

Expediente: 3/2010

Objeto: Proyecto de Orden Foral por la que se aprueban las normas técnicas generales de valoración de los bienes inmuebles objeto de inscripción en el Registro de la Riqueza Territorial.

Dictamen: 4/2010, de 8 de febrero

DICTAMEN

En Pamplona, a 8 de febrero de 2010,

el Consejo de Navarra, integrado por don Enrique Rubio Torrano, Presidente; don José Antonio Razquin Lizarraga, Consejero-Secretario; y los Consejeros don Alfredo Irujo Andueza, don José Iruretagoyena Aldaz, don Julio Muerza Esparza, don Eugenio Simón Acosta, y don Alfonso Zuazu Moneo.

siendo ponente don José Iruretagoyena Aldaz,

emite por unanimidad el siguiente dictamen:

I ANTECEDENTES

I.1ª. Formulación de la consulta

El día 7 de enero de 2010 tuvo entrada en el Consejo de Navarra un escrito del Presidente del Gobierno de Navarra en el que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 19.1, en relación con el artículo 16.1 de la Ley Foral 8/1999, de 16 de marzo, del Consejo de Navarra (desde ahora, LFCN), modificada por la Ley Foral 25/2001, de 10 de diciembre, se recaba la emisión de dictamen preceptivo sobre el proyecto de Orden Foral por la que se aprueban las normas técnicas generales de valoración de los bienes inmuebles objeto de inscripción en el Registro de la Riqueza Territorial.

En dicho escrito se solicita, de conformidad con el artículo 22 de la LFCN, la tramitación con carácter urgente por las razones que se exponen en el escrito del Consejero de Economía y Hacienda.

I.2ª. Expediente del proyecto de Orden Foral

El expediente remitido incluye, entre otros, los documentos que se reseñan seguidamente, de los que resulta la práctica de las siguientes actuaciones:

1. Mediante Orden Foral 181/2009, de 10 de noviembre, el Consejero de Economía y Hacienda, subsanando el defecto puesto de manifiesto por nuestro dictamen 41/2009, ordenó la iniciación del procedimiento de elaboración de la norma, designando al Servicio de Desarrollo Normativo y Fiscalidad de la Hacienda Tributaria de Navarra como órgano encargado de su elaboración y tramitación.
2. Atendiendo a la sugerencia contenida en el informe de 5 de noviembre de 2009, del Director del Servicio de Desarrollo Normativo y Fiscalidad de la Hacienda Tributaria de Navarra, el Consejero de Economía y Hacienda dictó la Orden Foral 184/2009, de 10 de noviembre, sometiendo a información pública, durante el plazo de un mes, el proyecto de Orden Foral que aprueba determinados sistemas de caracterización de las construcciones inscribibles en el Registro de la Riqueza Territorial. La publicación se efectuó en el Boletín Oficial de Navarra número 145, de 25 de noviembre de 2009. Durante este trámite no consta la presentación de alegación alguna.
3. Obran en el expediente las correspondientes memorias normativa, justificativa y organizativa. Igualmente consta la memoria económica, suscrita por el Director del Servicio de Desarrollo Normativo y Fiscalidad, con el conforme de la intervención, indicando que la propuesta normativa no va a afectar a la recaudación tributaria ni a los gastos de la Administración de la Comunidad Foral. Y también obra un informe de impacto por razón de sexo, fechado el 9 de septiembre de 2009.
4. Constan en el expediente escrito del Presidente de la Federación Navarra de Municipios y Concejos manifestando la aceptación del

texto normativo propuesto y certificado de la Secretaria de la Comisión Foral de Régimen Local indicando que, en sesión celebrada el 4 de septiembre de 2009, fue igualmente informado favorablemente.

