

566

MINISTERIO DE AGRICULTURA Y PESCA
DELEGACION PROVINCIAL DE BALEARES

JEFATURA PROVINCIAL DEL I. CO. NA.

ASUNTO: INFORME Y VALORACION DE LA FINCA "TOSSALS VERDS" DEL T.M. DE ESCORCA

AÑO 1.982



MINISTERIO DE AGRICULTURA Y PESCA Y ALIMENTACION
INSTITUTO NACIONAL PARA LA CONSERVACION DE LA NATURALEZA (I.C.O.N.A.)

JEFATURA PROVINCIAL DE BALEARES

Pasaje Particular Guillermo de Torrella, n.º 1 - Planta 7.º - Edificio "Sena" - Telef. 21 74 40
PALMA DE MALLORCA

Su Ref.:

ASUNTO

Remisión copia del informe y valoración de la finca "TOSSALS VERDS" del término municipal de Escorça.

mp

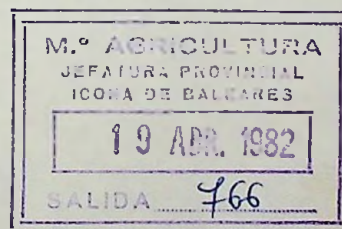
Ilmo. Sr.:

Adjunto tengo el honor de remitir a V.I. de acuerdo con las ordenes recibidas, copia del informe y valoración de la finca "TOSSALS VERDS" del término municipal de Escorça (isla de Mallorca).

Dios guarde a V.I. muchos años
Palma de Mallorca, 16 de Abril de 1.982

EL INGENIERO JEFE,

Edo. Mateo Castelló Mas.



Ilmo. Sr. Ingeniero Jefe de la 4a Inspección Regional del ICONA.

BARCELONA



Ref. Servicio

Ref. Central

MINISTERIO DE AGRICULTURA, PESCA Y ALIMENTACION

INSTITUTO NACIONAL PARA LA CONSERVACION DE LA NATURALEZA

SERVICIO BALEARES

INFORME Y VALORACION DE LA FINCA

Término municipal ESCORCA

Nombre TOSSALS VERDS

Provincia BALEARES

Propietario Hermanos VILLALONGA MAGRANER

Fecha Abril de 1.982

Autor José Ignacio de Cisneros.

INFORME Y VALORACION DE LA FINCA DENOMINADA

” TOSSALS VERDS ”

MEMORIA RESUMEN

A. - ESTADO LEGAL

1) Posición administrativa

- A) Provincia: Baleares
b) Partido judicial: Inca
c) Partido registral: Inca
d) Municipio de: Escorca
e) Entidad local menor:

2) Pertenencia

Da. María de los Dolores, Da. Francisca, D. José Francisco y D. Nicolás Villalonga Magraner.

3) Estado Registral

Al. Tomo 619, Libro 3 de Escorca, Folios 150 y 152 vueltos, Finca nº 13, Inscripción 13a.

4) Estado Catastral

Cabida	572	Has.	Líquido imponible urbana:	-
			Líquido imponible rústica:	18.329
Contribución en 19	81		1.833	pesetas.
Polígonos y parcelas:	Polígono 5, parcela 43			

5) Límites

Norte: Predio Aumallutx y Cuber
Este: " Massanella
Sur: " Son Ordinas y Casa D'Amunt de Almendrá
Oeste: Casa Nova de Solleric

6) Actas de apeo de límites

Se realizó un apeo de límites el día 23 de Marzo de 1.982 y de la operación se levanto la correspondiente Acta de Apeo de Límites.

7) <u>Cabidas</u>	<u>Total</u>	<u>Enclavados</u>	<u>En venta</u>
Real	578'5900	-	413'1650
Catastral	572'0000	-	413'1650
Registral	565'0000	-	413'1650

8) Servidumbres

Ninguna

B. - ESTADO NATURAL

1) Suelo

- Naturaleza calizo-arcilloso con afloraciones de rocas.
- Compacidad media
- Profundidad media. Escasa en grandes zonas.
- Accidentación elevada y pendientes variable hasta el 45% con acantilados cortados.
- Altitud máxima 1.115 m. y mínima 585 m.
- Orientación dominante Sureste
- Porcentaje de suelo inforestal 5'55%

