

El valor del suelo rural y las expropiaciones



LUIS TORROGLOSA MARTÍNEZ

Economista, técnico urbanista y presidente del Grupo de Trabajo de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Consejo General de Economistas

No es razonable que en la actualidad, aplicando el vigente Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, el valor del suelo en situación de rural a los efectos expropiatorios haya sufrido un incremento del 700% aproximadamente, desde su entrada en vigor en noviembre del 2011 hasta la fecha.

Es decir, que cuando una Administración pública necesita suelo rústico o no urbanizable (según la terminología utilizada por cada normativa autonómica), bien para mejorar una carretera o implantar la línea del AVE, o bien para la instalación de una dotación de interés público, de establecerse un precio medio por el suelo rural de 1,10 euros por metro cuadrado, se tasaría actualmente con un justiprecio de aproximadamente 7,50 euros por metro cuadrado.

El valor del suelo rústico o no urbanizable en el mercado real no ha sufrido este desorbitado incremento. Preguntemos a los agricultores españoles si una hectárea vale o puede venderse por 75.000 euros. Nos dirían que no sabemos lo que es el campo.

La paradoja puede llegar incluso a que en muchos pequeños municipios, fundamentalmente del interior peninsular, el valor del suelo rural a efectos expropiatorios se sitúa en el entorno, si no por encima, del valor del suelo urbanizado.

Establece la vigente normativa estatal de valoración que cuando el suelo sea rural, los terrenos se tasarán mediante la capitalización de la renta anual real o potencial aplicando una

expresión algebraica que, aunque pueda resultar en cierta manera compleja, sigue unos patrones sencillos de las matemáticas financieras, cuyo resultado principal es la suma de progresiones geométricas.

La patología se localiza en la aplicación del tipo de capitalización que utiliza la "última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años", y como este se sitúa en el denominador de la fórmula de aplicación, cuanto menor sea el tipo, el valor de capitalización de la renta será más elevado y viceversa.

Desde la entrada en vigor del Reglamento de Valoraciones (10 de noviembre de 2011) hasta la referencia publicada por el Banco de España en el BOE de febrero de 2013, el tipo osciló entre 3,802% y 4,896%, guarismos que se pueden considerar razonables en su estabilidad. Pero a partir de esta última fecha, el descenso ha sido más que significativo, situándose en el último semestre por debajo del 1%, y siendo el tipo actual cuando se escriben estas líneas del 0,535%.

La realidad es que nos encontramos actualmente en un escenario macroeconómico de incertidumbre, donde determinadas decisiones de las instituciones europeas arrastran las políticas interiores de sus Estados miembros. Sin entrar a valorar las mismas, ya que no es objeto del presente artículo, las medidas que pueden favorecer determinadas políticas estratégicas de carácter económico, financiero

o monetario para la puesta en el mercado de dinero o de reducción de la deuda pública pueden ser contraproducentes para otro tipo de políticas domésticas, como es el caso que nos ocupa. Y aquí es donde debe reaccionar el Gobierno de España dando una respuesta urgente para que los valores del suelo en situación de rural se sitúen en niveles admisibles y no especulativos con efecto llamada a todos los propietarios expropiados, que no ayudan en absoluto a la inversión pública y son contrarios a la filosofía de la vigente normativa de suelo.

El legislador ya era consciente de la posibilidad de que el resultado de las valoraciones se alejasen de forma significativa respecto a los precios de mercado del suelo rural y por ello, hábilmente estableció, en la disposición adicional séptima de la Ley de Suelo, la posible corrección del tipo de capitalización aplicando un coeficiente corrector en función del tipo de cultivo, explotación o aprovechamiento del suelo.

Esta recomendación de aplicar un coeficiente corrector al tipo de capitalización quizás tenga una difícil concreción real en el establecimiento de los coeficientes correspondientes, por lo que entiendo que lo más sencillo y rápido es aplicar directamente como tipo de capitalización una variable no sujeta a grandes influencias de políticas exógenas ni a grandes fluctuaciones a corto y medio plazo, con escasa o nula volatilidad.

En este sentido, el proyecto de Ley de Carreteras que acaba de tener en-

trada en el Congreso de los Diputados recoge la modificación de la Ley de Suelo, estableciendo que para la capitalización de la renta anual real o potencial de la explotación a los efectos de valoración del suelo rural se aplicará como tipo de capitalización "el valor promedio de los datos anuales publicados por el Banco de España de la rentabilidad de las obligaciones del Estado a 30 años, correspondientes a los tres años anteriores a la fecha a la que deba entenderse referida la valoración". Aplicando este criterio, el tipo se situaría en el 4,69%, cifra que se acercaría a un valor razonable.

No obstante, con el objeto de poner sobre el tapete un parámetro que ofrezca una cierta estabilidad secuencial en la aplicación del tipo de capitalización, se propone a los efectos de su reflexión que se fije el interés legal del dinero, que es aprobado anualmente en los Presupuestos Generales del Estado, y que en los últimos 15 años ha mantenido, con escasas oscilaciones, un tipo cercano al 4,00%.