5. El Secretario General Técnico del Departamento de Economía y Hacienda informó el proyecto con fecha 28 de diciembre de 2009 e igualmente, con la misma fecha, emitió certificado expresivo de que el proyecto fue sometido a consulta de los departamentos afectados por razón de la materia, sin que se hubiera recibido consideración alguna.
6. Finalmente, el 29 de diciembre de 2009, el Consejero de Economía y Hacienda remitió escrito al Presidente del Gobierno de Navarra solicitando la remisión del expediente a este Consejo de Navarra a efectos de la emisión del preceptivo dictamen, rogando su tramitación por el procedimiento de urgencia de conformidad con lo previsto en el artículo 22 de la LFCN.

I.3ª. El proyecto de Orden Foral

El proyecto de Orden Foral sometido a consulta comprende, por una parte, la propia Orden Foral estructurada en un único apartado en el que se aprueban las normas técnicas generales de valoración y una disposición final que regula su entrada en vigor, y, de otra, el anexo que contiene la regulación específica de las normas de valoración que aprueba.

El anexo se compone de treinta y nueve normas estructuradas en cuatro capítulos.

El capítulo I (Principios generales y definiciones, normas 1 a 3 inclusive) regula el ámbito de aplicación, los elementos que intervienen en la fijación de los valores registrales y las definiciones de los conceptos que posteriormente configuran los elementos de las diferentes normas de valoración.

El capítulo II (Parámetros generales de valoración, normas 4 a 12 ambas inclusive) regula los modelos estadísticos de estimación de valores, los coeficientes de apreciación o depreciación aplicables al valor suelo, los parámetros para la estimación masiva del coste de derribo de las edificaciones, los coeficientes de apreciación o depreciación de las construcciones, los coeficientes de valor medio de las tierras por su tipo de aprovechamiento primario y su correspondiente coeficiente de referencia al mercado, las tasas de capitalización de la renta, los coeficientes de apreciación o depreciación aplicables a otros bienes inmuebles que no sean suelo ni construcción y, por último, los coeficientes de actualización del valor y fijación del valor, atribuyendo al Director Gerente de la Hacienda Tributaria de Navarra la facultad de aprobar, como parámetros generales de valoración a que se refiere el artículo 23.2.i) de la Ley Foral 12/2006, del Registro de la Riqueza Territorial y de los Catastros de Navarra (en lo sucesivo, LFRRTCN), coeficientes de actualización del valor de determinados conjuntos de inmuebles de características homogéneas que podrán ser aplicados, con carácter anual, a los valores catastrales cuando se acredite objetivamente que los anteriores valores presentan un desajuste notorio con respecto a los precios medios del mercado para inmuebles análogos. Iguales facultades se atribuyen al Director Gerente para aprobar los coeficientes de fijación del valor de la totalidad de inmuebles inscritos en el Registro con el objeto de lograr su armonización con los valores medios asignados a los bienes inmuebles en el resto del territorio nacional.

El capítulo III (Determinaciones de la Ponencia de Valoración) se divide en dos secciones. La sección I (Particularización de los métodos de valoración, normas 13 y 14) regula la determinación del método de valoración para cada bien y la identificación de los bienes a valorar por Modelos de Estimación de Valores. La sección II (Determinaciones para la valoración del suelo sin aplicación de modelos estadísticos de valoración, normas 15 a 26) regula la información necesaria para obtener los criterios de valoración de las Ponencias sin necesidad de acudir a modelos estadísticos, la zonificación y determinación de los polígonos fiscales mediante delimitación de ámbitos físicos con valores semejantes atendiendo a criterios de homogeneidad, el método de valoración del suelo por su

aprovechamiento forestal, la determinación de los criterios para la asignación de la edificabilidad y de la consolidación, la determinación de las características de la parcela tipo, el coste del proceso inmobiliario sobre las construcciones para cada uso en cada zona, el coste del proceso inmobiliario sobre el suelo urbanizado, la determinación del coste de urbanización por zonas, la determinación del valor básico de repercusión de cada uso en cada zona o polígono fiscal, los criterios para la corrección de los valores básicos y finalmente, el modo de obtener el valor del suelo libre consolidado.