2) Clima

- Precipitación media anual tomada en Lluç-Mallorca
- De invierno I-X a I-VII 1.224 mm.
De verano I-VIII a I-X 148 mm.
- Días de nieve del año 2
- Días de helada 8 al año
- Temperatura máxima 34° y mínima - 4°

3) Vegetación

- Árborea espontánea del monte Pinus halepensis, Quercus ilex y Ceratonia siliqua.
- Id. en los próximos semejantes Id. Id. Id.
- Replantados artificiales de los alrededores -
- Cubierta arbustiva y su descuaje Juniperus, Pistacea, Cistus, Erica y Genista.
- Tapiz herbáceo Braquipodium, Agrostis y Ampelodesmos.

- f) Cultivos agrícolas de la finca Cereal seco, olivar y huerto en el remanente no en venta.
- g) Futura forma de explotación Monte alto de resinosas.

4) hidrología

- a) Cursos de agua desde el monte hasta el mar
- b) Pantanos en cuya cuenca se halla
- c) Clasificación de estos recursos a la Ley de Pantanos
- d) Proyectos hidrológicos forestales o zonas de repoblación forzosa
- e) Formas de erosión Laminar
- f) Datos de la erosión Desaparición constante de la capa vegetal.

C. ESTADO FORESTAL.

1) Planos

- a) Conjunto de la comarca escala 1:25.000
- b) Plano de la finca escala 1:5.000
- c) Longitud de itinerario taquimétrico 9'400 Km.
- d) Otras fuentes de información cartográfica Cartografía Militar de España.

2) División del monte en unidades de inventariación

a) Distribución superficial del monte 413'1650 Ha.

Clases de cultivo	Hectáreas	%
Pinar	29'9700	7'26
Encinar	73'1742	17'72
Matorral	123'5100	29'90
Erial a pastos	163'5850	39'57
Inforestal	22'9258	5'55

3) Resumen descriptivo de cada clase de cultivo

Pinar con una superficie de 29'9700; Encinar con 73'1742 Ha.; Matorral para pasto en 123'5100 Ha. y Erial a Pastos en 163'5850 Ha.

4) Existencias forestales

Se ha procedido al inventario de existencias de pino y encina, eligiendo sitios de prueba y dentro de ellos, verificando conteo pie a pie y deduciendo las siguientes existencias: 1.010 m³ de madera de pino y 273 TM de leña de encina de posibilidad anual.

D. - ESTADO ECONOMICO Y SOCIAL

1) Comunicaciones

La finca está escasamente dotada, puesto que se accede a las casas de la finca situadas en el remanente no en venta por camino vecinal en mediano estado y de ellas a la zona en venta por sendero de unos 300 m. de longitud. La finca dista de Mancor del Valle unos 8 Km. de camino vecinal.

2) Edificios

No existen en la zona en venta, sin embargo ésta se encuentra cercada aproximadamente en un 85% de su perímetro por pared de piedra seca.

3) Arbosales

Maderas, leñas, pastos y caza.

4) Relación con otras fincas del I.C.O.N.A. en la comarca

Dista unos 14 Km. de los montes de U.P. N.º 1 y 2 del Estado y unos 11 Km. del monte de U.P. N.º 12 propiedad del Consell Insular de Mallorca. Colinda o esta en las inmediaciones de los montes consorciados Números: PM-3003, PM-3004, PM-3006 y PM-3007.

5) Importancia de la comarca en el estado social

Está situada en la Sierra Norte de Mallorca a unos 5 Km. del monte de U.P. La Mola de Son Massip. Su ubicación en término de Escorca permitiría su integración en un Parque Natural en estudio. Aumentaría la escasa superficie pública de la provincia.

6) Ventajas e inconvenientes de la adquisición

Radicada en una zona declarada en su día Paisaje Protegido por Decreto de Educación y Ciencia, es muy apta para los fines protectores y conservacionistas del ICONA.

E. - VALORACION

1) Antecedentes

a) Antecedentes de la oferta y ofertas sucesivas:

<u>Fechas</u>	<u>Importe pesetas</u>	<u>Valor real H.º</u>
11-Enero-1982	18.600.000	45.019

b) Relación con otras ofertas No hay otras ofertas en la zona

c) Ordenes e instrucciones recibidas para la valoración 15 de Enero de 1.982

d) Fechas de los trabajos de campo 23 de Marzo de 1.982

2) Resumen de las unidades de renta

M³ de pino; estereo de leña de encina; cabeza-mes de ganado lanar; caza: Ha. apta para la caza.

