

MINISTERIO DE AGRICULTURA, PESCA Y ALIMENTACION
DELEGACION PROVINCIAL DE BALEARES

JEFATURA PROVINCIAL DEL I. CO. NA.

ASUNTO: INFORMACION Y VALORACION DE LA FINCA DENOMINADA "COMA FREDA" DEL TERMINO
MUNICIPAL DE ESCORCA.



MINISTERIO DE AGRICULTURA, PESCA Y ALIMENTACION
INSTITUTO NACIONAL PARA LA CONSERVACION DE LA NATURALEZA (I.CO.NA.)

JEFATURA PROVINCIAL DE BALEARES

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

PALMA DE MALLORCA JIC/mg

SU Ref.:
ASUNTO: Remisión copia del Informe y Valoración de la finca "COMA FREDA" del término municipal de Escorca, Isla de Mallorca.

Ilmo.Sr.:

Adjunto tengo el honor de remitir a V.I., copia del Informe y Valoración de la finca "COMA FREDA" del término municipal de Escorca, isla de Mallorca, ofertada en venta al ICONA por los propietarios, Hermanos Coll Moragues, en el precio de 29.750.000 pesetas.

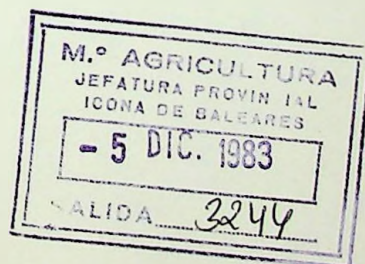
Dios guarde a V.I. muchos años

Palma de Mallorca, 21 de Noviembre de 1.983

EL INGENIERO JEFE,



Fdo.: Mateo Castelló Mas.



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

BARCELONA



MINISTERIO DE AGRICULTURA, PESCA Y ALIMENTACION
INSTITUTO NACIONAL PARA LA CONSERVACION DE LA NATURALEZA (I.CO.NA.)

JEFATURA PROVINCIAL DE BALEARES

Pasaje Particular Guillermo de Torrella, n.º 1 - Planta 1.ª y 7.ª - Edificio "SENA" - Teléf. 21 74 40
PALMA DE MALLORCA JIC/mg

SU Ref.:

ASUNTO: Remisión Informe y Valoración de la finca "Coma Freda" del término municipal de Escorca.

Ilmo.Sr.:

Adjunto tengo el honor de remitir a V.I. informe y valoración de la finca "Coma Freda" del término municipal de Escorca, isla de Mallorca, ofertada en venta al ICONA por los propietarios, Hermanos Coll Moragues, en el precio de 29.750.000 pesetas.

Al propio tiempo cumplo el deber de informarle que el precio resultante de la valoración es de 30.169.775 pesetas de las que 8.121.250 pesetas, corresponden a las casas y el resto al terreno rústico.

En consecuencia proponemos la adquisición por el precio de -- oferta.

Dios guarde a V.I. muchos años

Palma de Mallorca, 21 de Noviembre de 1.983

EL INGENIERO JEFE,



Fdo.: Mateo Castelló Mas.



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



MINISTERIO DE AGRICULTURA, PESCA Y ALIMENTACION
INSTITUTO NACIONAL PARA LA CONSERVACION DE LA NATURALEZA (I.CO.NA.)

JEFATURA PROVINCIAL DE BALEARES

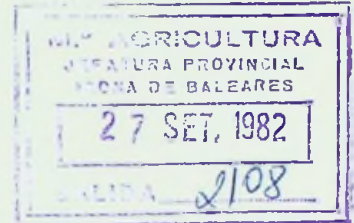
Pasaje Particular Guillermo de Torrella, n.º 1 - Planta 7.º - Edificio "Sena" - Teléf. 21 74 40

PALMA DE MALLORCA

Su Ref.:

mp

ASUNTO Remisión copia del Informe y Valoración de la finca "COMA FREDA" del término municipal de Escorca, isla de Mallorca.



