



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. 2174 40
PALMA DE MALLORCA

Su ref.: PM-7.- Escrito de 27-5-75 y registro de salida n.º. 11688/28-5-75

ASUNTO: 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 continua-
ción se indica:

Finca: "SON SUREDA"

Término municipal: Artá (Mallorca)

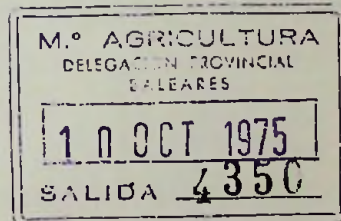
Propiedad: Doña Antonia Bosch Fábregues.

Dios guarde a V.I. muchos años

Palma de Mallorca, 10 de Octubre de 1.975

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

PM-7.- Escrito de 27-5-75 y registro de salida nº. 11688/28-5-75
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 continua-
ción se indica:

Finca: "SON SUREDA"

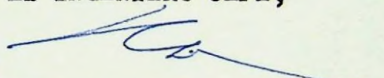
Término municipal: Artá (Mallorca)

Propiedad: Doña Antonia Bosch Fábregues.

Dios guarde a V.I. muchos años

Palma de Mallorca, 10 de Octubre de 1.975

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

PM-7.- Escrito de 27-5-75 y registro de salida nº 11688/28-5-75
Informe y valoración de la finca.

Ilmo.Sr.:

En cumplimiento de lo indicado en el escrito arriba referencia-
do 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 con
tinuación se indica:

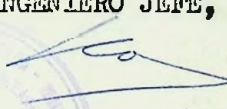
Finca: "SON SUREDA"

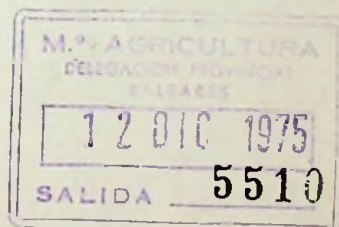
Término municipal: Artá (Mallorca)

Propiedad: D^a Antonio BOSCH FABREGUES

Dios guarde a V.I. muchos años
Palma de Mallorca, 12 de diciembre de 1.975

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).

M A D R I D



Ref. Servicio

Ref. Central

MINISTERIO DE AGRICULTURA

INSTITUTO NACIONAL PARA LA CONSERVACION DE LA NATURALEZA

SERVICIO JEFATURA PROVINCIAL DE BALEARES

INFORME Y VALORACION DE LA FINCA

ARTÁ

Término municipal
SON SUREDA

Nombre
BALEARÉS

Provincia
DE ANTONIO BOSCH FABREGUES

Propietario

Octubre 1.975

Fecha

José Ignacio de Cisneros González

Autor

NORMAS

PARA LA REDACCION DE VALORACION DE FINCAS

El informe y valorización de una finca constará de tres partes, que serán:

- a) **Memoria Resumen.**
- b) **Memoria Ampliatoria.**
- c) **Planos.**

La Memoria Resumen se redactará en la forma más concisa posible rellenando el impreso adjunto.

La Memoria Ampliatoria tiene por misión explicar todo aquello que no sea posible resumir en los términos breves del impreso del resumen, y para su redacción se seguirán las normas que por el mismo orden de los epígrafes del Resumen damos a continuación:

En cuanto a los Planos, véase C-1 a continuación.

A. ESTADO LEGAL

A. 1) **Posición Administrativa.**—No ofrece duda la manera de llenarla. Se prevé que puede existir un partido judicial distinto del registral e interesa que para la entidad local menor se señale la forma legal de constitución de ésta y la denominación usual en la región de tal clase de entidad menor.

A. 2) **Pertenencia.**—Se señalará quiénes son los que ejercen la posesión sobre la finca, relacionándola con los firmantes de la oferta y señalándose su domicilio, derechohabientes, es decir, las esposas, en los casados, los herederos cuando estén nombrados, titulares de cargas, etc.

A. 3) **Estado Registral.**—Para rellenar este epígrafe será preciso obtener datos del Registro de la Propiedad, mediante una visita o nota simple o certificación Registral que se cargará en su día a los propietarios o por los medios que consiga el valorador o por el estudio de las escrituras. Concretar el concepto indicando siempre el cajetín del Registro a que corresponde la finca o fincas, sus cabidas registrales, límites registrales, fecha y número de la última inscripción y si ésta es en posesión o dominio.

A. 4) **Estado Catastral.**—En los datos del Catastro se especificará si se trata de Catastro o Amillaramiento, la fecha del mismo y, en el caso de Catastro, la copia de las características del Catastro de todas las parcelas que integren la finca, así como de los enclavados que tiene catastrada la misma.

A. 5) **Límites.**—Se incluirá en el Resumen los límites reales de la finca, tal como deberán inscribirse en la escritura de adquisición, y en la Memoria ampliatoria, los comentarios necesarios para identificar los mismos en relación con los que aparezcan en el Amillaramiento, en el Registro y en la oferta.

A. 6) **Actas de apeo de límites.**—Se señalará en el Resumen si han sido levantadas éstas o las razones que lo hagan imposible. En la Memoria ampliatoria se señalarán las características y circunstancias de este apeo. Téngase en cuenta que las actas de apeo de límites de la finca, extendidas en papel de oficio, firmadas por los propietarios colindantes y selladas y firmadas por el Alcalde de los Ayuntamientos correspondientes, como reconocimiento de la firma de los colindantes, será un documento de gran valor, cuya existencia se tendrá en cuenta en forma decisiva a los efectos de demora de pago del valor de las cabidas no inscritas en el Registro que pueda tener la finca. Estas actas se deberán redactar con la extensión suficiente para que, agregadas a la escritura de compra que se otorgue y protocolizadas con la misma, puedan surtir en el futuro el mismo efecto que unas actas de deslinde.

A. 7) **Cabidas.**—En la Memoria Resumen se compararán las cabidas reales, registrales y catastrales, tanto las totales como las de enclavados.

A. 8) **Servidumbres.**—Se resumirán éstas en la Memoria Resumen, y en la Ampliatoria se darán las descripciones necesarias, subrayando en todo momento su compatibilidad o no con los fines del I.C.O.N.A., así como titularidad, posibilidad de redención, antecedentes de las mismas en el Ayuntamiento.

B. ESTADO NATURAL

Los epígrafes 1) **Suelo**, 2) **Clima** y 3) **Vegetación** son casi análogos a los de las Memorias Resumen de las propuestas de repoblación y no requieren, por tanto, explicación excesiva.

En el 4) **Hidrología** será necesario aludir a todas las disposiciones legales que se declaren de interés forestal o hidrológico de estos trabajos. En formas de erosión se indicará si ésta es laminar o de fondo, a qué superficie afecta y a qué clase de cultivo, la posibilidad de remediarlo con los trabajos previstos. Y en daños de erosión se señalarán los que éstos causen en la finca y aguas abajo. Se señalará la posibilidad de explotaciones hidroeléctricas. Justifíquese la razón de que sea aplicable a la finca la Ley de 19 de diciembre de 1951 y a qué pantano.

C. ESTADO FORESTAL

C. 1) **Planos.**—Se unirá una copia azográfica del plano de la finca a la escala más conveniente para el mejor juicio y siempre se añadirá copia de un plano de la finca a escala tal que ocupe como máximo dos folios tamaño DIN. A. 210 x 297 mm., teniendo en cuenta que de estas copias han de protocolizarse: una, con el original de la escritura de adquisición, y otra ha de agregarse diligenciada por el Notario a la primera copia auténtica que se expida para la inscripción en el Registro. Se superpondrán siempre que se pueda las curvas de nivel tomadas del Mapa Nacional 1/50.000 o de otro plano con altimetría. Deberá acompañar también un plano conjunto de la comarca a escala 1/200.000 o la que convenga para dar la impresión de la situación de la finca en relación con otras del I.C.O.N.A., cuencas de pantanos, vías de comunicación, perímetros de repoblación, comarcas de interés forestal, etc.

El epígrafe C. 1) c) **Longitudes de itinerario taquimétrico empleado**, tiene por objeto poder liquidar los módulos de valoración, y el C. 1) e) **Fechas de levantamiento del plano**, las dietas de la misma.

C. 2) **División del monte en unidades de inventariación.**—Es imprescindible señalar denominaciones, clases de cultivos y su cabida y porcentaje respecto a la totalidad de la finca, señalando incluso la cabida ocupada por caminos, casas, rocosa, etc.

C. 3) **Resumen descriptivo de cada clase de cultivo.**—Se dará un resumen descriptivo de cada una de las clases de cultivo señalados anteriormente, extenso en la memoria ampliatoria y concreto en el Resumen, y si esto se estima difícil puede dejarse en blanco, describiendo las divisiones en clases de calidad que se haya realizado con sus cabidas, indole de los cultivos y producción, tipo de construcciones y estado de conservación y destino de las mismas, etc.

C. 4) **Existencias forestales por clases diamétricas.**—Se resumirán los estados de existencias cuyo cálculo se señalará en la Memoria Ampliatoria. Cuando la venta de productos forestales primarios exceda de un tercio de la renta bruta del monte se realizarán conteos de todos los pies maderables, cuyos estados se archivarán en la oficina y se detallarán en la Memoria Ampliatoria.

D. ESTADO ECONOMICO SOCIAL

D. 1) **Comunicaciones.**—Se darán las distancias medias de saca por cada medio de locomoción al pueblo en cuyo término se halla la finca, a la estación de f. c. a la capital de provincia. Se señalarán las dificultades temporales de acceso por vados, puertos nevados, etc. Se señalarán las vías que podría construir el I.C.O.N.A. e idea de su efecto de plusvalía sobre fincas no adquiridas.

D. 2) **Edificios.**—Se reseñarán éstos con un tipo de construcción, destino, utilidad para los fines del I.C.O.N.A., utilidad del desguace de sus instalaciones si las hay, abastecimiento de agua potable, energía eléctrica, teléfono.

D. 3) **Aprovechamientos actuales.**—Se reseñarán ordenadamente éstos uno a uno, señalando la forma de realizar y enajenar cada uno, las cantidades, precios e importe. En la ampliatoria se señalará la forma en que están establecidos los contratos, las cantidades, vigencia, etc. De los contratos de arriendo vigentes se acompañará copia.

En los pastos se señalará la clase de carga de ganado y época de pastoreo y su equivalente de cada clase en cabezas/mes. Se señalará la aplicación de la finca de la Ley de Pastos y Rastrojeras, con datos obtenidos en la Hermandad de Labradores y Ganaderos, con datos monetarios.

D. 4) **Relación con otras fincas.**—Se darán noticias explicativas respecto al plano 1/200.000 que se adjunte. En el resumen bastará señalar si es comarca donde ya actúa el I.C.O.N.A. o es comarca nueva y si existe algún Decreto de Repoblación Obligatoria o de Comarca de Interés Forestal.

INFORME Y VALORACION DE LA FINCA DENOMINADA
" SON SUREDA "

MEMORIA RESUMEN

A. - ESTADO LEGAL

1) Posición administrativa

- A) Provincia: BALEARES
- b) Partido judicial: MANACOR
- c) Partido registral: MANACOR
- d) Municipio de: ARTA
- e) Entidad local menor: -

2) Pertenencia

A Doña Antonio Bosch Fábregues

3) Estado Registral

Inscrita en el Registro de la Propiedad de Manacor con una cabida de 397,5333 Has.

4) Estado Catastral

Cabida 422,8423 Has | Líquido imponible urbana: -
 | Líquido imponible rústica: 34.657

Contribución en 1974 : pesetas.

Polígonos y parcelas: Polígono 4: Parcela 34 y Parcela 35
 Polígono 5: Parcela 50 y
 Polígono 7: Parcela 10 y Parcela 11

5) Límites

Norte: Finca de la Colonia de San Pedro y Ca'n Puseta del Tº de Artá
 Este: Finca Ca'n Canals del Tº de Artá
 Sur: Fincas del Tº de Artá
 Oeste: Fincas Son Forteza y Sa Devessa del Tº de Artá.

