

Expediente: 4/2010

Objeto: Proyecto de Resolución del Director Gerente de la Hacienda Tributaria de Navarra, por la que se aprueban los parámetros generales de valoración de los bienes inmuebles objeto de inscripción en el Registro de la Riqueza Territorial.

Dictamen: 5/2010, 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 Resolución del Director Gerente de la Hacienda Tributaria de Navarra, por la que se aprueban los parámetros 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 Resolución

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 180/2009, 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 182/2009, 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 Resolución

La propuesta de Resolución comprende, por una parte, la propia Resolución en la que, precedida de un preámbulo justificativo de la procedencia de su elaboración sobre la base de la habilitación que el artículo 23.2 de la Ley Foral 12/2006, de 21 de noviembre, del Registro de la Riqueza Territorial y de los Catastros de Navarra (en lo sucesivo, LFRRTCEN). En ella se aprueban los parámetros generales de valoración elaborados por el Servicio de Riqueza Territorial que desarrollan las normas 5 a 10, ambas inclusive, del proyecto de Orden Foral del Consejero de Economía y Hacienda 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 y una disposición final que regula su entrada en vigor. De otra parte, el Anexo que contiene la regulación específica de los parámetros que aprueba.

El Anexo se estructura en seis capítulos que se subdividen en apartados numéricos. Cada capítulo contiene la regulación pormenorizada y cuantificada de las seis normas técnicas generales de valoración contenidas en la Orden Foral del Consejero de Economía y Hacienda que las aprueba.

En el capítulo I se regulan los elementos o parámetros correspondientes a la norma 5 (Coeficientes de apreciación o depreciación aplicables al valor del suelo). De modo pormenorizado se regulan aquellos coeficientes de ponderación que afectan y condicionan el valor del suelo en atención a sus características tales como: superficie, longitud de fachada, fondo excesivo, forma irregular, desmontes, número de fachadas a vía pública, coste de urbanización, restricción de la edificabilidad, tramitación urbanística necesaria y que pueden significar un incremento o disminución con respecto al valor de la parcela tipo.

El capítulo II regula los elementos o parámetros correspondientes a la norma 6 (Parámetros para la estimación masiva del coste de construcción), estableciendo los cuadros de los valores tipo de cada uno de los sistemas, los módulos básicos de construcción con sus características y el importe del módulo básico de cada uno de ellos que se cuantifica en 570 €/m² para el del sistema general de caracterización de las construcciones, 3.000 €/metro lineal para el módulo del sistema de caracterización de construcciones por longitud y 400 €/kw para el módulo de construcciones por potencia.

El capítulo III (parámetros de la norma 7) regula los costes de derribo estableciendo, en la tabla 12, los costes unitarios en función de las diferentes tipologías constructivas.

El capítulo IV regula los parámetros o elementos atinentes a la norma 8 (Coeficientes de apreciación o depreciación de las construcciones), estableciendo los coeficientes para el cálculo de su valor actual.

En el capítulo V se desarrolla la norma 9, estableciendo los coeficientes del valor medio de las tierras por su tipo de aprovechamiento primario y su correspondiente coeficiente de referencia al mercado. En concreto y para cada localidad de la geografía navarra se establece un valor medio

diferenciando entre terrenos de regadío, seco, forestal y pastos y se establece el coeficiente de referencia al mercado.

Por último, el capítulo VI desarrolla la norma 10 para concretar las tasas de capitalización de la renta, tanto real como potencial.

II CONSIDERACIONES JURÍDICAS

II.1ª. Carácter preceptivo del dictamen

El capítulo III del título I de la LFRRTCN contiene los principios generales de valoración de los bienes inmuebles que han sido desarrollados por el Reglamento de desarrollo de la Ley Foral 12/2006, de 11 de noviembre, del Registro de la Riqueza Territorial y de los Catastros de Navarra aprobado por el Decreto Foral 100/2008, de 22 de septiembre (en adelante RRTCN).