Ilmo. Sr.:

Adjunto tengo el honor de remitir a V.I., copia del Informe y Valoración de la finca "COMA FREDA" del término municipal de Escorca, isla / de Mallorca, ofertada en venta al ICONA por los propietarios, Hermanos Coll / Moragues, en el precio de 29.750.000 pesetas.

Dios guarde a V.I. muchos años

Palma de Mallorca, 24 de Septiembre de 1.982

EL INGENIERO JEFE,

Fdo.: Mateo Castelló Mas.



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

BARCELONA



MINISTERIO DE AGRICULTURA, PESCA Y ALIMENTACION
INSTITUTO NACIONAL PARA LA CONSERVACION DE LA NATURALEZA (I.CO.NA.)

JEFATURA PROVINCIAL DE BALEARES

Pasaje Particular Guillermo de Torrella, n.º 1 - Planta 7.º - Edificio "Seno" - Telef. 21 74 40

PALMA DE MALLORCA

Su Ref.:

ASUNTO Remisión informe y valoración de la finca "COMA FREDA" del término municipal de Escorca.

Ilmo. Sr.:

Adjunto tengo el honor de remitir a V.I. informe y valoración de la finca "Coma Freda" del término municipal de Escorca, isla de / Mallorca, ofertada en venta al ICONA por los propietarios, Hermanos Coll Mo ragues, en el precio de 29.750.000 pesetas.

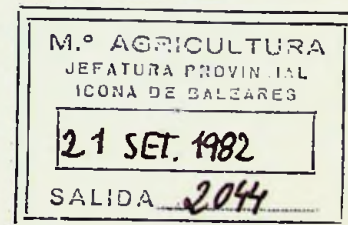
Al propio tiempo cumplo el deber de informarle que el / precio resultante de la valoración es de 22.048.525 pesetas en cuanto a va- lor en renta del terreno rústico se refiere, y que la diferencia de -- / 7.701.475 pesetas es el precio que la propiedad atribuye a las casas del pre- dio de 324'85 m², a un valor de 23.708 pesetas/m², que de forma indivisi- ble completa el precio total de la oferta.

Dios guarde a V.I. muchos años

Palma de Mallorca, 21 de Septiembre de 1.982

EL INGENIERO JEFE,

Fdo.: Mateo Castelló Mas.



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

MADRID

INFORME Y VALORACION



Ref. Servicio _____

Ref. Central _____

MINISTERIO DE AGRICULTURA

INSTITUTO NACIONAL PARA LA CONSERVACION DE LA NATURALEZA

SERVICIO ICONA DE BALEARES

INFORME Y VALORACION DE LA FINCA

Término municipal	ESCORCA (Isla de Mallorca)
Nombre	"COMA FREDA"
Provincia	BALEARES
Propietario	HERMANOS COLL MORAGUES

Fecha Noviembre de 1.983

Autor José Ignacio de Cisneros González.

3) Precio de las unidades de renta

Tp. de leña en pie a 200 pts.; cabeza mes de lanar a 25 pts.; Kg. de veza forrajera a 4 pts.; Ha. de caza a 1.200 pts.

4) Gastos

Ascienden los gastos anuales a 36.219 pts.

5) Tanto de capitalización

Se fija el 4% anual.

F. - VALORES.

1) Valor de renta

Hos	Concepto	Renta anual	Capital ptas.	Precio por Ha
94,1900	Encinar	96,000	2.400.000	25.480
18,3905	Cultivos de secano	367,810	9.195.250	500.000
4,3700	Matorral	1.950	48.750	11.156
152,3795	Errial a Pastos	68.400	1.710.000	11.222
320,0000	Caza	384.000	9.600.000	30.000
	Casas del predio		8.121.250	
	Sumas	881.941	31.075.250	95.799
	Gastos	36.219	905.475	2.830
	Diferencia valor en renta	881.941	30.169.775	94.281

Valor medio por hectárea: 94.281 ptas.

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

Finca AUMALLUX Año 1,975 Ptas./Ha. 85.000

" " " " " "

Valor estimado aceptable 95.000 ptas./Ha.

