

Descontando el veinticinco por ciento de la renta bruta por los diversos conceptos habituales y capitalizando al cuatro por ciento resulta para valor en renta del inmueble la cantidad de ciento ochenta mil cuatrocientas cincuenta pesetas. Joaquín Rieta Sister, Arquitecto del Colegio Oficial de la Zona de Valencia con domicilio en esta Ciudad, Avenida de José Antonio número treinta, nombrado Perito dirimente por el Sr. Juez del Juzgado de Primera Instancia número cuatro de Valencia para valorar diversas propiedades procedentes de la Testamentaria de D^a Pascuala Bayona Germana y previo el estudio de las dos anteriores peritaciones, el cambio de impresiones con los Arquitectos que las estudiaron, y la toma de datos complementarios sobre el terreno lleva a efecto su cometido en la forma y con el resultado siguiente:

Edificio número seis de la Calle de Centelles

Esta propiedad situada en el Ensanche de Valencia ha sido descrita por ambos peritos y consta de cinco plantas y portería, siendo su construcción modesta y estando en el primer periodo de su vida. La superficie total del solar la aprecia en ciento setenta y seis metros con cincuenta decímetros cuadrados y la superficie total edificada en todas las plantas en setecientos treinta y dos metros con noventa y cinco decímetros cuadrados.

La renta bruta del inmueble la aprecia en nueve mil seiscientos veinticuatro pesetas anuales.

VALORACION

Estimando el valor del metro cuadrado de solar a quinientas veinticinco pesetas y el de la construcción por planta y la misma unidad, a cuatrocientas, resulta para valor real del edificio la cantidad de trescientas ochenta y cinco mil ochocientos cuarenta y dos con cincuenta céntimos.

Descontando el veinticinco por ciento de la renta bruta por los diversos conceptos habituales y capitalizando al cuatro por ciento resulta para valor en renta del inmueble la cantidad de ciento ochenta mil cuatrocientas cincuenta pesetas.

Promediando ambos valores resulta para valor definitivo o en renta en el año mil novecientos cuarenta y cinco la cantidad de DOSCIENTAS OCHENTA Y TRES MIL CIENTO CUARENTA Y SEIS PESETAS con VEINTICINCO CENTIMOS.

Edificios núms. 2, 4, 6, 8 y 10 de la C. de Cabo Juby.

Este conjunto de siete plantas bajas ha sido también descrito por ambos peritos y fué construido en el Ensanche de Valencia formando parte de un proyecto que constaba además de cuatro plantas altas. Su construcción es de buena calidad pero se halla en mediano estado de conservación y en el segundo periodo de su vida.

La superficie total del solar la aprecia en cuatrocientos noventa y seis metros con sesenta y ocho decímetros cuadrados estando edificadas en una planta trescientos ochenta y nueve metros con seis decímetros cuadrados quedando el resto destinado a corrales.

La renta bruta anual se aprecia en tres mil setecientas ochenta pesetas.

Valoración.

Aceptando para valor del metro cuadrado de solar la cantidad de cuatrocientas treinta y cinco pesetas y para el de la construcción de una planta el de ciento ochenta y cinco pesetas, resulta para valor real del inmueble la cantidad de doscientas ochenta y ocho mil treinta y una pesetas.

La renta bruta descontando el veinticinco por ciento y capitalizado al cuatro por ciento la renta líquida así obtenida da para valor en renta del conjunto de plantas bajas estudiado la cantidad de setenta mil ochocientas setenta y cinco pesetas.

Del promedio de ambos valores resulta para valor en venta del inmueble estudiado en el año mil novecientos cuarenta y cinco la cantidad de CIENTO SETENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTAS CINCUENTA Y TRES PESETAS.

Edificios números uno, tres y cinco de la calle de Cabo Juby.

Los dos peritos describen el conjunto de los tres edificios que constan de planta baja, tres pisos altos y otro de interiores en el Ensanche de Valencia y que se encuentra en el segundo periodo de su vida, es de modesta condición y no se halla en perfecto estado de conservación.

El solar tiene una extensión superficial de seiscientos veinticinco metros con veintidos decímetros cuadrados y la edificación existente es de mil ochocientos sesenta y cuatro metros con diez y siete decímetros cuadrados.