6) Actas de apeo de límites

Se realizó un apeo de límites en el día 3 de Julio de 1.975 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	428,9923	-	428,9923
Catastral	422,8423	-	422,8423
Registral	397,5333	-	397,5333

8) Servidumbres

Ninguna

B. - ESTADO NATURAL1) Suelo

- a) Naturaleza Calizo arcilloso con afloración de roca en ciertas zonas
- b) Compacidad Media
- c) Profundidad Media. Escasa en algunas zonas
- d) Accidentación Variable y pendientes hasta 45%
- e) Altitud máxima 405 m. y mínima 209 m.
- f) Orientación dominante Varía en dirección N.O. a S.E.
- g) Porcentaje de suelo inforestal 8%

2) Clima

- a) Precipitación media anual tomada en Artá (Mallorca)
- b) De invierno I-X a I-VII 600 mm.
De verano I-VIII a I-X 112 mm.
- c) Días de nieve del año -
- d) Días de helada 3
- e) Temperatura máxima 38^o (día 11.7) y mínima 3,6 (día 5.3)

3) Vegetación

- a) Arbórea espontánea del monte Pinus halepensis, Quercus ilex, Olea Oleaster y Coratonia siliqua.
- b) Id. en los próximos semejantes Idem.
- c) Repoblados artificiales de los alrededores -
- d) Cubierta arbustiva y su descuaje Ampelodesmus, Chamaerops, Cistus, Erica, Genista, Lavandula, Daphno, Rosmarinus.
- e) Tapiz herbáceo Braquipodium, Avena, Poa, Agrostis y Trifolium.

- f) Cultivos agrícolas de la finca 30,4250 Has. de cereal secoano.
1,7500 Has. de algarroberos y 3,7665 Has. de olivar.
- 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 éstos respecto a la Ley de Pantanos
- d) Proyectos hidrológico-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: 428,9923 Has.

Clases de cultivo	Hectáreas	%
Pinar	38,1750	8,90
Encinar	15,5250	3,62
Cereal secoano	30,4250	7,09
Olivar	3,7665	0,88
Algarroberos	1,7500	0,41
Erial a pastos	305,0314	71,10
Inforestal	34,3194	8,00
3) Resumen descriptivo de cada clase de cultivo	428,9923	100,-

Pinar con una superficie de 38,1750 Has.; Encinar con 15,5250 Has.;
Cultivos de secoano con 30,4250 Has.; Olivar con 3,7665 Has.; Algarroberos
en 1,7500 Has. y erial a pastos en 305,0314 Has.

4) Existencias forestales

De los montes públicos ordenados y revisados numerosas veces, de
características análogas a esta finca, hemos deducido las siguientes exis-
tencias: 1875 m.c. de madera de pino y 83 Tm. de leña de encina de posibi-
lidad anual.

050

D. - ESTADO ECONOMICO Y SOCIAL

1) Comunicaciones

La finca está dotada de carios caminos que la atraviesan. Dista por camino vecinal 3 Km. de Artá, unida a Palma por Carrotera Comarcal de 70 Km.

2) Edificios

Casas y anejos, conocidas como Casas Nuevas de Son Sureda.

3) Aprovechamientos

Maderas, pastos, cereales secanos, algarrobos, olivos y caza.

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

Dista unos 6 Km. de la finca "Es Recó", con 190 Has. consorciadas con el ICONA con nº de Elonco FN-3.011

5) Impacto de la compra en el estado social

Es una zona con abundantes montos particulares en la que la actuación del ICONA se vería realizada por la adquisición propuesta y el consorcio citado. Sería la primera finca adquirida en la Provincia, para aumentar su escasa superficie pública.

6) Ventajas e inconvenientes de la adquisición

Zona erosionada por sucesivos incendios que aconseja su repoblación, siendo paisaje protegido y zona turística apta para la adecuación recreativa, todas sus características hacen una finca muy adecuada a los fines del I.CO.NA.

E. - VALORACION

1) Antecedentes

a) Antecedentes de la oferta y ofertas sucesivas:

Fechas	Importe pesetas	Valcr real H.º
26-Abril-1975	18.000.000	41.959
7 Mayo 1979	28.000.000	65.269

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

c) Ordenes e instrucciones recibidas para la valoración Orden de 27 de Mayo de 1.975 y Orden de 6.5.1979

d) Fechas de los trabajos de campo 3 y 4 de Junio de 1975

2) Resumen de las unidades de renta

Son m.c. de madera de pino carrasco; Tm. de leña de encina; cabeza/mes de ganado lanar; Kg. de vaza forrajera; Kg. de aceituna y Kg. de algarroba. Caza: Ha. apta para la caza.

3) Precio de las unidades de renta 800 3pt 200

m.c. de madera de pino a 400 pts; tonelada de leña en pié a 100 pts.; cabeza/mes de lonar a 25 pts.; Kg. de veza forrajera a 1,50 pts.; Kg. de aceituna a 11 pts.; Kg. de algarroba a 6,50 pts.; Ha. de caza a 700 pts. 22

4) Gastos 9,50 800

Ascienden los gastos anuales a 43.465 pts.

5) Tanto de capitalización

Se fija el 4% anual.

F. - VALORES.

1) Valor de renta

Hcs.	Concepto	Renta anual	Capital ptas.	Precio por Ha
38,1750	Pinar	19.600	490.000	12.836
15,5250	Encinar	8.300	207.500	13.366
30,4250	Cereal seco	228.188	5.704.700	187.500
3,7665	Olivar	33.143	828.575	219.985
1,7500	Algarrobes	14.788	369.700	211.250
305,0314	Erial a pastos	77.600	1.940.000	5.360
428,9923	Caza	321.744	8.043.606	18.750
	Sumas	703.363	17.584.081	40.989
	Gastos	43.465	1.086.625	2.533
	Diferencia valor en renta	659.898	16.497.456	38.456

Valor medio por hectárea: 38.456 ptas.

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

Finca	Año	Ptas./Ha.
La Duaya	1.972	50.000
Es Recó	1.973	48.000
Valor estimado aceptable		42.000

3) Valor total de cada clase de cultivo y riqueza

Clases de cultivo	Hectáreas	Precio por Ha.	Valor ptas.
Pinar	38,1750	10.303	393.317
Encinar	15,5250	10.833	168.182
Cereal seco	30,4250	184.967	5.627.621
Olivar	3,7665	217.452	819.033
Algarrobes	1,7500	208.717	365.255
Erial a pastos	305,0314	3.827	1.167.355
Caza		18.547	7.956.520
Inf forestal	34,3194	-	-
Sumas	428,9923	38.456	16.497.283

4) Valor potencial de la finca

Capitalizando las rentas futuras se obtiene un valor de 26.643.700 pts. con unos gastos de 18.640.600 pts. Diferencia 8.003.100 pesetas.

INFORME Y VALORACION DE LA FINCA DENOMINADA

"SON SUREDA"

MEMORIA AMPLIATORIA

A. ESTADO LEGAL

A.1. Posición administrativa

La finca "Son Sureda" objeto de valoración forma una unidad cerrada, situada en el Término Municipal de Artá, partido judicial y registral de Manacor isla de Mallorca, provincia de Baleares.

A.2. Pertenencia.

A Doña Antonio Bosch Fábregues por escritura de cesión de bienes en escritura autorizada por el Notario de Campos del Puerto D. Miguel Tomás Sorell, el día 26 de Marzo de 1.971 y por partición de herencia en escritura autorizada por el Notario de Palma D. Juan Alemany Valent en fecha 1 de Marzo de 1.947

A.3. Estado registral.

Inscrita en el Registro de la Propiedad de Manacor en el Tomo 2.461, Libro 140, Folio 129, Finca 6.122 y en el Tomo 2.774, Libro 152, Folio 139, Finca 7205

A.4. Estado catastral.

En el certificado catastral figura inscrita en el polígono 4: parcelas 34 y 35; polígono 5: parcela 50 y polígono 7: parcelas 10 y 11 del término municipal de Artá.

A.5. Límites.

Son los siguientes de acuerdo con el apeo de límites realizado:

Norte: Fincas de la Colonia de San Pedro y finca Ca'n Puseta del término municipal de Artá.

Este : Finca Ca'n Canals del término municipal de Artá.

Sur : Fincas del término municipal de Artá.

Oeste: Fincas Son Forteza y Sa Devessa del término municipal de Artá.

A.6. Actas del apeo de límites.

El apeo de límites se realizó durante el día 3 de Julio de 1.975 y su anuncio fue publicado en el B.O. de la provincia de Baleares nº 16.957 de / 24 de Junio de 1.975

Así mismo se comunicó por escrito la iniciación de la operación de apeo de límites a los propietarios colindantes.

A.7. Cabidas.

La cabida real de la finca, según rectificación efectuada de acuerdo con el apeo de límites sobre el plano de catastro facilitado por el correspondiente servicio provincial a escala 1:5.000, restituido de la fotografía aérea correspondiente, es de 428,9923 Has. que suman la superficie total en venta.

La cabida registral es de 397,5333 Has. y la catastral de 422,8423 Has. No hay onclavados en la finca.

A.8. Servidumbres.

No existen.

B. ESTADO NATURAL.

B.1. Suelo.

Situado en el macizo montañoso que constituye el extremo N.E. de la isla de Mallorca, el suelo es calizo arcilloso con afloración de rocas principalmente en las partes altas.

La compacidad es de tipo medio y la profundidad del suelo variable, notable en los valles y partes llanas, escaseando al ascender por las laderas. / Su accidentación es importante, más acusada en los límites Norte de la finca, - con pendientes que llegan al 45% en ciertas laderas y con cortados en un acantilado del límite N. próximo a la costa máxima de la finca, que presenta en Fruits con 485 m. La altitud mínima es de 209 m.

La orientación dominante es la constituida por un valle que presenta dirección N.O. á S.E.

La proporción de terreno inforestal es de un 8%.

B.2. Clima.

Clima típicamente mediterráneo, con precipitaciones, según datos / tomados en Artá de 712 mm. al año, que se distribuyen en unos 500 mm. en invierno y unos 112 mm. en el periodo comprendido entre 1º de Julio y 1º de Octubre. La temperatura máxima es de 38º en Julio y la mínima de 3,6º en primeros de Marzo. Tres días de helada en el mes de Marzo, 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 oleas* ter y *Ceratonia siliqua*.

La cubierta arbustiva está formada por matorral de palmito, carrizo, jara, brezo, genista, lavánduña, romero, etc.

El tapiz herbáceo lo forman el Branquipodium, Avena, P_oa, Agrostis, Tifolium, etc.

Los cultivos agrícolas en secano son alternativas de cereales y forrajeras, así como olivos y algarrobos.

Como futura forma de explotación se prevé 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 sin embargo en la finca, en las proximidades de su límite Norte una fuente llamada del Parral, que vierte hacia la Colonia de San Pedro por el torrente del mismo nombre.

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

C. ESTADO FORESTAL.

C.1. Planos.

Se acompaña los siguientes planos:

De situación de la finca, a escala 1:50.000

Plano de la finca a escala 1:5.000

De distribución de los cultivos 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	38,1750	Has. equivalentes al	8,90 %
Encinar	15,5250	" "	3,62 %
Cereal secano	30,4250	" "	7,09 %
Olivar	3,7665	" "	0,88 %
Algarrobos	1,7500	" "	0,41 %
Monte a pastos	305,0314	" "	71,10 %
Inf forestal	34,3194	" "	8,00 %

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

Pinar: La superficie dedicada a este cultivo es de 38,1750 Has. en forma de masa arbórea adulta.

Encinar: La superficie dedicada a este cultivo es de 15,5250 Has.

Cereal secano: La superficie dedicada a este cultivo es de 30,4250 Has. siendo en ellas el principal aprovechamiento el de veza forrajera en alternativa con cereal.

Olivar y algarrobos: Con unas superficies respectivas de 3,7665 y 1,7500 Has. / están dedicadas a la producción de aceituna para consumo y garrofa para el ganado.

Erial a pastos: En 305,0314 Has. de la finca se realiza el aprovechamiento integral de los pastos, a los que agregamos para el cálculo de los ingresos, las cabezas de ganado que pastan en el pinar y las que aprovechan el encinar en montanera.