3) Precio de las unidades de renta

M³ de madera de pino á 1.800'- pesetas; Tm. de leña de encina á 250'- pesetas; cabeza/mes de ganado lanar á 50'- pesetas; Ha. de caza á 1.000'- pesetas.

4) Gastos

Ascienden los gastos anuales á 8.300'- pesetas.

5) Tanto de capitalización

Se fija el 4% anual.

F. - VALORES

1) Valor de renta

Has.	Concepto	Renta anual	Capital pras.	Precio por Ha.
29'9700	Pinar	52.200	1.305.000	43.544
73'1742	Encinar	68.250	1.706.250	23.318
123'5100	Matorral	74.400	1.860.000	15.060
163'5850	Frial a pastos	147.000	3.675.000	22.465
413'1650	Caza	413.165	10.329.125	25.000
	Sumas	755.015	18.875.375	45.685
	Gastos	8.300	207.500	503
	Diferencia valor en renta	746.715	18.667.875	45.183

Valor medio por hectárea. 45.183 ptas.

2) Valor comercial por comparación con fincas no gestionadas por el I.C.O.N.A.

Finca	Año	Ptas./Ha.
AUMALLUTX	1.975	85.000
COMA FREDA	1.978	57.000

Valor estimado aceptable 45.019 ptas./Ha.

3) Valor total de cada clase de cultivo y riqueza

Clases de cultivo	Hectáreas	Precio por Ha.	Valor ptas.
Pinar	29'9700	43.041	1.289.939
Encinar	73'1742	22.815	1.669.470
Matorral	123'5100	14.557	1.797.936
Frial a pastos	163'5850	21.962	3.592.654
Caza	-	24.973	10.317.876
Inf forestal	22'9258	-	-
Sumas	413'1650	45.183	18.667.875

4) Valor potencial de la finca

Capitalizando las rentas futuras se obtiene un valor de 58.830.000'- pesetas con unos gastos de 33.906.000'- pesetas. Diferencia: 24.924.000'- pesetas.

5 Comparación con fincas análogas adquiridas en la región

FINCA	PRECIOS POR HA.		AÑO
	ADQUISICION	VALORACION	
Son Moragues	25.466	25.466	1.979
Mortitx	35.000	49.258	1.981
Son Massip-La Mola (adquisición según Convenio por el Consell)	40.000	44.864	1.980

6 Diferencia según Ley de Pantanos

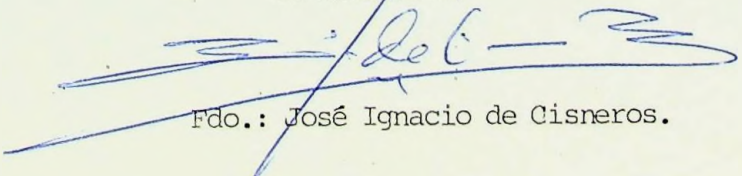
La finca se halla en la cuenca del Pantano de _____
sobre el río _____

Para el valor por clases de cultivo calculado en F. 3) corresponde por diferencia de precio entre cultivos y erial a pastos.

CLASE DE CULTIVO	Has.	Dif. precio	Dif. valor
-	-	-	-
SUMAS			

Importa el 50 % de esa diferencia _____ pesetas
para _____ pesetas de valor de la finca
Palma de Mallorca, a _____ de _____ de 197 _____

EL INGENIERO,


Fdo.: José Ignacio de Cisneros.



MINISTERIO DE AGRICULTURA Y PESCA Y ALIMENTACION
INSTITUTO NACIONAL PARA LA CONSERVACION DE LA NATURALEZA (I.C.O.N.A.)

JEFATURA PROVINCIAL DE BALEARES

Pasaje Particular Guillermo de Torrella, n.º 1 - Planta 7.ª - Edificio "Sena" - Teléf. 21 74 40

PALMA DE MALLORCA

Su Ref.:
ASUNTO

INFORME Y VALORACION DE LA FINCA DENOMINADA "TOSSALS VERDS" DEL TERMINO MUNICIPAL DE ESCORCA (ISLA DE MALLORCA).