La renta bruta del edificio número uno asciende a seis mil trescientas sesenta pesetas, la del número tres se eleva a seis mil trescientas y la del número cinco a seis mil trescientas noventa pesetas.

Valoración.

Tomando para valor del metro cuadrado del solar la cantidad de cuatrocientas pesetas y la de trescientas ochenta pesetas para importe de la misma unidad superficial de construcción por planta resulta para valor real del inmueble la cantidad de novecientos cincuenta y ocho mil cuatrocientas setenta y dos pesetas con sesenta centimos.

Capitalizando al cuatro por ciento anual la renta líquida obtenida por descontando a la renta bruta anual el veinticinco por ciento, resulta para valor en renta la cantidad de trescientas cincuenta y siete mil trescientas cincuenta pesetas.

Obteniendo el promedio de ambos valores real y en renta resulta para valor en venta del inmueble estudiado en el año mil novecientos cuarenta y cinco la cantidad de SEISCIENTAS CINCUENTA Y SIETE MIL SETECIENTAS ONCE PESETAS CON TREINTA CENTIMOS.

Edificios 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, y 16 de la C.Rios Bayona.

Este conjunto de ocho viviendas de planta baja situadas en el Ensanche de Valencia fueron construidas con -- renuncia al valor de la construcción por edificarse parte de ellas fuera de línea estando afectadas por esta renuncia las señaladas con los números dos, cuatro, seis y -- ocho y parte de la diez. Son todos ellos de construcción modesta, estando en el segundo periodo de su vida y en mal estado de conservación. Sus descripciones obran en ambas peritaciones.

La superficie de solar objeto de expropiación se aprecia en cuatrocientos siete metros con veintinueve decímetros cuadrados, la que resta edificable se estima en trescientos veintidos metros con trece decímetros cuadrados -- y la superficie ocupada por la construcción de una planta que subsiste resulta ser de doscientos ochenta metros con trece decímetros cuadrados.

La renta bruta aplicable a las viviendas números doce, catorce y dieciseis se eleva a dos mil ochocientas cincuenta pesetas.

Valoración.

Estimando a noventa pesetas el valor del metro cuadrado de la porción de solar que será vía pública y a -- cuatrocientas treinta y cinco la que continúa siendo -- edificable. Dando al valor del metro cuadrado de construcción de una planta la cantidad de ciento sesenta pesetas y aplicando estos tres valores a las superficies -- señaladas resulta para valor real del inmueble la cantidad de ciento ochenta y cuatro mil novecientas cuarenta y siete pesetas con treinta y cinco centimos.

Descontando de la renta bruta señalada para las -- construcciones no expropiables el veinticinco por ciento y capitalizando la renta obtenida al cuatro por ciento -- resulta para valor en renta del inmueble estudiado la -- cantidad de cincuenta y tres mil cuatrocientas veinticinco pesetas.

Promediando los valores obtenidos para la porción no expropiable y agregando el valor en expropiación de la restante, resulta para valor en venta del total inmueble descrito en el año mil novecientos cuarenta y ocho la cantidad de CIENTO CINCUENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTAS CUARENTA Y DOS PESETAS CON VEINTISIETE CENTIMOS.

Molino de Rios y anexos.

La propiedad que se valora comprende las señaladas por el perito Sr. Costa con las letras (E) y (G) y el Arquitecto Sr. Sr. Genovés la incluye entre las comprendidas en la primera valoración. Se comprende en esta propiedad: El molino con sus dos plantas, el almacén del mismo, la vivienda ocupada por un Sr. propietario y plantas bajas con acceso por el patio general. El conjunto tiene una planta en el almacén, dos en el molino, tres en su proción central y dos en el resto.

La construcción, en general, es de buena calidad hallándose en el segundo periodo de su vida y en mediano estado de conservación.

La superficie no afectada por las nuevas líneas es de mil doscientos veinticinco metros con tres decímetros cuadrados, la que se indica como vía pública tiene una extensión superficial de doscientos un metros cuadrados, la construcción de una planta comprende trescientos ochenta y seis metros con diez decímetros cuadrados y la restante en dos o tres plantas se aprecia en mil cuarenta y un metros con noventa y tres decímetros cuadrados.

La renta bruta estimada a las diversas dependencias de esta propiedad asciende a diez y seis mil sesenta pesetas anuales.

Valoración.

