

que pudiera interponerse, advirtiéndole que una vez transcurrido el plazo legal señalado para la interposición de recurso se considerarán firmes las resoluciones reflejadas.

Teruel, 12 de diciembre de 1995.—El Jefe del Servicio Provincial de Industria, Comercio y Turismo, Angel M. Fernández Vidal.

EDICTO del Servicio Regional de Gestión Tributaria, por el que se notifica, a los deudores que se detallan, que por la Oficina Liquidadora competente se ha dictado acuerdo aprobatorio del expediente de Comprobación de Valor obtenido, relativo al documento 656/91.

Para conocimiento de los deudores en ignorado paradero, cuyo último domicilio conocido fue en el municipio que se relaciona, 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 46 del Texto Refundido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados de 24 de septiembre de 1993, relativo a los bienes y derechos comprendidos en los hechos imposables que se deducen del documento que se referencia a continuación:

Impuesto: Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Documento: 656/91.

Identificación. Compraventa de tercio nuda propiedad de casa-chalet en calle Océano Atlántico, 10, de Zaragoza.

Transmitente: Abad Sánchez, Jorge.

Valor declarado: * 11.023.000.

Valor comprobado: * 42.758.838.

Adquiriente/NIF: Abad Garcia, Jorge. 17687006-Y.

Último domicilio conocido/población. Zaragoza.

Participación %: 33 %.

Participación V. declarado: 3.674.333.

Participación V. comprobado. 14.252.946.

Adquiriente/NIF: Abad Garcia, María Antonia. 17707585.-T.

Último domicilio conocido/población. C/ Panamá, 2, 3º-2ª. Zaragoza.

Participación %: 33 %.

Participación V. declarado: 3.674.333.

Participación V. comprobado. 14.252.946.

Adquiriente/NIF: Abad Garcia, Lourdes Dolores. 17857185-P.

Último domicilio conocido/población. C/ Panamá, 2, 2º-2ª. Zaragoza.

Participación %: 33 %.

Participación V. declarado: 3.674.333.

Participación V. comprobado. 14.252.946.

* Los importes corresponden a la totalidad de los bienes transmitidos.

La motivación de acuerdo con el artículo 52.1d) 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 Regional 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 47 y 48 del Texto Refundido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados de 24 de septiembre de 1993 y el artículo 52.2 de la Ley General Tributaria.

Zaragoza, 22 de diciembre de 1995.—El Jefe del Servicio Regional de Gestión Tributaria, José Luis Pérez San Millán.

ANEXO

Dña 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 Fiscal con destino en la Dirección General de Tributos y Política Fiscal, en contestación a la solicitud de valoración de los bienes inmuebles transmitidos en el expediente número Z/91/222/656/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 apartados 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 esta construcción).

El inmueble objeto de la valoración está situado en Zaragoza, calle Océano Atlántico, número 10.

Considerando la tipología de la edificación (residencial unifamiliar aislada), su uso (vivienda de carácter urbano), clase de estructura, cerramientos, instalaciones de que dispone y calidad de los materiales y acabados (medios), y la edad y estado de conservación de la edificación (año 1969; conservación normal, según el tiempo transcurrido).

Teniendo en cuenta el mercado inmobiliario local de fincas análogas en el año 1990, 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 A3 G°1.

—Altura: B + 2.

—Edificabilidad: 0,65 m²C/m²S.

—Ocupación: Planta baja: 35 %.

Pl. alzadas: 35 %.

—Ordenación: Sin modificación.

A.2. Superficie (Ss) según anexo presentado.

—Ss = 1.440 m².

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

El valor unitario del suelo viene dado en función de la situación de la finca en relación con el asco 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 y comercial.

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.

A.3.1. Repercusión residencial: 50.400 pesetas/m² const°.

A.4. Valor del suelo (Vs).

$Vs = [\sum(\text{Edificab. s/uso} \times \text{Valor rep. s/uso})] \times \text{Sup.}$

$Vs = 0,65 \text{ m}^2\text{C/m}^2\text{S} \times 50.400 \text{ pts./m}^2\text{C} \times 1.440 \text{ m}^2 = 47.174.400 \text{ pesetas.}$

Total Vs = 47.174.400 pesetas.

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 (Sc).

B.1.1. Planta baja:

125 m² (s/Escritura Pública).

207 m²C + 25 m² (s/Catastro).

B.1.2. Plantas alzadas:

90 m² (s/Escritura Pública).

140 m²C (s/Catastro).

Dispone de pista de tenis y el espacio no ocupado por la edificación está ajardinado.

B.2. Valor unitario de la construcción (Vu).

$Vu = E.M. \times g \times e.$

donde:

—EM: Ejecución material.

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

—e: Coeficiente que pondera la edad y estado de conservación de la construcción.

B.2.1. Planta baja y alzadas.

$Vu1 = 37.100 \text{ pesetas/m}^2\text{C} \times 1,4 \times 0,75 = 38.955 \text{ pesetas/m}^2\text{C.}$

B.2.2. Urbanización interior de la parcela.

$Vu2 = 1.500 \text{ pesetas/m}^2 \times 1,4 \times 1 = 2.100 \text{ pesetas/m}^2.$

B.3. valor total de la construcción (Vc).

$Vc = \sum (Sc \times Vu).$

B.3.1. Planta baja y alzadas.

$Vc1 = 372 \text{ m}^2\text{C} \times 38.955 \text{ pesetas/m}^2\text{C} = 14.491.260 \text{ pesetas.}$

B.3.2. Urbanización interior de la parcela.

$Vc2 = (1.440 \text{ m}^2 - 232 \text{ m}^2) \times 2.100 \text{ pesetas/m}^2\text{C} = 2.536.800 \text{ pesetas.}$

Total Vc = 17.028.060 pesetas.

C. Valor de la finca.

$V = (Vs + Vc) \times B.$

Donde:

—Vs: Valor total del suelo.

—Vc: Valor total de la construcción.

—B: Coeficiente que pondera los posibles beneficios de promoción y adecuación de la finca al mercado inmobiliario.

$V = (17.028.060 \text{ pesetas} + 47.174.400 \text{ pesetas}) \times 1,2 = 77.042.952 \text{ pesetas.}$

Valor total de la finca = 77.042.952 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 transmisión = 57.782.214 pesetas.

Zaragoza, 8 de septiembre de 1995.—La Arquitecta Superior, María Angeles Ruiz Escrivá de Romaní.