MEMORIA AMPLIATORIA

A. ESTADO LEGAL

A.1. Posición administrativa.

La finca Tossals Verds, objeto de valoración, forma una unidad cerrada situada en el término municipal de Escorca, partido judicial y registral de Inca, isla de Mallorca, provincia de Baleares.

A.2. Pertenencia.

A los hermanos Da. María de los Dolores, Da. Francisca, D. José Francisco y D. Nicolas Villalonga Magraner, por escritura de donación / autorizada por el Notario de Palma de Mallorca D. Germán Chacártegui Sáenz/ de Tejada el día 17 de Diciembre de 1.979.

A.3. Estado registral.

Inscrita en el Registro de la Propiedad de Inca al Tomo 619, Libro 3 de Escorca, Folios 150 y 152 vueltos, Finca n.º 13, Inscripción 13a.

A.4. Estado catastral.

En el certificado catastral del término de Escorca figura en el Polígono 5, Parcela 43.

A.5. Límites.

Son los siguientes de acuerdo con el apeo de límites realizado y referidos a la parte en venta:

Norte: Predio Aumallutx y Cuber

Este : Predio Massanella

Sur : Parte segregada de la misma finca
Oeste: Casa Nova de Sollerics

A.6. Actas del apeo de límites.

El apeo de límites se realizó el día 23 de Marzo de 1.982 y su anuncio fué publicado en el B.O. de la Provincia de Baleares nº 18.008 de fecha 13 de Marzo de 1.982.

A.7. Cabidas.

La cabida real de la finca, correspondiente a la parte en venta es/ de 413'1650 Ha.

La cabida registral es de 565 Ha., para el total de la finca y la / catastral es de 572 Ha., igualmente para el total de la finca, correspondiendo a la parte en venta las hectáreas arriba indicadas: 413'1650 Ha.

A.8. Servidumbres.

No existen. *2 manantiales*

B. ESTADO NATURAL.

B.1. Suelo.

Situada la finca en la Sierra Norte de la isla de Mallorca, el suelo es calizo-arcilloso con bastante afloración de roca en partes altas y acantilados.

La compacidad es de tipo medio y la profundidad del terreno variable, notable en los valles y partes llanas y escaseando al ascender por la laderas. Su accidentación es importante, con pendientes que llegan al 45% en laderas y / con cortados en los acantilados, presentando una cota máxima de 1.115 m. y míni ma de 585 m. La orientación dominante es Sureste.

La proporción de terreno inforestal es de un 5'55%.

B.2. Clima.

Clima típicamente mediterráneo, participando de la alta pluviosidad de la Sierra Norte mallorquina, con precipitaciones según datos tomados en Lluç de 1.224 mm. en invierno y 148 mm. en el período comprendido entre el 1 de Julio y el 1 de Octubre. La temperatura máxima es de 34° y la mínima de - 4°. Los días /

de helada son unos 8 al año y puede estimarse en 2 los días de nevada.

B.3. Vegetación.

La vegetación arborea está representada por el *Pinus halepensis*, existiendo también algún *Quercus ilex* y *Ceratonia siliqua*.

La cubierta arbustiva esta formada por matorral de *Juniperus*, *Pistacia*, *Cistus*, *Erica* y *Genista*.

El tapiz herbáceo lo forman el *Braquipodium*, *Agrostis* y *Ampelodesmus*. Los cultivos agrícolas quedan en la parte remanente no en venta.

Como futura forma de explotación se prevee la de monte alto de resinosas.

B.4. Hidrología.

No existen en la finca cursos de agua continuos ni discontinuos, salvo en ocasión de fuertes precipitaciones en que el agua discurre por algunos / torrentes y barrancos.

Existe erosión en los terrenos desprovistos de vegetación, principalmente de tipo laminar.

C. ESTADO FORESTAL.

C.1. Planos.

Se acompañan los siguientes planos: de situación de la finca a escala 1:25.000 y topográfico a escala 1: 5.000.

C.2. División del monte en unidades de inventariación.