Estimando a cien y cuatrocientas pesetas, respectivamente el metro cuadrado de las prociones expropiables o no del solar y a ciento setenta pesetas el metro cuadrado de construcción en una planta y a doscientas ochenta -

y cinco pesetas el resto de la construcción en dos o tres plantas, resulta para valor real del inmueble estudiado la cantidad de ochocientas setenta y dos mil seiscientas noventa y nueve pesetas con cinco centimos.

Descontando el veinticinco por ciento por los conceptos habituales a la renta anual señalada y capitalizando la cantidad obtenida al cuatro por ciento resulta para valor en renta del inmueble la cantidad de trescientas una mil ciento veinticinco pesetas.

El promedio de ambos valores real y en renta da para valor en venta del inmueble expresado en el año mil novecientos cuarenta y ocho la cantidad de QUINIENTAS OCHENTA Y SEIS MIL NOVECIENTAS DOCE PESETAS CON DOS CENTIMOS.

Patio de servicio.

Esta parte de la propiedad es incluida por el Arquitecto Sr. Genovés en su peritación, en la valoración primera y comprende una amplia superficie que teniendo su acceso por la plaza de Ariza (de la que está separado por una verja y puerta de hierro) sirve a su vez de entrada al mismo, serrería, plantas bajas y viviendas que lo circundan.

La superficie que se le aprecia es de trescientos seis metros con noventa y un decímetros cuadrados.

Valoración.

Apreciando en doscientas pesetas el valor del metro cuadrados resulta para valor en venta en el año mil novecientos cuarenta y ocho la cantidad de SESENTA Y UNA MIL TRESCIENTAS OCHENTA Y DOS PESETAS.

Fábrica de aceite.

Este local está descrito en la valoración del Arquitecto Sr. Costa, apartado (F) e incluido en la primera valoración del Perito Sr. Genovés. Es una construcción anexa al Molino y que consta de una sola planta, se halla en mal estado de conservación y en el último periodo de su vida.

El solar está afectado por las nuevas alineaciones y se le expropia una superficie de noventa y siete metros con cincuenta y tres decímetros cuadrados quedando edificables quinientos cincuenta y tres metros cuadrados.

La fábrica no funciona estando tanto el local como la industria sin inquilino.

Valoración.

Estimando a cien pesetas el metro cuadrado de solar expropiable y a trescientas el resto edificable, y a ciento diez -- la misma unidad superficial de edificación, resulta para valor en venta del inmueble estudiado la cantidad -- de DOSCIENTAS TREINTA Y SEIS MIL CUATROCIENTAS OCHENTA Y TRES PESETAS en el año mil novecientos cuarenta y -- cinco.

Serrería.

Este inmueble lo incluye el perito Sr. Genovés en su valoración segunda y le dedica el apartado (H) en la -- suya el Arquitecto Costa. La edificación está en el último periodo de su vida y en mal estado de conservación, es de una sólo planta.

El solar queda ligeramente afectado por las nuevas alineaciones perdiendo diez y seis metros cuadrados y -- quedando edificables cuatrocientos un metro con cuarenta y cinco decímetros cuadrados.

La renta bruta que produce es de tres mil ciento sesenta y ocho pesetas anuales.

Valoración.

Estimando el metro cuadrado de solar expropiable a ciento quince pesetas y la misma unidad del edificable a cuatrocientas pesetas, y considerando el metro cuadrado de construcción a ciento setenta, resulta para -- valor real del inmueble la cantidad de doscientas treinta y tres mil trescientas ochenta y seis pesetas con -- cincuenta centimos.

Capitalizando al cuatro por ciento anual la renta líquida obtenida de reducir la bruta en un veinticinco

por ciento, resulta para valor en renta del inmueble estudiado la cantidad de cincuenta y nueve mil cuatrocientas pesetas.

Del promedio de los dos valores real y en renta resulta para valor en venta en el año mil novecientos cuarenta y cinco la cantidad de CIENTO CUARENTA Y SEIS MIL TRESCIENTAS NOVENTA Y TRES PESETAS CON VEINTICINCO CENTIMOS.

Cuadra del Gitano.

Pequeña construcción de una planta afectada por las alineaciones vigentes y que el perito Sr. Genovés incluye en su segunda valoración y el Sr. Costa la señala en la suya con la letra (17). Está en el último periodo de su vida y en mal estado de conservación.

