

de un proyecto empresarial posibilita una importante reducción de las tasas de retorno esperadas y, por tanto, del beneficio empresarial asociado al mismo. Ello hace que el coste total del proyecto no tenga que diferir necesariamente del coste de un sistema de financiación público tradicional.

La presente Ley Foral viene a regular dicha forma de contratación y explotación para la construcción de la nueva Vía de Gran Capacidad Pamplona - Estella Logroño, permitiendo a su vez que la Comunidad Foral de Navarra pueda coadyuvar económicamente, en su caso, mediante la aportación de recursos presupuestarios o recursos no monetarios, según se considere más conveniente.

Desde el punto de vista de la repercusión económica para la Hacienda de Navarra, debe manifestarse que el procedimiento previsto en la presente Ley Foral posibilita el adquirir compromisos plurianuales más allá de lo permitido por la Ley Foral de la Hacienda Pública de Navarra, ya que ello es preciso para adquirir el compromiso de gasto correspondiente al periodo de la concesión.

#### Artículo 1. *Objeto.*

Esta Ley Foral tiene por objeto establecer las condiciones administrativas y financieras que han de regir la contratación para la construcción, conservación y explotación de la Vía de Gran Capacidad «Pamplona-Logroño», en el territorio correspondiente a la Comunidad Foral de Navarra.

#### Artículo 2. *Contratación.*

La construcción, conservación y explotación de la citada vía se efectuará total o parcialmente mediante concesión, de conformidad con lo establecido en la Ley Foral 10/1998, de 16 de junio, de Contratos de las Administraciones Públicas de Navarra.

El plazo máximo de concesión será el que se establezca en las bases del Concurso, no pudiendo exceder en ningún caso de treinta años.

#### Artículo 3. *Financiación.*

1. La Administración de la Comunidad Foral de Navarra podrá establecer, en el pliego de cláusulas administrativas particulares del concurso de concesión, la aportación de fondos públicos de carácter presupuestario, o aportaciones de carácter no dinerario.

Todas las aportaciones, en su conjunto, conllevarán la reducción o supresión tarifaria correspondiente por la utilización de la infraestructura viaria, bien el rescate anticipado de determinados tramos.

2. En el caso de aportaciones de fondos públicos de carácter presupuestario por el uso de la infraestructura, el cálculo se efectuará teniendo en cuenta el número de usuarios de los diferentes tramos de la citada vía, la rentabilidad social derivada de la misma y la obligación de prestación del servicio público viario.

3. En el caso de aportaciones de fondos públicos de carácter presupuestario como inversión en la propia infraestructura, la Administración de la Comunidad Foral de Navarra podrá aplicar los derivados de convenios alcanzados con otras Administraciones Públicas o de fondos estructurales de la Comunidad Europea.

4. La Administración de la Comunidad Foral de Navarra podrá incorporar a la concesión aportaciones no dinerarias, tales como obras ya construidas, que contribuyan a reducir la inversión total, y que pasen a formar parte de la infraestructura a conservar y a explotar dentro del contrato de concesión.

#### Artículo 4. *Estudio de viabilidad.*

Con carácter previo al inicio del expediente de concesión de la obra se realizará un estudio de viabilidad, en el que se recogerán las hipótesis económicas derivadas de la utilización de la infraestructura, a fin de cuantificar las aportaciones a efectuar por la Administración de la Comunidad Foral a través de los fondos públicos de carácter presupuestario, o de carácter no dinerario, y con el objeto de establecer las condiciones económicas de referencia para el contrato de concesión.

#### Artículo 5. *Compromiso de Gasto.*

La limitación temporal establecida en el artículo 4.1.3 de la Ley Foral 8/1988, de 26 de diciembre, de la Hacienda Pública de Navarra, no será de aplicación a la obra prevista en esta Ley Foral, a los efectos de la aportación de fondos públicos de carácter presupuestario recogido en el artículo 3.

#### Disposición adicional única.

La entidad concesionaria será considerada, previa solicitud realizada al Departamento de Economía y Hacienda, como Sociedad de Promoción de Empresas a los efectos de lo previsto en el apartado 4 del artículo 167 de la Ley Foral 24/1996, de 30 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades.

#### Disposición final única.

La presente Ley Foral entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el «Boletín Oficial de Navarra».

