



Ref. Servicio

Ref. Central

MINISTERIO DE AGRICULTURA

INSTITUTO NACIONAL PARA LA CONSERVACION DE LA NATURALEZA

SERVICIO JEFATURA PROVINCIAL DE BALEARESINFORME Y VALORACION DE LA FINCA

Término municipal VALLDEMOSA

Nombre SON MORAGUES

Provincia BALEARES

Propietario Herederos de D. Luis S-alvador Cilimingras Vives

Fecha Julio de 1.976

Autor José Ignacio de Cisneros González.

IM-9.- Escrito de 24-5-76 y registro de salida nº. 11102/25-5-76.
Informe y valoración de finca.

Ilmo. Sr.:

En cumplimiento de lo indicado en el escrito arriba referenciado del Sr. Jefe de la Sección de Adquisiciones de ese Instituto, adjunto tengo el honor de remitir a V.I. informe y valoración de la finca que a continuación se indica:

Finca : "SON MORAGUES"
Término municipal : Valldemosa (Palma de Mallorca)
Propiedad : Herederos de D. Luis Salvador Cilimingras Vives.

Dios guarde a V.I. muchos años
Palma de Mallorca, 14 de Julio de 1.976

EL INGENIERO JEFE,



Fdo.: Mateo Castelló Más.



Ilmo. Sr. Director del Instituto Nacional para la Conservación de la Naturaleza.
(Subdirección General de Recursos Patrimoniales y Repoblación Forestal.
SECCION DE ADQUISICIONES).

MADRID

INFORME Y VALORACION DE LA FINCA DENOMINADA

” SON MORAGUES ”

MEMORIA RESUMEN

A. - ESTADO LEGAL

1) Posición administrativa

- A) Provincia: BALEARES
- b) Partido judicial: PALMA DE MALLORCA
- c) Partido registral: PALMA DE MALLORCA
- d) Municipio de: VALLDEMOSA
- e) Entidad local menor: -

2) Pertinencia

Herederos de D. Luis Salvador Cilimingras Vives

3) Estado Registral

Al tomo 2.551, libro 32 de Valldemosa, folio 15, finca 1.172, inscripción 1ª.

4) Estado Catastral

Cabida 838,9068 Has. { Líquido imponible urbana: _____
 Líquido imponible rústica: 70.575

Contribución en 1975: 5.400 pesetas.

Polígonos y parcelas: Polígono 3, Parcela 8, término municipal de Valldemosa

5) Límites

Norte: Fincas particulares del término municipal de Deiá.

Este: Predio Pastoritz del término municipal de Valldemosa.

Sur: Predios La Coma y Son Gual del término municipal de Valldemosa.

Oeste: Misma finca Son Moragues del término municipal de Valldemosa.

6) Actas de apeo de límites

Se realizó un apeo de límites en el día 21 de Junio de 1.976 y de la operación se levantó la correspondiente Acta de Apeo de Límites.

7) <u>Cabidas</u>	<u>Total</u>	<u>Enclavados</u>	<u>En venta</u>
Real	859,5510	-	579,9582
Catastral	838,9068	-	579,9582
Registral	803,4029	-	579,9582

8) Servidumbres

Ninguna

B. - ESTADO NATURAL1) Suelo

- a) Naturaleza Calizo arcilloso con afloraciones de roca en ciertas zonas
- b) Compacidad Media
- c) Profundidad Media. Escasa en algunas zonas
- d) Accidentación Variable y pendientes de 0 á 90 %
- e) Altitud máxima 923 m. y mínima 450 m.
- f) Orientación dominante S.E.
- g) Porcentaje de suelo inforestal 38,63

2) Clima

- a) Precipitación media anual tomada en Monnaber (Cota 630 m.)
- b) De invierno I-X a I-VII 1,188,5 mm.
De verano I-VIII a I-X 102,1 mm.
- c) Días de nieve del año -
- d) Días de helada 3
- e) Temperatura máxima 36° y mínima - 4°

3) Vegetación

- a) Arbórea espontánea del monte Pinus halepensis, Quercus ilex, Olea oleaster y Ceratonia siliqua
- b) Id. en los próximos semejantes Idem.
- c) Repoblados artificiales de los alrededores -
- d) Cubierta arbustiva y su descuaje Pistacea lentiscus, Cistus, Erica, Genista, Rosmarinus, Lavándula, Ampelodesmus.
- e) Tapiz herbáceo Braquipodum, Avena, Agrostis y Trifolium

f) Cultivos agrícolas de la finca -

g) Futura forma de explotación Monte alto de rosinosas.