La superficie expropiable es de cuarenta metros cuadrados y la restante mide cincuenta metros también cuadrados. La construcción se estima en cien pesetas por la misma unidad.

Tiene asignada una renta bruta de cuatrocientas ochenta pesetas anuales.

Valoración.

Aplicando a las superficies señaladas los valores de ciento quince pesetas para la zona expropiable, cuatrocientas treinta y cinco para el solar edificable y cien pesetas para la edificación, todos estos valores por metro cuadrado, resulta para valor real del inmueble la cantidad de treinta y cinco mil trescientas cincuenta pesetas.

Realizando la reducción del veinticinco por ciento anual en la renta bruta y capitalizando el resultado al cuatro por ciento también anual resulta para valor en renta del edificio la cantidad de nueve mil pesetas.

Promediando ambos valores resulta que para el año mil novecientos cuarenta y cinco la propiedad tenía un valor en venta de VEINTIDOS MIL CIENTO SETENTA Y CINCO PESETAS.

Varias construcciones.

Son las señaladas por el Arquitecto Sr. Costa en su valoración con las letras (J), (K), (L) y (M) e incluidas por el Arquitecto Sr. Genovés en su segunda valoración. Son estas propiedades: Un local situado a espaldas de la serrería y destinado en la actualidad a herrería, un edificio que se subdivide en tres plantas con cinco locales y que está señalado con el número tres de la plaza de Arizo, cuatro viviendas en planta baja y otra en piso alto junto al edificio número tres de la plaza de Arizo y dos viviendas en planta baja y otra en alta junto a la serrería. Todas estas construcciones son de mala calidad y están en el último periodo de su vida.

La superficie total del solar es de trescientos cincuenta y ocho metros con sesenta decímetros cuadrados y la edificada de cuatrocientos cuarenta y seis metros con sesenta decímetros cuadrados.

Valoración.

Estimando el solar a cuatrocientas pesetas el metro cuadrado y la construcción a ciento setenta pesetas por la misma unidad resulta para valor real de los inmuebles estudiados la cantidad de doscientas cuarenta y cuatro mil trescientas sesenta y dos al agregar la cantidad alzada de veinticinco mil pesetas para las viviendas junto a la serrería cuyas mediciones no están incluidas en las anteriores cifras.

Las rentas brutas anuales correspondientes a los inmuebles en el mismo orden citado son: mil veinte pesetas, mil setecientas cuatro, dos mil cien y novecientas, cuyo total reducido en un veinticinco por ciento por los conceptos habituales y capitalizada la renta líquida así obtenida al cuatro por ciento dan para valor en renta de los cuatro inmuebles la cantidad de ciento siete mil trescientas veinticinco pesetas.

Del promedio de ambos valores real y en renta resul-

ta para valor en venta de los inmuebles comprendidos y referente al año mil novecientos cuarenta y cinco - la cantidad de CIENTO SETENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTAS CUARENTA Y TRES PESETAS CON CINCUENTA CENTIMOS.

Varios solares.

Forman parte de la propiedad en conjunto distintas extensiones superficiales libres ni incluidas en las anteriores. De ellas varias no son tenidas en cuenta por estar destinadas a vias públicas desde hace años y por ello indudablemente no darán lugar a indemnización alguna. Unicamente una porción de solar situado a espaldas de las viviendas con fachada a la calle de Cabo Juby y parte de la cual es huerto o jardín tiene valor real.

Superficie es de trescientos ochenta y cuatro metros con treinta y tres decímetros cuadrados.

Valoración.

Estimando su valor en doscientas pesetas el metro cuadrado resulta para valor en venta de dicha superficie en el año mil novecientos cuarenta y cinco la cantidad de SESENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTAS SESENTA Y SEIS PESETAS.

Villa Pascualita.

Propiedad descrita por el Arquitecto Costa con la letra (N) y por el Arquitecto Genovés en su octava valoración. Está en el Vedat de Torrente y la constituye un solar y edificio sobre parte de él. Es de buena construcción el edificio y se halla en buen estado de conservación. Tiene dos plantas.

El solar tiene una superficie de quinientos cuarenta y tres metros con veintiseis decímetros cuadrados.

Se le asigna una renta bruta de seis mil pesetas anuales.

Valoración.

Vistos los valores reales consignados por los dos peritos entiende que el valor real es de ciento cincuen-

ta y cinco mil pesetas.