3) Valor total de cada clase de cultivo y riqueza

Clases de cultivo	Hectáreas	Precio por Ha.	Valor ptas.
Encinar	94,1900	22.650	2.133.404
Cultivos de secano	18,3905	497.170	9.143.205
Matorral	4,3700	8.326	36.385
Errial a pastos	152,3795	8.392	1.278.769
Caza	-	29.552	9.456.762
Casas	31,4700	=	8.125.250
Improductivo	19,2000	=	
Inforestal			
Sumas	320,0000	94.281	30.169.775

4) Valor potencial de la finca

Capitalizando las rentas futuras se obtiene un valor de 28.998.658 pesetas con unos gastos de 17.555.944 pesetas. Diferencia 11.442.714 pesetas.

INFORME Y VALORACION DE LA FINCA DENOMINADA

” COMA FREDA ”

MEMORIA RESUMEN

A. - ESTADO LEGAL

1) Posición administrativa

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

2) Pertenencia

Hermanos Coll Moragues.

3) Estado Registral

Inscrita en el Registro de la Propiedad de Inca al Tomo 870 de Escorca, Libro 4, Folio 241, Finca 102-Duplicado, Inscripción 11a

4) Estado Catastral

Cabida	290'8458	Has.	Líquido imponible urbana:	_____
			Líquido imponible rústica:	26.193
Contribución en 19	81		2.619	_____ pesetas.
Polígonos y parcelas:	<u>Polígono 5, Parcelas 34, 35, 36, 37, 38 y 45</u>			

5) Límites

Norte: La Mola
Este: Predios Ca'l Amitger y Es Guix
Sur: Comuna de Caimari (monte de U.P. N° 8)
Oeste: Fincas Massanella y Coma Prat

6) Actas de apeo de límites

Se realizó el apeo de límites el día 20 de Junio de 1.978 y de la operación se levantó la correspondiente Acta de Apeo de límites.

7) <u>Cabidas</u>	Total	Enclavados	En venta
Real	320'0000	-	320'0000
Catastral	290'8458	-	290'8458
Registral	290'8458	-	290'8458
8) <u>Servidumbres</u>	213,1250		213,1250
Ninguna			

B. - ESTADO NATURAL

1) Suelo

- Naturaleza calizo-arcilloso con afloraciones de roca.
- Compacidad media
- Profundidad media. Escasa en grandes zonas.
- Accidentación elevada y pendientes variables hasta el 40% con acantilados cortados.
- Altitud máxima 1.200 y mínima 580
- Orientación dominante Valle pronunciado en dirección SO.NE.
- Porcentaje de suelo inforestal 6%

2) Clima

- Precipitación media anual tomada en Lluc-Mallorca
- De invierno I-X a I-VII 1.224 mm.
De verano I-VIII a I-X 148 mm.
- Días de nieve del año 6
- Días de helada unos 10 al año
- Temperatura máxima 34° y mínima - 4°

3) Vegetación

- Arbórea espontánea del monte Quercus ilex, Olea oleaster
- Id. en los próximos semejantes Id. Id.
- Replados artificiales de los alrededores -
- Cubierta arbustiva y su descuaje Juniperus, Pistacea, Cistus, Erica y Genista
- Tapiz herbáceo Braquipodium, Agrostis y Ampelodesmus.

f) Cultivos agrícolas de la finca Cultivos de secano en 18'3905 Ha.....

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 1:10.000.....

c) Longitud de itinerario taquimétrico 8'300 Km.....

d) Otras fuentes de información cartográfica Instituto Geográfico y Catastral..