El artículo 23.1 de la LFRRTCN atribuye al Consejero de Economía y Hacienda la competencia para la aprobación de las normas generales de valoración de los bienes objeto de inscripción en el Registro de la Riqueza Territorial, para establecer la uniformidad de los métodos de valoración en el conjunto del territorio de la Comunidad Foral, precepto que fue desarrollado por el artículo 23 del RRTCN, precisando que dentro de ese marco corresponde al Consejero de Economía y Hacienda la aprobación, como normas generales de valoración, de la definición de los parámetros de valoración que el artículo 23.2 de la LFRRTCN atribuye al Director Gerente de la Hacienda Tributaria de Navarra.

La propuesta de Resolución al amparo de la habilitación legal conferida y dentro del marco normativo establecido por el RRTCN, pormenoriza la regulación de los parámetros generales precisos para completar el marco legal de la valoración de los bienes inmuebles.

El presente 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 reglamento 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 de la propuesta de Resolución, indicando que aun estando en presencia de una norma reglamentaria de segundo grado y que el artículo 55 de la Ley Foral 14/2004, de 3 de diciembre, del Gobierno de Navarra y su Presidente (en lo sucesivo, LFGNP) únicamente atribuye la potestad reglamentaria al Gobierno, el Presidente y los Consejeros del Gobierno de Navarra, la presente Resolución se dicta en virtud de la habilitación conferida directamente por el artículo 23.2 de la LFRRTC, por lo que estamos en presencia de un reglamento ejecutivo al dictarse en ejecución directa de la propia Ley Foral habilitante.

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 Resolución

La LFGNP regula, en sus artículos 58 a 63, el procedimiento de elaboración de las disposiciones reglamentarias en el ámbito foral navarro.

De acuerdo con su artículo 58.2, 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 memoria 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 Resolución del Director Gerente de la Hacienda Tributaria de Navarra sometido a dictamen ha sido tramitado de acuerdo con las exigencias procedimentales establecidas por la legislación vigente.

II.3ª. Competencia de la Comunidad Foral y del Director Gerente de la Hacienda Tributaria de Navarra

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 de la LFRRTCEN al regular las disposiciones generales de valoración de los bienes inmuebles atribuye al Consejero de Economía y Hacienda, apartado 1, la competencia para la aprobación de las normas generales de valoración y, en su apartado 2 faculta al Director Gerente de la Hacienda Tributaria de Navarra para la aprobación de los parámetros generales de valoración entendidos como aquellos elementos necesarios y sus correspondientes cuantificaciones que complementan el marco normativo necesario para efectuar la valoración individualizada de cada uno de los bienes inscritos en el Registro de la Riqueza Territorial.

En definitiva, la propuesta de Resolución se dicta en el ejercicio de la potestad reglamentaria sobre una materia propia de la competencia de la Comunidad Foral, ejercitada por el Director Gerente de la Hacienda Tributaria de Navarra para completar el marco normativo de valoración de los bienes inscribibles en el Registro de la Riqueza Territorial, en virtud de la habilitación conferida por el artículo 23.2 de la LFRRTCEN.

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 LFRRTCEN y cuantos parámetros técnicos de valoración distintos de los anteriores sean necesarios para determinar el valor de los bienes inmuebles.

El artículo 23.1 de la LFRRTCEN, desarrollado por igual precepto del RRTCEN, atribuye al Consejero de Economía y Hacienda la aprobación de las normas técnicas generales de valoración de los bienes inmuebles precisando, artículo 23.c) del RRTCEN, que dichas normas generales contendrán la definición de los parámetros generales de valoración a que se refiere el artículo 23.2 de la LFRRTCEN, que deberán aprobarse por el Director Gerente de la Hacienda Tributaria de Navarra.

El Consejero de Economía y Hacienda ha hecho uso de su competencia normativa elaborando la propuesta 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, que ha sido objeto de nuestro dictamen 4/2010.