Yo, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 22 de la Ley Orgánica de Reintegración y Amejoramiento del Régimen Foral de Navarra, promulgo, en nombre de S.M. el Rey, esta Ley Foral, ordeno su inmediata publicación en el «Boletín Oficial de Navarra» y su remisión al «Boletín Oficial del Estado» y mando a los ciudadanos y a las autoridades que la cumplan y la hagan cumplir.

Pamplona, 18 de octubre de 2001.

MIGUEL SANZ SESMA,  
Presidente

(Publicada en el «Boletín Oficial de Navarra» número 130, de 26 de octubre de 2001)

**2936** LEY FORAL 22/2001, de 27 de noviembre, de modificación del artículo 273 de la Ley Foral 10/1994, de 4 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

EL PRESIDENTE DEL GOBIERNO DE NAVARRA

Hago saber que el Parlamento de Navarra ha aprobado la siguiente Ley Foral de modificación del artículo 273 de la Ley Foral 10/1994, de 4 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

#### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Ley de 12 de mayo de 1956, sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, dispuso la creación del Patrimonio municipal del suelo con el fin de «prevenir, encauzar y desarrollar técnica y económicamente la expansión de las poblaciones».

Para su enajenación estableció la subasta pública como regla general, con excepciones que permitían otras

formas de cesión directa, gratuita o por precio inferior para fines culturales públicos, viviendas ultraeconómicas o falta de licitación en las subastas (artículos 153 y 154).

Dicha forma de enajenación por medio de subasta fue mantenida por el artículo 168 del Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprobó el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. Tal subasta se regía por lo dispuesto en la Ley de Régimen Local de 18 de abril de 1986, cuyo artículo 80 estableció la regla general de la subasta para la enajenación de los bienes patrimoniales.

La Ley Foral 6/1990, de 2 de julio, de Administración Local de Navarra, dispuso en su artículo 133 que el procedimiento general de enajenación de los bienes de las entidades locales fuera la subasta, excepto en el caso de permuta y en la excepcional enajenación directa.

Esta tradición sobre la enajenación por subasta fue rota por el Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprobó el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, que reguló en su artículo 284 las enajenaciones onerosas del Patrimonio Municipal del suelo destinado a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o a otros usos de interés social, por medio del sistema de concurso, con un precio no inferior al valor urbanístico del aprovechamiento real que les correspondiera. Se excluían del concurso las cesiones a entidades de carácter benéfico o social, que promovieran viviendas de protección pública. El artículo 274 de la Ley Foral 10/1994, de 4 de julio, del mismo modo que la mayoría de sus preceptos, siguió fielmente el contenido y régimen establecido por el Real Decreto Legislativo 1/1992, de 20 de junio.

Todo el régimen de enajenación del Patrimonio Municipal del Suelo se vio afectado por la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo, que declaró inconstitucional y nulo, entre otros, el citado artículo 284 del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 20 de junio. La anulación del apartado primero de la disposición derogatoria única, en cuanto al Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprobó el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, restableció su vigencia, de modo que, en cuanto se refiere al Patrimonio Municipal del suelo, lo hizo de su artículo 168. De acuerdo con este precepto «la enajenación de terrenos pertenecientes a las Entidades Locales requerirá subasta pública». Sin embargo, tal disposición no resultó vigente en la Comunidad Foral de Navarra por haber dictado su propia norma, la Ley Foral 10/1994, de 4 de julio.

Siendo la subasta el procedimiento general de enajenación de los bienes de las entidades locales, tales normas representaban una excepción para los incluidos en el Patrimonio Municipal del suelo que se destinaran a la construcción de viviendas de protección pública o a otros fines de interés social. De tal modo que una interpretación sistemática y coherente del ordenamiento permitía deducir que cuando los citados bienes no se destinaran a tales fines la enajenación debiera realizarse por el procedimiento general de subasta pública, no por el excepcional que debía quedar limitado a los supuestos legalmente establecidos. Esta misma valoración del precepto puede deducirse del contenido del apartado 2 del artículo 271 para la enajenación de los terrenos cuya clasificación urbanística fuera incompatible con los fines de «construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o a otros usos de interés social, de acuerdo con el planeamiento urbanístico», supuesto en el que el precepto permite optar entre el concurso y la subasta. De tal modo que si el método excepcional del concurso está reservado a tales supuestos, la subasta debiera ser el medio de enajenación cuando aquéllos

no se produzcan por no tratarse ni de viviendas de protección pública ni de usos de interés social, calificación que no alcanza a cualquier fin del planeamiento.

