

**Liquidación:**

Expediente: Z/91/222/15959/T.

Fecha valoración: 16-04-1991.

Calle: Mazo, Juan Bautista del, 23, Ssot.

Valor declarado: 800.000 de pesetas.

Valor comprobado: 8.006.176 pesetas.

Se valoran las fincas reseñadas en su totalidad y pleno dominio.

Por exceder el valor comprobado del consignado por las partes en más de un 20 % de éste y ser superior dicho exceso a 2.000.000 de pesetas, se le comunica que dicho exceso tendrá, para el transmitente y para el adquirente, las repercusiones tributarias de los incrementos patrimoniales derivados de transmisiones a título lucrativo, según lo previsto en la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 8/1989, de 13 de abril, de Tasas y Precios Públicos.

Zaragoza, 20 de febrero de 1996.—La Arquitecta Superior, María Angeles Ruiz Escrivá de Romaní.

**EDICTO de notificación del Servicio de Gestión Tributaria, a Almi, S. A., representada por don Miguel Angel Gracia Remartínez, en relación con el documento 15959/91.**

Para conocimiento de los titulares en ignorado paradero, más abajo relacionados, en calidad de interesados en el Procedimiento Tributario y cuyo último domicilio conocido fue en el municipio de Zaragoza, se notifica por el presente Edicto que la Oficina Liquidadora competente se ha dictado acuerdo aprobatorio del expediente de Comprobación de Valor obtenido, al amparo de lo previsto en el artículo 49 del Texto Refundido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados de 30 de diciembre de 1980, relativo a los bienes y derechos comprendidos en los hechos impositivos que se deducen del documento que se referencia a continuación:

Destinatario (s): Almi, S. A., representada por don Miguel Angel Gracia Remartínez.

Impuesto: Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Documento: 15959/91.

Último domicilio conocido: Calle Aznar Molina, sin número, Hábitat Don 2000.

Valor declarado: 800.000.

Valor comprobado: 8.006.176.

Identificación: Compraventa de locales industriales sitos en calle Juan Bautista del Mazo, 25, (Zaragoza).

Adquirientes: Pereira de Castro Ramiro, José María.

Juez Juez, María Nieves.

La motivación de acuerdo con el artículo 52 d) de la Ley General Tributaria se adjunta en anexo.

Asimismo se le hace saber, que publicado este Edicto en el «Boletín Oficial de Aragón», se considerará la fecha siguiente a la de su aparición en el periódico oficial como la de notificación a efectos de determinar los plazos para la presentación de recursos.

Al exceder el valor comprobado del consignado por las partes en más de un 20 % de éste y ser superior dicho exceso a dos millones de pesetas, se le comunica que dicho exceso tendrá para transmitentes y adquirentes las repercusiones tributarias de los incrementos patrimoniales derivados de transmisiones a título lucrativo, según lo previsto en la Disposición Adicional 4ª de la Ley 8/1989.

El presente acuerdo no es definitivo en vía administrativa. Podrán interponerse en el plazo de quince días hábiles a contar desde la fecha de la presente notificación, recurso de reposición ante el Servicio de Gestión Tributaria o reclamación económico-administrativa ante el Tribunal Económico-Administrativo Regional de Aragón, sin que ambos puedan simultanearse.

Asimismo en corrección del resultado obtenido en la comprobación de valores, y en el plazo antes señalado podrá solicitar la práctica de Tasación Pericial Contradictoria, en los términos previstos en los artículos 50 y 51 del Texto Refundido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados de 30 de diciembre de 1980 y el artículo 52.2 de la Ley General Tributaria.

Zaragoza, 26 de marzo de 1996.—El Jefe del Servicio de Gestión Tributaria (p. suplencia, artículo 17 Ley 30/92), José Luis Pérez San Millán.

