



Govern de les Illes Balears

Vicepresidència i Conselleria de Relacions Institucionals



CONSELLERIA DE COMERÇ,
INDÚSTRIA I ENERGIA

És fotocòpia compulsada i conforma amb l'original.

Data:

Signat:

El cap del Servei Jurídic
Joaquim Capella Aronso

SERVICIO DE SUPERVISIO I INFORMES
EXPTE: 620/07

ASUNTO: ANALISIS DE LAS OBJECIONES FORMULADAS POR LA CÁMARA DE IBIZA SOBRE LAS VALORACIONES DEL PATRIMONIO DE LA CÁMARA OFICIAL DE COMERCIO, INDUSTRIA Y NAVEGACIÓN DE MALLORCA, IBIZA Y FORMENTERA.

0.1.- Con relación al informe de tasación del inmueble de la calle Estudio General, nº 7 de Palma, de 11 de octubre de 2006, (expte.597/06), **se informa a las cuestiones:**

- a) y b) El valor total de la tasación corresponde a la suma del valor del suelo que depende del valor mercado, más el valor de la construcción que se calcula a partir del valor de reposición, (que es valor de mercado de la construcción en el momento). Se empleó este criterio por reposición ya que en edificios singulares, antiguos y con la tipología del tratado. es más exacto y objetiva su valoración.

En la comparación con otros edificios tan desiguales en tipología, antigüedad, como de rehabilitación ó conservación de su entorno, el precio de mercado está sujeto a múltiples variables.

No tenía conocimiento de la existencia de un acuerdo de la Comisión Para la Liquidación del Patrimonio que imponía el criterio de precio de mercado.

El devengo en concepto de depreciación física y funcional quiere recoger qué bajo el prisma de valor de reposición, hay una diferencia entre un edificio rehabilitado como nuevo y un edificio todo nuevo. El precio a pagar por cada uno será distinto aunque ambos edificios parezcan idénticos.

En los edificios de Ibiza y Formentera por existir una pauta de tipología, antigüedad y estado de conservación idéntica con los edificios colindantes, es más exacto el precio de mercado extraído de los valores comparativos.

Por lo tanto, no es necesario introducir medidas compensatorias por depreciación física y funcional.

- c) El precio de una nueva construcción de un mismo proyecto puede ser (y lo es normalmente) más económica que la rehabilitación del mismo, aunque se actúe sobre menos capítulos constructivos.

En cualquier caso, la valoración de 2.279.154 €, se refiere a elementos estrictamente de obra del edificio y no se si es comparable a la otra cantidad invertida en el 2003 que pudiera recoger elementos de mobiliario ó decoración ajenos a lo estrictamente constructivo.

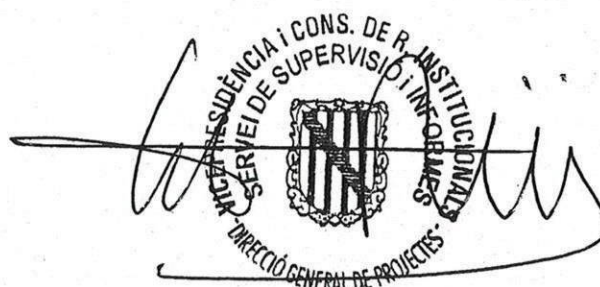
- d) Se han tenido en cuenta todas las características del edificio en cuanto a servicios y calidades constructivas. Así mismo se establecen precios medios por plantas que compensan sus valoraciones en base a sus diferentes superficies, instalaciones y calidades.
- e) Si, si se considera el edificio singular con su uso y distribución espacial actual, para valorar el m2 construido si ejecutáramos la obra en la actualidad.
- f) Los valores del precio medio por m2 para ser comparables deben ser similares en su ubicación sobre rasante en el edificio y en su uso o utilidad como espacio.
Para hacer la comparación que se propone, habría que hacer un estudio sobre superficies compensadas, que en el caso de la c/ Estudio General nº 7, consideraría distintos los precios aplicados a planta sótanos, planta baja, jardín y planta 1ª, 2ª y 3ª.