Ante las dudas interpretativas planteadas desde la Administración, siempre favorable a fórmulas que potencien su discrecionalidad y la máxima libertad de juicio, frente a la objetivación de los procedimientos de enajenación, el Parlamento de Navarra realizó una importante aportación sobre el régimen de enajenación de los terrenos públicos según sea el destino que el planeamiento urbanístico les otorgue. La Ley Foral 14/2000, de 29 de diciembre, por la que se regula el proceso de enajenación del área afectada por el planeamiento sectorial de incidencia supramunicipal de Sarriguren, ha diferenciado los procedimientos de enajenación en función de los distintos usos de los terrenos. Se regulan las enajenaciones de los bienes de uso residencial por concurso público, por concurso-subasta, por subasta, por cesión directa, por cesión entre Administraciones o por permuta. Las enajenaciones para uso residencial de vivienda libre o para actividades económicas o de oportunidad serán en todo caso por subasta.

Este nuevo régimen está limitado en su aplicación territorial al área del Plan Sectorial de incidencia supramunicipal de Sarriguren, y resulta contradictorio con lo dispuesto por el artículo 273 de la Ley Foral 10/1994, con vigencia en toda la Comunidad Foral. De tal modo que la mayor concreción y garantía del sistema afecta al Gobierno de Navarra y a un ámbito territorial limitado a una parte del término municipal del Valle de Egüés, mientras que en el resto del Municipio y cualquier Ayuntamiento puede actuar con unos criterios más discrecionales y menos objetivos sobre terrenos de mucho mayor valor económico. Todo ello hace necesaria una adecuación entre ambos regímenes, de modo que las entidades locales actúen en las mismas condiciones para la enajenación de los terrenos del Patrimonio Municipal del suelo, que las que el Parlamento ha establecido para el Gobierno de Navarra, rescatando la subasta pública para las enajenaciones de terrenos con mayor valor patrimonial por destinarse a la construcción de viviendas libres o a la instalación de actividades económicas de cualquier tipo.

#### Artículo único.

El artículo 273 de la Ley Foral 10/1994, de 4 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, quedará redactado del siguiente modo:

#### «Artículo 273. Cesiones.

1. La enajenación de los terrenos que formen parte del patrimonio municipal del suelo se realizará conforme a las siguientes reglas:

a) La enajenación de los bienes que tengan asignado en el planeamiento urbanístico destino residencial se acomodará a alguno de los siguientes procedimientos:

1.º El concurso público o la subasta.  
2.º Directamente a sociedades instrumentales de titularidad pública de la Comunidad Foral.

3.º Por concurso entre entidades de carácter asistencial, social o sindical sin ánimo de lucro, que promuevan la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública y acrediten su experiencia y medios para garantizar la viabilidad de la promoción. En este caso, se adoptarán las medidas precisas a fin de garantizar que los destinatarios finales de las viviendas sujetas a régimen de protección pública cumplan los requisitos para acceder a dichas viviendas.

4.º Cesiones entre Administraciones reguladas por el artículo siguiente.

En las condiciones de enajenación se garantizará el cumplimiento de los fines que la justifican y los requisitos exigidos para el acceso a la vivienda, entre las que podrán establecerse la reversión y el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto.

b) La enajenación de terrenos destinados por el planeamiento a usos industriales, se realizará preferentemente por subasta pública, conforme al régimen aplicable a las entidades locales.

Si la subasta quedara desierta se procederá a una nueva enajenación. Si esta segunda subasta no tuviera adjudicatario, se podrá enajenar directamente con arreglo al precio tipo de licitación y estableciendo la obligación de comenzar la edificación en el plazo de seis meses y de terminarla en un plazo adecuado a las características de la misma, que nunca podrá ser superior a dos años.

Sólo en casos excepcionales y cuando el suelo al que se refiere la presente letra sea destinado a usos o proyectos que revistan interés público, los Ayuntamientos en el ejercicio de sus competencias podrán enajenar los citados terrenos conforme a los otros procedimientos que se establecen en la letra a) anterior.

c) Los terrenos destinados a equipamientos y servicios públicos podrán ser cedidos directa y gratuitamente a organismos oficiales que asuman la construcción de las instalaciones y la prestación del correspondiente servicio.