El capítulo II, normas 5 a 10, ambas inclusive, de la citada propuesta de Orden Foral regula la definición de los parámetros generales de valoración que deben ser desarrollados y cuantificados por el Director Gerente de la Hacienda Tributaria de Navarra.

A esta finalidad se dirige el Proyecto de Resolución del Director Gerente de la Hacienda Tributaria de Navarra que concreta, pormenoriza, desarrolla y cuantifica los parámetros generales de valoración de los bienes inmuebles con la finalidad de cerrar el marco normativo aplicable a la valoración de los bienes objeto de inscripción en el Registro de la Riqueza Territorial de Navarra.

Este es el marco normativo en el que debe analizarse la adecuación jurídica de la propuesta de Resolución del Director Gerente de la Hacienda Tributaria de Navarra.

II.5ª. Examen del contenido del proyecto de Resolución

A) *Justificación*

La propuesta de Resolución, tanto en su preámbulo como en sus memorias justificativa y normativa, motiva su elaboración en la necesidad de completar el marco normativo de la regulación aplicable a la valoración de los bienes inmuebles inscritos en el Registro de la Riqueza Territorial, una vez que en desarrollo del marco general contenido en la LFRRTC y su Reglamento, se han elaborado los proyectos de Órdenes Forales que aprueban el nuevo sistema de caracterización de las construcciones y las normas técnicas generales de valoración de los bienes inmuebles objeto de inscripción en el Registro de la Riqueza Territorial, propuestas normativas que han sido objeto de nuestros dictámenes 3/2010 y 4/2010.

Una vez establecidos los sistemas para caracterizar la inscripción de los bienes inmuebles en el Registro de la Riqueza Territorial y elaboradas las normas técnicas generales de valoración, resta completar el marco normativo de las valoraciones mediante la aprobación de los cuadros numéricos que permitan la asignación de un valor concreto e individualizado para cada uno de los bienes inscritos.

Las Ponencias de Valoración, instrumentos a través de los que se realiza la asignación individualizada de los valores correspondientes a los bienes inscritos en cada uno de los términos municipales, deberán ajustarse en su elaboración a las normas técnicas generales de valoración contenidas en el proyecto de Orden Foral del Consejero de Economía y Hacienda que las aprueba y a los parámetros generales de valoración recogidos en la propuesta de Resolución del Director Gerente de la Hacienda Tributaria, disposiciones que servirán como normas de referencia para el control de su legalidad y garantía de la necesaria coordinación de valores en el conjunto del territorio de Navarra.

Por último, con su aprobación se completará el marco normativo de valoraciones que 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 LFRRTCEN 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 Resolución

La propuesta de Resolución se compone de una parte dispositiva que, en forma de resolución, aprueba los parámetros generales de valoración que se contienen en su Anexo y una disposición final que regula su entrada en vigor.

En línea con lo que hemos señalado en nuestros dictámenes 3/2010 y 4/2010, al encontrarnos en presencia de una disposición normativa de carácter general, ante un reglamento ejecutivo dictado en desarrollo de la LFRRTCEN que se somete a la consideración del Consejo de Navarra tras el preámbulo, en la fórmula aprobatoria, se debe hacer constar la referencia a la intervención del Consejo de Navarra.

La disposición final única regula su entrada en vigor, estableciendo que se producirá al día siguiente 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 del Anexo, relativo a los parámetros correspondientes a la norma 5, se subdivide en siete apartados en los que se regulan y cuantifican las magnitudes aplicables a los diferentes coeficientes de apreciación o depreciación aplicables al valor del suelo. En concreto se regulan aquellas características específicas que se consideran que afectan al valor del suelo atribuyéndole un valor superior o inferior al considerado como valor tipo en la ponencia de valoración.