El capítulo IV (Valor de los bienes, normas 27 a 39 ambas inclusive) regula las normas de traslación de los valores contenidos en las Ponencias de Valoración a cada uno de los bienes concretos incluidos dentro de las respectivas zonas o polígonos fiscales, estableciendo normas específicas sobre el modo de computar la superficie y la atribución de elementos comunes, el método de cálculo del valor actual de las construcciones, la valoración del suelo por el método de los valores medios por tipo de aprovechamiento, el cálculo de los valores de repercusión por metro cuadrado construido de cada uso en un recinto, el cálculo de los costes de urbanización, el modo de calcular el valor del suelo no consolidado por construcciones, el método de cálculo aditivo del valor de las unidades inmobiliarias constituidas por construcción, el cálculo del valor atribuible al suelo de cada unidad inmobiliaria constituida por construcción, la valoración por derribo, la valoración por capitalización y, por último, la forma de valoración por comparación de mercado sin necesidad de modelos estadísticos de estimación de valores vigentes. Indicar que las normas 37 a 39 facultan al Director Gerente de la Hacienda Tributaria de Navarra para concretar los costes de derribo y la tasa de actualización para la determinación de la valoración por capitalización.

II CONSIDERACIONES JURÍDICAS

II.1ª. Carácter preceptivo del dictamen

El proyecto de Orden Foral sometido a consulta desarrolla, dentro del marco establecido por el artículo 23 del Reglamento de desarrollo de la Ley

Foral 12/2006, de 21 de noviembre, del Registro de la Riqueza Territorial y de los Catastros de Navarra, aprobado por Decreto Foral 100/2008, de 22 de septiembre (en lo sucesivo, RRTCEN), el artículo 23.1 de la LFRRTCEN que regula las disposiciones generales de valoración.

En efecto, el artículo 23.1 de la LFRRTCEN establece que son normas generales de valoración de los bienes inmuebles las disposiciones de carácter general aprobadas por el Consejero de Economía y Hacienda para establecer la uniformidad en el conjunto del territorio de los métodos de valoración aplicables a los bienes inmuebles. Por su parte, el artículo 23 del RRTCEN atribuye al Consejero de Economía y Hacienda la competencia para la aprobación de las normas técnicas generales de valoración de los inmuebles objeto de inscripción en el Registro de la Riqueza Territorial, desarrollando los métodos de valoración y conceptos valorativos establecidos en el capítulo III del Título I de la LFRRTCEN. A esta finalidad se dirige la propuesta de la Orden Foral analizada.

El dictamen se solicita al amparo del artículo 16.1.f) de la LFCN, en cuya virtud el Consejo de Navarra deberá ser consultado preceptivamente en los proyectos de reglamentos o disposiciones de carácter general que se dicten en ejecución de las leyes, así como de sus modificaciones.

Este Consejo de Navarra ya analizó en su dictamen 41/2009, la naturaleza jurídica del proyecto de Orden Foral, reconociéndole carácter de reglamento ejecutivo ya que su finalidad no es otra que el desarrollo de las disposiciones generales de valoración establecidas por el artículo 23.1 de la LFRRTCEN.

En consecuencia, el dictamen del Consejo de Navarra tiene carácter preceptivo, de conformidad con el artículo 16.1.f) de la LFCN.

Por último, indicar que el dictamen ha sido solicitado con carácter de urgencia y el Consejo de Navarra lo emite con dicho carácter en el plazo más breve posible dentro del término legalmente fijado para este tipo de dictámenes.

II.2ª. Tramitación del proyecto de Orden Foral

La Ley Foral 14/2004, de 3 de diciembre, del Gobierno de Navarra y su Presidente (en lo sucesivo, LFGNP), regula, en sus artículos 58 a 63, el procedimiento de elaboración de las disposiciones reglamentarias en el ámbito foral navarro.

De acuerdo con el artículo 58.2 de la LFGNP, el ejercicio de la potestad reglamentaria debe realizarse motivadamente, en su preámbulo o por referencia a los informes que sustenten la disposición general. En el presente caso, el proyecto de Orden Foral dispone de la justificación legalmente requerida tanto en su preámbulo como en las memorias normativa y justificativa incorporadas al expediente.

