81

E-30-48.

1868, 1869.

AYUNTAMIENTO POPULAR.

MADRID.

NEGOCIADO DE

Obras

CLASE Construcciones

D. Ramon Ruvi, solicitando licencia para reedificar su casa calle de Postas nº 22

Reg.do fol.o 1148.

20. Cs. DE E.o AÑO 1868. SELLO 9.o

Excmo Señor Alcalde Corregidor de Madrid.

D. Ramon Ruiz propietario de la casa señalada con el num.o 22 moderno de la calle de Portas, en esta corte, deseando construir otra de nueva planta en el solar que ocupa la antigua y que en la actualidad se está verificando su demolicion

A V.E. suplica se sirva darle la nueva alineacion que ha de tener

Dios guo a V.E. muchos años Madrid. 2 Agosto 1868

Ramon Ruiz

Madrid 3 de Agosto de 1868.

Pase al Ilmo. Sr. Teniente de Alcalde del Distrito de la Audiencia, para que se sirva disponer que con asistencia del Dueño, un Arquitecto el Municipal y el Sr. Director pa-

cultativo de Aceras y Empedrados, por lo concerniente á la rasante, se proceda al acto de tira de cuerdas q.e el cual se servirá V. S. I. señalar dia y hora, y avisarlo al Sr. Secretario del Excmo. Ayuntam.to pasando enseguida el expediente á dicho Profesor de Villa, para que informe del resultado, y previniendo al dueño no puede dár principio á las obras, sin la competente licencia.

El Alcalde Corregidor.
Marq.s de Sta Ana

Madrid 5 de Agosto 1868

Se señala el dia 8 del corriente y su hora de las nueve de la mañana, para la tira de cuerdas y rasantes que se solicita; ofíciese á los Sres que lo han de verificar

Manello

SS. de la Comision de Obras.

Practicada la alineacion de la casa n.º 22 mod.º de la Calle de Postas con sujecion á la aprobada por Real Orden de 25 de Octubre de 1860, re-

Distrito de la Aud.ª

Para la tira de cuerdas de la Casa nº 22, de la Calle de Postas, se ha servido señalar el Ilmo. Sor. teniente de Alcalde de este Dist.º D. Bernabe Moreillo el día 8. del corriente y hora de las nueve de la mañana.

Lo que tengo el honor de participar á Vs. a los efectos oportunos.

Dios

Nos los comunica en 6 de Agosto de 1868

G. G.
que a V.S. m. a.
Madrid 5 Agosto 1868
El Mayor.r de día
José M.a Romero

Sor. D. Camilo García, Sor. del Exmo.
Ayuntamiento.

VIA PÚBLICA

DIRRECCION FACULTATIVA

División central

En el acto que ha tenido lugar en el día de hoy para la tira de cuerdas y señalamien de rasante de la casa nº 22 de la calle de Postas, se ha manifestado al Sor Regidor que le ha presidido que deberá permanecer la misma rasante que afecta, por no parecer necesaria su alteracion.

Dios guarde á V. S. S. muchos años.

Madrid 8 de Agosto de 1868

Carlos Mª de Castro

Pres de la Comision de Obras del Excmo Ayunt.to

Resulta que la nueva línea de fachada se ha de establecer paralelamente á la de la casa nº 1 y á la distancia de treinta y dos y medio pies pasando por el punto de la medianería derecha de la casa nº 24, por lo que la actual fachada deberá retroceder por su extremo derecho dos metros diez y seis centímetros y por el izquierdo un metro y setenta y siete centímetros, y midiendo dicha fachada una longitud de doce metros y setenta centímetros, resulta que se segrega de dicha finca para el ensanche de la vía pública una extensión superficial de veinte y cuatro metros y setenta y seis decímetros equivalentes á trescientos diez y ocho pies cuadrados y ochenta centésimas de otro que al precio de <u>doce escudos</u> cada un pie importan la cantidad de tres mil ochocientos veinte y cinco escudos y sesenta céntimos que en su día deberán abonarse al interesado, en los fondos Municipales; no habiéndose conformado con esta tasación el arquitecto del interesado Don Agustín Ortiz Villajos.

Examinado el plano de fachada y memoria descriptiva de la construcción

cuyos documentos se presentan suscritos por el citado Arquitecto Sr. Villajos, los encuentro conformes y ajustados á las prescripciones de las Reales órdenes de 10 de Junio de 1854 y 20 de Abril del presente año por lo que propongo á V. S. se sirva conceder le la licencia que se pretende.

Madrid 8 de Agosto de 1868

Joaquin Maria Vega

Madrid 11. de Agosto de 1868.
Comision de Obras

Estando revestido este Expd.te con los requisitos prevenidos en las R.s ordenes y acuerdos vigentes, expídase la licencia al interesado, con arreglo á lo determinado por el Excmo. Ayunt.to en 5. de Julio del año pmo. anterior, previa presentacion de certificado por el Arq.to de la El Sec. Secret.o inc.o

Juan B. Peymornet

Por parte

20. Cs. DE Eº AÑO 1868. SELLO 9º

Excmo Señor Alcalde Corregidor de Madrid

Dº Ramon Ruiz propietario de la Casa señalada con el nº 22 moderno de la calle de Postas, en esta Corte, deseando construir otra de nueva planta en el solar que ocupa la antigua, la que actualmte se está verificando su demolicion.

A V.E. suplica se sirva concederle la licencia correspondiente, con arreglo á los planos adjuntos y direccion del arquitecto de la Real Academia de S. Fernando Dº Agustin Ortiz Villajos

Dios guie á V.E muchos años Madrid 2 Agosto de 1868

Agustin Ortiz Villajos

Ramon Ruiz

Memoria descriptiva dela construccion y distribucion en general dela Casa, que ha de construir en el solar dela Calle de Postas num.º 22 moderno, en esta Corte.

Encargado por D.n Ramon Ruiz del proyecto y direccion de una casa, que ha de construirse en el solar de su propiedad, sito en esta corte en la Calle de Postas num.º 22 moderno, y determinado por ~~dos~~ Señor el programa delo que deseaba edificar, he procedido al desempeño de su encargo de la manera que á continuacion se expresa.

Perimetro y Superficie

El terreno sobre el cual ha de levantarse la mencionada casa es un poligono compuesto de nueve lados, con angulos entrantes y salientes, y dos fachadas, una á la mencionada calle de Postas y otra pequeña de un solo hueco a la de S.n Cristobal. El espacio ó terreno comprendido entre los dichos lados, es en la actualidad de 1.400 pies cuadrados proximamente.