2) División del monte en unidades de inventariación

a) Distribución superficial del monte:

Clases de cultivo	Hectáreas	%
Encinar	94'1900 ^{29,0625}	29'43 ^{13,64%}
Cultivos de secano	18'3905	5'75 ^{3,30%}
Matorral	4'3700	1'37
Erial a pastos	152'3795 ^{126,5925}	47'62 ^{59,39%}
Inf forestal	19'2000 ^{19,2000}	6'00 ^{3,00%}
Improductivo	31'4700 ^{31,4700}	9'83 ^{14,77%}
	320'0000 ^{213,1250}	100'--

3) Resumen descriptivo de cada clase de cultivo

Encinar con 94'1900 Ha.; cultivos de secano en 18'3905 Ha.; matorral en...
4'3700 Ha. y erial a pastos con 152'3795 Ha.
^{126,5925}

4) Existencias forestales

De los montes públicos ordenados y revisados numerosas veces; de caracterís-
ticas análogas a esta finca, ubicados en las inmediaciones, hemos deducido
las siguientes existencias: 360 Tm. de leña de encina de posibilidad anual.

D. ESTADO ECONOMICO Y SOCIAL

1) Comunicaciones

La finca tiene acceso desde la carretera local de Inca a Lluc a través del Predio Es Guix con servidumbre legal y dista 3 Km. de Lluc y 14 Km. de Inca, unida a Palma por 30 Km. de carretera comarcal.

2) Edificios

Existen unas casas en la finca de 324'85 m² con pajar, cochera, establo y agua corriente de cisterna, que se valoran en 7.701.475 ptas. a razón de - 23.708 ptas/m².

3) Aprovechamientos

Leñas, cereal seco, pastos y caza.

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

Es colindante con el Grupo de Montes de U.P. N^os. 8 y 9 de Selva, distando 4 Km. del Grupo de Montes de U.P. N^os. 1 y 2 del Estado, Dista 8 Km. de los montes consorciados PM-3003, PM-3004, PM-3006 y PM-3007.

5) Impacto de la compra en el estado social

Está situada en la sierra norte de Mallorca, lindando con el Grupo de Montes N^os. 8 y 9 y a través de la finca del Monasterio de Lluc con el Grupo de Montes N^os. 1 y 2, colindando con la finca La Mola adquirida por el Consell, por lo que se reunió una gran superficie pública dentro de la sierra norte, espacio natural protegido.

6) Ventajas e inconvenientes de la adquisición

Radicada en el Espacio Natural Protegido, constituido por la sierra norte de Mallorca, es finca totalmente apta para los fines protectores y conservacionistas del ICONA y para la adecuación recreativa, excursionismo, etc.

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>
3-2-78	16.530.000	51.656
4-6-82	29.750.000	92.969
11-6-83	14.000.000	

b) Relación con otras ofertas. Está ofertada la finca Mina Gran del mismo término municipal a un precio de 43.673' - pesetas/Ha.

c) Ordenes e instrucciones recibidas para la valoración. Orden de 30 de Marzo de 1.978

d) Fechas de los trabajos de campo días 20 y 21 de Junio de 1.978

2) Resumen de las unidades de renta

Tm. de leña de encina; cabeza/mes de ganado lanar; Kg. de veza forrajera; caza: Ha. apta para la caza.

3) Precio de las unidades de renta

Tm. de leña en pie a 200 pts.; cabeza mes de lanar a 25 pts.; Kg. de veza forrajera a 4. pts.; Ha. de caza a 1.200 pts.

4) Gastos

Ascienden los gastos anuales a 36.219 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
94,1900	Encinar	96,000	2.400.000	25.480
18,3905	Cultivos de secano	367.810	9.195.250	500.000
4,3700	Matorral	1.950	48.750	11.156
152,3795	Erial a Pastos	68.400	1.710.000	11.222
320,0000	Caza	384.000	9.600.000	30.000
	Casas del predio		8.121.250	
	Sumas	881.941	31.075.250	95.799
	Gastos	36.219	905.475	2.830
	Diferencia valor en renta	881.941	30.169.775	94.281

Valor medio por hectárea: 94.281 ptas.

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

Finca AUMALLUX Año 1.975 Ptas./Ha. 85.000

Valor estimado aceptable 95.000 ptas./Ha.