4) Hidrología

a) Cursos de agua desde el monte - hasta el mar -

b) Pantanos en cuya cuenca se halla -

c) Clasificación de éstos respecto a la Ley de Pantanos -

d) Proyectos hidrologico-forestales, o zonas de repoblación forzosa -

e) Formas de erosión Laminar

f) Daños de la erosión Desaparición constante de la capa vegetal

C. - ESTADO FORESTAL.

1) Planos

a) Conjunto de la comarca a escala 1:50.000

b) Plano de la finca a escala 1:5.000

c) Longitud de itinerario taquimétrico -

d) Otras fuentes de información cartográfica Instituto Geográfico y Catastral

2) División del monte en unidades de inventariación

a) Distribución superficial del monte: 579,9582

Clases de cultivo	Hectáreas	%
Pinar	30,0056	5,18
Encinar	137,0510	23,63
Matorral	70,4686	12,15
Erial	118,3820	20,41
Inf forestal	224,0510	38,63

3) Rosumen descriptivo de cada clase de cultivo 579,9582 100,00

Pinar con una superficie de 30,0056 Ha., Encinar con 137,0510 Has; Matorral para pastos en 70,4686 Has. y erial a pastos en 118,3820 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 pié a pié y deduciendo las siguientes existencias: 1.012 m.c. de madera de pino y 511 Tm. de leña de encina de posibilidad anual.

D. - ESTADO ECONOMICO Y SOCIAL

1) Comunicaciones

La finca está dotada de varios caminos que la atraviesan. Dista por camino vecinal 2 Km. de Valldemosa, unida a Palma por 18 Km. de carretera Comarcal.

2) Edificios

No existen en la zona en venta, sin embargo se encuentra cercada en un 40 % aproximado de su perímetro por muro de piedra seca.

3) Aprovechamientos

Maderas, leñas, pastos y caza

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

Dista unos 30 Km. de la finca "Sa Coma", con 70 Has., cuyo consorcio se encuentra en el momento actual pendiente de aprobación y unos 45 Km. de los montes consorciados con nºs. del Elenco PM-3003, 3004, 3006 y 3007

5) Impacto de la compra en el estado social

Esta situada en la Sierra Norte de Mallorca, en zona de grandes fincas particulares, en que la actuación del ICONA se vería realizada por la adquisición propuesta. Sería la primera finca adquirida en la Provincia, para aumentar su escasa superficie pública.

6) ventajas e inconvenientes de la adquisición

Radicada en la zona de paisaje protegido declarada por Decreto del Ministerio de Educación y Ciencia, y el área turística de Valldemosa, muy apta para la adecuación recreativa y para los fines protectores y conservacionistas del I.CO.NA.

E. - VALORACION

1) Antecedentes

a) Antecedentes de la oferta y ofertas sucesivas:

Fechas	Importe pesetas	Valor real H.º
11-Mayo-1.976	16.000.000	27.588

b) Relación con otras ofertas No hay otras ofertas de fincas en la comarca

c) Ordenes e instrucciones recibidas para la valoración Orden de 24 de Mayo de 1.976

d) Fechas de los trabajos de campo 21 y 22 de Junio de 1.976

2) Resumen de las unidades de renta

Son m.c. de madera de pino carrasco; Tm. de leña de oncina; cabozas/mes de ganado lanar., Caza: Ha. apta para la caza.

3) Precio de las unidades de renta

..... m.c. de madera de pino a 500 pesetas.

4) Gastos

..... Ascienden los gastos anuales a 65.194 pesetas.