Conjunto de edificacion

El conjunto de las construcciones estan formadas por una crujia paralela á la direccion dela calle mencionada de Postas, y otros pequeños espacios que existen detras de esta crujia de formas irregulares

Num.º de Plantas

Consta el proyecto dela casa de plantas de Sotanos, Baja, Entresuelo, Principal, Segunda, Tercera y Boardillas trasteras; destinadas todas ellas para tres tiendas que debe distribuirse en planta Baja

Los materiales y sistema de

Construccion

construccion que se ha determinado empleo
consiste en cimientos de piedra silicea
con mezcla de cal y arena en proporcio-
nes convenientes. Cantería en toda la alta
ra de un piso bajo en fachada, con el espesor
de 0,84 metro, segun se marca por las orde
nanzas municipales, El resto de un facha
da de ladrillo recocho dela Ribera, con los
espesores de 0,84 metro dos el Entresuelo;
0,80 metro en el principal; 0,75 metro en el
segundo y 0,70 de metro hasta su terminac-
cion. Las tirantes como tambien las
paredes medianeras de entramados de ma-
dera rellenos de ladrillo y yeso sobre basas
de piedra berroqueña; empleando pies de
rechos de tercia en plantas Baja y Entre-
suelo y de sesma en los demas plantas.
Los suelos de maderos delos llamados de
6, 8 y 10 segun el vano de crujia, forjados
de cascote y yeso, cubiertos por su parte su-
perior con baldosin de Zaragoza. Las
armaduras delas llamadas á par y pica-
dero, con tabla rijia y cubiertas de teja or-
dinaria. Tabiques entramados rellenos de
ladrillo y yeso, guarnecidos y blanqueados
como igualmente todos los paramentos
y cielos rasos que encierra las mencionada
construcciones. Las cocinas como
ordinariamente se hacen, con sus fogones
Campanas subidas de humos de tubos de
barro cocido. Las bajadas, y limas de plomo
del num.º 2 á 4. Las escaleras de madera

con sus barandillas de hierro, formando espaldar. Las puertas, ventanas, bastidores de sidrera y persianas de madera, pintadas todas al oleo, como igualmente toda la madera que esté espuesta a las influencias atmosfericas. Los Balcones de hierro dulce, y fundido, con las salidas que le correspondan, segun se determina por las ordenanzas municipales. Las fachadas enfoscadas con cal y arena y rebocadas posteriormente. Las portadas de las tiendas de madera con chapa de hierro. Todas las piezas empapeladas y algunas de ellas estucadas.

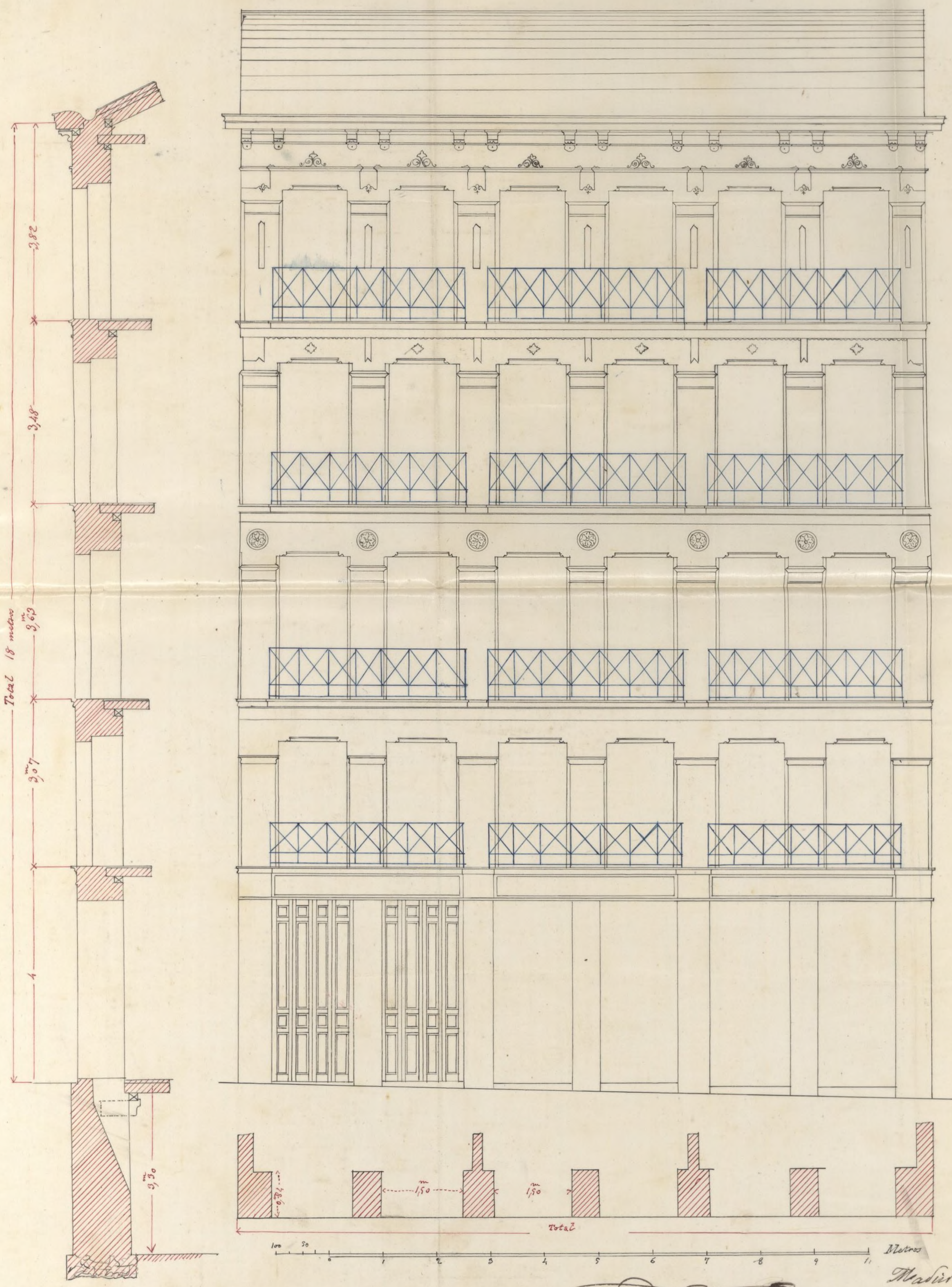
Por ultimo, ademas de las construcciones espresadas deben ejecutarse otras en la fachada que dá á la calle del S.n Cristobal, construida recientemente, y que consisten en desmontar los balcones de hierro que actualmente tienen, para convertir sus huecos en ventanas antepechadas, poniendolos en armonia con las necesidades que exijen las nuevas construcciones

Madrid 1.º de Agosto de 1868

El arq.to director

Agustin ortiz Villajos

Fachada de la nueva Casa que ha de construirse en el solar que ocupa la señalada con el num.º 22 moderno de la calle de Postas, en esta Corte,



Madrid 1.º Agosto 1858

Agustín Ortiz Villajos

Arqto.

Y.to Sr. Teniente de Alcalde del Dist.o de la Audiencia

21 de Ag.to de 1868

Ilmo. Sr.