**ANEXO**

Doña María Angeles Ruiz Escrivá de Romaní (N.R.P. A14HA0166), Arquitecta Superior al servicio de la Hacienda Pública, Jefa del Servicio de Valoraciones de la Dirección General de Tributos y Política Financiera, en contestación a la solicitud de valoración de los bienes inmuebles transmitidos en el expediente número Z/91/222/15959/T, informa:

La Disposición Adicional Segunda de la Ley 29/1987, de 18/XII (BOE número 303 de 19/XII/1987), modifica el artículo 10 del Texto Refundido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (Real Decreto Legislativo 3050/1980 de 30/XII), que queda redactado así: «La base imponible está constituida por el valor real del bien transmitido o del derecho que se constituya o ceda...». Y en el artículo 49 apartado 1 y 2, se dice que la Administración podrá comprobar el valor declarado con los medios establecidos en el artículo 52 (apartado b: precios medios en el mercado; y apartado d: Dictamen de peritos de la Administración), de la Ley General Tributaria.

No es de aplicación la normativa existente sobre valoración catastral, ya que su objetivo es la valoración global de la propiedad inmobiliaria; su aplicación correcta, lleva a la determinación del valor catastral para lo que únicamente tiene competencia el Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria. Tampoco es de aplicación la reglamentación referente al mercado hipotecario, pues su objetivo es otro (asegurar la devolución de un préstamo efectuado mediante la imposición de una garantía).

El valor real de la finca que se transmite viene dado por el valor de la construcción existente en función de su renta de situación (repercusión del suelo sobre esa construcción).

El inmueble objeto de la valoración está situado en Zaragoza, calle Juan Bautista del Mazo, número 25, semisótano.

Considerando la tipología de la edificación (mixta: comercial y residencial colectiva en manzana cerrada), su uso (comercial), clase de estructura, cerramientos, instalaciones de que dispone y calidad de los materiales y acabados (económicos), y la edad y estado de conservación de la edificación (1960; normal según el tiempo transcurrido. El local se valora sin considerar ningún tipo de acabado).

Teniendo en cuenta el mercado inmobiliario local de fincas análogas en el año 1991, se estima la siguiente valoración:

**A. Suelo.**

En el mercado inmobiliario, el suelo se valora según el valor de repercusión de acuerdo con la edificabilidad y usos permitidos; este método está justificado, sobre todo, en el caso de

viviendas y locales en régimen de propiedad horizontal. No puede, por tanto, considerarse el valor que, a efectos del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos, se asigna al suelo de las fincas que dan frente a esa calle, ya que su objetivo es otro.

A.1. Circunstancias urbanísticas (según Adaptación-Revisión del P.G.M. de Zaragoza, de 1986):

A.1.1. Clasificación: Suelo Urbano.

A.1.2. Calificación.

—Zona A1 G<sup>o</sup>1.

—Ordenación: Sin modificación.

—Servicios urbanísticos: Todos.

A.2. Superficie (S<sub>s</sub>) según escritura pública:

—S<sub>s</sub> = 315,78 m<sup>2</sup>.

A.3. Valor unitario del suelo (V<sub>R</sub>).

El valor unitario del suelo viene dado en función de la situación de la finca en relación con el casco urbano, el equipamiento y dotaciones de que dispone en sus proximidades y las expectativas de rendimiento en venta. En el caso que nos ocupa y ponderando estos extremos, la finca se encuentra situada en una zona de interés residencial bajo y comercial bajo; en consecuencia:

Repercusión comercial: 49.800 pesetas/m<sup>2</sup> construido.

Este valor se obtiene por el método residual, partiendo del conocimiento del mercado inmobiliario local de pisos y locales en la fecha de la transmisión.

B. Construcción.

El valor de la construcción se determina teniendo en cuenta el valor de reposición de la construcción (la ejecución material más gastos), el tiempo transcurrido desde su ejecución y su estado de conservación, así como las superficies según uso.

B.1. Superficies construidas (S<sub>c</sub>).

B.1.1. Según Escritura Pública:

—Planta semisótano: 275,46 m<sup>2</sup>.

B.1.2. Según datos catastrales:

—Planta semisótano: 282 m<sup>2</sup>.

B.2. Valor unitario de la construcción (V<sub>uc</sub>).

$$V_{uc} = E_M \times g \times e \times cn.$$

Donde:

—E<sub>M</sub>: Ejecución maerial.