La superficie ocupada por cada clase de cultivo es la siguiente:

Pinar	29'9700 Ha.	equivalentes al	7'26%
Encinar	73'1742 Ha.	"	17'72%
Matorral	123'5100 Ha.	"	29'90%
Erial a pastos	163'5850 Ha.	"	39'57%
Inf forestal	22'9258 Ha.	"	5'55%

C.3. Resumen descriptivo de cada clase de cultivo.

Pinar: La superficie dedicada a este cultivo es de 29'9700 Ha. en forma de masa arborea adulta.

Encinar: La superficie dedicada a este cultivo es de 73'1742 Ha.

Matorral: En 123'5100 Ha. se realiza el aprovechamiento de los / pastos.

Erial a pastos: Igualmente se realiza el aprovechamiento integral de los pastos en 163'5850 Ha.

Inforestal: La superficie inforestal que representa un 5'55% comprende 22'9258 Ha.

C.4. Existencias forestales.

Para la inventariación se ha procedido a elegir sitios de prueba representativos, verificando el conteo pie a pie de todos los arboles, midiéndose su diámetro. Se establecieron clases diamétricas de 10 en 10 cm., hallándose el diámetro medio de cada clase y eligiendo arboles tipo, en los cuales una vez apeados se midió el diámetro normal, calculándose la edad, crecimientos, altura del fuste y total y peso de las leñas.

Se evaluaron así las existencias obteniendo para el pinar 1.1010 m.c. Los crecimientos sumaron 29 m.c. ; por tanto aplicando la formula de la posibilidad anual, $P = \frac{E}{n} + \frac{C}{2}$ se obtuvo una posibilidad de 29 m.c. con un turno de 70 años y para el encinar se obtuvo una posibilidad anual de 273 Tm. de leñas para la superficie de 73'1742 Ha. de encinar.

D. ESTADO ECONOMICO Y SOCIAL.

D.1. Comunicaciones.

La finca esta escasamente dotada de caminos, puesto que se accede a las casas de la finca, sitas en el remanente no en venta, mediante camino ve cinal en mediano estado y desde ellas a la zona en venta mediante un sendero / peatonal de unos 300 m. de longitud, con una accidentación que dificulta la po sibilidad de construcción de camino apto para vehículo a motor.

Las casas de la finca distan unos 8 Km. del pueblo de Mancor del/ Valle, único núcleo urbano, desde el que se brinda posibilidad de acceso al / predio.

D.2. Edificios.

En la zona en venta no existe ninguna construcción, salvo casetas semiderruidas de preteritos usos rurales.

Un 85% del perímetro aproximadamente se halla cercado con pared de piedra seca.

D.3. Aprovechamientos.

Se resumen en los conceptos que se especifican a continuación:

Madera de pino: La posibilidad anual de las parcelas de monte/de pino, deducida en el apartado C.4., se elevan a 29 m.c.

Leñas de encina: La posibilidad anual deducida para las 73'1742 Ha. es de 273 Tm.

Matorral: Los pastos existentes en la zona de matorral admiten una carga de 1 cabeza por Ha. de ganado lanar.

Erial a pastos: Los pastos existentes en la zona de erial admiten una carga de cabeza y media de lanar por Ha., por lo que en resumen pastarán en total en el predio 124 cabezas de lanar durante 12 meses en la superficie de matorral y 245 cabezas en la zona de erial a pastos.

Caza: El aprovechamiento de la caza de la finca se puede valorar por precios similares abonados en la actualidad por el aprovechamiento cinegético perdiz, conejo, tordo, etc. en 1.000' - pesetas/Ha.

D.4. Relaciones con otras fincas del ICONA en la comarca.

La finca Tossals Verds dista por la carretera comarcal C-710 / que esta en sus proximidades unos 14 Km. de los montes de U.P. N°s. 1 y 2 propiedad del Estado y por sendero peatonal de montaña unos 4 Km. del monte de / U.P. N° 12 propiedad del Consell Insular de Mallorca.

A la vez colinda o esta en las inmediaciones de los montes consorcios números PM-3003, PM-3004, Pm-300/ y PM-3007, representado ello una ventaja con vistas a la concentración de trabajos y vigilancia.