3) Valor total de cada clase de cultivo y riqueza

Clases de cultivo	Hectáreas	Precio por Ha.	Valor ptas.
Encinar	94,1900	22.650	2.133.404
Cultivos de secano	18,3905	497.170	9.143.205
Matorral	4,3700	8.326	36.385
Erial a pastos	152,3795	8.392	1.278.769
Caza		29.552	9.456.762
Casas	31,4700	=	8.125.250
Improductivo	19,2000	=	
Inforestal			
Sumas	320,0000	94.281	30.169.775

4) Valor potencial de la finca

Capitalizando las rentas futuras se obtiene un valor de 28.998.658 pesetas con unos gastos de 17.555.944 pesetas. Diferencia 11.442.714 pesetas.

5 Comparación con fincas análogas adquiridas en la región

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

6 Diferencia según Ley de Pantanos

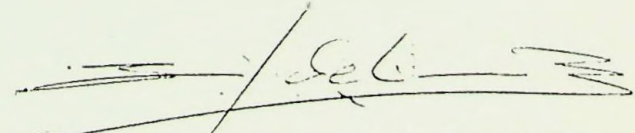
La finca se halla en la cuenca del Pantano de _____
sobre el río

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

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

Importa el 50 % de esa diferencia _____ pesetas
para _____ pesetas de valor de la finca
Palma de Mallorca a _____ de Noviembre _____ de 197⁸³

EL INGENIERO,


Fdo.: José Ignacio de Cisneros.



MINISTERIO DE AGRICULTURA, PESCA Y ALIMENTACION
INSTITUTO NACIONAL PARA LA CONSERVACION DE LA NATURALEZA (I.CO.NA.)

JEFATURA PROVINCIAL DE BALEARES

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

PALMA DE MALLORCA

Su Ref.:
ASUNTO INFORME Y VALORACION DE LA FINCA DENOMINADA "COMA FREDA" DEL TERMINO MUNICIPAL DE ESCORCA.

MEMORIA AMPLIATORIA

A. ESTADO LEGAL

A.1. Posición administrativa

La finca "Coma Freda" objeto de valoración forma una unidad cerrada, situada en el término municipal de Escorca, Partido Judicial y Registral de Inca, isla de Mallorca, Provincia de Baleares.

A.2. Pertenencia

A los hermanos Da. Ana, Da. Catalina y D. Ignacio Coll Mora, que proindiviso a partes iguales, por escritura de aceptación de herencia/ y extinción de usufructo, autorizada por el Notario de Soller, D. Juan Alemany Vich el día 15 de Noviembre de 1.960.

A.3. Estado registral

Inscrita en el Registro de la Propiedad de Inca al Tomo 870 de Escorca, Libro 4º, Folio 241, Finca 102-Duplicado, Inscripción 11a.

A.4. Estado catastral

En el certificado catastral figura inscrita en el Polígono 5, Parcelas 34, 35, 36, 37, 38 y 45 del término municipal de Escorca.

A.5. Límites

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

NORTE : Predio La Mola del término municipal de Escorca /
ESTE : Predios Ca'l Amitger y Es Guix del término municipal de Escorca y remanente de la propia finca
SUR : Monte de U.P. N°. 8 "Comuna de Caimari" de Selva y remanente de la propia finca.
OESTE : Predios Massanella y Coma Prat del Término Municipal de Escorca

A.6. Actas del apeo de límites

Se realizó durante el día 20 de Junio de 1.978 y su anuncio fué publicado en el B.O. de la Provincia N°. 17.420 de 8 de Junio de 1.978.

A.7. Cabidas

La cabida real de parte de la finca en venta de acuerdo con el plano a escala 1:10.000 que se acompaña es de 213,1250 Has.

Las cabidas registral y catastral de la finca total son de 290'8458 Has.

A.8. Servidumbres

No existen servidumbres que graven la finca en venta.

Existe sin embargo una servidumbre a favor de la finca de / paso por el camino de acceso desde la carretera local de Inca a Lluc, a través de la finca Es Guix.

B. ESTADO NATURAL

B.1. Suelo

Situada en la sierra norte de la isla de Mallorca, el suelo/ es calizo-arcilloso con afloración de rocas. La compacidad es de tipo medio y la profundidad del suelo variable.