Habiendo concedido, desde Mañana la licencia solicitada por D. Ramon Ruiz, p.a construir de nueva planta, su casa C.a de Portas n.o 22 mod.o; y no habiéndose presentado con el papel sellado correspond.te p.a su expedicion; lo pongo en conocimt.o de V. S. I. p.a q.e se sirva noticiarlo al interesado á los efectos procedentes.

Dios Gde

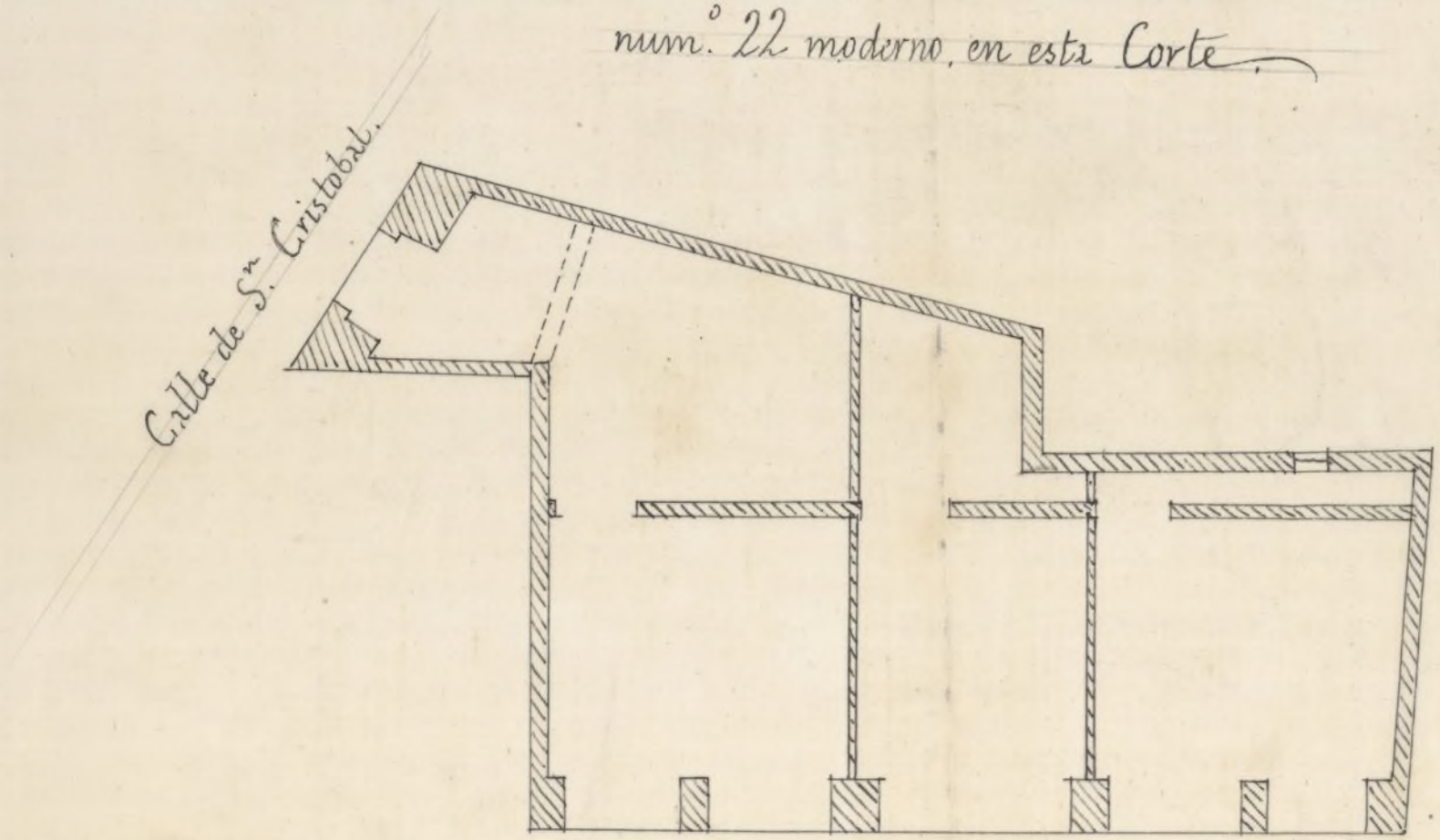
Ayuntamiento de Madrid

7

Tasacion del terreno espropiado para vía publica, en el solar de la calle de las Postas señalado con el nuevo 22 moderno en esta Corte

301

Plano de la Casa antigua que existia en el Solar de la Calle de las Postas, señalado con el num.º 22 moderno, en esta Corte.



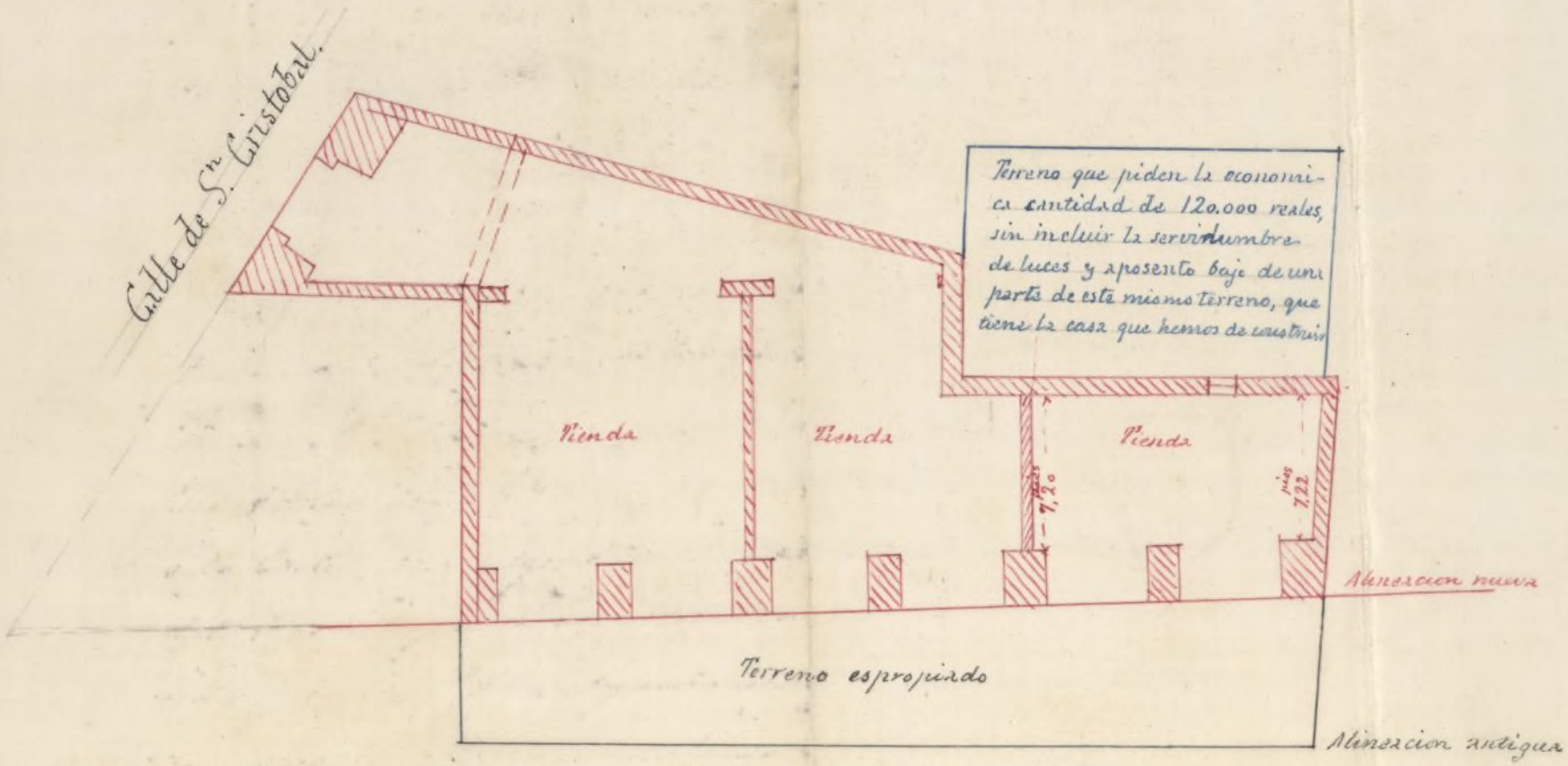
Calle de las Postas.

