

# El negocio de las recalificaciones de suelo

[José Manuel Naredo](#)

*La Vanguardia*, 19 de octubre de 2003.

El hecho de que hoy se le añadan como poco tres ceros al precio de un terreno por el mero paso de rústico a urbano, otorga nuevo sentido a la idea de Pío Baroja de que «en las ciudades, si Dios está en algún lado es en los solares». Esta sorprendente multiplicación del valor ligado a la transmutación del terreno en solar parece algo milagroso pero, en este caso, el milagro pasa por la alcaldía. Es el alcalde, apoyado por los concejales, quien tiene la llave de las recalificaciones, bien a través del Plan General del municipio o bien alterando éste mediante Planes Parciales u otras figuras de planeamiento. Y quien tiene la llave de las recalificaciones la tiene también de las plusvalías millonarias que éstas generan, siendo la construcción el medio colaborador necesario para dar visos de realidad al milagro, al posibilitar la transformación material del terreno en suelo edificado. Desvelemos las claves de este proceso y aproximemos el importe de las plusvalías obtenidas.

La *Encuesta de precios de la tierra*, del Ministerio de Agricultura atribuye al suelo agrícola un precio medio nacional de 0,8 E/m<sup>2</sup> para el año 2002. Sin embargo, a principios del año en curso, la *Encuesta de precios de la vivienda* del Ministerio de Fomento fijaba un precio medio de 1.402 E/m<sup>2</sup> construido. De ahí que si, con estos precios, compramos una hectárea de terreno rústico y conseguimos recalificarla como urbana, el negocio depende de tres cuestiones adicionales. Primero, de la parte del terreno que tengamos que ceder para infraestructuras o usos no lucrativos. Segundo, del volumen construido vendible que podamos incorporar en la parte edificable del terreno. Tercero, del coste de construcción. Este último dato es el menos incierto de los tres: aunque varíe atendiendo a la calidad y tipología de la edificación, podríamos fijar un coste medio razonablemente alto de unos 1.000 E/m<sup>2</sup> de vivienda. Los otros dos dependen de lo que atribuya el planeamiento en cada caso. No podrían tacharnos de optimistas si suponemos que la superficie construida vendible es solo el 40% del suelo inicial. Con estos datos medios, tras descontar el elevado coste de edificación antes mencionado, tendríamos una plusvalía mínima de 1,6 millones de euros por hectárea media recalificada, es decir, unos 160 euros de plusvalía por metro cuadrado del terreno.

La importancia económica de este fenómeno salta a la vista cuando el suelo urbano recogido por el catastro (que excluye a Navarra y al País Vasco) ha venido creciendo durante el último quinquenio a una media de 20.200 hectáreas anuales: 6.200 en forma de solares y 14.000 en forma de parcelas edificadas. Como el crecimiento registrado de esta superficie de parcelas edificadas y solares excluye ya la superficie destinada a infraestructuras o usos no vendibles, el porcentaje de transformación en superficie construida estará muy por encima del antes mencionado. La información del planeamiento reciente muestra que, una vez deducida la superficie destinada a sistemas generales, cada metro cuadrado de solar edificable origina por término medio entre 1 y 2 metros cuadrados construidos. Por lo que podríamos estimar que las recalificaciones de terrenos registradas por el Catastro originan una plusvalía anual media de entre 100.000 y 150.000 millones de euros (a precios de 2003), cobrando un protagonismo indiscutible en la economía y la política españolas. La importancia de esta cifra salta a

la vista si se compara con la Renta Disponible Bruta o con el total de salarios pagados anualmente en España (589.000 y 347.000 millones de euros, respectivamente, en 2002). La plusvalía estimada alcanza un orden de magnitud tan impresionante que por mucho que rebajemos nuestras estimaciones sigue siendo muy significativa. Y el reparto de esta plusvalía entre políticos, promotores y propietarios de suelo se opera en la trastienda de los ayuntamientos con el visto bueno de las consejerías y departamentos con competencias sobre el tema, ofreciendo un buen caldo de cultivo para la corrupción.

La información catastral antes mencionada ofrece el detalle regional del aumento de suelo urbano, destacando el mayor crecimiento en ciertas zonas del litoral mediterráneo y en la Comunidad de Madrid. Esta última ofrece un crecimiento espectacular del suelo edificado y de los solares durante el quinquenio 1995-2000: según la información catastral, estas dos rúbricas muestran un crecimiento medio de 5.460 hectáreas anuales. Por otra parte, el precio medio del metro cuadrado construido en la Comunidad de Madrid se sitúa muy por encima de la media nacional: alcanzó en el segundo trimestre de 2003 los 2.456 E/m<sup>2</sup> a la vez que el precio medio del suelo rústico se situaba en Madrid por debajo de la media nacional, con 0,6 E/m<sup>2</sup> en 2002. Pero mejor que insistir en el análisis regional de los datos del Catastro, preferimos cotejar esta estimación con la obtenida a partir de los datos que ofrece la cartografía del planeamiento sobre el suelo urbano y urbanizable de la Comunidad de Madrid, que resultan más ajustados a nuestro propósito.

La información del planeamiento referida al último quinquenio con datos disponibles, arroja para esta Comunidad un crecimiento de suelo urbano, urbanizable y destinado a sistemas generales de 6.432 hectáreas anuales, con el siguiente desglose: 1.900 hectáreas anuales de suelo urbano, 1.280 de suelo urbanizable y 3.200 de suelo destinado a sistemas generales. Aplicando un coeficiente medio de transformación de la superficie de solar en suelo construido de 1,6 para el suelo urbano y de 0,4 para el suelo urbanizable, obtenemos una plusvalía anual de 52.000 millones de euros anuales para el conjunto de de la Comunidad de Madrid, fruto de las recalificaciones de terrenos registradas en su territorio. La plusvalía así estimada supone algo más del 80% de la masa de salarios y del 70% de la renta disponible de la Comunidad de Madrid y entre la mitad y un tercio de la plusvalía anual antes estimada para el conjunto del país. De ahí que la Comunidad madrileña sea en nuestro país la reina de las plusvalías. Y que una vez recalificada la casi totalidad del suelo rústico privado del municipio de Madrid, el principal negocio se plantee fuera, en los municipios del área metropolitana y en la Comunidad que los gobierna, explicando los recientes episodios político-inmobiliarios.

Desde antiguo se sabe que el negocio culmina cuando se consiguen recalificar terrenos reservados para usos verde-deportivos o infraestructuras diversas en zonas céntricas de la conurbación. La historia urbanística de Madrid está plagada de ejemplos que van desde la compra y recalificación del antiguo *cinturón verde*, que hizo la fortuna de Banús al instalar sobre el mismo los barrios del Pilar y de la Concepción, hasta los diversos *triángulos de oro* y continuas recalificaciones de cuarteles, conventos y zonas ferroviarias. Ejemplos que marcan un continuismo digno de mejor causa. Evidentemente la plusvalía media de 16 millones de euros por hectárea recalificada que resulta de la estimación anterior, se ve ampliamente superada por las de ciertas operaciones estrella como la que hizo urbanizable la Ciudad Deportiva del Real Madrid que, además de producirse en zonas muy valoradas, admiten importantes volúmenes edificados por metro cuadrado de terreno.