Inforestal: La superficie inforestal que representa el 8%, comprende unas / 34,3194 Has.

C.4. Existencias forestales por clases diamétricas.

Basándonos en las Ordenaciones de los montes de U.P. de Mallorca, / de características similares, principalmente climáticas, selvícolas y de calidad, y en las sucesivas Revisiones que se han llevado a cabo, hemos deducido proporcionalmente a la superficie, las siguientes existencias:

Madera de pino: 1.875 m.c. con un crecimiento de 60 m.c. cifras correspondientes a las 38,1750 Has de pinar.

Aplicando la fórmula para la posibilidad $P = \frac{E}{n} + \frac{c}{2}$, donde E son las existencias, n e. turno y c el crecimiento, para los valores anteriores y un turno n=60 años, obtendremos:

$P = 61$ m.c., que con aplicación de un coeficiente restrictivo del 20% aplicando en las Ordenaciones de montes similares, nos arroja una posibilidad anual de 49 m.c. de madera de pino, para la superficie de 38,1750 Has de / pinar.

Deducimos de igual manera la leña de encina que se puede obtener, / basándonos en los cálculos de los proyectos de Ordenación, llegando a una posibilidad anual de 83 Tm. para la superficie de 15,5250 Has de encinar.

000

D. ESTADO ECONOMICO Y SOCIAL.

D.1. Comunicaciones.

La finca está dotada de varios caminos que la atraviesan y que discurren desde su acceso principal hasta las Casas Nuevas existentes en la finca, continuando próximo a su límite oriental hasta dividirse en otros varios. La finca está enlazada por camino vecinal en buen estado, de 3 Km. de longitud al pueblo de Artá, que a su vez se halla unido a Palma de Mallorca por carretera comarcal de 70 Kms, en la cual, y a una distancia de Artá de 21 Km. está la capital comarcal, Manacor.

D.2. Edificios.

Hay unas casas en la finca, conocidas como Casas Nuevas de Son Sureda, que en encuentran en buenas condiciones y que tienen como anejos, unos almacenes, cochera, pozo con aljibe, etc.

Un 60% aproximadamente del perímetro se halla cercado con pared de piedra seca en buen estado.

D.3. Aprovechamientos.

Se resumen en los conceptos que se especifican seguidamente:

Madera de pino: La posibilidad anual de las parcelas de monte de pino, deducida en el apartado C.4., se elevan á 49 m.l.

Leñas de encina: La posibilidad anual deducida para las 15,5250 Has. es de 83 Tm.

Cereales de secano: Las producciones computadas en Kg. de veza forrajera es de 5.000 Kg./Has., que representan para las 30,4250 Has. una producción total de 152.125 Kg.

Olivar. La producción obtenida es de 800 Kg. de aceituna por Has. que supone en las 3,7665 Has de olivar un total de 3.013 Kg.

Algarrobos: Se obtienen 1.300 Kg./Ha. de algarrobo, es decir, en la superficie de 1,7500 Has. un total de 2.275 Kg.

Pastos: Los pastos existentes en la zona de erial admiten una carga de 1 cabeza de lanar por Ha.; en el pinar, media cabeza por Ha. y 4 cabezas en el aprovechamiento de bellota, de tal forma que el total de cabezas de lanar en la totalidad de la finca, durante los 8 meses que dura el aprovechamiento, es de 388.

Caza: El aprovechamiento de la caza de la finca Son Sureda, representa unos ingresos de 172.000 pts., que está en el tenor de unas 400 pts./Ha., que se abonan en la actualidad por el arrendatario de este aprovechamiento en terrenos similares, donde existen perdiz, conejo, liebre, tordo, estornino, becauda, tórtola y paloma.

D.4. Relaciones con otras fincas del I.CO.NA. en la comarca.

Son Sureda dista unos 6 Km. de la finca "Es Recó" propiedad de D^a María Antonia Amorós Fryberg, de la que 190 Has. están consorciadas con el I.CO.NA. en fecha 22 de Julio de 1.975, con número del Elenco FM-3.011. La gran proximidad de ambas fincas, unidas por caminos en perfecto estado y carretera a través de Artá, en la distancia de 6 Km. representaría una importante ventaja con vistas a la concentración de trabajos, vigilancia y explotación.

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

La finca está emplazada en una zona con numerosos montes particulares, en la que la actuación del I.CO.NA. tendría gran realce desde el plano social a través de la adquisición propuesta y del consorcio citado en el apartado anterior, debido a que por ser zona muy castigada por los incendios forestales y muy sometida a erosión, tanto las repoblaciones a efectuar, como los tratamientos selvícolas y las medidas de protección contra incendios constituirían un ejemplo de la actuación necesaria para la conservación de la zona.

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

D.6. Ventajas e inconvenientes de la adquisición.

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

Luchar contra la creciente erosión causada por el arbolado perdido en incendios forestales, considerando que la finca radica en una zona incluida en el Plan Nacional de Repoblaciones, como zona a repoblar.

La finca está en zona propuesta como paisaje protegido.

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.

Hay abundancia de palomas bravías que nidifican en la zona de encinar, todo lo cual aconseja la aplicación de criterios conservacionista.

Es zona turística, apta para la adecuación recreativa.

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

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

E. VALORACION

E.1. Antecedentes.

La finca Son Sureda fue ofrecida al I.CO.NA. en fecha 26 de Abril de 1.975, en un precio de 18.000.000 pts., con un valor real por Ha. de 41.959'- pts. recibíéndose orden de valoración el 27 de Mayo, después del informe favorable de esta Jefatura Provincia.

Los trabajos de campo se realizaron los día 3 y 4 de Junio.

E.2. Resumen de las unidades de renta.

Las unidades de renta son m.c. madera de pino; Tm. de leña de encina, Kg. de veza forrajera, Kg. de aceituna; Kg. de algarroba; cabeza/mes de ganado / lanar y Ha. de caza.

Las producciones son:

Madera de pino	49 m.c./año
Leña de encina	83 Tm./año
Veza forrajera	152.125 Kg./año
Aceituna	3.013 Kg./año
Algarroba	2.275 Kg./año
Pastos	288 cabezas labar/8 meses
Caza	428,9923 Has.

E.3. Precios de las unidades de renta.

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

Madera de pino: 400 pts./m.c.

Leñas: 100 pts./Tm. en pié.

Veza forrajera: 1,50 pts./Kg.

Aceituna: 11 pts./Kg.

Algarroba: 6,50 pts./Kg.

Pastos: 25 pts./cabeza mes de ganado lanar

Caza: 750 pts./Ha.

E.4. Gastos.

El líquido imponible que carga sobre la finca es de 34.657 pts. y los gastos anuales que soporta son los siguientes:

a) Contribución territorial	1.944
b) Seguridad Social Agraria	24.820
c) Impuestos municipales	1.733
d) C.O.S.A. <i>Comarca</i>	44
e) Plagas del campo	124
f) Administración y guardería	14.800

TOTAL GASTOS 43.465'-

E.5. Tanto de capitalización.

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 49 m.c. al precio de 400'- pts./m.c. proporciona una renta anual de 19.600'- pts. que originaría un capital de 490.000 pts. y un precio por Ha. para este cultivo de 12.836'- pts.

Encinar: 83 Tm. al año al precio de 100 pts. Tm. en pié, normal en la comarca, producen una renta de 8.300 pts. que al 4% supone un capital de 207.500 pts. y un precio medio de 13.370 pts. por Ha.

Pastos: 388 cabezas de lanar durante 8 meses al precio de 25 pts. cabeza/mes, produce una renta anual de 77.600 pts., que supone un capital de 1.940.000 pts. y un precio medio por Ha. de 6.360 pts.

Cultivos de secano: 152.125 Kg. de veza forrajera producen una renta anual de 228.188 pts. al precio de 1,50 pts./kg. que suponen un capital de 5.704.700 pts. con un precio medio por Ha. de 187.500 pts.

Olivar: 3.013 Kg. de aceituna a 11 pts./kg. produce una renta de 33.143 pts. y un capital de 828.575 pts. con un precio medio por Ha. de 219.985 pts.

Algarrobos: 2.275 Kg. de algarroba a 6,50 pts./Kg. producen una renta de 14.788 pts. y un capital de 369.700 pts. con un precio medio por Ha. de 211.250 pts.

Caza: El aprovechamiento de caza a razón de 750 pts./Ha. produce una renta de 321.744 pts. y un capital de 8.043.606 pts. por un precio medio por Ha. de 18.750 pts.

Gastos: Los gastos anuales alcanzan la suma de 43.465 pts. que al 4% representan un capital de 1.086.625 pts. La diferencia de valor en renta para la finca un valor de 656.361 pts. y un precio por Ha. de 38.250 pts.

F.2. Valor comercial por comparación con fincas no festionadas por el I.CO.NA.

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 pts.

Un valor aceptable puede ser el de 42.000 pts./Ha. no obstante las dificultades en encontrar ofertas de venta por el mismo.

Yo

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

Se ha obtenido un gasto por Has. de 2.533 pts., 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 masa sobre el que solo repercute la incidencia por gastos por Ha. forestal, el estar las restantes superficies consideradas en cada cultivo. Los totales obtenidos son los siguientes:

Valor de la finca: 16.497.456 pts. que representa un precio por Ha. de 38.456 pts. en las 428,9923 Has. 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 selvícolas 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 es especie habiéndose de considerar otros beneficios indirectos.

Inversiones y gastos de creación y tratamiento de una Ha. de masa arbórea: 51.600'- pts.

Que al total de 341 Has. de posible repoblación en la finca, suponen: 17.595.600'- pts.

Inversiones y gastos de creación y tratamiento de una Ha. de masa arborea intermedia: 27.500 pts. que en el total de 38 Has., pobladas de pinar supone 1.045.000 pts.

Ingresos por el aprovechamiento de 1 Ha. de masa arborea en monte alto: 70.300 pts. que al total de 379 Has. suponen 26.643.700 pts.

La diferencia entre ingresos y gastos supone un valor potencial de 8.003.100 pts. 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 nos ocupa sería la primera adquisición efectuada por I.CO.NA. en la provincia.

F.6. Diferencia según la Ley de Pantanos.

No se halla en la cuenca de ningún embalse.

Palma de Mallorca, 6 de Octubre de 1.975

EL INGENIERO DE MONTES,

Fdo.: José Ignacio de Cisneros

vabe
EL INGENIERO JEFE,





Fdo.: Mateo Castelló Más





C.º local a Son Servera 7º 05' 1206 1207 7º 08' 1208 1209 7º 10' 1210 1211 7º 11' 1212 7º 10' 1213

Efectuados los trabajos geodésicos por el INSTITUTO GEOGRÁFICO Y CATASTRAL

-  Erial a pastos
-  Huerta
-  Arboles frutales
-  Coníferas



- PROVINCIA Y TERMINOS MUNICIPALES
- PROVINCIA DE BALEARES
 TERMINOS MUNICIPALES
- 1 Santa Margarita
 - 2 Maria de la Salut
 - 3 Petra
 - 4 Manacor
 - 5 Sant Llorenç d'Es Cardassar
 - 6 Artá
 - 7 Son Servera
 - 8 Capdepera



FINCA "SON SUREDA"

MINISTERIO DE AGRICULTURA
JEFATURA PROVINCIAL DEL I.C.O.N.A. DE BALEARES

PLANO DE LA FINCA "SON SUREDA"
SITUADA EN EL T.M. DE ARTA Y
PROPIEDAD DE D. ANTONIA BOSCH
FABREGUES.

ESCALA APROX. 1:5000

SUPERFICIE = 428,9923 Has.

PALMA DE MALLORCA — OCTUBRE 1975

Vº Bº

INGENIERO JEFE



EL INGENIERO



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

INFORME Y VALORACIÓN DE FINCA

Término municipal: Artá

Nombre: "SON SUREDA"

Propietaria: Doña Antonia Bosch Fabregues.