5) Tanto de capitalización

..... Se fija el 4 % anual.

F. - VALORES.1) Valor de renta

Has.	Concepto	Renta anual	Capital ptas.	Precio por Ha
30,0056	Pinar	24.800	620.000	20.663
137,0510	Encinar	78.275	1.956.875	14.278
70,4686	Matorral	25.200	630.000	8.940
118,3820	Erial a pastos	63.720	1.593.000	13.456
579,9582	Caza	463.967	11.599.175	18.720
	Sumas	655.962	16.399.050	28.276
	Gastos	65.194	1.629.850	2.810
	Diferencia valor en renta	590.768	14.769.200	25.466

Valor medio por hectárea: 25.466' - ptas.

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

Finca	Pastoritx	Año	1.972	Ptas./Ha.	75.000
"	"	"	"	"	"
"	"	"	"	"	"
	Valor estimado aceptable	27.588' -	ptas./Ha.		

3) Valor total de cada clase de cultivo y riqueza

Clases de cultivo	Hectáreas	Precio por Ha.	Valor ptas.
Pinar	30,0056	17.853	535.690
Encinar	137,0510	11.468	1.571.701
Matorral	70,4686	6.130	431.973
Erial a pastos	118,3820	10.646	1.260.295
Inforestal	224,0510	-	-
Sumas	579,9582	25.466	14.768.988

4) Valor potencial de la finca

..... Capitalizando las rentas futuras se obtiene un valor de 15.395.700 pesetas
 con unos gastos de 10.577.400 pesetas. Diferencia: 4.818.300 pesetas.

5 Comparación con fincas análogas adquiridas en la región

FINCA	PRECIOS POR HA.		AÑO
	ADQUISICION	VALORACION	
—	—	—	—

6 Diferencia según Ley de Pantanos

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

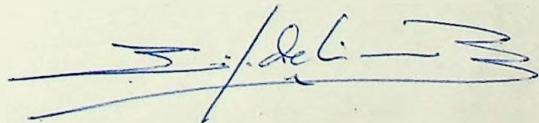
Para el valor por clases de cultivo calculado en F. 3) corresponde por diferencia de precio entre cultivos y erial a pastos.

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 12 de Julio de 1976

EL INGENIERO,



Fdo.: José Ignacio de Cisneros.



MINISTERIO DE AGRICULTURA
INSTITUTO NACIONAL PARA LA CONSERVACION DE LA NATURALEZA (ICONA)

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 "SON MORAGUES" DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE VALLEDIOSA.

MEMORIA AMPLIATORIA

A. ESTADO LEGAL.

A. 1. Posición Administrativa.

La finca Son Moragues objeto de valoración forma una unidad corra-
da, situada en el término municipal de Valldemosa, partido judicial y regio-
nal de Palma, isla de Mallorca Provincia de Baleares.

A. 2. Protenencia.

A los herederos de D. Luis Salvador Gilisingsra Vives por escritu-
ra de aceptación de herencia autorizada por el Notario de Palma de Mallorca /
D. Germán Encartegui y Saenz de Tejada, el día 3 de Febrero de 1.969.

A. 3. Estado Registral.

Inscrita en el Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca en el
Tomo 2.551, Libro 32 de Valldemosa, Folio 15, Finca 1.172.

A. 4. Estado Catastral.

En el Certificado Catastral figura inscrita en el Polígono 3, par-
cela 8 del término municipal de Valldemosa.

A. 5. Límites.

Los límites de la parte en venta son los siguientes de acuerdo con
el apeo de límites realizado:

- NORTE : Finca particular del término municipal de Doyá.
- ESTE : Predio Pastoritz del término municipal de Valldemosa.
- SUR : Predios La Coma y Son Gual del término municipal de Valldemosa.
- OESTE : Misma finca Son Moragues del término municipal de Valldemosa.

A. 6. Actas del apoo de límites.

El apoo de límites se realizó durante el día 21 de Junio de 1.976 y su anuncio fue publicado en el B.O. de la Provincia N.º. 17.107 de 8 de Junio de 1.976.