D. 5. Impacto de la compra en el estado social.

La finca esta emplazada en la Sierra Norte de Mallorca, en zona incluida dentro del estudio para la posible creación de un Parque Natural con unas 44.000 Ha. De esta superficie solamente son públicas 3.271 Ha. y las únicas pertenecientes al Estado son 2.127 Ha. del Grupo de Montes N°s. 1 y 2 y / de las fincas Son Moragues y Mortitx, recientemente adquiridas por ICONA.

La adquisición propuesta y la integración de la finca en el posible Parque Natural, cumpliría unos fines sociales de destacado interés, brindando al público la posibilidad del excursionismo, por estar estas actividades limitadas en la isla de Mallorca y en toda la provincia, al existir solamente/ 5.284 Ha. públicas de las 176.000 Ha. forestales.

D.6. Ventajas e inconvenientes de la adquisición.

A todas las características enumeradas en el apartado anterior, que corresponden a otras tantas ventajas de destacado interés, añadiremos las siguientes:

La finca por su ubicación, presenta un valor ecológico notable debido a la existencia de ciertos endemismos florísticos.

Por el abandono que en los últimos tiempos han sufrido las fincas de montaña de la isla de Mallorca, es zona sometida a una progresiva erosión, que podría ser evitada por la actuación del ICONA.

El precio no es elevado en comparación con los de venta de / otras fincas situadas en la misma comarca, e indudablemente la adquisición / constituiría uno de los primeros pasos hacia la desprivatización de la casi/ totalidad de fincas que constituyen este espacio natural protegido, que es / una de las zonas todavía menos alteradas de la isla de Mallorca.

No parecen existir inconvenientes para la adquisición, frente a las ventajas enumeradas.

E. VALORACION.

E.1. Antecedentes.

La finca Tossals Verds, ha sido ofertada al ICONA en fecha 11 de Enero de 1.982 en un precio de 18.600.000'- pesetas, lo que representa un valor por Ha., para las 413'1650 Ha. reales de cabida en venta, de 45.019'- pesetas. Se recibió orden de valoración en fecha 15 de Enero de 1.982, después del informe favorable de esta Jefatura Provincial, dadas las características del terreno ofertado y el bajo precio en comparación con el habitual / en terrenos rústicos similares de la comarca.

Los trabajos de campo se realizaron el día 23 de Marzo de 1.982.

E.2. Resumen de las unidades de renta.

Las unidades de renta son metros cubicos de madera de pino; toneladas metricas de leña de encina; cabeza/mes de ganado lanar y Ha. de caza.

Las producciones son:

Madera de pino	29 m ³ /año
Leña de encina	273 Tm./año
Pastos	369 cabezas de lanar durante 12 meses.
Caza	413'1650 Ha.

E.3. Precio de las unidades de renta.

Los precios obtenidos de acuerdo con los que rigen en la comarca son:

Madera de pino	: 1.800 pesetas/m ³
Leñas de encina	: 250 pesetas/Tm.
Pastos	: 50 pesetas/cabeza/mes de ganado lanar
Caza	: 1.000 pesetas/Ha.

E.4. Gastos.

El líquido imponible que carga sobre la finca es de 18.329' - pesetas y los gastos anuales que soporta son los siguientes:

a) Contribución territorial	1.300
b) Seguridad Social Agraria	7.000
<u>TOTAL GASTOS</u>	<u>8.300' -</u>

E.5. Tanto de capitalización.

Se adopta como tanto de capitalización el 4%.

F. VALORES.

F.1. Valor en renta.

Con las posibilidades obtenidas para cada clase de aprovechamiento y el precio de las unidades en renta, según se ha deducido en los apartados anteriores, se alcanzan los siguientes valores:

Pinar: La posibilidad anual es de 29 m.c. al precio de 1.800 pesetas/m.c., que origina un capital de 1.305.000' - pesetas, de acuerdo con una renta anual de 52.200' - pesetas, lo que da un precio por Ha. de 43.544' - pesetas.

Encinar: 273 Tm. al año al precio de 250 pesetas/Tm., producen una renta de 68.250'- pesetas, que al 4% supone un capital de 1.706.250'- pesetas y un precio medio de 23.318'- pesetas/Ha.

Matorral: 124 cabezas de lanar durante 12 meses al precio de / 50 pesetas/cabeza/mes, produce una renta anual de 74.400'- pesetas, que supone un capital de 1.860.000'- pesetas y un precio por Ha. de 15.060'- pesetas.