0.2.- Con relación al informe de tasación del inmueble de la calle Historiador José Clapés nº 4 de Ibiza, de 20 de noviembre de 2006, (expte.604/06), **se informa a las cuestiones:**


- a) No se han tenido en cuenta y se desconocía su existencia.
- b) En el informe realizado de valoración no se ha tenido en cuenta la situación jurídica del inmueble. Si, si para obtenerla se tiene que realizar obras de adaptación ó incluso puede darse que la adaptación fuera inviable

Palma, a 28 de marzo de 2007

JEFE DEL SERVICIO DE SUPERVISION E INFORMES



Fdo. Vicente Piris Perez

	CONSELLERIA DE COMERÇ, INDÚSTRIA I ENERGIA
És fotocòpia compulsada i conforme amb l'original.	
Data	Signat
El cap del Servei Jurídic Juan F. Capellà Alonso	



GOVERN ILLES BALEARS
Conselleria d'Economia, Hisenda i Innovació
Departament Tributari
Servei de Valoració
Carrer de Ca'n Troncoso 1
07001 Palma de Mallorca

	CONSELLERIA DE COMERÇ, INDÚSTRIA I ENERGIA
És fotocòpia compulsada i conforme amb l'original.	
Data	
Signat:	
El cap del Servei Jurídic Juan F. Capellà Alonso	

D. Antonio Murillo Balletero
Conselleria de Comerç Industria i Energia
Domicilio: Camí de Son Rapinya 12
Urbz Son Moix Blanc
07012 Palma de Mallorca

ASUNTO : ACUERDO DE VALORACIÓN

De acuerdo con el art. 90 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre General Tributaria y el Art. 13 de la Ley 11/2003 de Medidas Tributarias y Administrativas de la Comunidad Autónoma de les Illes Balears y en consecuencia directa de los datos aportados en su solicitud de propuesta de valoración de fecha 26 de Septiembre de 2007 y de los requeridos por el Servicio de Valoración, en relación con el inmueble de referencia situado en el territorio de competencia de esta Administración Tributaria, se emite la siguiente valoración:

TIPO DE INMUEBLE: Edificio de oficinas "Cambra Oficial de Comerç i Industria"
SITUACIÓN: c/ Estudi General nº 7 - Palma
REFERENCIA CATASTRAL: 9901504-DD6890B-0001-G-E

El resultado de la valoración determina un valor mínimo de referencia, que no de mercado, de: "Quinientos noventa y ocho mil, seiscientos cincuenta y uno con ochenta y cuatro EUROS, (598.651'84 €) a los exclusivos efectos de la tributación por el impuesto sobre Trasmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Conforme prevé el artículo 46 del RD Legislativo 1/1993 de 24 de Septiembre por el que se aprueba el Texto Refundido del Impuesto, en caso de que el valor de mercado supere este valor de referencia, será aquél - el valor de mercado - el que se deberá considerar como base imponible a la hora de liquidar el impuesto.

La presente valoración tiene carácter vinculante para el supuesto de transmisión en relación con el impuesto sobre Trasmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, Dicha valoración determina el denominado valor real conforme a lo previsto en el Artículo 10 del R.D. Legislativo 1/1993 de 24 de Septiembre, valor real que no coincide con el valor de mercado, como tantas veces a puesto de manifiesto la jurisprudencia. Siempre y cuando la solicitud se haya realizado con carácter previo a la finalización del plazo para presentar la correspondiente autoliquidación o declaración y se hayan proporcionado datos verdaderos y suficientes.

El presente acuerdo de valoración tendrá un plazo máximo de vigencia de tres meses y contra el mismo no se podrá interponer recurso alguno, sin perjuicio de los que puedan interponerse contra las liquidaciones que se puedan dictar ulteriormente.

Palma de Mallorca a 8 de Octubre de 2007
El Arquitecto

Fdo: Pedro Alcover Montaner