Siguiendo los trámites fijados en los citados preceptos de la LFGNP, una vez subsanadas las deficiencias procedimentales puestas de manifiesto por nuestro dictamen 41/2009, el procedimiento de elaboración de la disposición consultada se ha realizado correctamente. Obran en el expediente Orden Foral del Consejero de Economía y Hacienda iniciando el procedimiento de elaboración y designando como órgano responsable de su tramitación al Servicio de Desarrollo Normativo y Fiscalidad de la Hacienda Tributaria de Navarra. Al proyecto se acompañan memorias justificativa, normativa, organizativa e informe económico, en los que se explica el contenido, la conveniencia de su regulación y la adecuación de las medidas propuestas a los fines perseguidos. Se ha incorporado un informe de impacto por razón de sexo, cumpliendo el mandato establecido por el artículo 62 de la LFGNP.

El proyecto ha sido sometido a información pública, mediante publicación en el Boletín Oficial de Navarra, sin que conste se hayan formulado alegaciones. También se remitió a los departamentos de la Administración de la Comunidad Foral de Navarra y a la Federación Navarra de Municipios y Concejos y fue informado favorablemente por la Comisión Foral de Régimen Local. Finalmente, la propuesta fue informada favorablemente por la Secretaría General Técnica del Departamento de Economía y Hacienda del Gobierno de Navarra.

De todo ello se deriva que el proyecto de Orden Foral sometido a dictamen se ha tramitado de acuerdo con las exigencias procedimentales establecidas por la normativa vigente.

II.3ª. Competencia de la Comunidad Foral y del Consejero de Economía

La Comunidad Foral ha venido ejerciendo históricamente la competencia sobre los registros administrativos de la riqueza inmobiliaria pudiendo remontarse a la Ley 113 de Las Cortes de 1817 y 1818, que encomendó a la Diputación la realización de un Catastro comprensivo de la riqueza territorial, comercial e industrial de todos los pueblos del Reino. Por lo tanto, la competencia sobre esta materia forma parte de las competencias forales tradicionales de Navarra, amparadas por la disposición adicional primera de la Constitución Española y actualizadas por la Ley Orgánica 13/1982, de 10 de agosto, de Reintegración y Amejoramiento del Régimen Foral de Navarra (desde ahora, LORAFNA), que atribuye a Navarra [artículo 39.1.a)] todas aquellas facultades y competencias que actualmente ejerce al amparo de lo establecido en la Ley Paccionada de 16 de agosto de 1841 y disposiciones complementarias e igualmente se fundamenta en el artículo 45.3 de la LORAFNA que atribuye a la Comunidad Foral de Navarra la potestad de mantener, establecer y regular su propio régimen tributario, sin perjuicio de lo dispuesto en el correspondiente Convenio Económico.

En el ejercicio de las competencias en esta materia el Parlamento de Navarra ha venido haciendo uso de la potestad legislativa, primero por la Ley Foral 3/1995, de 10 de marzo, reguladora del Registro Fiscal de la Riqueza Territorial de Navarra y, después, mediante la vigente LFRRTCEN, que en varios de sus preceptos reclamaba el complemento de una norma reglamentaria de desarrollo que fue aprobada mediante el RRTCEN y objeto de nuestro dictamen 35/2008.

El artículo 23.1 de la LFRRTCEN habilita al Consejero de Economía y Hacienda para aprobar las normas generales de valoración de los bienes inmuebles para establecer una uniformidad en los métodos de valoración. El artículo 23 del RRTCEN concreta la competencia del Consejero de Economía

y Hacienda para la aprobación de las normas técnicas que deben desarrollar los métodos y conceptos de valoración establecidos en el capítulo III del Título I de la LFRRTC, regulando las cuestiones siguientes: la descripción exhaustiva de los métodos de valoración del artículo 24 de la Ley Foral, los criterios para la determinación en las Ponencias de los métodos de valoración establecidos por el artículo 34.2 c) de la norma legal, la definición de los parámetros generales de valoración contemplados por el artículo 23.2 del texto legal y, por último, la definición y directrices de otros parámetros técnicos diferentes de los anteriores que puedan ser utilizados por las Ponencias de Valoración conforme a la previsión del artículo 34.1 de la Ley Foral de referencia.

