

Joaquin Rieta Sister, Arquitecto con domicilio en el edificio numero treinta de la Avenida de José Antonio de Valencia, Perito nombrado por D^a Elia Viguer Verdeguer para justipreciar las propiedades que dicha Señora posee con fachada a la calle de Mauro Guillem del Ensanche de Valencia y que la Corporacion Municipal desea expropiar para el encauzamiento del rio Turia, previa la oportuna toma de datos, realiza su cometido en la forma y por la cantidad que a continuacion expresa:

Antecedente:

D^a Elia Viguer Verdeguer posee en la citada calle de Mauro Guillem el edificio numero siete y la planta baja izquierda y el piso primero izquierda del edificio numero cinco.

El edificio numero cinco de dicha calle consta de planta baja y dos pisos altos, destinados los tres a viviendas.

Las plantas bajas y el piso alto del edificio numero siete tambien constituyen tres viviendas independientes.

El edificio numero siete linda por el frente con la calle de Mauro Guillem, por la derecha con los edificios numeros tres y cinco de la misma calle, por la izquierda con el edificio numero nueve A tambien de la calle de Mauro Guillem y por el fondo con un callizo o azucat sin denominacion.

Los pisos bajo y primero del edificio numero cinco lindan por el frente con la calle de Mauro Guillem, por la izquierda con el descrito edificio numero siete, por la derecha con los pisos bajo y primero derecha (en parte escalera en medio) del mismo edificio numero cinco y por el fondo con el edificio numero tres de la misma calle.

Estado:-

Ambas propiedades se hallan en el segundo periodo de su

vida y en medio estado de conservacion de sus estructuras y fabricas.

Superficie:-

Para el edificio numero siete acepta la medicion practicada por el Tecnico municipal de la que resulta para superficie del solar, ochenta metros con cincuenta decimetros cuadrados y para superficie edificada en las dos plantas, ciento cincuenta y tres metros cuadrados con ochenta y siete decimetros cuadrados.

Para el edificio numero cinco, la medicion practicada sobre los planos levantados por el facultativo municipal da para la planta baja izquierda, veinticuatro metros con setenta decimetros cuadrados y para el piso primero izquierda, treinta y un metros con noventa y siete decimetros cuadrados.

Valores unitarios para el solar y la construccion:-

El Arquitecto

que suscribe estima el metro cuadrado de solar para ambos edificios a ochenta pesetas mas ciento cincuenta pesetas por la capa de espesor superior a seis metros de gravas y arenas existentes en el subsuelo, o sea un total de doscientas treinta pesetas por unidad superficial.

La construccion de ambos edificios la estima por metro cuadrado y planta a cuatrocientas pesetas.

Aplicando al piso bajo y al piso primero del edificio numero cinco para parte que le corresponde del total valor del solar, el cuarenta y el treinta por ciento respectivamente, lo que dá para este concepto incluido el valor proporcional del subsuelo los valores unitarios de noventa y dos y sesenta y nueve pesetas, tambien respectivamente.

Rentas líquidas:-

Entiende que pueden producir mensualmente las viviendas que se trata de expropiar:

Bajo derecha del edificio nº 7	70,-	pts
„ izquierda „ „ „ 7	70,-	„
Piso primero „ „ „ 7	120,-	„
Bajo izquierda „ „ „ 5	55,-	„
Piso primero izq. „ „ „ 5	75,-	„

Total 390,- pts.

Descontando el veinticinco por ciento por los conceptos habituales resulta para renta líquida anual de estas propiedades la cantidad de tres mil quinientas diez pesetas.

Valor real:-

Aplicando a las superficies dadas para solar y construcción los valores unitarios indicados resulta para valor real de las propiedades estudiadas la cantidad de ciento diez y siete mil ciento noventa y tres pesetas con treinta y tres centimos.

Valor en renta:-

Capitalizando al cuatro por ciento la renta líquida anual obtenida resulta para valor en renta de las propiedades que se valoran la cantidad de ochenta y siete mil quinientas cincuenta pesetas.

Valor en venta:-

Promediando ambos valores, real y en renta, resulta para valor en venta de dichas viviendas, la cantidad de Ciento dos mil trescientas setenta y una pesetas con sesenta y seis centimos.

Valor definitivo en expropiación:-

Agregando al valor en venta el tres por ciento por el concepto de afección, resulta para valor en expropiación del edificio número siete de la calle de Mauro Guillen del Ensanche de Valencia y del piso bajo izquierda y del piso primero también izquierda del edificio número cinco de la misma calle, la cantidad de Ciento cinco mil cuatrocientas cuarenta y dos pesetas con ochenta centimos. (105.442.80 pts.)

Y para que conste a petición de la Señora Propietaria fecho y firmo esta valoración en Valencia a cinco de Octubre de mil novecientos cincuenta y tres.