Escala de 1/100

Madrid 21 Agosto 1868

Villajos
arquitecto.

Plano de la Casa que ha de construirse en el Solar de la calle de las Postas señalado con el número 22 moderno, en esta Corte.



Calle de las Postas

Escala de 1/100

Villapos
Arquitecto.

20. Cs. DE Eº AÑO 1868. SELLO 9º

Dn. Agustin Ortiz Villajos arquitecto de la Real academia de nobles artes de S.n Fernando, arquitecto conservador del Real Hospital é yglesia del Buen Suceso. &c.

Certifico: que encargado por D. Ramon Rivas de la direccion de la casa que ha de construirse en el solar de su propiedad, sito en la calle de las Postas señalado con el num.o 22 moderno en esta Corte, como igualmente perito para la tasacion del terreno que se espropia en aquel solar, adquirido por el Excmo Ayuntamiento para via pública, con arreglo á la nueva alineacion aprobada y trazada por el arquitecto municipal, que actua en el distrito donde radica la mencionada casa, y no habiendo estado conforme con el precio que dho arquitecto determina para cada piè superficial espropiado; procedo á la tasacion independientemente segun mi leal entender y saber, y en los terminos siguientes.

El perimetro, sin espropiacion alguna, del mencionado solar, es un polígono irregular de siete lados con angulos entrante y salientes, teniendo 2 de sus lados fachadas; una á la calle de S.n Cristobal de 12 pies de longitud, que

no su [illegible] fre alteracion alguna y la otra
á la [illegible] Calle delas Portas de 45 pies
y 7 pul- [illegible] gadas de longitud, que es pres-
samente la que ha de variarse por la nueva
alineacion; interviniendose por un estremo 6 pies
y 3½ pulgadas y por el otro 7 pies y 8½ pul-
gadas.

Comprende este perímetro total del
solar una superficie de 1408 pies, segun
medicion verificada por el que suscribe.

Constaba la casa que existia en este
solar de planta de Sotanos en parte, Baja,
Principal, Segunda y Sotabanco, componien-
do las 4 ultimas plantas una altura de
44 pies. Su planta Baja estaba distribui-
da en tres tiendas, con sus respectivas ha-
bitaciones en las demas.

Su construccion, basta decir que ha
sido denunciada, y por consiguiente nula

Descrita aunque ligeramente su
perímetro, variacion de alineacion con las di-
mensiones, distribucion de su planta Baja
superficie y construccion, pasemos á la vala-
cion del terreno espropiado, permitiendo-
me antes hacer unas ligeras digresiones,
no solamente respecto de la tasacion indicada,
sino tambien respecto á los gravisimos y tras-
cendentales perjuicios, que la nueva alin-
eacion proporciona á los intereses de la finca.

Entre los diferentes sistemas que

se siguen para la valoracion de una finca urbana, el que mas generalmente se admite, es el conocido con el nombre de tasacion por Venta, por ser el mas logico y verdadero, siempre que su aplicacion se hace sobre fincas, que tienen condiciones de estabilidad en su renta.

Este consiste, como se sabe, en averiguar el producto bruto del inmueble, deducir de él todo gasto constante y ordinario, liquidar así el producto neto y luego capitalizar el resultado.

Cuando este sistema se aplica en fincas Urbanas que no tienen condiciones de ser, está expuesto el perito á caer en gravisimos errores, ya mercenando el valor real de ellas, ya faboreciendo con valores fabulosos. Supongamos el caso que el valor intrinseco de las construcciones fuera excesivo respecto al interes que pudiera devengar ó sea la renta que pudiera tener? No hay duda que en este caso el valor del terreno seria muy inferior y hasta pudiera llegar á ser nulo. Tambien se pueden presentar los casos que la administracion fuera abandonada, o que la distribucion de la finca no cumpliera con las condiciones q se exijen en la actualidad o cualquiera otra causa que motivara una infima renta, en cualq de estos casos la tasa del terreno no cumpliria con la verdad, y nos daria resultados inexactos y poco convenientes para la propiedad Por el contrario supongamos una finca cuyos arqui-

leres fueran exajerados, pasajeros, variables á cada momento, capitalizando en este caso nos llevaria á resultados favoreciendo fabulosam.te el valor del solar.

Cualquiera que sea el sistema que se emplease para la valoracion delas fincas, y por consiguiente delos solares, es condicion precisa atender á su posicion topografica, esposicion, area, fachadas, fondo y todos cuantos datos sean utiles para el buen resultado. Todas estas apreciaciones no se puede dudar son variables y hallandose por lo tanto espuestas á accidentes que es necesario conocerlos para poder aplicarlos cual corresponde segun el caso. Esta es pues la parte que el perito no debe desconocer y cumplir fielmente para llegar al buen resultado de su cometido.

Bajo este concepto la finca que nos ocupa reune condiciones tan ventajosas, que dudo pueda haber en esta capital una semejante ó que se halle en iguales circunstancias. Su calle central y comercial, fachadas, escaso fondo, la demanda de sus tiendas, todo contribuye en ella á mejorarla de condicion, y por consiguiente á dar mayor valor á la finca.

No me esforzaré ni entraré en la demostracion delo que arriba menciono; pues nadie desconoce la importancia de su calle, y en su consecuencia la delos edificios que en ella estan construidos.

Espuestos aunque la-

conicamente los puntos en que me fundo para llevar á cabo la tasacion que me está encomendada, calculemos el valor del terreno ó solar, capitalizando la renta, que por espacio de un quinquenio ha devengado la finca, valiendome para ello de datos oficiales, como son las relaciones dadas todos los años á la Hacienda, para el pago de contribucion de la repetida finca.