La propuesta de Orden Foral analizada cumple con la función de completar el marco normativo de la valoración de los bienes inmuebles inscribibles en el Registro de la Riqueza Territorial sobre la base de la habilitación normativa expuesta.

El artículo 55.1 de la LFGNP señala entre los titulares de la potestad reglamentaria a los Consejeros del Gobierno de Navarra indicando que, en tal caso, su ejercicio adoptará la forma de Orden Foral.

En consecuencia, el proyecto de Orden Foral se dicta en el ejercicio de la potestad reglamentaria sobre una materia propia de la competencia de la Comunidad Foral, ejercitada por el Consejero de Economía y Hacienda en virtud de la habilitación conferida por el artículo 23.1 de la LFRRTC, desarrollada por el artículo 23 de su Reglamento.

II.4ª. Marco normativo

Las normas técnicas para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana se fijaron en el Anexo del Reglamento para la Exacción de la Contribución Territorial Urbana, aprobado mediante Decreto Foral 216/1984, de 10 de octubre, parcialmente modificado por Decreto Foral 260/1988, de 10 de noviembre, que modificó diversos artículos del citado Reglamento.

A su vez, mediante Decreto Foral 268/1988, de 18 de noviembre se aprobaron los cuadros de valores-tipo de las construcciones para la actualización de los valores catastrales, derogando el apartado 2.2 del Anexo de Normas Técnicas contenidas en el Reglamento para la Exacción de la Contribución Territorial Urbana.

La Ley Foral 3/1995, de 10 de marzo, reguladora del Régimen Fiscal del Registro de la Riqueza Territorial de Navarra estableció en sus artículos 7 a 10, ambos inclusive, determinadas normas de valoración de las unidades inmobiliarias que requerían su desarrollo reglamentario; desarrollo que no llegó a producirse, por lo que el marco normativo de las valoraciones de bienes inmuebles inscribibles en el Registro de la Riqueza Territorial sigue siendo el contenido en los Decretos Forales anteriormente indicados, en base a las previsiones establecidas por las disposiciones transitorias primera y segunda de la Ley Foral 3/1995 y de la disposición transitoria cuarta de la vigente LFRRTCN que establece que en tanto no se dicten por el Gobierno de Navarra las normas generales de valoración a que se refiere la presente Ley Foral y no se revise, conforme a ellas, la Ponencia de Valoración actualmente vigente, la fijación de los valores de los bienes inmuebles se realizará mediante la aplicación de la Ponencia de Valoración vigente elaborada de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto Foral 216/1984, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento para la Exacción de la Contribución Territorial Urbana, y en el Decreto Foral 268/1988, de 18 de noviembre, por el que se aprueban los cuadros de valores-tipo de las construcciones para la actualización de los valores catastrales.

La LFRRTCN regula en el capítulo III del título I, artículos 21 a 24, la valoración de los bienes inmuebles inscritos en el Registro de la Riqueza Territorial y en la sección 4ª del capítulo IV del título I, artículos 33 a 39, el procedimiento de modificación colectiva de valores que debe elaborarse de acuerdo con las disposiciones generales de valoración y con los planes urbanísticos aplicando los parámetros generales de valoración a que se refiere el artículo 23.2 de la LFRRTCN y cuantos parámetros técnicos de valoración distintos de los anteriores sean necesarios para determinar el valor de los bienes inmuebles.

La determinación del valor registral de los bienes inmuebles debe realizarse tomando como referencia su valor de mercado y su asignación se realizará, salvo para los bienes especiales, mediante la aplicación de la Ponencia de Valoración (artículo 22 LFRRTCEN).