Su accidentación es importante con pendientes que llegan al/ 45% en ciertas laderas y con cortados en diversos acantilados que aumentan/ la pendiente máxima hasta el 90%. El predio linda con la finca Massanella / en la que existe el Puig del mismo nombre que con 1.352 m. de altitud es la segunda cota de la isla de Mallorca. Dentro del predio la máxima altitud es de 1,200 m. y la altitud mínima es de unos 580 m.

La orientación dominante la presentan ambas laderas de un valle en dirección Suroeste Noreste.

La proporción de terreno inforestal de la parte en venta es del 9%.

B.2. Clima

Clima típicamente mediterráneo, participando de la alta pluviosidad de la sierra norte mallorquina, con precipitaciones según datos tomados en Lluc a unos 600 m. de altitud y en las inmediaciones de la finca / que nos ocupa, que se distribuyen en 1.224 mm. en invierno y 148 mm. en el período comprendido entre 1° de Julio y 1° de Octubre. La temperatura máxima es de 34° y la mínima de - 4°. Los días de helada son unos 10 al año y unos 6 días los de nevada.

B.3. Vegetación

La vegetación arborea de la finca está representada por el / Quercus ilex, existiendo también Olea oleaster.

La cubierta arbustiva está formada por matorral de lentisco, jara, brezo, genista, lavándula, etc.

El tapiz herbáceo lo forman el Ampelodesmus, Braquipodium, / Avena, Agrostis, Trifolium, etc.

Como futura forma de explotación se preve la de monte alto / de resinosas. Existe una zona de cultivos de secano.

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.

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

C. ESTADO FORESTAL

C.1. Planos

Se acompañan los siguientes planos: De la isla de Mallorca, / con ubicación de la finca, a escala 1:200.000.

De situación de la finca a escala 1:50.000.

Plano de la finca a escala 1:10.000.

C.2. División del monte en unidades de inventariación

La superficie para cada clase de cultivo es la siguiente:

Encinar	29,0625 Has.	equivalentes al 13,64%
Cultivos secano	6,8000 Has,	" al 3.20%
Erial a pastos	126,5925 Has.	" al 59,39%
Inf forestal	19,2000 Has,	" al 9.00%
Improductivo	31,4700 Has,	" al 14,77%

C.3. Resumen descriptivo de cada clase de cultivo

Encinar: La superficie dedicada a este cultivo es de 29,0625 Ha.

Cultivos secano: La superficie dedicada a este cultivo es de 6,8000 Ha. siendo en ellas el principal aprovechamiento el de veza forrajera en alternativa de cereal.

Erial a pastos: En 126,5925 Ha. se realiza el aprovechamiento integral de los pastos, agregando para el cálculo de los ingresos y en lo que respecta a ganadería, las cabezas de ganado de cerda que aprovechan el encinar en montanera.

C.4. Existencias forestales

Basandonos en las ordenaciones de los montes de U.P. de Mallorca de características similares, principalmente climáticas, selvícolas y de calidad, ubicados en las inmediaciones y en las sucesivas revisiones que se han llevado a cabo, hemos deducido proporcionalmente a la superficie la leña de encina que se puede obtener, llegando a una posibilidad de 110 Tm. para la superficie de 29,0625 Has. de encinar.

D. ESTADO ECONOMICO Y SOCIAL

D.1. Comunicaciones

La finca tiene acceso desde la carretera local de Inca a Lluc, a través del predio Es Guix con servidumbre legalmente constituida a favor de la finca Coma Freda, distando 3 Km. de Lluc y 14 Km. de Inca, núcleo urbano de gran importancia, que a su vez está unido a Palma por 30 Km. de carretera comarcal.

D.2. Edificios

No existen en la parte en venta.

D.3. Aprovechamientos

Se resumen en los conceptos que se especifican a continuación:

Leñas de encina: La posibilidad anual deducida para las 29,0625 Ha. es de 110 Tm.

Cultivos de secano: La producción de las 6,8000 Has. de este tipo de cultivo, computadas en producción de veza forrajera a razón de 5.000 Kg. por Ha. se eleva a 34.000 Kgs. anuales.