La finca anteriormente fue ocupada en entidad por un dueño; posteriormente lo fue parcialmente y por último ha sido alquilada por completo. En esta última condicion ha producido anualmente las cantidades siguientes.

1er año	29.000	reales v.n
2º año	29.000	"
3er año	29.000	"
4º año	29.000	"
5º año	34.000	"

Suma total por un quinquenio - 150.000

Término medio por año - - - - 30.000

Deduciendo el 25% para pago de contribucion, gastos de huecos y reparos, amortizacion del capital &, asciende á - - R.on - - - - - - - 7.500

Restando esta cantidad de la an-

terior suma resulta como producto líquido — Rs.on 22.500

Que capitalizado al 5% segun Real orden de 5 Agosto del presente año asciende á Reales v.on ——— 450.000

La construccion que tenia la finca, ya demolida, era nula puesto que ha sido demolida; pero suponiendo que estubiera en estado mediano de conservacion y con los pisos que manifiesta al principio, puede valuarse cada pie superficial en la cantidad maxima de 40 reales y siendo estos 1.405 pies cuadrados, valen todos la cantidad de Rs.on ——— 56.600

Deducida esta cantidad de la anterior, resulta para el valor total del terreno es de Rs.on ——— 393.400

y siendo estos, como ya se llevan espresados, 1405 pies cuadrados, resulta para cada pie superficial un valor de Reales v.on ——— 280

Como se vé por los cálculos anteriores el valor de cada pie superficial de solar asciende á la cantidad de doscientos ochenta reales vellon, equivalentes á Veinte y ocho escudos; haciendo suposiciones poco favorable para la finca, pues jamas la finca ha tenido

la cantidad de 7.500 reales de gastos, segun relacion adjunta anualmente. Tambien se ha calculado la construccion, que en realidad era nula, con un valor como si estubiera en mediano estado de conservacion, y con respecto á un senta lo probable es que ascienda ó por lo menos no bajara delos que ha producido en este último año ó lo que es lo mismo de la cantidad de 34.000 reales.

No es la cuestion mas importante la valoracion del terreno, lo es aun mas los daños y perjuicios causados a la finca por la nueva alineacion; alineacion que en un dia el propietario debia haber protestado, El precio del solar, en mas ó menos, solo afectaria en el momento á los intereses del propietario, mientras que la mencionada alineacion afecta para siempre a la finca, mercenandole los intereses en mas de una tercera parte y por consiguiente el valor real dela Casa venga á reducirlo alas dos terceras partes.

Basta para demostrar lo espuesto antes inspeccionar los adjuntos planos de comparacion entre la antigua distribucion del piso Bajo dela casa, y la nueva que debe hacerse ahora con motibo dela repetida alineacion nueva.

Por estos se ve, que la antigua estaba distribuida en planta Otra, en tres tien-

das con sus pequeñas trastiendas, y como la cuestion de tiendas es importantisimo en esta Calle delas Postas, todo lo que afecte à esta distribucion, es perder de valor la finca, pero de una manera fabulosa.

La nueva alineacion tambien nos dá en su distribucion los tres tiendas, ? pero es alguna de ellas dela importancia y condiciones delas antiguas ? vease el plano de tinta de Carmin y hallará, que solo una de ellas satisface medianamente, mientras que las otras dos quedan imperfectas para el objeto à que se destinan, quedando un fondo de 7 pies y 3 pulgadas, cantidad insuficiente para lo que requiere una tienda. Asi pues comparando la renta que puedan dar estas, con la devengada con las antiguas, no se puede dudar habrá una diferencia de un 30 à 33 p% en perjuicio delos intereses dela finca. ? Es esto importante para la cuestion que nos ocupa, como he manifestado antes ? creo que lo es y por lo tanto estoy en el deber como facultativo llamar la atencion sobre este punto que tantos perjuicios causa à la finca en lo futuro.

Un medio queda solo para q^d la finca pueda tener las condiciones primitivas, y es adquirir un pequeño terreno que se encuentra en su testero; pero al desear unirlo para remediar el mal causado por la nueva alineacion, nos exijen por ese terreno que comprende-

una superficie de 230 pies la modica cantidad de Seis mil duros ó sean doce mil escudos; debiendo advertir que ese mismo terreno está afectado de servidumbre de luces y aposento, en fabor de la casa que representa el que suscribe, y que sin hacer desaparecer otra servidumbre nada puede hacer del terreno ni aun siquiera modificar un tabique, tales son los condiciones que tiene; y por lo tanto valuo aquella en la cantidad de 40.000 reales, en relacion dela cantidad que sean rija por el terreno mencionado. Resultando de todo lo manifestado que si se quieren regularizar las tiendas y ponerlas en las condiciones que antes tenian, hay necesidad hacer un desenvolso de ocho mil duros ó sean diez y seis mil escudos, cantidad escandalosa, pero que se respeta, por ser libre todo propietario en pedir, por lo que es suyo, lo que mas le convenga

La cantidad de pies que se espropian para via publica en el terreno ó solar dela Casa nº. 22 dela Calle de las Postas, es proximamente de 319 superficiales, que á 120 real cada uno ascienden todos á 38.280 real equivalentes á 3.828 escudos

Comparando este calculo y

y resulta- do con el anterior, se
desprende que despues de quedar la
finca con 89 pies superficiales de
menos en el total de su superficie, con peo-
res condiciones la finca, menos producto
en su renta y menos valor intrinseco en
la finca; tenemos que dar por todas estas
delicias la cantidad de 121.720 reales
ó sean 12.172 escudos; diferencia que resulta
entre la cantidad que entrega el municipio
por via de espropiacion y el valor del terreno
adquirido para dejar las tiendas en buenas
condiciones. Graves perjuicios que estoy en
el deber de esponer en defensa justa de
los intereses del propietario á quien repre-
sento, y sobre los que no me cansare lla-
mar la atencion.

En vista pues delo manifestado
respecto á su valoracion por renta, y delos
gravisimos perjuicios que se le causan
ala finca por la nueva alineacion ya
trazada, no solamente en lo presente sino
para siempre jamas, valuo, segun
mi leal entender y saber, cada pie su-
perficial del terreno espropiado en la
Casa repetida dela Calle delas Portas se-
ñalada con el número 22 moderno,

para la vía pública en la cantidad de cuatrocientos veinte reales vellon, o sea cuarenta y dos escudos. Y para que conste firmo la presente en Madrid á veinte y dos de Agosto de mil ochocientos setenta y ocho.

Agustin Ortiz Villajos

Madrid 21 de Agosto de 1868

Comision de Obras.

Unase el espediente de licencia, y pase á su vocal Sr. D. Gerónimo de la Gándara, para que se sirva emitir su dictámen.