El valor de los bienes inmuebles debe obtenerse mediante la utilización de modelos de estimación de valores, bien sean estadísticos, comparación con el valor del mercado, o analíticos, detallados en el artículo 24.2 de la LFRRTCEN.

El artículo 23.1 de la LFRRTCEN define las normas generales de valoración de inmuebles como aquellas disposiciones de carácter general necesarias para establecer la uniformidad en el conjunto del territorio de los métodos de valoración aplicables a los bienes inmuebles, precisando el artículo 23 del RRTCEN que tales normas desarrollarán los métodos de valoración establecidos en el capítulo II del título I de la LFRRTCEN y, entre otras, las cuestiones relativas a la descripción exhaustiva de los métodos de valoración, los criterios para la determinación en la Ponencia de Valoración de los métodos de valoración aplicables, la definición de los parámetros generales de valoración que serán desarrollados y completados por el Director General de la Hacienda Tributaria de Navarra y, por último, la definición y directrices para la fijación por la Ponencia de Valoración de otros parámetros técnicos distintos a los generales y específicos para cada caso.

A esta finalidad se dirige el proyecto de Orden Foral que desarrolla tanto la LFRRTCEN como su Reglamento mediante la elaboración de las normas técnicas generales imprescindibles para la valoración de los bienes inmuebles a través de las correspondientes Ponencias de Valoración y que, una vez entre en vigor y sea completado el marco normativo con la aprobación de los parámetros generales de valoración atribuidos al Director Gerente de la Hacienda Tributaria de Navarra, pondrá fin a la normativa de valoración subsistente recogida –como hemos indicado– en el Decreto Foral 216/1984, de 10 de octubre, que aprueba el Reglamento para la Exacción de la Contribución Territorial Urbana y Decreto Foral 268/1988, de 18 de noviembre, que aprobó los cuadros de valores-tipo de las construcciones para la actualización de los valores catastrales.

Este es el marco normativo en que debe analizarse la adecuación jurídica del proyecto de Orden Foral sometido a dictamen.

II.5ª. Examen del contenido del proyecto de Orden Foral

A) Justificación

El proyecto de Orden Foral justifica su elaboración en la necesidad de desarrollar las previsiones legales que le sirven de habilitación al configurarse las normas técnicas generales que la integran en elementos indispensables para completar el marco normativo de la valoración de inmuebles, de modo que permitan su asignación en forma objetiva, proporcionando seguridad jurídica a todos los interesados.

Una vez establecido el modo en que un inmueble ha de figurar inscrito en el Registro de la Riqueza Territorial a través de los diferentes sistemas de caracterización, es necesario completar las normas conforme a las que deben elaborarse las Ponencias de Valoración que contendrán la valoración concreta e individualizada de cada uno de los inmuebles radicados en su ámbito territorial.

Las normas técnicas generales de valoración servirán como normativa de referencia para el control de legalidad de los actos administrativos aprobatorios de las ponencias de valoración catastral y garantizarán la necesaria coordinación de los valores del conjunto del territorio de Navarra.

Por último, su aprobación permitirá poner punto final al régimen transitorio de valoración de los bienes inmuebles sobre la base de las antiguas normas de valoración derogadas por la disposición derogatoria única del RRTC, pero con vigencia transitoria en virtud de la disposición transitoria cuarta de la LFRRTC y disposición transitoria tercera de su Reglamento de desarrollo.

En definitiva, se considera correcta y suficientemente motivada y justificada la propuesta normativa que se formula.

B) Análisis del contenido del proyecto de Orden Foral

El proyecto de Orden Foral, aunque la memoria justificativa indique que está integrado por un artículo único, una disposición final única y un anexo, se estructura a través de un apartado 1º, una disposición final y un Anexo.