A la hora de que el Gobierno tome esta rápida decisión demandada, que estructure y oriente un comportamiento futuro del tipo de capitalización aplicable a la expresión matemática de capitalización de la renta, no podemos olvidar que simplemente estamos estableciendo un valor del suelo en situación de rural que indemnice a sus propietarios de forma justa para que las Administraciones públicas puedan seguir garantizando la prestación de servicios a los ciudadanos.

El valor del suelo en situación de rural a los efectos expropiatorios ha subido un 700% desde la entrada en vigor del Reglamento de Valoraciones"

¡Es la economía colaborativa, estúpido!



SEBASTIÁN MARIZ

Consultor en relaciones gubernamentales y socio fundador de Fipra España

Sin duda, las elecciones municipales y autonómicas del pasado 24 de mayo han supuesto una verdadera revolución de la política española y sus partidos tradicionales. No hay más que ver las reacciones de los dos partidos mayoritarios tradicionales, y sobre todo la del Partido Popular, para darse cuenta que las cosas están revueltas y que la inquietud, el nerviosismo y, esperemos, la reflexión se han instalado como nuevos inquilinos o, por lo menos, hasta las elecciones generales de finales de año.

Mucho se ha comentado ya sobre el error de cálculo de Rajoy de centrar el discurso, el programa y la campaña del PP en el crecimiento económico y la creación de puestos de trabajo, siguiendo, sin duda, las pautas de la ya histórica campaña de Bill Clinton en 1992, en la que le dijo a su rival, George Bush, "es la economía, estúpido".

Con esta famosa frase, Clinton conectó con lo que, a finales del siglo pasado, más preocupaba al americano medio, la economía, y en particular, su propia economía, y con lo que más esperaba de sus líderes, la adopción de políticas que le permitiesen trabajar y vivir mejor. Y ahí está, en mi opinión, una de las claves del error de cálculo de Rajoy en su campaña.

Hoy en día, en pleno siglo XXI, la tecnología digital avanza de forma vertiginosa y diariamente, ofreciendo a los ciudadanos nuevas formas de interactuar entre sí, intercambiar ideas, productos y servicios y, sobre todo, de generar riqueza y bienestar. Es lo que se llama la economía colaborativa.

A lo largo y ancho de esta legislación hemos visto la aparición de nuevos modelos de negocio y de interacción comercial entre los ciudadanos, con plataformas digitales y aplicaciones móviles que permiten que los ciudadanos com-

partan alojamiento, comida, transporte urbano e interurbano, viajes, ocio, alquiler de espacio en maletas, transferencias de divisas, etcétera.

También hemos visto cómo a nuestros líderes estos nuevos modelos de interacción les han cogido desprevenido, sin saber reaccionar, amenazando con multar, cerrar e, incluso, encarcelar toda aquella persona o empresa ofreciendo o haciendo uso de los nuevos servicios y productos disponibles a través de las nuevas aplicaciones móviles y plataformas digitales.

Tal y como reza el portal de la economía colaborativa, Consumo Colaborativo, "la economía colaborativa no se limita a las plataformas para intercambios entre particulares. Está surgiendo un nuevo modelo de sociedad a través de prácticas que se basan en las redes sociales y comunidades contributivas".

Sospecho que declaraciones como las del exalcalde de Barcelona, Xavier Trias, en agosto del año pasado, de que "se les caerá el pelo a los que hagan trampas con los pisos turísticos", quedarán pronto para los anales de la historia. Esto se mueve y de forma vertiginosa.

Sin embargo, tampoco parece ser que los nuevos partidos emergentes, que supuestamente están conectados con esta nueva generación, estén muy por la labor. Declaraciones como las del secretario de Relaciones con la Sociedad Civil de Podemos, Rafael Moreno, del mes de marzo, en las que indica que "hacemos una apuesta por la protección de sectores estratégicos de nuestra economía, como el transporte, que garanticen unas condiciones dignas para sus trabajadores y que sirven para impulsar el consumo interno del país", tampoco parecen apostar por el cambio y por ese nuevo modelo de sociedad, por el que sí abogan de

forma más general en sus eslóganes y programa electoral.

En mi opinión, sectores estratégicos suena mucho a casta económica y política, y protegerlo suena mucho a lo que justamente los ciudadanos piden que se elimine, y que ellos mismos están consiguiendo con ese nuevo modelo de sociedad colaborativa, contributiva y disruptiva.

Por todo esto, sospecho que el que realmente pueda aspirar a ganar las próximas elecciones generales y con mayoría absoluta es el partido que sepa romper con los moldes, que dé el salto definitivo y decida no proteger a ningún sector frente a otro sino a poner las condiciones para que la innovación, la imaginación y el esfuerzo sigan floreciendo, y que responda a esa nueva demanda por parte de una mayoría de los ciudadanos. Es decir, el que tenga la valentía de decirles a sus contrincantes: "Es la economía colaborativa, estúpido".