

Joaquín Rieta Suster, Arquitecto, con domicilio en el edificio número treinta de la Avenida de José Antonio, de Valencia, Perito nombrado por D. Juan Viguer Verdeguer, para valorar la propiedad que dicho señor posee en el actual cauce del río Turia y que trata de expropiar la Corporación Municipal, previa la necesaria toma de datos realiza su cometido, en la forma y por las cantidades que a continuación se expresa.

Antecedente:-

La propiedad que D. Juan Viguer Verdeguer poseía entre el cauce del río Turia y la calle de Maura Guillén, fue objeto de una expropiación parcial por el Excmo. Ayuntamiento para la construcción del nuevo pretil del río apesar de que el propietario solicitó la expropiación total a la que en su opinión tenía derecho y en la actualidad, la citada Corporación trata de expropiar el resto del inmueble, pero sin tener en cuenta las construcciones que existían y que han sido destruidas por la última riada.

Lindes:-

Por el Norte con la parte expropiada.
 Por el Sur, con el río Turia.
 Por el Este, con el linde del camino que le separa con el río Turia.
 Y por el Oeste, con la propiedad de D. Adrian Viguer Verdeguer.

Descripción:-

La propiedad estaba subdividida en tres parcelas que la Corporación Municipal señala con los números 38, 41 y 42, estando destinadas a campos, excepto doscientos tres metros con ochenta y siete decímetros cuadrados (203,87 m²) de la número 41, que estaba construida en una planta, en el segundo periodo de su vida, pero de fácil y económico remozamiento, siendo sus cimientos de fábrica de mampostería, los muros de fábrica mixta de mampostería y de ladrillo y la cubierta de entramado de madera confeccionado de diversos materiales, plancha ondulada, teja plana o teja árabe. El edificio estaba subdividido en varias viviendas.

Superficies:-

Estudiados los títulos de propiedad y los datos que posee el Perito que suscribe por su intervención en las anteriores expropiaciones con motivo de la construcción del nuevo pretil entiende que son aceptables las superficies señaladas por la Corporación expropiante:

Parcela nº 38	1 223,49 m ²
" " 41	689,10 "
" " 42	1.024,49 "
<hr/>	
Total	1,937.08 m ²

Valor de la unidad superficial de solar:-

Los campos y solares existentes junto al cauce del río Turia sufrían con relación a los situados separados del él, un descruido de importancia apesar de las arenas y gravas que de ellos podían extraerse.

La proyectada desviación del río Turia hace, no solo desaparecer dicho demerito, sino incrementar el valor de los solares existentes en el cauce que va a ser abandonado por el Turia, por la indudable importancia de las vías públicas y de los edificios que en el han de situarse, cuyo hecho seguramente no fué estimado debidamente por el señor Propietario al formular su petición.

Al no existir líneas definitivas sobre estos solares y no pudiendo determinarse las porciones de la propiedad que serán edificables ni las que se destinaran a vías públicas, el Arquitecto que suscribe estima como valor medio del metro cuadrado, la cantidad de novecientas pesetas. En la actualidad se ofrecen a 1,600 pts por metro cuadrado de solares, sin descontar la parte destinada a vía pública, existentes en esta zona junto al cauce del río que se desvía.

Valor de los solares:-

Dada su superficie de 1,937.08 metros cuadrados y el valor unitario señalado en el que está incluido el cinco por ciento de afección, resulta para valor total de los solares que constituyen la propiedad, la cantidad de un millón setecientos cuarenta y tres mil, trescientas setenta y dos pesetas (1,743.372 pts)

Valor de la construcción:-

La construcción que existía sobre 203.87 m² la estima el Arquitecto que suscribe a razón de cuatrocientas pesetas el metro cuadrado, que aumentado en el cinco por ciento de afección lo que da para valor total de dicha construcción, la cantidad de Ochenta y cinco mil seiscientos veinticinco pesetas con cuarenta centimos.

Valor total de la propiedad:-

El valor total de la propiedad estudiada incluido el cinco por ciento de afección es de un millón ochocientos veintiocho mil novecientas noventa y siete pesetas con cuarenta centimos con arreglo al siguiente detalle:

Valor de la construcción	85,625.40 pts.
.. de los solares	1,743,372.00 ..
<hr/>	

Valor total de la propiedad . . . 1,828,997.40 pts.

Y para que conste y surta los oportunos efectos, fecha y firma en Valencia a dos de febrero de mil novecientos sesenta.