El apartado 1º, que debe ser corregido y denominado artículo único dada su vocación normativa y reguladora, aprueba las normas técnicas generales de valoración de los suelos y construcciones que se regulan en el Anexo. Igualmente indicar, que al encontrarnos en presencia de una disposición normativa de carácter general, ante un reglamento ejecutivo que se somete a la consideración del Consejo de Navarra, tras el preámbulo, en la fórmula aprobatoria deberá hacerse constar la intervención del Consejo de Navarra. Y, en segundo lugar, dada la naturaleza normativa de la disposición, se aconseja estructurarla en artículos en lugar de en apartados.

La disposición final única regula su entrada en vigor, estableciendo que se producirá el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de Navarra en atención a la deficiente normativa actualmente existente y a las lagunas que trata de cubrir, previsión a la que no puede reputarse tacha alguna de legalidad.

El capítulo I (Principios generales y definiciones) del Anexo incluye tres normas generales. La primera señala como ámbito de aplicación de las presentes normas al conjunto de inmuebles inscritos en el Registro de la Riqueza Territorial, la segunda precisa que el valor registral de cada bien o unidad inmobiliaria se fijará por aplicación de la Ponencia de Valoración vigente atendiendo a la caracterización que dicho bien tenga en el Registro, los criterios con arreglo a los que deben elaborarse las ponencias de valoración y la tercera incluye una serie de definiciones necesarias para la comprensión y aplicación de las normas de valoración, concretando el alcance exacto que deben tener a efectos de valoración. Las normas que conforman dicho capítulo se ajustan al ordenamiento jurídico.

El capítulo II (normas 4 a 12 ambas inclusive) regula la definición de los parámetros generales de valoración cuya concreción y cuantificación deberá ser desarrollada por el Director Gerente de la Hacienda Tributaria de

Navarra en virtud de la habilitación conferida en el artículo 23.2 de la LFRRTCEN que contiene únicamente una relación nominal.

La norma 4 regula los modelos estadísticos de estimación de valores, definiendo qué se entiende por tal, cómo debe efectuarse su seguimiento y evolución y precisa que a efectos de determinar la representatividad de los modelos se incluirá en la publicación una estadística descriptiva de la muestra sobre la que se ha calculado.

La norma 5 regula los coeficientes de apreciación o depreciación aplicables al suelo, analizando aquellas circunstancias o características especiales que pueden afectar a su valor de modo que éste sea superior o inferior al calculado como tipo a partir de los datos de la Ponencia de Valoración (superficie excesiva, profundidad, número de fachadas, etcétera).

En la norma 6 se regulan los parámetros que han servido de base para la estimación masiva del coste de construcción estableciendo que para cada sistema de caracterización de unidades inmobiliarias, existirá un cuadro de valores tipo y un módulo básico de construcción.

La norma 7 regula los módulos aplicables a los costes de derribo en función de las características de cada construcción tales como altura y ubicación.

En la norma 8 se regulan los coeficientes de apreciación o depreciación de las construcciones aplicables a efectos de calcular el valor actual de cada construcción tomando en consideración aspectos tales como antigüedad, reformas y estado de conservación.

En la norma 9 se desarrolla el apartado f) del artículo 23.2 de la LFRRTCEN, regulando el coeficiente de valor medio de las tierras por su tipo de aprovechamiento primario y su correspondiente coeficiente de referencia al mercado como instrumento para la estimación masiva del valor de las unidades inmobiliarias constituidas por suelo en atención a su potencial de producción agroforestal.

La norma 10 establece que a efectos de aplicación del método de valoración por capitalización, el Director Gerente de la Hacienda Tributaria de Navarra aprobará las tasas para la capitalización de las rentas reales y la actualización de las potenciales en atención al tipo de bien y uso al que se destine.

En la norma 11 se regulan los coeficientes de apreciación o depreciación aplicables al valor de otros bienes que no sean construcción ni suelo. Dicha previsión responde a la posibilidad contemplada por el artículo 17.4 del RRTCEN de que en el futuro puedan aprobarse otros sistemas de caracterización de los actualmente reconocidos.