A. 7. Cabidas.

La cabida real de la finca correspondiente a la parte en venta de acuerdo con el plano a escala 1:5.000 que se acompaña es de 579'9582 Ha.

La cabida real de la totalidad de la finca según el mismo plano es de 859'5510 Ha. La cabida registral es de 803.4029 Ha. y la catastral de 838'9068 Ha. No hay enclavados en la finca.

A. 8. Servidumbres.

No existen.

B. ESTADO NATURAL.

B.1. Suelo.

Situada en la Sierra Norte de la isla de Mallorca, el suelo es ca-
lizo arcilloso con afloración de rocas principalmente en las partes altas.

La capacidad es de tipo medio y la profundidad del suelo varia-
ble, notable en los valles y partes bajas, oscureciendo al ascender por las la-
deras.

Su accidentación es importante más acusada en los límites nortas/
de la finca, con pendientes que llegan al 45 % de ciertas laderas, y con corta-
das en diversos acantilados que aumentan la pendiente máxima hasta el 90 %.
La altitud máxima es de 923 m. que presenta en el punto denominado Caragoli y
la altitud mínima es de unos 450 m.

La orientación dominante es S.E.

La proporción de terreno forestal es del 38'63 %.

B.2. Clima.

Clima típicamente mediterráneo participando de la alta pluviosi-
dad de la Sierra Norte mallorquina, con precipitaciones según datos tomados /
en Monnabor, cota de 630 m. próxima a Soller en la misma Sierra, que se dis-
tribuyen en 1.188'5 mm. en invierno y 102'1 mm. en el periodo comprendido en-
tre 1º de Julio y 1º de Octubre. La temperatura máxima es de 36º y la mínima/
de - 4º. Los días de helada son solamente tres al año y no hay nevadas.

B.3. Vegetación.

La vegetación arborea de la finca está típicamente representada /
por el Pino carrasco, Pinus halepensis, existiendo también Quercus ilex, Olea
oleaster y Ceratonia siliqua.

La cubierta arbustiva está formada por matorral de Lentisco, Jara

Brezo, Genista, Romero, Labandula, Carrizo, etc.

El tapiz herbáceo lo forman el Braquipodium, Avena, Agrostis, Tri folium, etc.

Como futura forma de explotación se prevé la de monte alto de re sinosas. No existen cultivos agrícolas en la parte en venta.

D. 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 algu- nos torrentes y barrancos.

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

C. ESTADO FORESTAL.

C. 1. Planos.

Se acompañan los siguientes planos:

De situación de la finca, a escala 1:50.000

Plano de la finca, 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	30'0056 Ha.	equivalentes al	5'18 %
Encinar	137'0510 Ha.	"	" 23'63 %
Matorral	70'4686 Ha.	"	" 12'15 %
Erial a pastos	118'3820 Ha.	"	" 20'41 %
Inforestal	224'0510 Ha.	"	" 38'63 %

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

Pinar: La superficie dedicada a este cultivo es de 30'0056 Ha. en forma de masa arborea adulta.

Encinar: La superficie dedicada a este cultivo es de 137'0510 Ha.

Matorral: En 70'4686 Ha. se realiza el aprovechamiento de los / pastos a las que agregamos para el cálculo de los ingresos, las cabezas de / ganado que pastan en el pinar y las que aprovechan el encinar en Montanora.

Erial a pastos: En 118'3820 Ha. se realiza el aprovechamiento in togral de los pastos.

Inforestal: La superficie inforestal que representa el 38'63 % / comprende 224'0510 Ha.

C.4. Existencias forestales.

Para la inventariación se ha procedido a elegir sitios de prueba representativos, verificando el conteo pié a pié de todos los arboles, midiéndose su diámetro. Se establecieron clases diamétricas de 10 en 10 cm., hallándose el diámetro medio de cada clase y con arreglo a estos diámetros se eligieron arboles tipo, en los cuales una vez apeados se midieron el diámetro del tocon y el normal y el de cada una de las secciones de 2 en 2 metros, calculándose la edad, la altura del fuste y total y el peso de las leñas.