Reduciendo la renta bruta en un veinticinco por ciento y capitalizando al cuatro por ciento anual la cantidad asi obtenida resulta para valor en renta del inmueble estudiado la cantidad de ciento doce mil quinientas pesetas.

Promediando ambos valores resulta para valor real en el año mil novecientos cuarenta y cinco la cantidad de CIENTO TREINTA Y TRES MIL SETECIENTAS CINCUENTA PESETAS.

Valor total en el año mil novecientos cuarenta y cinco.

Edificio nº 6 de Centelles	283.146'25 pts.
" nº 2,4,6,8 y 10 de	
calle Cabo Juby	179.453'-- "
" nº1, 3 y 5 C.Cabo Juby	657.711'30 "
" nº 2,4,6,8,10,12,14 y 16	
de Rios Bayona	155.842'27 "
Molino y anexos	586.912'02 "
Patio	61.382'-- "
Fábrica de aceite	236.483'-- "
Serrería	146.393'25 "
Cuadra del Gitano	22.175'-- "
Varias construcciones	175.843'50 "
Varios solares	76.866'-- "
Villa Pascualita	133.750'-- "
<u>Total</u>	<u>2.715'957'59 ptas.</u>

La suma de las valoraciones de todos los inmuebles estudiados y que se refiere al año mil novecientos cuarenta y cinco se eleva a DOS MILLONES SETECIENTAS QUINCE MIL NOVECIENTAS CINCUENTA Y SIETE PESETAS CON CINCUENTA Y NUEVE CENTIMOS.

Valor total en el año mil novecientos cuarenta y cinco reduciendo a un quinto el valor de cuatro propiedades.

En la valoración del Arquitecto Sr. Genovés se indica que deben valorarse la quinta parte de las siguientes propiedades: Edificios números dos, cuatro, seis, ocho y

diez de la calle de Cabo Juby; edificios números uno, tres y cinco de la calle de Cabo Juby; edificios números dos, cuatro, seis, ocho, diez, doce, catorce y dieciseis de la calle de Rios Bayona, y el solar -- tasado aisladamente. La siguiente relación ha sido hecha con estas indicaciones.

Edificio número 6 de Centelles	283.146'25
5ª parte del edificio número 2-4-6-8 y 10 de la C. Cabo Juby	35.890'60
5ª parte del edificio nº 1-3 y 5 de la calle Cabo Juby	131.542'26
5ª parte del edificio nº 2-5-6-8-10 y 12, 14, 16 de Rios Bayona	31.168'45
Edificio Molino y anexos	586.912'02
Patio	61.382'--
Fábrica de aceite	236.483'--
Serrería	146.393'25
Cuadra del Gitano	22.175'--
Varias construcciones	175.843'50
5ª parte de varios solares	15.373'20
Villa Pascualita	133.750'--
<hr/>	
Total	1.880.059'53 pts.
<hr/>	

Importa la valoración total de las fincas en el año mil novecientos cuarenta y cinco la cantidad de UN MILLON OCHOCIENTAS OCHENTA MIL CINCUENTA Y NUEVE PESETAS CON CINCUENTA Y TRES CENTIMOS, habiéndose tenido en cuenta sóloamente el valor de la quinta parte de los inmuebles antes citados.

Valor en el año mil novecientos cuarenta y ocho.

En mil novecientos cuarenta y cinco continuó el alza de precios de construcciones y solares sin que pudiera preverse su término, alza que continuó hasta el corriente año en que por diversas circunstancias que no son del caso no sólo terminó sino que se ha producido un notable descenso, no interrumpido, que quizá nos conduzca a una normalización del nivel de precios de los citados inmuebles; solares y edificios.

Además, las propiedades del Ensanche de Valencia están afectadas en la actualidad por cierta indeterminación de precios a causa de la forma en que puedan afectarle las nuevas alineaciones que la Entidad administrativa Gran Valencia. *estudia*

Vistos los valores actuales que confirman las razones expuestas, el Arquitecto que suscribe entiende que en el corriente año mil novecientos cuarenta y ocho deben ser mantenidos los mismos valores del año mil novecientos cuarenta y cinco.

Y para que conste y surta los oportunos efectos fecha y firma esta valoración en Valencia a dos de Septiembre de mil novecientos cuarenta y ocho.

Valoración = 9.234,76.