Erial a pastos: 245 cabezas de lanar durante 12 meses al precio de 50 pesetas/cabeza/mes, produce una renta anual de 147.000'- pesetas, que al 4% supone un capital de 3.675.000'- pesetas y un precio medio por Ha. de / 22.465'- pesetas.

Caza: El aprovechamiento de caza a razón de 1.000 pesetas/Ha. / produce una renta de 413.165'- pesetas y un capital de 10.329.125 pesetas, con un precio medio por Ha. de 25.000'- pesetas.

Gastos: Los gastos anuales alcanzan la suma de 8.300'- pesetas, que al 4% representan un capital de 207.500'- pesetas y un precio por Ha. de / 503 pesetas. La diferencia de valor en renta da para la finca un valor de / 746.715'- pesetas, que al 4% supone un capital de 18.667.875'- pesetas y un / precio por Ha. de 45.183'- pesetas.

F.2. Valor comercial por comparación con fincas no gestionadas por el IGONA.

El valor estimado para la comarca que nos ocupa, en operaciones similares alcanza en algunos casos un precio por Ha. de 120.000'- pesetas, habiéndolo sido ofertada en 1.975 la finca Aumallutx en 85.000'- pesetas y en 1.978 la finca Coma Freda en 57.000'- pesetas/Ha. La primera de ellas es colindante con la que nos ocupa.

Un valor aceptable por tanto puede ser el de 45.019 pesetas/Ha. que es el precio de oferta, dada la dificultad de encontrar fincas en venta por dicho precio, que por otra parte coincide sensiblemente con el de valoración.

F.3. Valor total de cada clase de cultivo existente.

Se han obtenido unos gastos totales por Ha. de 503 pesetas, que deducido del valor por Ha. de cada clase de cultivo y riqueza, origina su valor definitivo, según se expresa en el cuadro correspondiente de la Memoria Resumen, con la salvedad del precio correspondiente a la caza, sobre el que solo repercute la incidencia de gastos por Ha. inforestal y por Ha. improductiva, al estar las restantes superficies consideradas en cada cultivo. Los totales obtenidos / son los siguientes:

Valor de la finca: 18.667.875'- pesetas, que representan un precio por Ha. de 45.183 pesetas para el total de las 413'1650 Ha. de cabida real de la finca ofertada.

F.4. Valor potencial de la finca.

Obtenemos el valor potencial de la finca por la diferencia entre los beneficios a obtener y las inversiones a realizar, todo ello capitalizado al momento actual.

De los estudios realizados para el Plan Nacional de Tratamientos Selvícolas, una vez actualizadas la cifras se han obtenido para la provincia de Baleares unas conclusiones que aplicamos a la finca en estudio / destacando que para la especie Pino halepensis a emplear, la rentabilidad / economica es muy baja, habiéndose de considerar otros beneficios indirectos como los expuestos en los apartados D.5. y D.6.

Ingresos y gastos de creación y tratamiento de una hectárea de masa arborea. 112.000 pesetas, que al total de 288 Ha. de posible repoblación en la finca, suponen 32.256.000'- pesetas.

Inversiones y gastos de creación y tratamiento de una hectárea de masa arborea intermedia. 55.000 pesetas, que en el total de 30 Ha. pobladas de pinar suponen: 1.650.000'- pesetas.

Ingresos por el aprovechamiento de una hectárea de masa arborea en monte alto: 185.000 pesetas que al total de 318 Ha. suponen / 58.830.000'- pesetas.

La diferencia entre ingresos y gastos supone un valor potencial de 24.924.000'- pesetas como renta en el turno de 70 años, si bien los beneficios indirectos antes destacados son los que justifican plenamente el interés de la adquisición.

F.5. Comparación con fincas analogas adquiridas en la Provincia.

Como ya hemos indicado la finca que nos ocupa sería otra nueva adquisición de todas las reseñadas en la página 6 de la Memoria adjunta, situadas en la Sierra de Tramuntana de la isla de Mallorca.

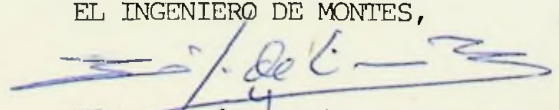
F.6. Diferencia según la Ley de Pantanos.