Se evaluaron así las existencias obteniendo para el pinar 1.012 m³. Los crecimiento sumaron 29 m³. Por tanto aplicando la fórmula de la posibilidad anual, $P = \frac{B}{N} + \frac{C}{2}$ se obtuvo una posibilidad de 28 m³ con un turno de 75 años y para el encinar se obtuvo una posibilidad anual de leñas de 511 Tm. para la superficie de 137'0510 Ha. de pinar.

D. ESTADO ECONOMICO Y SOCIAL.

D. 1. Comunicaciones.

La finca está dotada de varios caminos que la atraviesan y que discurren desde sus dos accesos principales dividiéndose en varias direcciones y ramales. La finca está enlazada por camino vecinal de unos 2 Km. de longitud al pueblo de Valldomosa, que a su vez se halla unido a Palma de Mallorca por carretera comarcal de 18 Km. de longitud comoda y en perfecto estado, de ~~dos edificios.~~

D.2. Edificios.

No existen en la zona en venta pero sin embargo conviene destacar que la finca en todo el perimetro que corresponde a la zona que se vende está con sus límites bien definidos por existir en un 40 % aproximado muro de mampostería de piedra soca en muy buen estado siendo el resto cortados de roca.

D.3. Aprovechamientos.

Se resumen en los conceptos que 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 28 m³.

Leñas de encinas: La posibilidad anual deducida para las 137'0510 Ha. es de 511 Tm.

Matorral: Los pastos existentes en la zona de matorral admiten una carga de una ^{1/2} cabeza de lanar por Ha., agregando en este concepto para el cálculo de aprovechamientos la misma carga en la superficie de pinar y 30 cabezas de ganado de corda para el aprovechamiento de la superficie de encinar en /

Existe tendido eléctrico a 20 m. de la parte en venta, situado en la zona restante de la finca

Se agrega al aprovech. de pino en la zona de matorral 1/2 cabeza de lanar por Ha. durante 17 años

Montanoda durante 4 meses.

Orial a pastos: Los pastos existentes en la zona de orial admiten una carga de cabeza y media de lanar por / Ha. En resumen en el concepto de pastos en la zona de matorral y pinar pastaran 100 / cabezas de lanares durante 12 meses; en la zona de encinar 30 cabezas de corda 4 meses y finalmente en la superficie de orial pastaran 177 cabezas de lanar durante 12 meses.

Caza: El aprovechamiento de la caza de la finca, en la que existe perdiz, conejo, tordo, becada, tortola y / paloma se puede valorar por precios similares existentes en demanda de fincas de similares características al precio de 300 / pesetas por Ha. en la totalidad de su superficie.

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

La finca Son Moragues dista por la carretera comarcal que discurre por la Sierra Norte de Mallorca entre Andraitx y Pollonsa unos 30 Km. de la finca Sa Coma, con 70 Ha., cuyo consorcio se encuentra en el momento actual pendiente de aprobación y unos 45 Km. de los montes consorciados con números del Elenco MI-3003, MI-3004, MI-3005 y MI-3007 denominados respectivamente / S'Estret, Cuba, Embalse de Cuber y Embalse de Gorch-Blau.

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

La finca está emplazada en la Sierra Norte de Mallorca, en zona / de numerosos montes particulares de gran extensión, en la que la actuación / del ICONA tendría gran realce desde el plano social a través de la adquisición repuesta, ya que por ser comarca muy sometida al abandono y a la erosión (tan to las repoblaciones a efectuar) como los tratamientos selvícolas constituirían un ejemplo de la actuación necesaria para la conservación.

Por otra parte el hecho de ser la primera finca que adquiriría el / ICONA en Baleares, tendría un gran impacto social no solo en la comarca si no en toda la Provincia, tan escasamente dotada de superficie pública.

D.6. Ventajas o inconvenientes de la adquisición.

La compra de la finca Son Moragues presenta importantes ventajas, que enumeraremos a continuación:

Esta radicada en la zona de paisaje protegido, declarada tal por Decreto del Ministerio de Educación y Ciencia.