Fecha: SEPTIEMBRE 1975

Autor: José Ignacio de Cisneros

INFORME Y VALORACION DE LA FINCA DENOMINADA " SON SUREDA "

MEMORIA RESUMEN

A. - ESTADO LEGAL

1) Posición administrativa

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

2) Pertenencia

A Doña Antonia Bosch Fabregues

3) Estado Registral

Inscrita en el Registro de la Propiedad de Manacor con una cabida de 394,5333 Has.

4) Estado Catastral

Cabida <u>422,8423</u> Has.	} Líquido imponible urbana: <u>-</u> Líquido imponible rústica: <u>34,657</u>
-----------------------------	--

Contribución en 19 74 pesetas.

Poligonos y parcelas: Poligono 4: Parcela 34, Parcela 35
Poligono 5: Parcela 50
y Poligono 7: Parcela 10, Parcela 11

5) Límites

- Norte: Fincas de la Colonia de S. Pedro y Ca'n Pasato del Tº de Artá
- Este: Fincas Ca'n Canal del Tº de Artá
- Sur: Fincas del Tº de Artá
- Oeste: Fincas Son Forteza y Sa Doversa del Tº de Artá

6) Actas de apeo de límites

Se realizó un apeo de límites en el día 3 de Julio de 1975 y de la operación se levantó la correspondiente Acta de apeo de límites.

7) <u>Cabidas</u>	Total	Enclavados	En venta
Real	428,9922	—	428,9922
Catastral	422,8423	—	422,8423
Registral	397,5333	—	397,5333

8) Servidumbres

Ninguna

B. - ESTADO NATURAL1) Suelo

- a) Naturaleza Caliza arcillosa con afloración de roca en ciertas zonas
 b) Compacidad Media
 c) Profundidad Media o Escasa en algunas zonas
 d) Accidentación Variable y pendientes Hasta 45%
 e) Altitud máxima 485 m. y mínima 209 m.
 f) Orientación dominante Valle en dirección NO. a S.E.
 g) Porcentaje de suelo inforestal 8%

2) Clima

- a) Precipitación media anual tomada en Artá (Mallorca)
 b) De invierno I-X a I-VII 600 mm.
 De verano I-VIII a I-X 112 mm.
 c) Días de nieve del año —
 d) Días de helada 3
 e) Temperatura máxima 38° (día 11.7) y mínima 3,6° (día 5.3)

3) Vegetación

- a) Arbórea espontánea del monte Pinus halepensis, Quercus ilex, Olea glaberrima y Ceratonia siliqua
 b) Id. en los próximos semejantes Idem.
 c) Repoblados artificiales de los alrededores —
 d) Cubierta arbustiva y su descuaje Myrtaleae, Chamaerops, Cistus, Erica, Genista, Lavandula, Dianthus, Rosmarinus.
 e) Tapiz herbáceo Poa, Agrostis, Tei-jalium

- f) Cultivos agrícolas de la finca 30,4250 Has. de cereal secoano
1,7500 Has. de algarrobas y 3,7665 Has. de olivar
- g) Futura forma de explotación Monte alto de esinosas

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 hidrológico-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 Inst. Geográfica, Catastral

2) División del monte en unidades de inventariación

- a) Distribución superficial del monte: 428,9923 Has.

Clases de cultivo	Hectáreas	%
Pinar	38,1750	8,90
Encinar	15,5250	3,62
Cereal secoano	30,4250	7,09
Olivar	3,7665	0,88
Algarrobas	1,7500	0,41
Erial a pastos	305,0314	71,10
Inf forestal	34,3194	8,00
Total	428,9923	100, -

3) Resumen descriptivo de cada clase de cultivo

Pinar con una superficie de 38,1750 Has; Encinar con 15,5250 Has; Cultivos de secoano con 30,4250 Has; Olivar con 3,7665 Has; Algarrobas en 1,7500 Has y erial a pastos en 305,0314 Has.

4) Existencias forestales

De los montes públicos ordenados y revisados numerosas veces, de características análogas a esta finca, hemos deducido las siguientes existencias: 1875 m.c. de madera de pino y 83 Tm. de leña de encina de posibilidad anual

D. - ESTADO ECONOMICO Y SOCIAL

1) Comunicaciones

La finca está dotada de varios caminos que la atravesaran. Dista por camino vecinal 3 Km de Artá, unido a Palma por Carretera comarcal de 70 Km.

2) Edificios

Casas y anejos, conocidas como Casas Nuevas de San Sureda

3) Aprovechamientos

Maderas, pastos, cereales secos, algarobos, olivos y caña

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

Dista unos 6 Km. de la finca "Es Recó", con 190 Has consorciadas con el ICONA, con n.º del Plano PM-3011

5) Impacto de la compra en el estado social

Es una zona con abundantes montes particulares, en la que la actuación del ICONA se vería realizada por la adquisición propuesta y el consorcio citado. Sería la primera finca adquirida en la provincia, para aumentar su creasa superficie pública.

6) Ventajas e inconvenientes de la adquisición

Zona erosionada por nuevos incendios que aconseja su repoblación, siendo paisaje protegido y zona turística apta para la adyacencia recreativa, todas sus características hacen una finca muy adecuada a los fines 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>
26-11-1975	18.000.000	41.959
.....

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

c) Ordenes e instrucciones recibidas para la valoración Orden de 27 de Mayo de 1975

d) Fechas de los trabajos de campo 3, 4 de Junio

2) Resumen de las unidades de renta

Son n.º c. de madera de pino carrasco; Fin. de leña de encina; ganado lanar; Kg de uva forrajera; Kg de aceituna y Kg de algaroba. Caza: Ha apta para la caza.

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, a 6 de Octubre de 1975

EL INGENIERO,

1

INFORME Y VALORACION DE LA FINCA DENOMINADA
"SON SUREDA"

MEMORIA AMPLIATORIA.

A. ESTADO LEGAL

A.1. Posición administrativa

La finca "Son Sureda" objeto de valoración forma una unidad censada, situada en el término municipal de Artá, partido judicial, registral de Manacor, isla de Mallorca, provincia de Baleares.

A.2. Pertinencia

A Doña Antonia Bosch Fabregues

A.3. Estado registral

Inscrita en el Registro de la Propiedad de Manacor en el Tomo 2.461, Libro 140, Folio 129, Finca 6.122 y en el Tomo 2774, Libro 152, Folio 139, Finca 7205

A.4. Estado catastral

En el certificado catastral figura inscrita en el polígono 4: parcelas 34, 35; polígono 5: parcelas 50; polígono 7: parcelas 10, 11 del término municipal de Artá.

A.5. Límites

Son los siguientes, de acuerdo con el apeo de límites realizado:

Norte: Fincas de la Colonia de San Pedro, finca Ca'n Ruseta del término municipal de Artá

Este: Finca Ca'n Canals del término municipal de Artá

Sur: Fincas del término municipal de Artá

Oeste: Fincas Son Forteza, Sa Devessa del término municipal de Artá.

A.6. Actas del apeo de límites

El apeo de límites se realizó durante el día 3 de Julio de 1975, su anuncio fue publicado en el B.O. de la provincia de Baleares nº 16.957 de 24 de Junio de 1975.

Asimismo se comunicó por escrito la iniciación de la operación de apeo de límites a los propietarios colindantes.

A.7. Cabidas

La cabida real de la finca, según rectificación efectuada de acuerdo con el apeo de límites sobre el plano de catastro facilitado por el correspondiente servicio provincial a escala 1:5.000 ^{restituido de la fotografía aérea correspondiente} es de 428,9923 Has. que suman la superficie total en venta.

La cabida registral es de 397,5333 Has., la catastral de 422,8423 Has. No hay enclavados en la finca.

A.8. Servidumbres

No existen

B. ESTADO NATURAL

B.1 Suelo

Situado en el macizo montañoso que constituye el extremo N.E. de la isla de Mallorca, el suelo es calizo arcilloso con afloración de rocas principalmente en las partes altas.

La compactidad es de tipo medio, la profundidad del suelo variable, notable en los valles y partes llanas, escaseando al ascender por las laderas. Su accidentación es importante, más acusada en los límites Norte de la finca, con pendientes que llegan al 45% en ciertas laderas, y con cortados en un acantilado del límite N. próximo a la cota máxima de la finca que presenta en Farrutx con 485 m. La altitud mínima es de 209 m.

La orientación dominante es la constituida por un valle que presenta dirección N.O. a S.E.

La proporción de terreno inforestal es de un 8%.

B.2. Clima

Clima típicamente mediterráneo, con precipitaciones, según datos

tomados en Artá de 712 mm al año, que se distribuyen en unos 600 mm en ~~el~~ invierno y unos 112 mm. en el periodo comprendido entre 1º de Julio, 1º de Octubre. La temperatura máxima es de 38º en Julio, y la mínima de 3,6º en primeros de Marzo. Tres días de helada en el mes de Marzo, no hay nevadas.

B.3. Vegetación

La vegetación arbórea de la finca está típicamente representada por el pino carrasco, *Pinus halepensis*, existiendo también *Quercus ilex*, *Olea oleaster*, *Ceratonia siliqua*.

La cubierta arborescente está formada por matorral de palmito, carrizo, jara, brezo, genista, lavandula, romero, etc. El tapiz herbáceo lo forman el *Braghiopodium*, *Avena*, *Poa*, *Agrostis*, *Trifolium*, etc.

Los cultivos agrícolas en secano son alternativas de cereales, forrajeras, así como olivos, y algarrobos.

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

B.4. Hidrología.

No existen en la finca cursos de agua continuos ni discontinuos, salvo en ~~en~~ ocasión de fuertes precipitaciones en que el agua discurre por algunos torrentes y barrancos. Existe sin embargo en la finca, en las proximidades de su límite Norte una fuente llamada del Parral, que vierte hacia la

Colonia de San Pedro por el torrente del mismo nombre. 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 1:50.000

Plano de la finca a escala 1:5.000

De distribución de los cultivos 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	38,1750	Has. equivalentes al	8,90%
Encinar	15,5250	" "	3,62%
Cereal secano	30,4250	" "	7,09%
Olivar	3,7665	" "	0,88%
Algarobos	1,7500	" "	0,41%
Erial a pastos	305,0314	" "	71,10%
Inforestal	34,3194	" "	8,00%

C.3. Resumen descriptivo de cada clase de cultivo

Pinar: La superficie dedicada a este cultivo es de 38,1750 Has. en ~~forma~~ forma de masa arborea adulta.

Encinar: La superficie dedicada a este cultivo es de 15,5250 Has.

Cereal secano: La superficie dedicada a este cultivo es de 30,4250 Has. siendo en ellas el principal aprovechamiento el de vega forajera en alternativa con cereal

Olivar, algarobos: Con unas superficies respectivas de 3,7665, 1,7500 Has. están dedicadas a la producción de aceituna para consumo, garrofa para el ganado.

Erial a pastos: En 305,0314 Has. de la finca se realiza el aprovechamiento integral de los pastos, a los que agregaremos para el cálculo de los ingresos, las cabezas de ganado que pastan en el pinar y las que aprovechan el encinar en montanera.

Inforestal: La superficie inforestal que representa el 8%, comprende unas 34,3194 Has.

C.4. Existencias forestales por clases diamétricas.

Basándonos en las Ordenaciones de los montes de A.P. de Mallorca de características similares, principalmente climáticas, silvícolas y de calidad, y en las sucesivas Revisiones que se han llevado a cabo, hemos deducido proporcionalmente a la superficie, las siguientes existencias:

Madera de pino: 1.875 m.c. con un crecimiento de 60 m.c. cifer ~~total~~ correspondientes a las 38,1750 Has. de pino

Aplicando la fórmula para la posibilidad $P = \frac{E}{u} + \frac{c}{z}$ " donde E son las existencias, u el turno, c el crecimiento, para los valores anteriores, un turno $u = 60$ años, obtenemos: $P = 61$ m.c., que con aplicación de un coeficiente restrictivo del 20% aplicado en las Ordenaciones de montes similares, nos arroja una posibilidad anual de 49 m.c. de madera de pino, para la superficie de 38,1750 Has de pino.

Deducimos de igual manera la leña de encina que se puede obtener, ~~basándonos~~ basándonos en los cálculos de los proyectos de Ordenación, llegando a una posibilidad anual de 83 Tm., para la superficie de 15,5250 Has de encinar.