No se halla en la cuenca de ningún embalse.

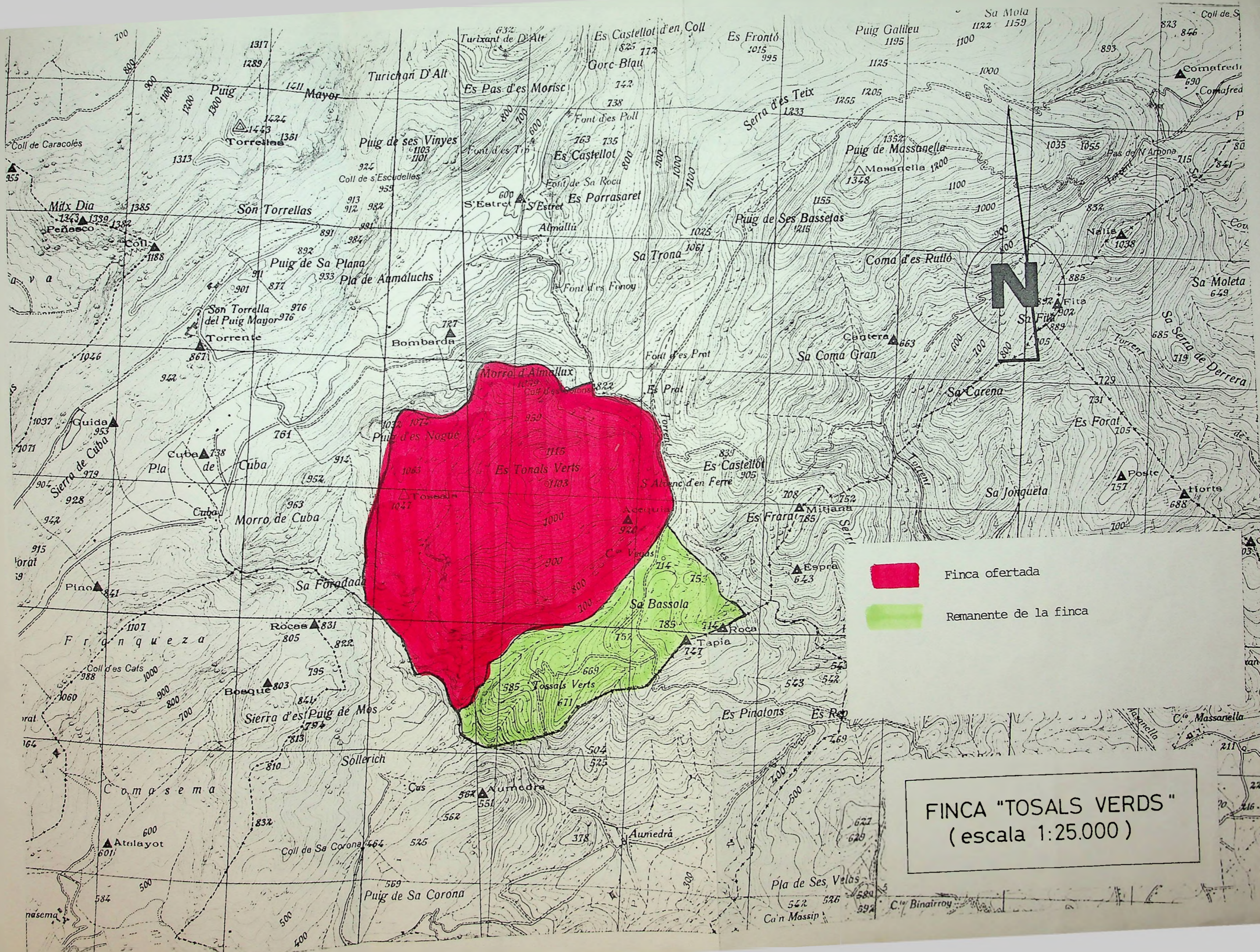
Palma de Mallorca, Abril de 1.982

Vº Bº
EL INGENIERO JEFE,

EL INGENIERO DE MONTES,


Edo.: José Ignacio de Cisneros.

Edo.: Mateo Castelló Mas,



- Finca ofertada
- Remanente de la finca

FINCA "TOSALS VERDS"
 (escala 1:25.000)