En el Plan General de Ordenación de la Provincia la totalidad de la finca está considerada como paisaje protegido, las cumbres como paisaje / reservado y las cotas más altas como elementos paisajísticos singulares.

Situada en el área turística tradicionalmente famosa de Valde—nosa presenta en sus partes altas miradores destacados por la gran belleza de sus panorámicas y en su totalidad apta para la adecuación recreativa.

Permitiría la creación de un nuevo Coto Social de Caza tan necesario en la Provincia en contra partida de los numerosos Cotos Privados.

La situación, calidad, clima y existencias forestales, hacen que se trate de una finca adecuada a los fines del ICONA.

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

E. VALORACION.

E.1. Antecedentes.

La finca Son Moragues fué ofrecida al ICONA en fecha 11 de Mayo de 1.976 en un precio de 16 millones de pesetas con un valor real por Ha. de / 27.588 pesetas, habida cuenta de que la superficie de la zona en venta ofrecida que se estimaba en unas 1.000 cuarteradas (medida mallorquina), suponen en la realidad una superficie de 579,9582 Ha. Se recibió orden de valoración / con fecha 24 de Mayo del corriente año, después del informe favorable de esta Jefatura Provincial, dadas las características del terreno ofertado y el notablemente bajo precio en comparación con el habitual en terrenos rústicos / similares de esta Provincia.

Los trabajos de campo se realizaron los días 21 y 22 de Junio.

E.2. Resumen de las unidades de renta.

Las unidades de renta son metros cubidos de madera de pino; toneladas métricas de leña de encina; cabeza mes de gando lanar y Ha. de caza.

Las producciones son:

Madera de pino	28 m ³ /año.	29
Leña de encina	511 Tn./año.	243
Pastos	317 cabezas de lanar durante 12 meses.	368
Caza	579,9582 Ha.	413.1650

NOTA: Se han reducido las cabezas de cerda a razón de 4 lanaros y la época de pastoreo de 4 meses a 12.

E.3. Precios de las unidades de renta.

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

Madera de pino: 500 pesetas/m³. 1800
Lañas de encinas: 125 pesetas/Tn. 250
Pastos 50 : 30 pesetas/cabeza/mes de ganado lanar.
Caza : 800 pesetas/Ha.

E.4. Gastos.

El líquido imponible que carga sobre la finca (parte en venta) es de 30.549,30 y los gastos anuales que soporta son los siguientes (misma parte en venta):

a) Contribución territorial	3.733	1.800
b) Seguridad Social Agraria	44.884	7000
c) Impuestos municipales	1.733	
d) C.O.S.A.	44	
e) Administración y guardería	14.800	

TOTAL GASTOS ... 65.194'-

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 de 28 m³ al precio de 500 pesetas/m³, unida a la capacidad de carga pastable en el pinar de 30 lanares a 30 pesetas/cabeza/mes durante 12 meses proporciona una renta anual para el pinar de 24.800 pesetas, que originaría un capital de 620.000 pesetas y un precio por Ha. para este cultivo de 20.663 pesetas.

Encinar: 511 Tn. al año al precio de 125 pesetas/Tn., incrementadas por el / aprovechamiento en montanada de 30 cabezas de cerda que equivalen a / 120 cabezas de lanares a 30 pesetas al mes durante 4 meses, producen / una renta de 78.275 pesetas que al 4 % supone un capital de 1.956.875 / pesetas y un precio medio de 14.278 pesetas por Ha.

Matorral: 70 cabezas de lanar durante 12 meses al precio de 30 pesetas/cabeza / mes produce una renta anual de 25.200 pesetas que supone un capital

de 630.000 y un precio por Ha. de 8.940 pesetas.

Erial a pastos: 177 cabezas de lanar durante 12 meses al precio de 30 pesetas/cabeza/mes, produce una renta anual de 63.720 pesetas, que al 4 % supone un capital de 1.593.000 pesetas y un precio medio por Ha. de 13.456 pesetas.