El apartado primero regula y cuantifica los coeficientes atribuibles a aquellas características del suelo que si bien no imposibilitan la materialización de la edificabilidad total que el planeamiento urbanístico le

atribuye, sí la hacen antieconómica (superficie distinta a la mínima, fondo excesivo, forma irregular, etcétera). En el apartado segundo se regulan y definen aquellas características de la parcela que tienen como consecuencia un coste excepcionalmente alto en el proceso de materialización de la edificabilidad asignada, tales como desmontes excesivos y profundidad del firme, asignándoles los concretos coeficientes correctores.

Por su parte, el apartado tercero regula y cuantifica el coeficiente de apreciación del valor del suelo en relación al tipo medio fijado en la Ponencia como consecuencia de disponer de varias fachadas a la vía pública en zonas comerciales.

Los apartados cuarto, quinto y sexto regulan y cuantifican los coeficientes aplicables a aquellos suelos que tienen carencias en la urbanización o requieren, para poder materializar la edificabilidad, completar los trámites de desarrollo urbanístico y aquellos otros que tienen restricciones en la edificabilidad asignada por el planeamiento urbanístico como consecuencia de la aplicación de otras normativas sectoriales.

Por último, en el apartado séptimo se regula el procedimiento para la aplicación de los coeficientes indicados.

Tal y como se indica en la memoria justificativa que se acompaña al expediente, tales coeficientes correctores toman como referencia, con algunas adaptaciones precisas, los coeficientes establecidos por el Decreto Foral 216/1984, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento para la exacción de la Contribución Territorial Urbana, que se han comportado adecuadamente en su experiencia previa.

El capítulo II, relativo a los parámetros para la estimación masiva del coste de la construcción que desarrollan la norma 6, se subdivide en dos subapartados. En el primero se regula el cuadro de valores tipo de las construcciones para cada uno de los sistemas de caracterización y, en su apartado segundo, se cuantifican los módulos básicos de construcción igualmente aplicables a los sistemas de caracterización de los bienes inmuebles por superficie, longitud y potencia.

Por lo que se refiere al cuadro de valores tipo del sistema general de caracterización de las construcciones se sigue el modelo implantado por el Decreto Foral 286/1988, de 18 de noviembre, que aprobó el cuadro de valores tipo de las construcciones para la actualización de los valores catastrales, con mínimas alteraciones en su cuantificación, observándose una correcta descripción exhaustiva de cada tipología que reduce la confusión anterior que permitía que una misma unidad inmobiliaria pudiera ser encuadrada en varias tipologías edificatorias diferentes.

Respecto al cálculo del módulo básico de construcción para este sistema general se ha modificado sustancialmente para adaptarlo al valor actual de la construcción que había quedado desfasado desde su implantación en el año 1988. La memoria justificativa de la propuesta motiva suficientemente la metodología y cálculo de la obtención del módulo básico de construcción para el sistema general de caracterización sobre la base de la información y modelo de estimación de valores desarrollado por el Servicio de Riqueza Territorial.

Por lo que se refiere a los nuevos sistemas de caracterización de las construcciones por longitud y potencia, el proyecto en su memoria justificativa suministra la suficiente información para conocer el proceso recogido para la cuantificación de los valores asignados, tanto por la información disponible en el Servicio de Riqueza Territorial como por el estudio comparativo de las valoraciones realizadas por la Dirección General del Catastro en la formación y mantenimiento del Catastro Inmobiliario aplicable en el régimen común, para conseguir una cierta armonización entre territorios especialmente necesaria en los supuestos de autopistas de peaje en los que existe una continuidad en su trazado.

Este Consejo de Navarra no observa tacha de legalidad respecto a la regulación contemplada en el presente capítulo.

El capítulo III, sobre los parámetros correspondientes a los módulos del coste de derribo que desarrollan la norma 7, regula un concepto que ya se encuentra incluido dentro del modelo de estimación de los costes de ejecución material para el sistema general de caracterización de las

construcciones estableciendo unos costes unitarios por demolición en atención a las diferentes tipologías constructivas. No se observa reproche alguno a su regulación entendiendo que su correcta cuantificación viene atribuida al órgano técnico proponente de la norma analizada.