D. ESTADO ECONÓMICO Y SOCIAL

D.1. Comunicaciones

La finca está dotada de varios caminos que lo atraviesan y que discurren desde su acceso principal hasta las Casas Nuevas existentes en la finca, continuando próximos a su límite oriental hasta ~~dividirse~~ dividirse en otros varios. La finca está enlazada por ~~varios caminos~~ caminos vecinal en buen estado, de 3 Km. de longitud al pueblo de Artá, que a su vez se halla unido a Palma de Mallorca por carretera comarcal de 70 Km., en la cual, y a una distancia de Artá de 21 Km. está la capital comarcal, Manacor.

D.2. Edificios

Hay unas casas en la finca, conocidas como Casas Nuevas de Sou Sureda, que se encuentran en buenas condiciones y que tienen como anejos, unos almacenes, cochera, pozo con aljibe, etc.

D.3. Aprovechamientos

Se resumen en los conceptos que se especifican seguidamente:

Madera de pino - la posibilidad anual de las parcelas de monte de pino, deducida en el apartado C.4, se elevan a 49 m.c.

Leñas de encina - la posibilidad anual deducida para las 15,5250 Has. es de 83 Tm.

Cereales de secano - Las producciones computadas en Kg. de ueza forajera es de 9.000 Kg./Ha., que representan para las 30,4250 Has. una producción total de 273.825 Kg.

Olivar - La producción obtenida es de 800 Kg. de aceituna por Ha. que supone en las 3,7665 Has. de olivar un total de 3.013 Kg.

Algarrobo - Se obtienen 1.300 Kg./Ha. de algarroba, en decir en la superficie de 1,7500 Has. un total de 2.275 Kg.

Pastos - Los pastos existentes en la zona de erial admiten una carga de 1 cabeza de lanar por Ha.; en el pinar, media cabeza por Ha. y 4 cabezas en el aprovechamiento de bellota, de tal forma que el total de cabezas de lanar en la totalidad de la finca, durante los 8 meses que dura el aprovechamiento, es de 388.

Casa - El aprovechamiento de la casa de la finca Sou Sureda, representa unos ingresos de 172.000 pts., que está en el tenor de unas 400 pts./Ha., que se abonan en la actualidad por el arrendamiento de este aprovechamiento en terrenos similares, donde existen perdiz, conejo, libre, torro, estornino, becada, lórtola y paloma.

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

Son Sureda dista unos 6 Km. de la finca "Es Reio" propiedad de Doña Maria Antonia Amorós Fryberg, de la que 190 Hts. están consorciadas con el ICONA, en fecha 22 de Julio de 1975, con número del Eleuco PM-3011. La gran proximidad de ambas fincas, unidas por caminos en perfecto estado, y carretera a través de Artá, en la distancia de 6 Km. representaría una ^{importante} ~~gran~~ ventaja con vista a la concentración de trabajos, vigilancia, explotación.

D.5 Impacto de la compra en el estado social

La finca está emplazada en una zona con numerosos montes particulares, en la que la actuación del ICONA tendría gran realce desde el plano social a través de la adquisición propuesta, y del consorcio citado en el apartado anterior, debido a que por ser zona muy castigada por los incendios forestales, y muy sometida a erosión, tanto las repoblaciones a efectuarse, como los tratamientos selvicolas, y las medidas de protección contra incendios constituirían un ejemplo de la actuación necesaria para la conservación de la zona.

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, sino en toda la Provincia, tan escasamente dotada de superficie pública

D.6 Ventajas e inconvenientes de la adquisición

La compra de la finca Son Sureda ~~representa~~ presenta importantes ventajas, que enumeraremos a continuación:

Luchar contra la creciente erosión causada por el arbolado perdido en incendios forestales, considerando que la finca radica en una zona incluida en el Plan Nacional de Repoblaciones, como zona a repoblar.

La finca está en zona propuesta como paisaje protegido. En el Plan General de Ordenación de la Provincia, la totalidad de la finca está considerada como paisaje protegido, las cumbres como paisaje preservado, y las cotas más altas como elementos paisajísticos singulares.

Hay abundancia de palomas bravías que nidifican en la zona de encinar, todo lo cual aconseja la aplicación de criterios conserva-

cionistas.
 Es zona turística, apta para la adecuación recreativa.
 La situación, calidad, clima, y existencias forestales hacen que se trate de una finca adecuada a los fines del ICONA.
 No parecen existir inconvenientes de la adquisición, frente a las ventajas enumeradas.

E. VALORACION

E.1. Antecedentes

La finca San Sureda fué ofrecida al ICONA en fecha 26 de Abril de 1975, en un precio de 18.000.000 pts., con un valor real por Ha. de 41.959 pts., recibíendose orden de valoración el 27 de Mayo, después del informe favorable de esta Jefatura Provincial.

Los trabajos de campo se realizaron los días 3, 4 de Junio.

E.2 Resumen de las unidades de renta

Las unidades de renta son m.c. de madera de pino; Tm. de leña de encina, Kg. de veza forrajera, Kg. de aceituna; Kg. de algaroba; cabeza/mes de ganado lanar > Ha. de caza.

Las producciones son:

Madera de pino	_____	49 m.c./año
Leña de encina	_____	83 Tm./año
Veza forrajera	_____	273.825 Kg./año
Aceituna	_____	3.013 Kg./año
Algaroba	_____	2.275 Kg./año
Pastos	_____	388 cabezas lanar / 8 meses
Caza	_____	428,9923 Has.

E.3. Precios de las unidades de renta

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

- Madera de pino: 300 pts/m.c.
- Leñas: 100 pts/Tm. en pie

Uva forrajera:	1,50 pts/Kg.
Aceituna	: 11 pts/Kg.
Algaroba	: 6,50 pts/Kg.
Pastos	: 15 pts/cabeza mes de ganado lanar
Caza	: 400 pts/Ha.

E.4. Gastos

El líquido imponible que carga sobre la finca es de 34.657 pts y los gastos anuales que soporta son los siguientes:

a) Contribución territorial	1.944
b) Seguridad Social Agraria	24.820
c) Impuestos municipales	1.733
d) C.O.S.A.	44
e) Plagas del campo	124
f) Administración y guardería	14.800
Total gastos	<u>43.465</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 de renta, según se ha deducido en los apartados anteriores, se alcanzan los siguientes valores:

Pinar: La posibilidad anual de 49 m.c. al precio de 300 pts/m.c. proporciona una renta anual de 14.700 pts. que origina un capital de 367.500 pts. y un precio por Ha. para este cultivo de 9.630 pts.

Encinas: 83 Tm./año al precio de 100 pts./Tm. en pie, normal en la comarca, producen una renta de 8.300 pts. que al 4% supone un capital de 207.500 pts. y un precio medio de 13.370 pts. por Ha.

Pastos: 388 cabezas de lanar durante ocho meses al precio de 15 pts. cabeza/mes, produce una renta anual de 46.560 pts., que supone un capital de 1.164.000 pts. y un precio medio por Ha. de 3.816 pts.

Cultivos de

secano: 273.825 Kg. de uva forrajera producen una renta anual de 410.738 pts. al precio de 1,50 pts./Kg., que suponen un capital de 10.268.450 pts., con un precio medio por Ha. de 337.500 pts.

Olivar: 3.013 Kg. de aceituna a 11 pts./Kg. produce una renta de 33.143 pts. y un capital de 828.575 pts. con un precio medio por Ha. de ~~220.000~~ 220.000 pts.

Algarrobo: 2.275 Kg. de algarroba a 6,50 pts./Kg. producen una renta de 14.788 pts. y un capital de 369.688 pts., con un precio medio por Ha. de 211.250 pts.

Caza: El aprovechamiento de caza a razón de 600 pts./Ha. produce una renta de 171.597 pts. y un capital de 4.289.925 pts. con un precio medio por Ha. de 10.000 pts.

Gastos: Los gastos anuales alcanzan la suma de 43.465 pts. que al 4% representan un capital de ~~1.086.625~~ 1.086.625 pts. La diferencia de valor en renta da para la finca un valor de 656.361 pts. y un precio por Ha. de 38.250 pts.



Ref. Servicio

Ref. Central

MINISTERIO DE AGRICULTURA

INSTITUTO NACIONAL PARA LA CONSERVACION DE LA NATURALEZA

SERVICIO JEFATURA PROVINCIAL DE BALEARES

INFORME Y VALORACION DE LA FINCA

Término municipal **ARETA**
Nombre **SON SURUDA**
Provincia **BALEARES**
Propietario **D^a ANTONIA DOÑIC FABREGUES**

Fecha **Octubre 1-1975**

Autor **José Ignacio de Cisneros González**

NORMAS

PARA LA REDACCION DE VALORACION DE FINCAS

El informe y valorización de una finca constará de tres partes, que serán:

- a) Memoria Resumen.
- b) Memoria Ampliatoria.
- c) Planos.

La Memoria Resumen se redactará en la forma más concisa posible rellenando el impreso adjunto.

La Memoria Ampliatoria tiene por misión explicar todo aquello que no sea posible resumir en los términos breves del impreso del resumen, y para su redacción se seguirán las normas que por el mismo orden de los epígrafes del Resumen damos a continuación:

En cuanto a los Planos, véase C-1 a continuación.

A. ESTADO LEGAL

A. 1) **Posición Administrativa.**—No ofrece duda la manera de llenarla. Se prevé que puede existir un partido judicial distinto del registral e interesa que para la entidad local menor se señale la forma legal de constitución de ésta y la denominación usual en la región de tal clase de entidad menor.

A. 2) **Pertenencia.**—Se señalará quiénes son los que ejercen la posesión sobre la finca, relacionándola con los firmantes de la oferta y señalándose su domicilio, derechohabientes, es decir, las esposas en los casados, los herederos cuando estén nombrados, titulares de cargas, etc.

A. 3) **Estado Registral.**—Para rellenar este epígrafe será preciso obtener datos del Registro de la Propiedad, mediante una visita o nota simple o certificación Registral que se cargará en su día a los propietarios o por los medios que consiga el valorador o por el estudio de las escrituras. Concretar el concepto indicando siempre el cajetín del Registro a que corresponde la finca o fincas, sus cabidas registrales, límites registrales, fecha y número de la última inscripción y si ésta es en posesión o dominio.

A. 4) **Estado Catastral.**—En los datos del Catastro se especificará si se trata de Catastro o Amillaramiento, la fecha del mismo y, en el caso de Catastro, la copia de las características del Catastro de todas las parcelas que integren la finca, así como de los enclavados que tiene catastrada la misma.

A. 5) **Límites.**—Se incluirá en el Resumen los límites reales de la finca, tal como deberán inscribirse en la escritura de adquisición, y en la Memoria ampliatoria, los comentarios necesarios para identificar los mismos en relación con los que aparezcan en el Amillaramiento, en el Registro y en la oferta.

A. 6) **Actas de apeo de límites.**—Se señalará en el Resumen si han sido levantadas éstas o las razones que lo hagan imposible. En la Memoria ampliatoria se señalarán las características y circunstancias de este apeo. Téngase en cuenta que las actas de apeo de límites de la finca, extendidas en papel de oficio, firmadas por los propietarios colindantes y selladas y firmadas por el Alcalde de los Ayuntamientos correspondientes, como reconocimiento de la firma de los colindantes, será un documento de gran valor, cuya existencia se tendrá en cuenta en forma decisiva a los efectos de demora de pago del valor de las cabidas no inscritas en el Registro que pueda tener la finca. Estas actas se deberán redactar con la extensión suficiente para que, agregadas a la escritura de compra que se otorgue y protocolizadas con la misma, puedan surtir en el futuro el mismo efecto que unas actas de deslinde.

A. 7) **Cabidas.**—En la Memoria Resumen se compararán las cabidas reales, registrales y catastrales, tanto las totales como las de enclavados.

A. 8) **Servidumbres.**—Se resumirán éstas en la Memoria Resumen, y en la Ampliatoria se darán las descripciones necesarias, subrayando en todo momento su compatibilidad o no con los fines del I.C.O.N.A., así como titularidad, posibilidad de redención, antecedentes de las mismas en el Ayuntamiento.