Caza: El aprovechamiento de caza a razón de 800 pesetas/Ha. produce una renta de 463.967 pesetas y un capital de 11.599.175 pesetas por un precio medio por Ha. de 20.000 pesetas.

Gastos: Los gastos anuales alcanzan la suma de 65.194 pesetas que al 4 % representan un capital de 1.629.850 pesetas y un precio por Ha. de 2.810 pesetas. La diferencia de valor en renta de para la finca un valor de 590.768 pesetas, que al 4% supone un capital de 14.769.200 pesetas y un precio por Ha. de 25.466.

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

El valor estimado para la comarca que nos ocupa en operaciones similares a la que tratamos, alcanza en algunos casos hasta un precio por Ha. de 120.000 pesetas.

Un valor aceptable puede ser el ofertado de 27.588 pesetas, no obstante la casi imposibilidad de encontrar ofertas de venta por el mismo.

F.3. Valor total de cada clase de cultivo y riqueza.

Se ha obtenido un gasto por Ha. de 2.810 pesetas que deducido del valor por Ha. en cada clase de cultivo y riqueza, originará 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, al estar las restantes superficies consiguoradas en cada cultivo. Los totales obtenidos son los siguientes:

Valor de la finca 14.768.988 pesetas que representa un precio por Ha. de 25.476 pesetas, en las 579,9582 Ha. que tiene la propiedad en venta.

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 Solvícolas se obtuvieron para la provincia de Baleares, unas conclusiones que aplicamos a la finca en estudio, destacando que para la especie Pino halepensis a emplear en esta Provincia la rentabilidad económica es nula en especie, habiéndose de considerar otros beneficios indirectos.

Inversiones y gastos de cración y tratamiento de una Ha. de masa arborea: 51.600 pesetas que al total de 189 Ha. de posible repoblación en la finca, suponen 9.752.400 pesetas.

Inversiones y gastos de creación y tratamiento de 1 Ha. de masa arborea intermedia: 27.500 pesetas que en el total de 30 Ha. pobladas de pinar suponen: 825.000 pesetas.

Ingresos por el aprovechamiento de 1 Ha. de masa arborea en monte alto: 70.300 pesetas que al total de 219 Ha. suponen: 15.395.700 pesetas.

La diferencia entre ingresos y gastos supone un valor potencial de 4.818.300 pesetas como renta en el turno de 60 años, si bien los beneficios indirectos destacados en los apartados D.5. y D.6 son los que justifican plenamente el interés de la adquisición.

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

Como ya hemos indicado la finca que no ocupa sería la primera adquisición efectuada por el ICONA en la Provincia.

F.6. Diferencia según la Ley de Pantanos.

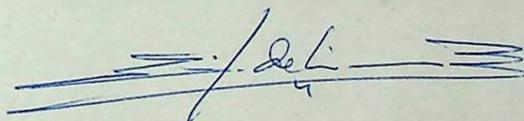
No se hace en la cuenca de ningún embalse.

Palma de Mallorca, 12 de Julio de 1976

EL INGENIERO DE MONTES,

Vº. Bº.

EL INGENIERO JEFE,



Fdo.: José Ignacio de Cisneros.

Fdo.: Mateo Castelló Más.



MINISTERIO DE AGRICULTURA
JEFATURA PROVINCIAL del I.CO.NA. de BALEARES

PLANO DE LA FINCA "SON
MORAGUES" DEL TERMINO
MUNICIPAL DE VALLEDEMOSA

Escala 1:5000

PALMA DE MALLORCA JULIO 1976

V.º B.º
DEL INGENIERO JEFE

EL INGENIERO



[Handwritten signature]

MINISTERIO DE AGRICULTURA
JEFATURA PROVINCIAL del I.CO.NA. de BALEARES

PLANO DE LA FINCA "SON
MORAGUES" DEL TERMINO
MUNICIPAL DE VALLEDEMOSA

Escala 1:5000

PALMA DE MALLORCA JULIO 1976

V.º B.º
DEL INGENIERO JEFE

EL INGENIERO