

DON JOAQUIN RIETA SISTER, ARQUITECTO, CON DOMICILIO EN VALENCIA?
PLAZA DE LA CONSTITUCION NUMERO CUATRO, PREVIO EL RECONOCIMIENTO
DE DOS INMUEBLES PROPIEDAD DE LOSHEREDEROS DE DON JOSE REDO GILA-
BERT, SITUADOS EN EL CAMINO VIEJO DEL GRAO Y EN LA CALLE DE CUAR-
TE DE LA CIUDAD DE VALENCIA

CERTIFICA; las valoraciones que siguen obtenidas con arreglo a los da-
tos que se expresan.

Inmueble numero 159 de la calle de Cuarte.

Situacion.-

Esta constituido por un edificio con fachada a la calle
de Cuarte, extramuros, y en la que estaba señalado con el nu-
mero 157 antes y con el ciento cincuenta y nueve en la actua-
lidad.

Lindes.-

Por el frente tiene fachada a la calle de Cuarte extramu-
ros; por el fondo con inmueble propiedad de Doña Carmen Quin-
tero Santana; por la derecha saliendo con edificio con edifi-
cio propiedad de D. Jose Galatayud; y por la izquierda son e-
dificio construido sobre propiedad de dicho señor.

Contruccion.-

Esta compuesto de un cuerpo principal y una cubier-
ta posterior en planta baja. El cuerpo principal tiene trece-
metros de fachada por catorce metros veinte centímetros de
profundidad, a mas de galerias voladas en las cuatro plantas
altas. Se subdivide en dos plantas bajas con cubierta poste-
rior, zaguanny escalera central que da acceso a cuatro pisos
el ultimo de los cuales se halla retirado de la linea de fa-
chada dejando una terraza recayente a esta.

Las fabricas, entramados y pisos se hallan en buen esta-
do de conservacion, no asi la carpinteria, pintura, decorado
y las instalaciones complementarias que se hallan descuidadas
en su conservacion.

Solar.-

Es de forma rectangular con su lado menor en la fachada

sus dimensiones son; trece metros de ancho por diez y nueve metros setenta y siete centímetros de profundidad o sea una superficie de doscientos cincuenta y siete metros un decímetro cuadrados.

Valor real.-

Dada la situación del solar estima para valor del metro cuadrado la cantidad de ciento diez pesetas y visto el estado del edificio y la clase de la construcción aprecia para valor del metro cuadrado de construcción por planta en setenta y dos pesetas.

Aplicandó estos valores a los doscientos cincuenta y siete metros un centímetro cuadrados de solar y a los ochocientos cincuenta y ocho metros cuadrados de construcción se obtiene para valor real del edificio la suma de noventa mil cuarenta y siete pesetas con diez centimos (90047,10 pts)

Valor en renta.-

La renta bruta que produce el edificio esta distribuida en la siguiente forma: bajo derecha, 85 pts; bajo izquierda, 70 pts; entresuelo derecha 60; entresuelo izquierda 55; primero derecha, 65; primero izquierda, 43; segundo derecha, 34; segundo izquierda, 55; tercero derecha 50; tercero izquierda, 34,50; Interior derecha 30; interior izquierda, 20 pts. Esta renta bruta mensual da una total anual de siete mil doscientas diez y ocho pesetas.

Descontando de esta renta el veinticinco por ciento por los conceptos de huecos y reparos y capitalizando la renta limpia así obtenida al cinco por ciento se obtiene para valor en renta del edificio la cantidad de ciento ocho mil doscientas setenta pesetas (108270)pts.

Valor definitivo o en venta.-

A la vista de ambos valores y promediando su cifra resulta para valor en venta del edificio número ciento cincuenta y nueve de la calle de Cuarte extramuros la cantidad de NOVENTA Y NUEVE MIL PESETAS (99000).

Solar con fachada al Camino Viejo del Grao.

Situación.-

Esta compendido en las partidas de Santo Tomas y Algiros, con fachada como se ha dicho al Camino Viejo del Grao que enlaza la Ciudad de Valencia con los poblados marítimos.

Lindes.-

Con arreglo a las escrituras linda dicho inmueble: Por el frente con el Camino Viejo del Grao; por el fondo con la Acequia llamada Brazo del Camino Hondo; por la derecha entrando con las construcciones erigidas sobre tierras de Don Vicente Castillo y con edificios cuyos solares

fueron segregados de esta misma propiedad; y por la izquierda con inmuebles de Don Claudio Vernay, Doña Maria Marti, viuda de Marco ybSociedad de Tranvias.

Superficie.-

Con arreglo a los titulos antiguos y a la ultima medicion practicada tiene una extension superficial de cuatro hectareas setenta y tres areas, sesenta y siete centiareas o sea un total de cuarenta y siete mil trescientos cincuenta y siete metros cuadrados.

De esta superficie han sido enagenados seiscientos cuarenta metros cuadrados junto al linde derecha, entrando, con fachada al Camino Viejo del Grao y que en la actualidad estan edificados, quedando entre dichas edificaciones y el linde una superficie destinada a acceso de dichas viviendas.

Descontando pues la porcion vendida resta para la propiedad cuarenta y seis mil setecientos diez y siete metros cuadrados (46717)

Valoracion.-

Dado el concepto de solar que tiene esta propiedad solamente es susceptible de aplicarsele el valor real que en este caso coincide con el de venta, pues las rentas que produce, bien como campos de cultivo, bien para un campo de deportes no guardan relacion alguna con aquel.

Dada la gran profundidad del solar y en la epoca actual el demerito que la zona interior tiene en esta parte del termino municipal entiendo que a la zona de fachada les aplicable el valor de treinta y ocho pesetas el metro cuadrado y a la zona interior solamente el de seis pesetas para la misma unidad.

La primera zona queda delimitada por la profundidad de veinte metros y siendo la fachada al Camino Viejo de ciento setenta y dos metros, tiene una superficie de tres mil cuatrocientos cuarenta metros cuadrados. Queda para la zona interior la superficie de cuarenta y tres mil doscientos setenta y siete metros cuadrados.

Aplicando a estas superficies los valores expresados resulta para valor en venta del solar que se justiprecia la cantidad de TRESCIENTAS NOVENTA-MIL TRESCIENTAS OCHENTA Y DOS PESETAS/ (390383)pts.

Y para que conste expido esta certificacion en Valencia a veinte de Abril de mil novecientos treinta y cinco.