B. ESTADO NATURAL

Los epígrafes 1) **Suelo**, 2) **Clima** y 3) **Vegetación** son casi análogos a los de las Memorias Resumen de las propuestas de repoblación y no requieren, por tanto, explicación excesiva.

En el 4) **Hidrología** será necesario aludir a todas las disposiciones legales que se declaren de interés forestal o hidrológico de estos trabajos. En formas de erosión se indicará si ésta es laminar o de fondo, a qué superficie afecta y a qué clase de cultivo, la posibilidad de remediarlo con los trabajos previstos. Y en daños de erosión se señalarán los que éstos causen en la finca y aguas abajo. Se señalará la posibilidad de explotaciones hidroeléctricas. Justifíquese la razón de que sea aplicable a la finca la Ley de 19 de diciembre de 1951 y a qué pantano.

C. ESTADO FORESTAL

C. 1) **Planos.**—Se unirá una copia azográfica del plano de la finca a la escala más conveniente para el mejor juicio y siempre se añadirá copia de un plano de la finca a escala tal que ocupe como máximo dos folios tamaño DIN. A. 210 x 297 mm., teniendo en cuenta que de estas copias han de protocolizarse: una, con el original de la escritura de adquisición, y otra ha de agregarse diligenciada por el Notario a la primera copia auténtica que se expida para la inscripción en el Registro. Se superpondrán siempre que se pueda las curvas de nivel tomadas del Mapa Nacional 1/50.000 o de otro plano con altimetría. Deberá acompañar también un plano conjunto de la comarca a escala 1/200.000 o la que convenga para dar la impresión de la situación de la finca en relación con otras del I.C.O.N.A., cuencas de pantanos, vías de comunicación, perímetros de repoblación, comarcas de interés forestal, etc.

El epígrafe C. 1) c) **Longitudes de itinerario taquimétrico empleado**, tiene por objeto poder liquidar los módulos de valoración, y el C. 1) e) **Fechas de levantamiento del plano**, las dietas de la misma.

C. 2) **División del monte en unidades de inventariación.**—Es imprescindible señalar denominaciones, clases de cultivos y su cabida y porcentaje respecto a la totalidad de la finca, señalando incluso la cabida ocupada por caminos, casas, rocosa, etc.

C. 3) **Resumen descriptivo de cada clase de cultivo.**—Se dará un resumen descriptivo de cada una de las clases de cultivo señalados anteriormente, extenso en la memoria ampliatoria y concreto en el Resumen, y si esto se estima difícil puede dejarse en blanco, describiendo las divisiones en clases de calidad que se haya realizado con sus cabidas, índole de los cultivos y producción, tipo de construcciones y estado de conservación y destino de las mismas, etc.

C. 4) **Existencias forestales por clases diamétricas.**—Se resumirán los estados de existencias cuyo cálculo se señalará en la Memoria Ampliatoria. Cuando la venta de productos forestales primarios exceda de un tercio de la renta bruta del monte se realizarán conteos de todos los pies maderables, cuyos estados se archivarán en la oficina y se detallarán en la Memoria Ampliatoria.

D. ESTADO ECONOMICO SOCIAL

D. 1) **Comunicaciones.**—Se darán las distancias medias de saca por cada medio de locomoción al pueblo en cuyo término se halla la finca, a la estación de f. c. a la capital de provincia. Se señalarán las dificultades temporales de acceso por vados, puertos nevados, etc. Se señalarán las vías que podría construir el I.C.O.N.A. e idea de su efecto de plusvalía sobre fincas no adquiridas.

D. 2) **Edificios.**—Se reseñarán éstos con un tipo de construcción, destino, utilidad para los fines del I.C.O.N.A., utilidad del desguace de sus instalaciones si las hay, abastecimiento de agua potable, energía eléctrica, teléfono.

D. 3) **Aprovechamientos actuales.**—Se reseñarán ordenadamente éstos uno a uno, señalando la forma de realizar y enajenar cada uno, las cantidades, precios e importe. En la ampliatoria se señalará la forma en que están establecidos los contratos, las cantidades, vigencia, etc. De los contratos de arriendo vigentes se acompañará copia.

En los pastos se señalará la clase de carga de ganado y época de pastoreo y su equivalente de cada clase en cabezas/mes. Se señalará la aplicación de la finca de la Ley de Pastos y Rastrojeras, con datos obtenidos en la Hermandad de Labradores y Ganaderos, con datos monetarios.

D. 4) **Relación con otras fincas.**—Se darán noticias explicativas respecto al plano 1/200.000 que se adjunte. En el resumen bastará señalar si es comarca donde ya actúa el I.C.O.N.A. o es comarca nueva y si existe algún Decreto de Repoblación Obligatoria o de Comarca de Interés Forestal.

D. 5) **Impacto de la compra en el Estado Social.**—Se reseñarán el efecto que la adquisición de la finca y su ulterior destino a cumplir los fines del I.C.O.N.A. pueda tener sobre la economía y equilibrio social de la comarca, principalmente sobre el régimen ganadero, los roturadores, la industria, si afectara a la demografía, etc. En forma telegráfica se reseñarán estos hechos en la Memoria Resumen.

D. 6) **Ventajas e inconvenientes de la adquisición.**—Se resumirán éstas por temas, tales como: demografía, mejora de perímetro a guardar, hidrología, precio, titulación, edificios, efecto sobre la ganadería, relación con trabajos, posibilidad de viveros, especies a repoblar, rentas a obtener, relación con otras compras, etc.

E. VALORACION

E. 1) **Antecedentes.**—Se señalarán en los antecedentes los epígrafes señalados de fácil relleno y se añadirá, si la hay, una historia de las vicisitudes de la gestión de compra hasta el momento de su valoración.

E. 2) **Resumen de la determinación de las unidades de renta.**—Se resumirán las unidades de renta que constituye la riqueza de la finca, es decir, posibilidades en productos forestales, posibilidades en pastos, producción o renta de los edificios, etc., tal como se deduzca de los capítulos anteriores.

E. 3) **Precio de las unidades de renta.**—Se resumirán los precios calculados de las unidades de renta, cuyo análisis de obtención se describirá por el mismo orden en la ampliación de la Memoria Ampliatoria.

E. 4) **Gastos.**—Se describirán todos los que pesen sobre la finca, comenzando por las contribuciones, tanto del Estado como de las Entidades Locales, Hermandades, Cámaras de la Propiedad y los especiales que puedan pesar sobre la finca y la guardería, bien por la existente realmente o bien al precio medio por Ha. que resulte en los montes a cargo del Servicio valorador.

E. 5) **Tanto de capitalización.**—Se señalará éste, justificando en la Memoria Ampliatoria las razones fundadas en el interés de la adquisición de la finca, que mueven a adoptarlo.

F. VALORES

F. 1) **Valor en venta.**—Se señalará la renta de cada una de las fuentes de riqueza de la finca, teniendo en cuenta que la columna de hectáreas no se suma, pueden coincidir superficies que den lugar a más de un concepto de renta.

F. 2) **Valor comercial por comparación.**—Se señalará el valor comercial de la finca, es decir aquel que el valorador supone tiene la finca en una venta libre entre particulares, de acuerdo con las noticias que tenga de otras ventas existentes en la región, y tiene que subrayarse si este valor comercial podría o no ser aceptado por el propietario.

F. 3) **Valor total de cada clase de cultivo y riqueza.**—Al objeto de que de esta valoración pueda deducirse, sin nueva consulta, el precio de cada clase de cultivo, se distribuirá el valor en renta calculado entre las clases de cultivo señaladas en C. 2), de modo que el valor total de la finca resulte el calculado en el epígrafe F. 1). La suma de la columna «Hectáreas» será la cabida real en venta de la finca.

F. 4) **Valor potencial de la finca.**—Se calculará por las inversiones a realizar y las rentas futuras.

F. 5) **Comparación con fincas análogas adquiridas en la región.**—Se añadirá un cuadro de las distintas fincas que han sido valoradas o adquiridas por el I.C.O.N.A. en la región, incluyendo todas aquellas que puedan estimarse en cierto modo comparables, colocándolas por orden creciente y resaltando el puesto que corresponde a la finca objeto de la valoración. Se añadirá el año en que fué valorada cada finca.

F. 6) **Diferencias según la Ley de Pantanos.** Cuando la finca se halle en la cuenca de los embalses afectados por la Ley de 19 de diciembre de 1951 se calculará la diferencia de valor entre los terrenos agrícolas de la finca y el valor asignable a los mismos si no hubiesen estado cultivados, a fin de aplicar el artículo 6.º de la Ley y recabar de Obras Hidráulicas el reembolso del 50 por 100 de esta diferencia.

Este cálculo se hará también cuando no habiendo pantanos propiamente dichos haya sistemas de riego vías de comunicación, poblaciones afectadas por la futura repoblación de la finca, etc.

Quando haya lugar a la aplicación de esta Ley se enviarán dos ejemplares de esta valoración.

INFORME Y VALORACION DE LA FINCA DENOMINADA

” SON SUREDA ”

MEMORIA RESUMEN

A. - ESTADO LEGAL

1) Posición administrativa

- A) Provincia: BALEARES
b) Partido judicial: MANACOR
c) Partido registral: MANACOR
d) Municipio de: ARTA
e) Entidad local menor: -

2) Pertenencia

A Doña Antonia Bosch Fabrogues

3) Estado Registral

Inscrita en el Registro de la Propiedad de Manacor con una cabida de 397,5333 Has.

4) Estado Catastral

Cabida 422,8423 Has. { Líquido imponible urbana: -
Líquido imponible rústica: 34.657

Contribución en 1974 : _____ pesetas.

Polígonos y parcelas: Polígono 4: Parcela 34 y Parcela 35

Polígono 5: Parcela 50 y

Polígono 7: Parcela 10 y Parcela 11

5) Límites

Norte: Finca de la Colonia de San Pedro y Ca'n Pusota del Tº de Artá

Este: Finca Ca'n Canals del Tº de Artá

Sur: Fincas del Tº de Artá

Oeste: Fincas Son Forteza y Sa Devessa del Tº de Artá.

6) Actas de apeo de límites

Se realizó un apeo de límites en el día 3 de Julio de 1.975 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	428,9923	-	428,9923
Catastral	422,8423	-	422,8423
Registral	397,5333	-	397,5333

8) Servidumbres

Ninguna

B. - ESTADO NATURAL1) Suelo

- a) Naturaleza Calizo arcilloso con afloración de roca en ciertas zonas
- b) Compacidad Media
- c) Profundidad Media. Escasa en algunas zonas
- d) Accidentación Variable y pendientes hasta 45%
- e) Altitud máxima 485 m. y mínima 209 m.
- f) Orientación dominante Valde en dirección N.O. a S.E.
- g) Porcentaje de suelo inforestal 8%

2) Clima

- a) Precipitación media anual tomada en Artá (Mallorca)
- b) De invierno I-X a I-VII 600 mm.
De verano I-VIII a I-X 112 mm.
- c) Días de nieve del año -
- d) Días de helada 3
- e) Temperatura máxima 38^o (día 11.7) y mínima 3,6 (día 5.3)

3) Vegetación

- a) Arbórea espontánea del monte Pinus halopenensis, 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 Ampelodesmos, Chamaecrops, Cistus, Erica, Genista, Lavandula, Daphno, Rosmarinus.
- e) Tapiz herbáceo Braquipodium, Avona, Poa, Agrostis y Trifolium.

f) Cultivos agrícolas de la finca 30,4250 Has. de cereal secoano.
 1,7500 Has. de algarrobos y 3,7665 Has. de olivar.

g) Futura forma de explotación Monto 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 éstos respecto a la Ley de Pantanos

d) Proyectos hidrológico-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: 428,9923 Has.

