Considerando la situación de la finca en relación con el casco urbano, el equipamiento y dotaciones de que dispone y las expectativas de rendimiento en venta, la vía pública en que se ubica tiene un interés residencial alto y comercial medio-alto.

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

$V = \text{Sup.} \times V. \text{ unit. inicial} \times \text{rel. m}^2\text{c/m}^2\text{u} \times \text{coef. edad} \times \text{coef. situación.}$

$V = 135 \text{ m}^2\text{u} \times 134.800 \text{ pesetas/m}^2 \times 1,25 \text{ m}^2\text{c/m}^2\text{u} \times 0,87 \times 1 = 19.790.325 \text{ pesetas.}$

Zaragoza, 6 de abril de 1992.—La Arquitecta Superior, María Angeles Ruiz.

Liquidación:

Expediente: Z/91/222/20.088/T.

F. valoración: 06-06-1991.

Calle: Camino de Las Torres, número 29, 2º A. Zaragoza.

Valor declarado: 12.000.000 pesetas.

Valor comprobado: 19.790.325 pesetas.

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

Base imponible: 19.790.325 pesetas.

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 4ª de la Ley 8/1989, de 13 de abril.

Zaragoza, 6 de abril de 1992.—La Arquitecta Superior, María Angeles Ruiz.

EDICTO del Servicio de Gestión Tributaria, por el que se notifica a doña María Gloria Bartolomé Martínez, el acuerdo aprobatorio del expediente de Comprobación de Valor obtenido, dictado por la Oficina Liquidadora competente en relación con el documento 10777/91.

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 por 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): Bartolomé Martínez, María Gloria.

Impuesto: Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Documento: 10777/91.

Último domicilio conocido: Avenida Tenor Fleta, 59.

Valor declarado: 8.000.000.

Valor comprobado: 11.363.765.

Identificación: Compraventa piso octavo sito en avenida Tenor Fleta, 59, de Zaragoza.

Adquirientes: Escolano Colás, María Pilar. 29.089.031.

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 Cuarta 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, 27 de febrero 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 transmitidos en el expediente número Z/91/222/10777/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, avenida Tenor Fleta, número 59, 1ª piso 8º A.

Considerando la tipología de la edificación (mixta, comercial y residencial colectiva en manzana cerrada), su uso (vivienda de carácter urbano), clase de estructura, cerramientos, instalaciones de que dispone y calidad de los materiales acabados (medios-buenos), y la edad y estado de conservación de la edificación (1982, normal según el tiempo transcurrido).

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 Gº2.

—Ordenación: Sin modificación.

—Servicios urbanísticos: Todos.

A.2. Superficie: (S_u) según Escritura pública: S_u = 799,30 m².

A.3. Valor unitario del suelo (V_R).

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 medio-alto y comercial medio-alto; en consecuencia:

Repercusión residencial: 72.900 pesetas/m² 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_c).

Según escritura pública:

Piso 8º A: 86,50 m² útiles.

Normalmente, la relación m²c/m²u es de 1,30 en este tipo de construcción.

B.2. Valor unitario de la construcción (V_{uc}).

V_{uc} = E_M x g x e x cn.

Donde:

—E_M: Ejecución material.

—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.

V_{uc} = 36.390 pesetas/m²C x 1,40 x 0,92 x 1 = 46.870 pesetas/m²C.

C. Valor de la finca.

V = Σ[(V_R x f x l + V_{uc}) x B x M x c x Sup.].

Donde:

—V_R: Valor de repercusión del suelo según uso y zona.

—V_{uc}: 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 m²construido/m² útil.

V = [(72.900 pesetas/m²c x 1 x 1 + 46.870 pesetas/m²c) x 1,25 x 0,90 x 1,30 c/u x 86,50m²u] = 175.164 pesetas/m²U x 86,50 m²U.

V = 15.151.686 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 = 11.363.765 pesetas.

Zaragoza, 16 de enero de 1996.—La Arquitecta Superior, María Angeles Ruiz Escrivá de Romaní.

Liquidación:

Expediente: Z/91/222/10777/T.

F. valoración: 15-03-1991.

Calle: Avenida Tenor Fleta, 59, 8º A.

Valor declarado: 8.000.000.

Valor comprobado: 11.363.764 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 4ª de la Ley 8/1989, de 13 de abril, de Tasas y Precios Públicos.

Zaragoza, 16 de enero de 1996.—La Arquitecta Superior, María Angeles Ruiz Escrivá de Romaní.

EDICTO del Servicio de Gestión Tributaria, por el que se notifica a don Mario Maza Frechín y a doña Yolanda Peón Hernández, el acuerdo aprobatorio del expediente de Comprobación de Valor obtenido, dictado por la Oficina Liquidadora competente en relación con el documento 13433/91.

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 por la Oficina Liquidadora competente se ha dictado acuerdo aprobatorio del expediente de Comprobación de Valor obteni-