

1

D. Joaquin Rieta Sister, Arquitecto con domicilio en Valencia en la Plaza de la Constitucion número 4, previo el reconocimiento del edificio señalado con el número siete de la Plaza de la Moreria del Poblado de Mislata y luego de estudiara los valores de solares materiales y jornales de la localidad

C E R T I F I C A : El justiprecio que sigue obtenido con arreglo a los datos que se expresan

Lindes.- El edificio ocupa una superficie aproximadamente rectangular con tres de sus fachadas y parte de la cuarta recayentes a la via pública, siendo sus lindes: por el frente, con la Plaza de la Moreria y edificio propiedad de D. José Llopis; por el fondo, con la calle de San Cayetano; por la derecha, con la calle del Rosario y por la izquierda, con fachada a la calle del Buen Pastor.

Superficie.- El solar tiene una superficie de mil cuatrocientos cincuenta metros cuadrados (1.450) de los cuales mil ciento treinta y ocho (1.138) metros cuadrados se hallan edificados en distintas formas constituyendo el resto un patio central.

Edificios.- Hallanse en el tercer periodo de su vida salvo la porcion edificada en tres plantas está en el segundo por haber sufrido refuerzos y obras de aseo por hallarse destinado a vivienda.

Los edificios se extienden en torno de un amplio patio central estando su porcion mas importante, que es alá que en la actualidad se dedica a fábrica de curtidos construida en

dos plantas, la porcion con fachada a la Plaza de la Moreria y calle del Rosario con tres estando destinada a vivienda existiendo en el contorno del patio central una construccion desarrollada en una sola planta una cubierta y una terraza. (2)

Las dimensiones superficiales que tienen cada uno de dichos edificios son: Construccion en tres plantas de ciento cincuenta metros cuadrados (150); construccion en dos plantas, ochocientas treinta y dos metros cuadrados (832); en una planta, cincuenta y ocho metros cuadrados (58); cubierta en el patio, treinta y nueve metros cuadrados (39); terraza en el mismo, cincuenta y ocho metros cuadrados (58).

Valor real.- El solar si bien tiene parte de su fachada a la Plaza de la Moreria que es de segundo orden de la poblacion, su gran superficie y el ser de tercer orden las restante calles a las que tiene fachada no tiene un valor superior a quince peseta el metro cuadrado (15)

La construccion en tres plantas tiene un valor de ciento setenta y cinco pesetas el metro cuadrado (175); la que se extiende en dos plantas dentro de las cuales hay variantes tiene un valor medio de cincuenta y siete pesetas el metro cuadrado (57); la construccion de una planta el valor de treinta y ocho pesetas el metro cuadrado (38); la cubierta del patio quince peseta el metro cuadrado (15) y el metro cuadrado de terraza a veintiseis pesetas (26).

La aplicacion de estos valores a las superficies ya conocidas da:

Edificio en 3 plantas..	150 m/2	a 175 ptas	26.250 Ptas.
" " 2 "	833	" " 58 "	48.314 "
" " 1 "	58	" " 39 "	2.262 "
Cubierta.....	39	" " 15 "	585 "
Terraza.....	58	" " 26 "	1.508 "
Solar.....	1.450	" " 15 "	21.750 "
Total.....			100.669 Ptas.

Resulta pues para valor real del edificio y solar la cantidad de cien mil seiscientos sesenta y nueve pesetas.

Valor en renta.- En la actualidad y mediante contrato de duracin indefinida el edificio produce una renta bruta de dos mil quinientas pesetas anuales estando destinado a fábrica de curtido lo que hace desaparecer la merma de la renta por el concepto de huecos y descontando solamente el diez por ciento por los demas concepto habituales y capitalizando la renta líquida así obtenida al cuatro por ciento resulta para valor en renta del edificio y solar la cantidad de cincuenta y seis mil doscientas cincuenta pesetas.

Valor definitivo.- Promediando ambos valores resulta para valor definitivo o en venta del edificio y solar señalado con el nº 7 de la Plaza de la Moreria del Pueblo de Mislata la cantidad de SETENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTAS CINCUENTA Y NUEVE PESETAS (78.459).

Y para que conste expido el presente en Valencia a diez y nueve de Junio de mil novecientos treinta y uno