Clases de cultivo	Hectóreas	%
Pinar	38,1750	8,90
Encinar	15,5250	3,62
Cereal secoano	30,4250	7,09
Olivar	3,7665	0,88
Algarrobos	1,7500	0,41
Erial a pastos	305,0314	71,10
Inf forestal	34,3194	8,00
	<u>428,9923</u>	<u>100,-</u>

3) Resumen descriptivo de cada clase de cultivo

Pinar con una superficie de 38,1750 Has.; Encinar con 15,5250 Has.;
 Cultivos de secoano con 30,4250 Has.; Olivar con 3,7665 Has.; Algarrobos
 en 1,7500 Has. y orial a pastos en 305,0314 Has.

4) Existencias forestales

De los montes públicos ordenados y revisados numerosas veces, de
 características análogas a esta finca, hemos deducido las siguientes exis-
 tencias: 1875 m.c. de madera de pino y 83 Tn. de leña de encina de posibi-
 lidad anual.

D. - ESTADO ECONOMICO Y SOCIAL

1) Comunicaciones

La finca está dotada de varios caminos que la atraviesan. Distra por camino vecinal 3 Km. de Artá, unida a Palma por Carretera Comarcal de 70 Km.

2) Edificios

Casas y anejos, conocidas como Casas Nuevas de San Sureda.

3) Aprovechamientos

Maderas, pastos, corceles secanos, algarrobos, olivos y caza.

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

Distra unos 6 Km. de la finca "Es Recó", con 190 Has. consorciadas con el ICONA con nº de Plano M-3.011

5) Impacto de la compra en el estado social

En una zona con abundantes montes particulares en la que la actuación del ICONA se vería realizada por la adquisición propuesta y el consorcio citado. Sería la primera finca adquirida en la Provincia, para cu-
montar su escasa superficie pública.

6) Ventajas e inconvenientes de la adquisición

Zona orosionada por sucesivos incendios que aconseja su repoblación, siendo paisaje protegido y zona turística apta para la adecuación recreativa, todas sus características hacen una finca muy adecuada a los fines del I.C.O.N.A.

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>
26-Abril-1975	18.000.000	41.959

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

c) Ordenes e instrucciones recibidas para la valoración Orden de 27 de Mayo de 1.975

d) Fechas de los trabajos de campo 3 y 4 de Junio

2) Resumen de las unidades de renta

Son m.c. de madera de pino carrasco; Tn. de leña de encina; cabe-
za/mos de ganado labor; Kg. de vasa forrajera; Kg. de aceituna y Kg. de al-
garroba. Caza: Ha. apta para la caza.

3) Precio de las unidades de renta

m.c. de madera de pino a 400 pts; tonelada de leña en pila a 100 pts.; cabaza/nos de lanar a 25 pts.; Kg. de vena forrajera a 1,50 pts.; Kg. de escoltuna a 11 pts.; Kg. de algarroba a 6,50 pts.; Ha. de onza a 700 pts.

4) Gastos

Asocionen los gastos anuales a 43.465 pts.

5) Tanto de capitalización

Se fija el 4% anual.

F. - VALORES.

1) Valor de renta

Has.	Concepto	Renta anual	Capital ptas.	Precio por Ha
38,1750	Pinar	19.000	475.000	12.636
15,5250	Encinar	8.300	207.500	13.366
30,4250	Coronel cocano	228.188	5.704.700	187.500
3,7665	Oliver	33.143	828.575	219.985
1,7500	Algarrobos	14.780	369.700	211.250
305,0314	Príal a pastos	77.000	1.925.000	5.360
428,9923	Caza	321.744	8.043.606	18.750
	Sumas	703.363	17.534.081	40.989
	Gastos	43.465	1.086.625	2.533
	Diferencia valor en renta	659.898	16.457.456	38.456

Valor medio por hectárea: 38.456 ptas.

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

Finca	Año	Ptas./Ha.
La Duya	1.972	50.000'-
La Rosé	1.973	48.000'-
Valor estimado aceptable		42.000'- ptas./Ha.

3) Valor total de cada clase de cultivo y riqueza

Clases de cultivo	Hectáreas	Precio por Ha.	Valor ptas.
Pinar	38,1750	10.303	393.317
Encinar	15,5250	10.833	168.102
Coronel cocano	30,4250	184.987	5.627.621
Oliver	3,7665	217.452	819.933
Algarrobos	1,7500	208.717	365.255
Príal a pastos	305,0314	18.327	1.167.355
Caza	428,9923	18.547	7.956.520
Inforsental			
Sumas	428,9923	38.456	16.497.283

4) Valor potencial de la finca

Capitalizando las rentas futuras se obtiene un valor de 26.643.700 ptas. con unos gastos de 18.640.600 ptas. Diferencia 8.003.100 ptas.

INFORME Y VALORACION DE LA FINCA DENOMINADA

"SON SUREDA"

MEMORIA AMPLIATORIA

A. ESTADO LEGAL

A.1. Posición administrativa

La finca "Son Sureda" objeto de valoración forma una unidad cerrada, situada en el Término Municipal de Artá, partido judicial y registral de Manacor isla de Mallorca, provincia de Baleares.

A.2. Portenencia.

A Doña Antonia Bosch Fábregues por escritura de cesión de bienes en escritura autorizada por el Notario de Campos del Puerto D. Miguel Tomás Soroll, el día 26 de Marzo de 1.971 y por partición de herencia en escritura autorizada por el Notario de Palma D. Juan Alemany Valent en fecha 1 de Marzo de 1.947

A.3. Estado registral.

Inscrita en el Registro de la Propiedad de Manacor en el Tomo 2.461, Libro 140, Folio 129, Finca 6.122 y en el Tomo 2.774, Libro 152, Folio 139, Finca 7205

A.4. Estado catastral.

En el certificado catastral figura inscrita en el polígono 4: parcelas 34 y 35; polígono 5: parcela 50 y polígono 7: parcelas 10 y 11 del término municipal de Artá.

A.5. Límites.

Son los siguientes de acuerdo con el apeo de límites realizado:

Norte: Fincas de la Colonia de San Pedro y finca Ca'n Puseta del término municipal de Artá.

Este : Finca Ca'n Canals del término municipal de Artá.

Sur : Fincas del término municipal de Artá.

Oeste: Fincas Son Forteza y Sa Dovassa del término municipal de Artá.

A.6. Actas del apeo de límites.

El apeo de límites se realizó durante el día 3 de Julio de 1.975 y su anuncio fue publicado en el B.O. de la provincia de Baleares nº 16.957 de / 24 de Junio de 1.975

Así mismo se comunicó por escrito la iniciación de la operación de apeo de límites a los propietarios colindantes.

A.7. Cabidas.

La cabida real de la finca, según rectificación efectuada de acuerdo con el apeo de límites sobre el plano de catastro facilitado por el correspondiente servicio provincial a escala 1:5.000, restituido de la fotografía aérea correspondiente, es de 428,9923 Has. que suman la superficie total en venta.

La cabida registral es de 397,5333 Has. y la catastral de 422,8423 Has. No hay enclavados en la finca.

A.8. Servidumbres.

No existen.

B. ESTADO NATURAL.

B.1. Suelo.

Situado en el macizo montañoso que constituye el extremo N.E. de la isla de Mallorca, el suelo es calizo arcilloso con afloración de rocas principalmente en las partes altas.

La capacidad es de tipo medio y la profundidad del suelo variable, notable en los valles y partes llanas, escaseando al ascender por las laderas. Su accidentación es importante, más acusada en los límites Norte de la finca, - con pendientes que llegan al 45% en ciertas laderas y con cortados en un acantilado del límite N. próximo a la costa máxima de la finca, que presenta en Ferrutz con 485 m. La altitud mínima es de 209 m.

La orientación dominante es la constituida por un valle que presenta dirección N.O. á S.E.

La proporción de terreno inforestal es de un 8%.

B.2. Clima.

Clima típicamente mediterráneo, con precipitaciones, según datos / tomados en Artá de 712 mm. al año, que se distribuyen en unos 600 mm. en invierno y unos 112 mm. en el periodo comprendido entre 1º de Julio y 1º de Octubre. La temperatura máxima es de 33º en Julio y la mínima de 3,6º en primeros de Marzo. Tres días de helada en el mes de Marzo, 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 *Coratonia siliqua*.

La cubierta arbustiva está formada por matorral de palmito, carrizo, jara, brozo, gonista, lavándula, romero, etc.

El tapiz herbáceo lo forman el *Branquipodium*, Avena, *Poa*, *Agrostis*, *Tifolium*, etc.

Los cultivos agrícolas en secano son alternativas de cereales y forrajeras, así como olivos y algarrobos.

Como futura forma de explotación se prevé 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 sin embargo en la finca, en las proximidades de su límite Norte una fuente llamada del Parral, que vierte hacia la Colonia de San Pedro por el torrente del mismo nombre.

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

C. ESTADO FORESTAL.

C.1. Planos.

Se acompaña los siguientes planos:

De situación de la finca, a escala 1:50.000

Plano de la finca a escala 1:5.000

De distribución de los cultivos 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	38,1750 Hns. equivalentes al	8,90 %
Encinar	15,5250 " "	3,62 %
Coreal secano	30,4250 " "	7,09 %
Olivar	3,7665 " "	0,88 %
Algarrobos	1,7500 " "	0,41 %
Erial a pastos	305,0314 " "	71,10 %
Inforestal	34,3194 " "	8,00 %

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

Pinar: La superficie dedicada a este cultivo es de 38,1750 Has. en forma de masa arbórea adulta.

Encinar: La superficie dedicada a este cultivo es de 15,5250 Has.

Cereales secos: La superficie dedicada a este cultivo es de 30,4250 Has. siendo en ellas el principal aprovechamiento el de veza forrajera en alternativa con cereal.

Olivar y algarrobos: Con unas superficies respectivas de 3,7665 y 1,7500 Has. / están dedicadas a la producción de aceituna para consumo y garrofa para el ganado.

Urbal a pastos: En 305,0314 Has. de la finca se realiza el aprovechamiento integral de los pastos, a los que agregamos para el cálculo de los ingresos, las cabezas de ganado que pastan en el pinar y las que aprovechan el encinar en montanera.

Inforestal: La superficie inforestal que representa el 8%, comprende unas / 34,3194 Has.

C.4. Existencias forestales por clases diamétricas.

Basándonos en las Ordenaciones de los montes de U.P. de Mallorca, / de características similares, principalmente climáticas, selvícolas y de calidad, y en las sucesivas Revisiones que se han llevado a cabo, hemos deducido proporcionalmente a la superficie, las siguientes existencias:

Madera de pino: 1.875 m.c. con un crecimiento de 60 m.c. cifras correspondientes a las 38,1750 Has de pinar.

Aplicando la fórmula para la posibilidad $P = \frac{E}{n} + \frac{c}{2}$, donde E son las existencias, n e. turno y c el crecimiento, para los valores anteriores y un turno n=60 años, obtendremos:

$P = 61$ m.c., que con aplicación de un coeficiente restrictivo del 20% aplicando en las Ordenaciones de montes similares, nos arroja una posibilidad anual de 49 m.c. de madera de pino, para la superficie de 38,1750 Has de / pinar.

Deducimos de igual manera la leña de encina que se puede obtener, / basándonos en los cálculos de los proyectos de Ordenación, llegando a una posibilidad anual de 83 Tm. para la superficie de 15,5250 Has de encinar.

D. ESTADO ECONOMICO Y SOCIAL.

D.1. Comunicaciones.

La finca está dotada de varios caminos que la atraviesan y que discurren desde su acceso principal hasta las Casas Nuevas existentes en la finca, continuando próximo a su límite oriental hasta dividirse en otros varios. La finca está enlazada por camino vecinal en buen estado, de 3 Km. de longitud al pueblo de Artá, que a su vez se halla unido a Palma de Mallorca por carretera comarcal de 70 Kms, en la cual, y a una distancia de Artá de 21 Km. está la capital comarcal, Manacor.

D.2. Edificios.

Hay unas casas en la finca, conocidas como Casas Nuevas de Son Sureda, que se encuentran en buenas condiciones y que tienen como anejos, unos almacenes, cochera, pozo con aljibo, etc.

Un 60% aproximadamente del perímetro se halla cercado con pared de piedra seca en buen estado.

D.3. Aprovechamientos.

Se resumen en los conceptos que se especifican seguidamente:

Madera de pino: La posibilidad anual de las parcelas de monte de pino, deducida en el apartado C.4., se elevan á 49 m.l.

