

D. Joaquin Rieta Sister, Arquitecto con domicilio en Valencia en la Plaza de la Constitucion nº 4, habiendo sido nombrado Perito para justipreciar dos edificios en construccion con fachada a la calle de Joaquin Costa, del ensanche de la Ciudad de Valencia y señalados con los números 31 y 33, previo el reconocimiento de ellos en el estado de construccion en que se hallan y estudiando los valores de los solares en ~~aquez~~ ~~quella~~ ~~na~~ de la Ciudad

C E R T I F I C A: El justiprecio que sigue obtenido en la forma y con los datos que a continuacion expresa:

Edificio nº 31

Propiedad.- Solamente pertenece a Don Lucas José Cura Pajares la construccion; siendo de otros propietarios el solar.

Solar.- Es un rectángulo perfecto de catorce (14) metros de fachada por veintinueve metros, treinta decímetros (29'30) de profundidad y que linda por el frente con la calle de Joaquin Costa; por la derecha entrando, con el edificio que se justiprecia a continuacion y que pertenece tambien al citado Don Lucas José Cura pajares; y por el fondo e izquierda, con solares de D. Francisco Rubio y D. José Garcia.

Construccion.- El edificio ocupa una superficie de veinte metros cincuenta centímetros (20'50) por todo el ancho de catorce metros (14) y solamente existen contruidos la cimentacion, los pies derechos, los entramados completos de cinco plantas y parte del entramado de la sexta.

Los pies derechos son de hormigon ~~hamado~~ y tambien se han ejecutado con esta fábrica los entramados horizontales que estan formados por jácenas en las que se hallan empotradas vigue-

tas contruidas aprisionando ladrillos con lo que se obtiene una superficie continua para el intrados, sirviendo éstas para la construccion de una plava continua de hormigon que forma el piso de cada planta.

Los cimientos son de hormigon de cemento portland siendo aislados para los pies derechos y continuo para la fachada.

Valor de la construccion.- El metro cuadrado de la estructura ejecutada, lo aprecia el que suscribe en treinta pesetas con cincuenta centimos (30'50) incluyendo en este precio todos los elementos ejecutados como son: pies derechos, entramados horizontales, cimentaciones, voladizos y pared medianera y demas obras ejecutadas.

Siendo la superficie de entramados construida de mil quinientos noventa y tres metros cuadrados (1.593) el valor total de todas las obras ejecutadas hasta la fecha presente, en el edificio señalado con el nº 31 de la calle de Joaquin Costa se eleva a CUARENTA Y OCHO MIL QUINIENTAS OCHENTA Y SEIS PESETAS CON CINCUENTA CENTIMOS (48.586'50).

Edificio nº 33

Propiedad.- Tanto el solar como la construccion sobre él levantada pertenecen a Don Lucas José Cura Pajares estando gravada la propiedad por dos hipotecas que importan ciento sesenta mil pesetas (160.000), siendo la primera a favor del Banco Hipotecario de España y la segunda a favor de D. Julio Lopez de la Llama.

Solar.- Como el anterior es un rectangulo perfecto de las mismas dimensiones y por tanto de la misma superficie total de cuatrocientos diez metros cuadrados con veinte decimetros cuadrados (410'20).

Por el frente tiene fachada a la calle de Joaquin Costa; linda por la derecha, entrando, con solares de D. Francisco Rubio; por la izquierda con el edificio antes descrito y por el fondo con solares de D. Francisco Rubio y D. José Garcia.

Edificio.- Está ya en construcción en una fase avanzada, estando ejecutados y quedando por estarlo los elementos que luego se detalla.

Consta el edificio de una planta baja que se halla sin distribuir habiéndose ejecutado en el patio posterior del edificio una cubierta a todo lo ancho del solar.

Las seis plantas siguientes se subdividen en cuatro viviendas, dos recayentes a la calle y dos al patio posterior recibiendo luz y ventilación las dependencias interiores por tres pequeños patios. Cada vivienda consta de tres dormitorios, un cuarto, cocina, W. C., recibidor, pasillo y comedor.

La última planta de dos viviendas, local para el portero y terrado recayente al patio posterior, cada una de las viviendas consta de dos dormitorios, cocina, W. C., comedor, recibidor con paso teniendo un aterrazo recayente a fachada. La portería se subdivide en dos dormitorios, cocina-comedor, W. C. y recibidor.

Construcción.- Los cimientos son de hormigón hidráulico; la estructura del edificio está formada por soportes, jácenas y pisos de hormigón armado; el muro de fachada es de fábrica de ladrillo sentada con mortero de cemento portland; los muros medianeros son de la misma fábrica teniendo un espesor de doce centímetros; la caja de la escalera análoga fábrica y dimensiones; la escalera está formada de bovedilla continua sobre la que están forjados los escalones y rallanos; los tabiques son de ladrillo sentado con yeso; los enlucidos interiores están ejecutados con este material y los exteriores con mortero hidráulico; los pavimentos de terrazas y cubierta se forma con baldosa de barro cocido; el cielo raso se forma enluciendo con yeso la cara inferior de las placas de hormigón armada y ladrillo; los pavimentos que hallan colocados son de baldosa hidráulica corriente de veinte centímetros de lado; la carpintería exterior puesta en obra tiene los marcos de la madera denominada movila y la interior de la denominada Flandes siendo de este material las

pocas hojas que existen colocadas en el interior; la decoracion escultorica es completa y abundante en la fachada estando ejecutada con hormigon de cemento portland y existiendo colocadas en algunas dependencias sencillos moldurajes de yeso. Solamente se hallan pintados algunos techos del edificio con colores lisos y de preparacion.