Si se trata de equipamientos y servicios que puedan ser prestados por particulares, sin propósito lucrativo, podrá efectuarse la enajenación directa y gratuitamente, y con cláusula de reversión en el caso de no realizar la instalación en el plazo de cinco años o de no mantenerla durante los veinte años siguientes.

2. La enajenación de terrenos públicos propiedad de la Administración Foral que sean destinados a usos industriales se realizará preferentemente por subasta pública.

3. La enajenación de terrenos públicos propiedad de las Administraciones Públicas de Navarra que sean destinadas a usos comerciales o residenciales de vivienda libre se realizará por subasta pública.

4. Los precios de las enajenaciones no podrán ser inferiores al valor urbanístico del aprovechamiento que se enajena.

En las enajenaciones por medio de subasta, el tipo de licitación será como mínimo el valor urbanístico, al que se incorporarán los costes proporcionales por planeamiento, urbanización, gestión y cuantos se deriven de las actuaciones administrativas y materiales necesarias para su adecuación, minorando en la depreciación que corresponda según los años transcurridos desde su construcción, pudiendo realizarse mediante la valoración de un técnico experto.

5. Los pliegos de condiciones para la enajenación de los terrenos de uso residencial fijarán los plazos máximos para la realización de las obras de urbanización y edificación, los precios y condiciones de venta o arrendamiento de las viviendas y locales, las características socioeconómicas de los destinatarios de las viviendas, la calidad arquitectónica y de servicios de las mismas y las características de los medios técnicos y económicos para garantizar la viabilidad de las propuestas.»

Disposición derogatoria única.

Quedan derogadas todas las disposiciones de igual o inferior rango que se opongan a lo dispuesto en esta Ley Foral y, en particular, el apartado 2 del artículo 271 de la Ley Foral 10/1994, de 4 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Disposición final primera.

Se faculta al Gobierno de Navarra y al Consejero de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda para dictar las disposiciones precisas para el desarrollo y ejecución de la presente Ley Foral.

Disposición final segunda.

La presente Ley Foral entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el «Boletín Oficial de Navarra».

Yo, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 22 de la Ley Orgánica de Reintegración y Amejoramiento del Régimen Foral de Navarra, promulgo, en nombre de S.M. el Rey, esta Ley Foral, ordeno su inmediata publicación en el «Boletín Oficial de Navarra» y su remisión al «Boletín Oficial del Estado» y mando a los ciudadanos y a las autoridades que la cumplan y la hagan cumplir.

Pamplona, 27 de noviembre de 2001.

MIGUEL SANZ SESMA,  
Presidente

(Publicada en el «Boletín Oficial de Navarra» número 140, de 7 de diciembre de 2001)

**2937** LEY FORAL 23/2001, de 27 de noviembre, para la creación de un impuesto sobre los grandes establecimientos comerciales.

EL PRESIDENTE DEL GOBIERNO DE NAVARRA

Hago saber que el Parlamento de Navarra ha aprobado la siguiente Ley Foral para la creación de un impuesto sobre los grandes establecimientos comerciales.

## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Una de las características históricas del modelo de ciudad en Navarra es la presencia de una importante actividad comercial en las ciudades, que es considerada como uno de elementos más importantes de dinamización de la vida urbana y de equilibrio de los distintos usos del suelo y la edificación, hasta el punto de que la presencia de comercios en las plantas bajas ha configurado un modelo urbanístico propio del área mediterránea en el que el comercio contribuye al mantenimiento de la actividad económica, atiende a las necesidades vitales y sirve de espacio de encuentro y relación. Se trata de una actividad empresarial configurada por pequeñas empresas de carácter familiar, con generación de puestos de trabajo estables y gran importancia en la actividad económica.

Recientemente se viene produciendo un cambio sustancial en el modelo comercial de nuestras ciudades por la presencia de importantes empresas de distribución y venta, con gran capacidad de penetración económica, que están afectando a los usos así como a la estructura comercial y al cambio del modelo de ordenación territorial, al desplazar la actividad comercial del centro de las ciudades a su periferia, con el consiguiente deterioro