Leñas de encinas: La posibilidad anual deducida para las 15,5250 Has. es de 83 Tn.

Cereales de secano: Las producciones computadas en Kg. de veza forrajera es de 5.000 Kg./Has., que representan para las 30,4250 Has. una producción total de 273.825 Kg.

Olivar. La producción obtenida es de 300 Kg. de aceituna por Has. que supone en las 3,7665 Has de olivar un total de 3.013 Kg.

Algarrobos: Se obtienen 1.300 Kg./Ha. de algarrobo, es decir, en la superficie de 1,7500 Has. un total de 2.275 Kg.

Pastos: Los pastos existentes en la zona de orial admiten una carga de 1 cabeza de lanar por Ha.; en el pinar, media cabeza por Ha. y 4 cabezas en el aprovechamiento de bollo-ta, de tal forma que el total de cabezas de lanar en la totalidad de la finca, durante los 8 meses que dura el aprovechamiento, es de 388.

Caza: El aprovechamiento de la caza de la finca Son Sureda, representa unos ingresos de 172.000 pts., que está en el tenor de unas 400 pts./Ha., que se abonan en la actualidad por el arrendatario de este aprovechamiento en terrenos silvícolas, donde existen perdiz, conejo, liebre, tordo, estornino, becauda, tórtola y paloma.

D.4. Relaciones con otras fincas del I.CO.NA. en la comarca.

Son Sureda dista unos 6 Km. de la finca "Es Recó" propiedad de D^a María Antonia Amorós Fryberg, de la que 190 Has. están consorciadas con el I.CO.NA. en fecha 22 de Julio de 1.975, con número del Elenco FM-3.011. La gran proximidad de ambas fincas, unida por caminos en perfecto estado y carretera a través de Artá, en la distancia de 6 Km. representaría una importante ventaja con vistas a la concentración de trabajos, vigilancia y explotación.

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

La finca está emplazada en una zona con numerosos montes particulares, en la que la actuación del I.CO.NA. tendría gran realce desde el plano social a través de la adquisición propuesta y del consorcio citado en el apartado anterior, debido a que por ser zona muy castigada por los incendios forestales y muy sometida a erosión, tanto las repoblaciones a efectuar, como los tratamientos selvícolas y las medidas de protección contra incendios constituirían un ejemplo de la actuación necesaria para la conservación de la zona.

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

D.6. Ventajas e inconvenientes de la adquisición.

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

Luchar contra la creciente erosión causada por el arbolado perdido en incendios forestales, considerando que la finca radica en una zona incluida en el Plan Nacional de Repoblaciones, como zona a repoblar.

La finca está en zona propuesta como paisaje protegido.

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.

Hay abundancia de palomas bravías que nidifican en la zona de encinar, todo lo cual aconseja la aplicación de criterios conservacionista.

Es zona turística, apta para la adecuación recreativa.

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

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

E. VALORACION

E.1. Antecedentes.

La finca Son Suruda fue ofrecida al I.CO.MA. en fecha 26 de Abril de 1.975, en un precio de 18.000.000 pts., con un valor real por Ha. de 41.959'- pts. recibiéndose orden de valoración el 27 de Mayo, después del informe favorable de esta Jefatura Provincial.

Los trabajos de campo se realizaron los días 3 y 4 de Junio.

E.2. Resumen de las unidades de renta.

Las unidades de renta son m.c. madura de pino; Tm. de leña de encina, Kg. de veza forrajera, Kg. de aceituna; Kg. de algarroba; cabeza/mos de ganado lanar y/la. de caza.

Las producciones son:

Madura de pino	49 m.c./año	
Leña de encina	83 Tm./año	
Veza forrajera	173.825 Kg./año	152.125 Kg/año
Aceituna	3.013 Kg./año	
Algarroba	2.275 Kg./año	
Pastos	288 cabezas lanar/8 meses	
Caza	428,9923 Has.	

E.3. Precios de las unidades de renta.

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

Madura de pino: 300 pts./m.c.	400 500
Leñas: 100 pts./Tm. en pié.	125
Veza forrajera 1,50 pts./Kg.	
Aceituna: 11 pts./Kg.	
Algarroba: 5,50 pts./kg.	
Pastos: 15 pts./cabeza mos de ganado lanar	25 30
Caza: 400 pts./Ha.	750

E.4. Gastos.

El líquido imponible que carga sobre la finca es de 34.657 pts. y los gastos anuales que soporta son los siguientes:

a) Contribución territorial	1.944
b) Seguridad Social Agraria	24.820
c) Impuestos municipales	1.733
d) C.O.S.A.....	44
e) Plagas del campo	124
f) Administración y guardería	14.800

TOTAL GASTOS 43.465'-

E.5. Tanto de capitalización.

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 49 m.c. al precio de 400'- pts./m.c. proporciona una renta anual de 19.600'- pts. que originaría un capital de 490.000 pts. y un precio por Ha. para este cultivo de 12.836'- pts.
- Encinar: 83 Tn. al año al precio de 100 pts. Tn. on pié, normal en la comarca, producen una renta de 8.300 pts. que al 4% supone un capital de 207.500 pts. y un precio medio de 13.370 pts. por Ha.
- Pastos: 388 cabezas de lanar durante 8 meses al precio de 25 pts. cabozas/mes, produce una renta anual de 77.600 pts., que supone un capital de 1.940.000 pts. y un precio medio por Ha. de 6.360 pts.
- Cultivos de secano: 152.125 Kg. de vena forrajera producen una renta anual de 228.188 pts. al precio de 1,50 pts./kg. que suponen un capital de 5.704.700 pts. con un precio medio por Ha. de 187.500 pts.
- Oliver: 3.013 Kg. de aceituna a 11 pts./kg. produce una renta de 33.143 pts. y un capital de 828.575 pts. con un precio medio por Ha. de 219.985 pts.
- Algarrobos: 2.275 Kg. de algarroba a 6,50 pts./Kg. producen una renta de 14.788 pts. y un capital de 369.700 pts. con un precio medio por Ha. de 211.250 pts.
- Caza: El aprovechamiento de caza a razón de 750 pts./Ha. produce una renta de 321.744 pts. y un capital de 8.043.606 pts. por un precio medio por Ha. de 18.750 pts.
- Gastos: Los gastos anuales alcanzan la suma de 43.465 pts. que al 4% representan un capital de 1.086.625 pts. La diferencia de valor en renta para la finca un valor de 656.361 pts. y un precio por Ha. de 38.250 pts.

F.2. Valor comercial por comparación con fincas no festionadas por el I.CO.NA.

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 pts.

Un valor aceptable puede ser el de 42.000 pts./Ha. no obstante las dificultades en encontrar ofertas de venta por el mismo.

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

Se ha obtenido un gasto por Has. de 2.533 pts., 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 zona sobre el que solo repercute la incidencia por gastos por Ha. forestal, el estar las restantes superficies consideradas en cada cultivo. Los totales obtenidos son los siguientes:

16.497.456 ← Valor de la finca: 16.409.025 pts. que representa un precio por Ha. de 38.250 pts. en las 428,9923 Has. que tiene la propiedad en venta.

38.456

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

Inversiones y gastos de creación y tratamiento de una Ha. de masa arbórea: 51.600' - pts.

que al total de 341 Has. de posible repoblación en la finca, suponen: 17.595.600' - pts.

Inversiones y gastos de creación y tratamiento de una Ha. de masa arborea intermedia: 27.500 pts. que en el total de 38 Has., pobladas de pinar supone 1.045.000 pts.

Ingresos por el aprovechamiento de 1 Ha. de masa arborea en monte alto: 70.300 pts. que al total de 379 Has. suponen 26.643.700 pts.

La diferencia entre ingresos y gastos supone un valor potencial de 8.003.100 pts. 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 nos ocupa sería la primera adquisición efectuada por I.C.C.N.A. en la provincia.

F.6. Diferencia según la Ley de Pantanos.

No se halla en la cuenca de ningún embalse.

Palma de Mallorca, 6 de Octubre de 1.975

EL INGENIERO DE MONTES,

Fdo.: José Ignacio de Cimeros



Fdo.: Mateo Castelló Más

Polizono 7
Parcela 11

DATOS AGRÍCOLAS Y ECONÓMICOS													
FECHA	CULTIVOS Y APROVECHAMIENTOS	CLASE	SUPERFICIE			VALORACIÓN TIPOS UNITARIOS			RENTA BRUTA		RIQUEZA IMPOSIBLE		
			HECTÁREAS	A.	G.	VENTA	RENTA	RIQUEZA					
648	1953	Cereales secano	2 ^o		50	00	22	112 ³³⁶	254	168		127 00	22
59		Pinar	3 ^o	18	82	50	37	734 ³⁷	50	734		441 25	1111
345		Encinar	1 ^o	4	20	00	22	924 ²³⁶	200	929		860 00	1483
45		Monte bajo	2 ^o	16	87	50	22	672 ²⁸	25	472		421 88	759
		Frial	1 ^o	29	65	00	172	14	172		415 10		
TOTALES.....					70	15	00			2 541		2 765 23	x

FÁBRICA NACIONAL DE MONEDA Y TIMBRE

FECHA	TRANSFORMACIÓN QUE EXPERIMENTA LA PARCELA
	Se divide en las parcelas _____
	Se agrega a la parcela _____
	Se _____

En _____, a _____ de _____ de 19____
EL INGENIERO,

DATOS AGRÍCOLAS Y ECONÓMICOS

FECHA	CULTIVOS Y APROVECHAMIENTOS	CLASE	SUPERFICIE			VALORACIÓN TIPOS UNITARIOS			RENTA BRUTA		RIQUEZA IMPONIBLE		
			HECTÁREAS	A.	G.	VENTA	RENTA	RIQUEZA					
	Cereales secano	1ª		67	50			384			259	20	—
	Cereales secano	2ª	1	00	00			254			254	00	—
	Cereales secano	3ª	28	25	00			119			336	76	—
	Algarrobes	3ª	1	75	00			270			472	50	—
	Olivos	3ª	3	76	65			116			436	91	—
	Pinar	2ª	19	35	00			100			1935	00	—
	Encinar	2ª	11	22	50			150			1682	75	—
	Monte bajo	2ª	25	60	00			25			640	00	—
	Monte bajo	2ª	11	85	00			25			296	25	—
	Palmital	Unica	12	85	00			40			514	00	—
	Exial a pasto	Unica	16	15	00			14			226	10	—
TOTALES.....			132	46	65						10079	47	X

FÁBRICA NACIONAL DE MONEDA Y TIMBRE

FECHA	TRANSFORMACIÓN QUE EXPERIMENTA LA PARCELA
	Se divide en las parcelas _____
	Se agrega a la parcela _____
	Se _____

En _____, a _____ de _____ de 19____
EL INGENIERO,

Poligono 7
Parcela 10.

Polygono 7
Parcela 8

DATOS AGRÍCOLAS Y ECONÓMICOS													
FECHA	CULTIVOS O APROVECHAMIENTOS	CLASE	SUPERFICIE			VALORACIÓN TIPOS UNITARIOS			RENTA BRUTA		RIQUEZA IMPONIBLE		
			HECTÁREAS	A.	G.	VENTA	RENTA	RIQUEZA					
1880	Cereales secano	2ª		47	43	276	556 159	254	159		120	47	
	Higueras	2ª		47	43	700	300 142	300	142	X	142	29	
	Olivar	1ª		1	92	51	215	574 215	391	114		752	71
	Olivar	2ª		2	03	67	172	722 218	251	2025		511	31
	Olivar	3ª		4	40	82	68	700 70	116	300		511	36
	Monte bajo	1ª		1	28	34	32	32 32	30	11		38	50
TOTALES.....				10	60	20				1304		2076	54

FABRICA NACIONAL DE MONEDA Y TIMBRE

FECHA	TRANSFORMACIÓN QUE EXPERIMENTA LA PARCELA
	Se divide en las parcelas _____
	Se agrega a la parcela _____
	Se _____

En _____ a _____ de _____ de 19 _____

EL INGENIERO,