El Vice-Presidente interino
Juan Bautista Peyronnet

Madrid 13 de Oct.e 1868.
Comision de obras

Pase al Sr. Sanchez para que se sirva emitir su dictamen

El Presidente
Marcoartu

Ayuntamiento de Madrid

4 de la Comisión de Obras.

Habiendo examinado este expediente, del q.e aparece en resúmen la no conformidad del Arquitecto de la parte, con el de la Municipalidad, relativamente al precio de la tasación de los 348 pies cuadrados y 80 centímetros de otro, que segun la alineación acordada deja la finca Calle de Postas n.º 22, á beneficio de la vía pública; toda vez que el primero pretende elevarlo á cuatrocientos veinte r.s cada un pie, y el segundo lo fija en ciento veinte, y creyendo exagerada la de aquel, no obstante las apreciaciones que aduce en su apoyo; el Vocal que suscribe 4.º de parecer que pase el expediente al especiado perito de obras, á fin de q.e refutando las enunciadas apreciaciones, procedan en su virtud V. S.s acordar lo que sea procedente.

Madrid 22 de Oct.re 1868.

Sanchez

Octubre, 23.
En Comision de Obras
Conforme con el parecer del Sr. Vocal
El Vicepresidente,
Abarca

S.S. de la Comision de Obras

Cumpliendo con lo acordado por V. H. con motivo de la tasacion presentada por el Arquitecto Don Agustin Ortiz Villajos, el cual eleva á la cantidad de cuarenta y dos escudos el valor de cada uno de los pies de sitio que de la Casa nº 22 de la Calle de Postas se segregan para el ensanche de la via pública, y que por mi parte he valorado al respecto de doce escudos cada un pie, debo manifestar; que insisto terminantemente en mi referida valoracion la cual tiene en su apoyo ademas de cuantas razones cientificas se pudieran exponer, el criterio general y sano juicio de cuantas gentes sean mas ó menos entendidas en el asunto y la razon fundamental de los hechos.

El criterio general se apoya en que la mayoria de los arquitectos de esta Capital, los propietarios de la misma Calle de Postas y la misma la mayoria de los de Madrid, conocedores de los valores de las fincas que posea, de sus condiciones, calidades y rentas, no podrán jamas llegar á comprender que exista en la citada calle de Postas un exiguo terreno de una figura irregular estremada que pueda conceptuarse la joya de dicha Calle para que pueda al cambiar aquel valor que solo merecieron en época del gran desarrollo é incremento de las edificaciones los

mejores terrenos de la Puerta del Sol, y tengase en cuenta que la alineacion no modifica en nada la forma del solar, sino solo su estension.

Los hechos tienen su base solida y firme en las transacciones de compra-venta; en las ventas Judiciales y en publica subasta; en las transmisiones de dominio por herencias, testamentarias &c. y en los casos de esproprieacion con igual objeto que el presente en donde hallan intervenido peritos tan acreditados como el que mas y conceptuados, y en donde se hallan pronunciado terceriasl.

Por mi parte no tendria inconveniente en admitir el fallo consiguiente al resultado que ofrecieran cuentos datos de esta naturaleza existieren relativos á las fincas de la misma calle, no de actualidad en que la propiedad urbana se encuentra en un elemento pronunciado, sino de las épocas en que alcanzara su mayor valor.

No rechazaré por exageradas que parezca la renta que se asigna á la casa en cuestion, pero si citaré por que asi conviene un hecho por demas curioso ocurrido al esproprar ciertas casas para la reforma de la calle de Preciados, y fué que mas de una tercera parte de estas fincas aparecieron con sus rentas duplicadas tan pronto como se ordenó la reforma, ofreciendo las demas la singularidad de continuar con las mismas

rentas y algunas disminuidas: esto demuestra que el arquitecto debe admitir con cierto criterio un dato tan preciso pero que puede conducir á error. Admitirlo en absoluto como único y exclusivo medio para tasar una finca urbana la renta que produce, está muy lejos de ser una teoría científica de la profesion del Arquitecto, y bajo este concepto incurriríamos en la aberracion de no poder dar valor alguno al terreno que ocupa el palacio del Sr. Salamanca, que nada produce, y otra multitud de fincas en que su renta es exigua por mas que se hallen en puntos principales; y esto mismo lo reconoce el arquitecto del propietario de la calle de Portas en un buen parrafo en que esplica que el valor podria resultar nulo por ser muy infima la renta, pero no es lógico en la recíproca y admite para su caso especial el valor exagerado cuando la renta tambien lo é; y tengase presente que no son rentas solidas aquellas que se fundan en apoderarse del obligado y la precision por falta de competencia? Como puede llamarse solida y estable la renta de las casas de la calle de Portas si depende de que el comercio se tetas ausente de su traslado por no resistir la presion del propietario.

Dejando aparte estas consideraciones solo me atreveré á V. SS. que el cálculo sobre la renta no está bien planteado en mi opinion, pues los datos estan de distinto modo del que debiera ser; sin embargo se deduce un valor que se aumenta de

pues por la consideracion de los daños y perjuicios que causa la alineacion la que no hace mas que disminuir su desgraciada forma lo cual es causa de si mismas y no de la alineacion; pero se olvida la bonificacion inmensa que recibe la finca por causa de la alineacion lo cual produce las ventajas de quedar definida y determinada de una vez para siempre, de empezar á disfrutar y gozar de los beneficios de la alineacion para si directamente con la luz y amplitud de la calle, y de elevar un piso mas que los que antes podia por pasar á ser la calle de superior categoria.

Notese que el mismo Arquitecto se escandaliza de que el propietario medianero á quien se adquiere 230 pies superficiales se exige seiscientos duros, unos 25 duros por pie, y sin embargo no son exagerados los 21 duros á que tasa su terreno siendo así que aquel medianero no tiene la obligacion de ceder á capricho ó necesidad de otro y está en el caso de exigir cuanto le hubiera parecido conveniente; en la consecuencia jamás puede admitirse este hecho como argumento á favor de la tasacion que se hace y la cual se termina aumentando el valor bajo el apoyo de vagos razonamientos y consideraciones.

Concluyo pues manifestando á V. S. lo que al principio dejo expuesto, y que en mi opinion de no aceptarse un medio

que reduzca á una cantidad módica el valor de la expropiacion, se está en el caso de que se nombren nuevos peritos por una y otra parte que funden y razonen sus dictámenes con citacion de hechos de ventas transacciones &c. ó bien de llamar á todos mis compañeros los arquitectos de Villa para que informen sobre el particular y en último caso con todos estos datos y dictámenes acudir á la Academia de San Fernando para que proponga lo que haya lugar.

Madrid 11 de Noviembre de 1868.

Joaquin Maria Vega

Noviembre, 23.

En Com.r de Obras.

Ofíciese al Juzgado respectivo para que se sirva proceder al nombramiento de perito tercero. El Presidente,

Abascal

Sr. Juez de 1.ª inst.ª del distr.to de la Audiencia.