En el capítulo IV, relativo a los parámetros correspondientes a la norma 8, coeficientes de apreciación o depreciación de las construcciones, se regulan y cuantifican (apartado 1) aquellas circunstancias que inciden sobre el valor actual de las construcciones aplicables a cada uno de los tres sistemas de caracterización y los coeficientes aplicables al valor final resultante de sumar el valor actual de la construcción y el valor de repercusión del suelo para el cálculo del valor registral por el método aditivo (apartado 2), que únicamente son aplicables al sistema general de caracterización de las construcciones.

El proyecto justifica la aplicación de los coeficientes de depreciación por antigüedad, aplicable al sistema general de caracterización de las construcciones, tras un estudio comparativo de diferentes alternativas que van desde la depreciación lineal, ecuaciones adoptadas para la conservación del Catastro Inmobiliario aplicable en régimen común, hasta estimaciones del propio Servicio de Riqueza Territorial.

Respecto a la depreciación de los bienes incluidos dentro de los sistemas de caracterización por unidades de longitud y de potencia, se opta por un sistema de depreciación lineal por considerar que este tipo de bienes se encuentran sometidos a importantes actuaciones de conservación y mantenimiento que impiden su deterioro y pérdida de valor.

La regulación contenida en este capítulo se considera adecuada respondiendo a la finalidad de la norma y su cuantificación se encuentra debidamente justificada por lo que se considera ajustada al ordenamiento jurídico que le es de aplicación.

El capítulo V, sobre los parámetros correspondientes a la norma 9, coeficientes de valor medio de las fincas por su tipo de aprovechamiento primario y su correspondiente coeficiente de referencia al mercado, resulta aplicable a la valoración de las fincas rústicas y recoge los valores medios

de los diferentes aprovechamientos primarios a cada uno de los municipios de la Comunidad Foral de Navarra.

La memoria justificativa del proyecto explica que para cada localidad se mantienen los coeficientes de valores medios para cada tipo de aprovechamiento que se han venido utilizando desde la implantación de los Catastros de la Riqueza Rústica en cada municipio, y, en lo relativo al coeficiente de referencia al mercado su finalidad ha sido la actualización del valor de 900 pesetas fijado mediante Decreto Foral 306/1996, de 2 de septiembre, por el que se establece el valor del coeficiente con efectos para la formación del Registro de la Riqueza Territorial de Navarra, en lo que respecta a la riqueza rústica de los municipios en los que todavía no se ha implantado dicho Registro, de acuerdo con lo previsto en la disposición transitoria primera de la Ley Foral 2/1995, de 10 de marzo, de Haciendas Locales de Navarra, en su letra d). La regulación contenida en este capítulo se considera adecuada al ordenamiento jurídico en cuanto a su regulación y finalidad.

Por último, el capítulo VI, relativo a los parámetros correspondientes a la norma 10, cuantifica las tasas a aplicar para la capitalización de la renta, tanto real como potencial, según sea el uso del bien.

Este Consejo de Navarra no formula objeción a la propuesta sometida a consulta y considera que se ajusta a la habilitación legal contemplada en la LFRRTC y al marco normativo que le sirve de referencia. Tampoco se formulan objeciones en relación con los aspectos técnicos del proyecto, cuya corrección 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 y justificado suficientemente los aspectos técnicos del proyecto.

C) Otras observaciones

Finalmente, se aprecian algunas deficiencias formales cuya corrección debe recomendarse en aras de la mejora del texto normativo. Entre otras, debemos indicar las siguientes:

- La parte dispositiva de la resolución debe comenzar diciendo: “Aprobar...”.
- En el capítulo IV subapartado 1.b), existe error en la numeración del punto asignado al “Cálculo del corrector total c081”.

III CONCLUSIÓN

El Consejo de Navarra considera que la propuesta de Resolución del Director Gerente de la Hacienda Tributaria de Navarra, por la que se aprueban los parámetros 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.