recurso por parte de empresas privadas. Considerando as premisas da metodoloxía VALSE empregadas por O'Connor (Coord., 1998) para a valoración do emprego da auga nas Illas Canarias, establecemos a continuación unha relación entre os intereses particulares e o valor social asociados a este tipo de terreos, que sintetizan en gran medida toda a problemática relacionada coa súa falta de valoración:

- Intereses individuais:
  - O terreo apto para uso eólico é un ben privado ou comunal.
  - Os dereitos sobre os terreos son absolutos.
  - Os propietarios teñen a capacidade de autoxestión e autorregulación.
  - Non hai especulación.
  - O mercado de compra/alugueiro de terreos para uso eólico existe e ten potencialidade de desenvolvemento.
  - Existencia de transparencia na xestión.
  - A sobreexplotación non foi demostrada cientificamente, pero si a ocupación de zonas protexidas.
- Valor social:
  - O vento que está neses terreos é un ben libre, sometido o seu uso a unha autorización pública.
  - Os dereitos sobre o terreo están limitados.
  - A regulación sobre os terreos é exercida polo poder público, aínda que non considera a problemática deste tipo de terreo en particular.
  - A especulación debe ser evitada, pero hai indicios da súa existencia e non se establecen medidas correctoras.
  - As transaccións son opacas.
  - Existe fraude.
  - Hai lesión ambiental evidente, e non se actúa nese campo.

Un marco normativo global que considerase todas as variables que inciden no desenvolvemento da enerxía eólica sería un bálsamo necesario con imperiosa urxencia. Considerando que no controvertido problema da valoración dos terreos aptos para instalacións eólicas conflúen elementos de carácter urbanístico, industrial, económico, medioambiental e social, entre outros, resulta obvio que o establecemento dun marco regulatorio específico, por mínimo que fose, contribuiría notablemente a reducir as discrepancias actuais ou, cando menos, a unificalas cara a unha única dirección.

A sucesión de normas aprobadas en Galicia tivo como unha das súas liñas definitorias tratar de adecuar a potencia para instalar nun período de tempo concreto, indicando con exhaustivo detalle as características dos parques eólicos que se vaian construír, o proceso de avaliación dos impactos, así como todas e cada unha das actuacións, responsabilidades e xustificacións que as empresas promotoras deberán cumprir coa Administración. Mais resulta paradoxal que o elemento fundamental para o asentamento dos parques eólicos, como emprazamentos industriais que son, non apareza tratado, e isto a pesar de que desde o ano 1995 se sucederan constantemente situacións problemáticas e conflitivas relacionadas co incorrecto procedemento de valoración dos terreos e o desamparo derivado do baleiro legal do marco xurídico en vigor.

Polas propias características do desenvolvemento eólico, a regulación é necesaria, pois a aplicación do dereito require o coñecemento previo do feito obxecto da valoración xurídica.

A problemática da inexistencia dunha política sectorial global en relación cos asentamentos eólicos tamén é unha realidade noutras comunidades autónomas españolas, e, ademais, a valoración xusta dos terreos aptos para asentamentos eólicos presenta, se cabe, unha situación aínda menos equitativa no resto das comunidades autónomas con experiencia eólica. Pode afirmarse que no ámbito estatal non existe unha lexislación única que regule a valoración dos terreos aptos para uso eólico e aprécianse regulacións e/ou iniciativas autonómicas que agudizan aínda máis as diferenzas.

## 5. Conclusións

As xestións de terreos son un factor crucial para o desenvolvemento dos parques eólicos e para o seu grao de aceptación social. Os parques eólicos ocupan superficies reducidas, se ben distribuídas

lonxitudinalmente, polo que o alto parcelamento que existe en Galicia afecta, en ocasións, a numerosos predios que quedan baixo o mesmo proxecto.

Neste panorama, os propietarios dos terreos aptos para a instalación de parques eólicos non son partícipes reais do negocio eólico, senón máis ben espectadores. Este papel secundario pode vir motivado en gran medida polo fluxo de información asimétrica que circula no mercado da enerxía eólica: a demanda (as empresas promotoras) dispoñen de medios e de estudos técnicos e económicos que lles permiten coñecer e valorar os terreos con maior potencial eólico, mentres que a oferta (os propietarios) apenas dispoñen de datos reais sobre o valor dos seus terreos, e unicamente poden valorar entre unha situación inicial na que os seus terreos improdutivos non xeraban rendas, e as rendas anuais que agora lles van reportar baixo unha serie de condicionantes. Ademais, pode distinguirse un terceiro axente –a Administración Pública– que desenvolve un papel non neutral e que alenta a consecución de acordos entre as partes pero sen mostrar unha postura clara a favor dos propietarios.

Desde un principio, o propietario percibiu o parque eólico como un maior valor do terreo compatible cos seus usos anteriores. A equivocada percepción sobre a rendibilidade dos parques eólicos derivou, en ocasións, en expectativas retributivas desproporcionadas. A política retributiva por ocupación de terreos debe ser xusta e transparente.

A valoración dos terreos aptos para as instalacións eólicas non está suxeita a unha norma reguladora que marque unhas directrices mínimas de aplicación, polo que poden empregarse diferentes criterios de valoración:

- 1) Prezo por superficie ocupada, cun importe fixo por metro cadrado de terreo ocupado.
- 2) Porcentaxe sobre a produción estimada.
- 3) Prezo por potencia instalada, cun importe fixo por megawatt de potencia.
- 4) Prezo por aeroxerador instalado.

Se se paga un prezo xusto único e igual para todos os propietarios afectados pola instalación dun parque eólico, tamén se contribúe á distribución xusta dos beneficios e das cargas, con independencia dos elementos que se instalaran no parque. Pero para que este tipo de valoración sexa unha realidade, precísase unha pronta e profunda actuación no marco legislativo da normativa eólica, urbanística e fiscal, recoñecendo a existencia de “solo de aproveitamento eólico” independentemente do “solo de aproveitamento urbanístico”.

## Bibliografía

- Aguilera Klink, F. (Ed.). (1995). *Economía de los recursos naturales: un enfoque institucional*. Madrid: Fundación Argentaria.
- Caballero, G., e 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 réximen 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., e 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 e 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)*. (Tese de doutoramento). 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.