Nombre 26/866

No habiendo conformidad entre el Arquitecto municipal D. Joaquin Mª Vago y el de la parte D. Agustin Ortiz Villajos respecto de la tasacion de los pies de sitio que de la casa Nº 22 de la calle de Postas de esta Villa que se pretende construir de nueva planta, se agregan para el ensanche de la vía publica, la Comision de Obras del Excmo. Ayuntto popular, autorizada competentemente ha acordado se ponga en conocimiento de V.S., como tengo la honra de verificarlo, á fin de que se sirva designar un perito tercero que con arreglo á la ley dirima la discordia, teniendo la bondad de comunicar ~~el nombramiento de dicho perito~~ á esta Secretaría á los efectos oportunos.

Dios, etc. = Mª Franco.

Excmo Sor.

En virtud de lo que V.E. se ha servido manifestarme en su comunicacion de 26 de Noviembre, he nombrado al Arquitecto D. Miguel Mendieta para dirimir la discordia que ha resultado entre el dictamen del Arquitecto municipal D. Joaquin Mª Vega y el del propietario de la Casa Calle de Portas nº 22 acerca de la tasacion de los pies de sitio que

de dicha finca se
segregan para el
ensanche de la via
pública; cuyo cargo
de perito tercero ha
sido aceptado por
Mendieta.

Lo que pongo en
conocimiento de V.E.
para su inteligencia
y efectos oportunos.

Dios gue. a V.E. ms.
as. Madrid 3 de
Dic.e de 1868

Jose Mª Segnetas

Excmo. Sr. Alcalde Presidente del
Ayuntam.to popular de Madrid.—

HABILITADO
POR LA
NACION.

Nº f.º 1198.

SELLO 6.º AÑO 1869 HABILITADO POR LA NACION 200 MILÉSIMAS

D.n Miguel de Mendieta Arquitecto de la Academia de Nobles Artes de San Fernando.

Certifico; que nombrado perito tercero por el Sr. Juez de primera Instancia del Distrito de la Audiencia, para que con arreglo á la ley, dirima la discordia, por no haber habido conformidad entre el Arquitecto Municipal de la Seccion D.n Joaquin Maria Vega, y el de la otra parte ó sea el del propietario D.n Agustin Ortiz Villajos, respecto de la tasacion de los pies de sitio, que de la Casa numero veintidos, de la calle de Postas, de esta Villa, que se pretende construir de nueva planta, se segregan para el ensanche de la via pública; hé procedido á estudiar los planos en que se designan; la forma del primitivo solar, y á la que queda reducido despues de fijada la nueva alineacion; á comprobar los datos que para resolver la cuestion, han tenido presente los distinguidos Profesores citados, y á examinar detenidamente el Espediente, que con este motivo se forma por el Escmo. Ayuntamiento, y en él que como es consiguiente existen las tasaciones del Arquitecto Municipal valorando el pie cuadrado de la Zona espropiada en doce escudos, ciento veinte reales, y la Certificacion razonada del Arquitecto del propietario,

en la que se calcula el valor por el mismo concepto de cada pie cuadrado en cuarenta y dos escudos, cuatrocientos veinte reales, diferencia muy notable y por la que no puedo menos de ocuparme de los principales argumentos de su escrito; principia advirtiendo que "entre los diferentes sistemas que se siguen para la valoracion de una finca Urbana, el que mas generalmente se admite es el conocido con el nombre de tasacion por rentas, por ser el mas logico y verdadero siempre que su aplicacion se hace sobre fincas, que tienen condiciones de estabilidad en su renta y que consiste en averiguar el producto bruto del inmueble, deducir de él todo gasto constante y ordinario, liquidar asi el producto neto y luego capitalizar el resultado"; efectivamente este metodo es él mas admitido para la generalidad de los casos, y el que yo emplearé despues para la valoracion del terreno que se trata, pero no puedo estar conforme con la aplicacion que hace de esta teoria en el calculo que inserta á continuacion ó saber;

Producto de la finca en el ultimo quinquenio.

Primer año	29.000. reales
Segundo año	29.000.
Tercer año	29.000.
Cuarto año	29.000.
Quinto año	34.000.
	150.000.

de donde resulta el termino medio de su renta en

treinta mil reales; rebajando de ésta la cuarta parte por contribucion, huecos y reparos queda una renta liquida de veinticinco mil quinientos reales, que capitalizada al cinco por ciento arroja cuatrocientos cincuenta mil reales de valor; este valor lo reparte entre la construccion y el terreno, calculando la primera en cincuenta y seis mil seiscientos reales y el resto para el terreno ó sean trescientos noventa y tres mil cuatrocientos reales, equivalentes á doscientos ochenta reales por cada pie cuadrado, precio que luego eleba á cuatrocientos veinte reales por razon de daños y perjuicios, de que me ocupare despues.

Examinando el calculo que antecede se observa en primer lugar que rebaja la cuarta parte por contribucion &c. é importando solo la contribucion unos cuatro mil ochocientos reales, quedan solo para huecos y reparos en una casa vieja dos mil setecientos reales al año, cantidad bastante reducida; despues capitaliza al cinco por ciento la renta liquida tipo muy bajo para una finca que esta en el ultimo periodo de su existencia y que ademas se halla en un sitio de gran importancia comercial, segun el espresado Profesor dice, y por ultimo reparte el capital que resulta entre el valor de la construccion que calcula á cuarenta reales pie, y el resto al terreno, pero este valor de cuarenta reales en la construccion seria muy alto si se tratase de la tasacion de la finca, pero no puede decirse lo mismo para calcular su renta porque el industrial que tiene en ese

punto un establecimiento acreditado, sufre todas las molestias que le proporciona el mal estado de la finca y resiste hasta el ultimo momento en que el peligro es inminente, por consiguiente la construccion si bien tasada materialmente vale muy poco ó nada; para el percibo de su renta puede considerarse casi como nueva mientras ecsista atendiendo solo á su resultado, como lo prueva en este caso el hecho de haber subido el propietario la renta de veintinueve á treinta y cuatro mil reales en el ultimo año, ó por mejor decir cuatro meses antes de empezar el derribo por ruinosa; por todo lo que tengo la conviccion de que si se hubiera verificado la tasacion de dicha finca segun su estado, cabida, pisos y demas, ningun Profesor la hubiera hecho ascender á mas de trescientos mil reales y como en aquel momento producia una renta anual de treinta y cuatro mil reales, segun declaracion del propietario, correspondia á un ocho y medio por ciento neto del capital, cuyo interes nada tenia de estraño atendiendo á la diminucion ó casi nulidad del valor referente á la construccion, pero que no por esto deba deducirse que á medida que este valor disminuye debe aumentarse el del pie de solar.