Como en el edificio anteriormente justipreciado el cuerpo del edificio tiene una profundidad de veinte metros cincuenta centimetros por todo lo ancho del solar o sea catorce metros reduciendose esta profundidad a once metros de la última planta y teniendo como construcciones anexas ala porteria en dicha planta y una cubierta en la planta baja.

La carpinteria solamente tiene puesto en obra los marcos y muy pocas hojas. No existe colocado en obra ningun elemento de cerrageria ni de vidreria. Solamente una pequeña parte de pavimento hallase puesto en obra. En planta baja no han sido construidos todavia los tabiques ni extendido los enlucidos y en diversas plantas faltan aun ejecutar algunos de estos elemntos.

Estan sin instalar ninguno de los servicios de saneamiento, funisteria, electricidad, gas y agua potable.

La decoracion interior está todavia en sus comienzos y la pintura, salvo en algunos techos que estan preparados para recibirla, está sin ejecutar.

Valor del solar.- Visto los precios de aquella zona del ensanche rigen en la actualidad, el que suscribe aprecia para valor del metro cuadrado del solar la cantidad de doscientas pesetas (200).

Siendo la superficie de cuatrâcientos diez metros cuadrados con veinte decimetros cuadrados (410'20) el valor del solar se eleva a la cantidad de ochenta y dos mil cuarenta pesetas (82.040).

Valor de la construccion.- Teniendo en cuenta el estado

(VI)

y clase de ella, los elementos ejecutados totalmente, los que se hallan en periodo de ejecucion y los no ejecutados pero necesarios para la terminacion de la obra el que suscribe aprecia para valor del metro cuadrado de obra ejecutada por planta la cantidad de cincuenta y dos pesetas con cincuenta centimos.

Habiendose ejecutado seis plantas de doscientos ochenta y tres metros cuadrados de superficie, una planta de ciento cincuenta y nueve metros cuadrados con sesenta y cinco decímetros cuadrados extension superficial y una terraza en el patio posterior de ochenta y cuatro metros cuadrados, el valor total de la obra ejecutada se elva a ciento una mil novecientas treinta y seis pesetas con sesenta y dos centimos (101.936'62).

Valor total.- No siendo aplicable en este caso ninguna otra clase de valor por el estado de improduccion en que se halla la propiedad el que suscribe estima para valor total del edificio señalado con el número 33 de la calle de Joaquin Costa del ensancho de la Ciudad de Valencia en el estado en que en esta fecha se encuentra y del solar sobre el cual está construido la cantidad de CIENTO OCHENTA Y TRES MIL NOVECIENTAS SETENTA Y SEIS PESETAS CON SESENTA Y DOS CENTIMOS (183.976'62)

Garantia que ofrece esta propiedad.-Importando las cargas preferentes que gravitan sobre la finca ciento sesenta mil pesetas (160.000) por los varios conceptos expuestos y resultando ser su valor actual de ciento ochenta y tres mil novecientas setenta y seis pesetas con sesenta y dos centimos (183.976'62) Resulta que la finca nº 33 de la calle de Joaquin Costa del ensanche de la Ciudad de Valencia propiedad de D. Lucas José Cura Pajares puede servir de garantia por existir en favor de dicha propiedad un SUPERAVIR DE VEINTE Y TRES MIL NOVECIENTAS SETENTA Y SEIS PESETAS CON SESENTA Y DOS CENTIMOS (23.976'62).

Para que conste y obre los efectos oportunos expido el presente en Valencia a once de Diciembre de mil novecien-

tos treinta.

Honorarios devengados por la presente Peritacion

1.670'53 pesetas con arreglo a las tarifas vigentes.

Una casa en construccion, compuesta de planta baja, cinco pisos y atico, situada en la casa de Joaquin Costa numero treinta y tres de esta ciudad, que mide catorce metros de fachada por veintinueve metros treinta centimetros de fondo, lindante por la derecha entrando terrenos de don Francisco Rubio, izquierda con parcela de diecinueve metros veinte decimetros propiedad de don Jose Garcia, y por espaldas terrenos del mismo señor - Garcia y don Francisco Rubio Goula.

Dicho inmueble se halla afecto a las siguientes cargas preferentes:

1ª Que por escritura otorgada en Madrid el doce de Junio de mil novecientos veintinueve ante su Notario Don Jose Maria de la Torre Izquierdo, inscrita al folio ciento ochenta del tomo 645 libro 276 de Ruzafa, finca numero 1658, inscripcion tercera, Don Lucas Jose Cura Pajares hipoteco la finca que se describe en el mandamiento a favor del Banco Hipotecario de España, en garantia de un prestamo de ciento treinta y cinco mil pesetas, por tiempo de cincuenta años, al interes del cinco enteros cincuenta centimos por ciento; respondiendo la finca - del capital prestado, intereses correspondientes y por veinticinco mil pesetas mas para costas y gastos en su caso.

2ª Por otra escritura otorgada en esta ciudad el dos de Noviembre de mil novecientos veintinueve ante su Notario don Jose Lopez Palop, inscrita al folio 181 de los indicados tomo, libro y finca, inscripcion cuarta, don Lucas Jose Cura Pajares, hipoteco la finca de que se trata, a favor de don Julio Lopez de la Llama, en ga-

rantia de un prestamo de veinticincommil pesetas, por -
tiempo de dos años al interes del ocho por ciento anual
respondiendo la finca del capital prestado y por doce -
mil pesetas mas para intereses, costas y gastos.-

1 ^a	Hiptega	135,000	✓
	gastos	25,000	"
2 ^a	Hiptega	25,000	"
	gastos	12,000	"
		<hr/>	
		total	197,000 "

En Honor

D 11495