—g: Coeficiente que pondera gastos y beneficios en la construcción.

—e: Coeficiente que pondera la antigüedad de la construcción.

—cn: Coeficiente que pondera el estado de conservación de la construcción.

B.2.1. Planta semisótano:

$$V_{uc} = 15.140 \text{ pesetas/m}^2 \text{C} \times 1,4 \times 0,57 \times 1 = 12.082 \text{ pesetas/m}^2 \text{C}.$$

C. Valor de la finca.

$$V = \sum[(V_R \times f \times l \times V_{uc}) \times B \times M \times c \times \text{Sup}].$$

Donde:

—V<sub>R</sub>: Valor de repercusión del suelo según uso y zona.

—V<sub>uc</sub>: Valor unitario de la construcción.

—B: Coeficiente que pondera los posibles beneficios de promoción.

—M: Coeficiente que pondera la adecuación de la finca al mercado inmobiliario.

—Sup: Superficie de la finca.

—f: Coeficiente que pondera las dimensiones del local y su accesibilidad en el inmueble.

—l: Coeficiente que pondera la ubicación del local en el inmueble.

—c: Coeficiente que pondera la relación m<sup>2</sup> construido/m<sup>2</sup> útil.

$$V = [(49.800 \text{ pesetas/m}^2 \text{c} \times 0,8 \times 0,55 + 12.082 \text{ pesetas/m}^2) \times 1,2 \times 0,95 \times 275,46 \text{ m}^2 = 38.753 \text{ pesetas/m}^2 \text{c} \times 275,46 \text{ m}^2. \\ V = 10.674.901 \text{ pesetas.}$$

D. Valor real.

Teniendo en cuenta las especiales características del objeto de la presente transmisión, se considera que el valor real de los bienes transmitidos es el 75 % de las cantidades anteriormente expresadas: Por tanto:

Valor real de la finca = 8.006.176 pesetas.

Zaragoza, 20 de febrero de 1996.—La Arquitecta Superior, María Angeles Ruiz Escrivá de Romaní.

Liquidación:

Expediente: Z/91/222/15959/T.

Fecha valoración: 16-04-1991.

Calle: Mazo, Juan Bautista del, 25, Ssot.

Valor declarado: 800.000 de pesetas.

Valor comprobado: 8.006.176 pesetas.

Se valoran las fincas reseñadas en su totalidad y pleno dominio.

Por exceder el valor comprobado del consignado por las partes en más de un 20 % de éste y ser superior dicho exceso a 2.000.000 de pesetas, se le comunica que dicho exceso tendrá, para el transmitente y para el adquirente, las repercusiones tributarias de los incrementos patrimoniales derivados de transmisiones a título lucrativo, según lo previsto en la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 8/1989, de 13 de abril, de Tasas y Precios Públicos.

Zaragoza, 20 de febrero de 1996.—La Arquitecta Superior, María Angeles Ruiz Escrivá de Romaní.

**EDICTO de notificación del Servicio de Gestión Tributaria, a doña Nieves Gracia Higuera y a don Justo Chicote Fernández, en relación con el documento 16338/91.**

Para conocimiento de los titulares en ignorado paradero, más abajo relacionados, en calidad de interesados en el Procedimiento Tributario y cuyo último domicilio conocido fue en el municipio de Zaragoza, se notifica por el presente Edicto que la Oficina Liquidadora competente se ha dictado acuerdo aprobatorio del expediente de Comprobación de Valor obtenido, al amparo de lo previsto en el artículo 49 del Texto Refundido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados de 30 de diciembre de 1980, relativo a los bienes y derechos comprendidos en los hechos imposables que se deducen del documento que se referencia a continuación:

Destinatario(s): Gracia Higuera, Nieves.  
Chicote Fernández, Justo.

Impuesto: Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Documento: 16338/91.

Ultimo domicilio conocido: Calle Alfonso Comín Ros, 5 (Zaragoza).

Valor declarado: 2.000.000.

Valor comprobado: 10.294.652.

Identificación: Compraventa de local número 5 y trastero número 5, sitos en calle Asín y Palacios, Centro Cívico Comercial de Zaragoza.