Despues de espuestas estas observaciones paso á plantear la cuestion de valorar el pie de sitio de la citada Casa, segun la comprendo y creo que lo ha comprendido de el

mismo modo el Arquitecto Municipal; En primer lugar dicho Profesor despues de merecer la nueva alineacion que correspondia, ha procedido á tasar el valor del pie cuadrado de un solar en el estado actual y por consiguiente no podia atender á los productos de la Casa que insistio sobre él, sino á los de la Casa que se ha de construir, calculando el producto total que dará la finca nueva, deduciendo la cuarta parte por contribucion y otros gastos, capitalizando la renta liquida al tipo de cinco por ciento, y del resultado, restando los gastos de la nueva edificacion, derechos del Director &ª, venir á encontrar el valor de dicho solar y por consiguiente el tipo de cada un pie; en una palabra el mismo problema que plantea el Sr. Villayos, aplicado en mi concepto con mas oportunidad pues en este caso tendra la finca condiciones de estabilidad en su renta, segun dice muy oportunamente al hablar de este punto.

Desarrollando este calculo tenemos que asaminando el producto que rinden las fincas en esta calle con las mismas condiciones y pisos de la que se ha de construir, es el de veinte reales por pie cuadrado y por consiguiente la renta de la

que se trata ascenderá á veintiocho mil reales, de la que rebajada la cuarta parte, queda una renta liquida de veintiun mil reales, capitalizando esta al cinco por ciento resultan cuatrocientos veinte mil reales para el valor de la finca y rebajando de este el importe de la construccion que calculo en unos ciento sesenta y ocho mil reales, mas siete mil quinientos sesenta que importan segun Tarifa los honorarios correspondientes al Profesor encargado de su direccion, ó sea en numeros redondos ciento setenta y cinco mil reales, resulta para el del Terreno doscientos cuarenta y cinco mil reales, que corresponde á ciento setenta y cinco reales por cada un pie cuadrado.

Respecto á las reflecsiones que hace sobre la cuestion de daños y perjuicios debo manifestar, que si bien es indudable el perjuicio de reducir un solar ya pequeño, dificultando su nueva distribucion, la mayor parte de este mal consiste, segun espresa oportunamente el Arquitecto Municipal en la desgraciada forma del mismo solar, pero en compensacion de este daño cualquiera el derecho de construir un piso mas cuya renta liquida ha de ser por lo menos dos mil quinientos reales, y como la construccion de este piso no ha de escederse de veinte mil reales, deducido su interes queda mil quinientos para el Terreno de este piso; ademas como ha de percibir la cantidad de cincuenta

y cinco mil setecientos noventa reales del Escmo. Ayuntamiento por pago del terreno espropiado, cuya cantidad al seis por ciento importa tres mil trescientos cuarenta y siete reales, uniendo estos á los mil quinientos reales, hacen un aumento de renta de Cuatro mil ochocientos cuarenta y siete reales, aumento que segun mi entender viene á compensar cumplidamente los perjuicios de la nueva alineacion, sin contar las ventajas de mayor luz y ventilacion que adquiere por el ensanche de la calle que pasa á categoria superior.

En vista de los calculos que anteceden y demas razones que he tenido presentes de los estudios y datos necesarios para proceder á su justa apreciacion, tasó el pie cuadrado del solar de la calle de Postas numero veinticinco en la cantidad de diez y siete escudos, quinientas milesimas, ó sean ciento setenta y cinco reales cada uno; y estando en un todo conformes los ya mencionados Profesores respecto á la estension superficial que comprende el terreno que se segrega para via pública, que comprende veinticuatro metros setenta y seis decimetros cuadrados, equivalentes á trescientos diez y ocho pies ochenta centesimas de otro, resulta que la cantidad total que debe abonar el Escmo. Ayuntamiento asciende á cinco mil quinientos setenta y nueve escudos, ó sean cincuenta y cinco mil

setecientos noventa reales vellon.

Es cuanto puedo manifestar en cumplimiento de mi deber; y para que conste doy la presente en Madrid á treinta de Enero de mil ochocientos sesenta y nueve.

Miguel de Mendieta

Honorarios — 300. reales.

Nº. 1164. 32/68.

Excmo. Sor.

Señores que asistieron.

Saldo - Presidente
Fernz. de los Rios
Bravo
Borrell
Talavera
Ranero
Laorga
Pozas
Sanchez

Dn. Ramon Ruiz, propietario de la casa núm.º 22. moderno, de la calle de Portas en esta Capital, acudió en 2 de Agosto de 1868 para que se le señalase la nueva alineacion que deberá tener la misma, para construirla de nueva planta, operacion que se llevó á efecto el dia 8. del mismo mes con las formalidades prevenidas por las disposiciones vigentes.

Quedando una porcion de terreno á favor del Excmo. Ayuntamiento, hubo necesidad de medirlo y tasarlo para conocer la parte expropiada y su valor, á cuyo efecto el interesado nombró á Dn. Agustin Ortiz Villajos y por parte del Excmo. Ayuntamiento se designó al Sor. D. Joaquin Maria Pega. — El primero fija el precio á raron de cuarenta y dos escudos y el segundo solo al de doce por toda su estension superficial que es de veinte y cuatro metros setenta y seis decimetros cuadrados, equivalentes á trescientos diez y ocho pies ochenta centesimos de otro, en lo cual están conformes ambos Arquitectos. — En vista de la diferencia ó no conformidad, hubo de pasar á un tercero que nombró el Sor. Juez de primera Instancia del Distrito de la Audiencia para dirimir la discordia, nombramiento que recayó en D. Miguel de Mendieta y el cual tasó cada pie cuadrado á diez y siete escudos y quinientas milesimas que arrojan un total de cincuenta y cinco mil

setecientos noventa reales.

La Comision, pues, de conformidad con la tasacion del tercero en discordia; opina que V. E. puede servirse aprobar la tasacion última, y que se abonen á D. Ramon Ruiz los cincuenta y cinco mil setecientos noventa reales, á que asciende.

V. E., no obstante, acordará lo que estime justo.

Madrid 8. de Marzo de 1869.

Manuel M. J. de Galdo — Fernando de la Riva

Lamelas

Felix Nonell

Camilo Lacorte — Romero

Arruo

Madrid 15 de Marzo de 1869.

El Ayuntamiento

Conforme con la comision

20 — Marzo

Sin perjuicio de cumplimentarse desde luego el precedente acuerdo del Excmo. Ayuntamiento, pase este expediente al arquitecto municipal de la

Secretaría para que manifieste si hay ó no inconvenientes en expedir al propietario la licencia de construcción con arreglo al plano y memoria descriptiva presentada por un arquitecto en 1º de Agosto último, que corre unida al expediente, ó en otro caso fije las reglas á que habrá de sugetarse la construcción

Por el Alcalde 1º, el 2º

Manuel M. J. de Galdo

Excmo. Sr.

En cumplimiento del anterior decreto de V. E. debo manifestar: que no encuentro inconveniente en que se conceda la licencia al propietario de la casa nº 22 de la calle de Postas en los términos que expresa mi informe de 8 de Agosto último que vá unido al expediente que se adjuntó.

Madrid 27 de Marzo de 1869

Joaquín María Vega