Por último, la norma 12, desarrollando la previsión contenida en el apartado i) del artículo 23.2 de la LFRRTCEN, faculta al Director Gerente de la Hacienda Tributaria de Navarra para aprobar coeficientes de actualización del valor de determinados conjuntos inmuebles con características homogéneas, que se aplicarán con carácter anual a los valores catastrales cuando se presente un desajuste notorio respecto de los precios medios conocidos de inmuebles de características análogas.

No se advierte tacha de legalidad a la regulación contenida en este capítulo.

El capítulo III, estructurado en dos secciones, regula pormenorizadamente cuáles son las determinaciones que debe recoger una Ponencia de Valoración. La sección primera, constituida por las normas 13 y 14, regula cómo la ponencia ha de particularizar el método aplicable a cada bien, identificando los bienes por medio de modelos estadísticos de estimación de valores vigentes y los supuestos en los que puede considerarse que un determinado bien no se encuentra debidamente representado por la muestra y por lo tanto desestimar su aplicación. Las doce normas de la sección segunda (normas 15 a 26) regulan las normas para la valoración del suelo sin aplicación de módulos estadísticos, de modo que la Ponencia que se elabore siguiendo estas normas no genere indeterminación a la hora del cálculo de las unidades inmobiliarias y define el

concepto y modo de cálculo de los parámetros técnicos que pueda determinar la ponencia al amparo del artículo 34.1 de la LFRRTCEN.

No se observan objeciones de legalidad a la regulación que se contiene en el capítulo analizado.

Por último, el capítulo IV incluye catorce Normas que recogen las fórmulas de cálculo de los valores a aplicar a cada uno de los métodos de valoración definidos en el artículo 24.2 de la LFRRTCEN, excepto la valoración por módulos estadísticos de estimación –norma 28- ya que en estos casos, la fórmula exacta será la que proporcione el estudio estadístico de la muestra utilizada.

Las normas 29 y 30, junto con las normas 32 a 37, contienen la regulación de los conceptos precisos para la valoración de un bien inmueble por el método aditivo que resulta de la suma del valor del vuelo en su estado actual, obtenido por el método del coste, y del valor del suelo que se calculará por aplicación del método de comparación y si no fuera posible, por el método del valor residual.

Intercalada entre las normas reguladoras del método aditivo se encuentra la norma 31 que regula la valoración por el método de los valores medios por tipo de aprovechamiento. Su regulación sustantiva es correcta, sin embargo su ubicación dentro del texto, entre las normas reguladoras del método aditivo, genera confusión. Para una mayor claridad se recomienda que dicha Norma se ubique entre la regulación del método de valoración por capitalización (norma 38) y la regulación del método de valoración por comparación de mercado sin aplicación de módulos estadísticos (norma 39), para seguir el orden de los métodos de valoración que contiene el artículo 24.2 de la LFRRTCEN, que es desarrollado por el presente proyecto de Orden Foral.

En definitiva, este Consejo de Navarra considera que la propuesta de Orden Foral se ajusta al marco normativo que le sirve de referencia, no formulando objeciones a la regulación de las normas técnicas generales que se contienen en su Anexo, cuya corrección técnica se defiere a los

organismos especializados que han participado en su elaboración, especialmente al Servicio de Riqueza Territorial del Departamento de Economía y Hacienda que ha motivado suficientemente los aspectos técnicos del proyecto.

C) Otras observaciones

Finalmente, se aprecian algunas deficiencias formales cuya corrección se recomienda en aras de la mejora del texto normativo. Así, no existe identidad entre la denominación que se contiene en el título de la propuesta de Orden Foral y la que recoge su parte dispositiva. Lo mismo sucede en el título del Anexo que debe ser coincidente con la denominación que contenga la Orden Foral.

III CONCLUSIÓN

El Consejo de Navarra considera que el proyecto de Orden Foral del Consejero de Economía y Hacienda por la que se aprueba las normas técnicas generales de valoración de los bienes inmuebles objeto de inscripción en el Registro de la Riqueza Territorial se adecua al ordenamiento jurídico.

En el lugar y fecha señalados en el encabezamiento.