Erial a pastos: Los pastos existentes en la zona de erial admiten una carga de cabeza y media de lanar por Ha., si bien y en lo que a ganado se refiere agregaremos al aprovechamiento del encinar un total de 10 cabezas de ganado de cerda durante 4 meses en régimen de montanera. Resumiento en la superficie de erial pastaran 190 cabezas de lanar durante 12 meses y en la zona de encinar 10 cabezas de cerda durante 4 meses.

Caza: El aprovechamiento de la caza de la finca, en la que existe perdiz, conejo, tordo, becada, tórtola y paloma se puede valorar por precios similares existentes en fincas de análogas características al precio de 1.500 pesetas por Ha. en la totalidad de su superficie.

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

La finca Coma Freda colinda con el Grupo de Monte de U.P. n^os. 8 y 9 de la pertenencia del Ayuntamiento de Selva y a través de colindancia común con la finca Ca'l Amitger perteneciente al Monasterio de Lluç dista 4 Km. del Grupo de Montes de U.P. n^os 1 y 2 de la pertenencia del Estado. Linda asimismo con el predio la Mola, adquirido por el Consell. Dista también unos 8 Km. por la carretera comarcal de Andratx/ al Puerto de Pollensa de los montes consorciados con números del Elenco PM-3003, PM-3004, PM-3006 y PM-3007 denominados respectivamente S'Es---tret, Cuba, Embalse de Cuber y Embalse de Gorch-Elau.

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

La finca Coma Freda está emplazada en la Sierra Norte de Mallorca, incluida toda ella con unas 44.000 Ha. dentro de los Espacios Naturales Protegidos. De toda esta superficie solamente son públicas 3.511/ Ha. y las únicas pertenecientes al Estado-Consell son 2.627 Ha. Habida cuenta de que la finca en cuestión colinda con la finca La Mola de 260/ Ha. adquirida por el Consell, en caso de consolidarse su compra se incrementaría la superficie perteneciente al Estado, de forma interesante y formando una mayor superficie cerrada y continua. Por otra parte la finca Ca'l Amitger de propiedad del Monasterio de Lluç, situada entre el Grupo de Monte del Estado y la finca Coma Freda, cumple unos fines sociales de destacado interés, como son su apertura a la acampada, excursionismo, etc. por lo que se conseguiría reunir un importantísimo núcleo de fincas que brindasen al público la posibilidad de disfrutar de toda una gama de actividades en la naturaleza, muy limitada en la actualidad en la isla de Mallorca por existir solamente 4.044 Ha. públicas de las 176.000 Ha. forestales.

Por otra parte la finca que no ocupa linda con la finca La Mola ya mencionada, y a su vez forma parte del Coto Social "Massanella-Caimari" de la isla de Mallorca, lo que incrementa su interés social.

Dado que la ubicación de todo el bloque de fincas antes enumerado - corresponde a una zona de la isla de Mallorca muy unida afectivamente al pueblo mallorquin, tanto por lo que representa el Monasterio de Lluc, como por su inmediación al Puig de Massanella, segunda cota de la isla, es de destacar que el impacto social de la adquisición de la finca Coma 'Freda - sería muy relevante.

D.6. Ventajas e inconvenientes de la adquisición

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

La finca, por su ubicación, presenta un valor ecológico notable debido a la existencia de ciertos endemismos florísticos, así como a la presencia residual de especies protegidas de tan fundamental interés como el Buitre negro.

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

Estando situada junto a las rutas turísticas que discurren por la Sierra Norte de la isla, presenta en sus cotas altas miradores destacados por la gran belleza de sus panorámicas, lo que unido a ser tradicionalmente zona de excursionismo hace que la finca en su totalidad sea apta para/ su uso social, recreo, montañismo, etc.

El precio no es elevado en comparación con los precios de venta de otras fincas situadas en la misma comarca, e indudablemente la adquisición constituiría un paso hacia la desprivatización de las propiedades -- particulares que en su casi exclusiva totalidad constituyen este espacio/ natural protegido, pretensión repetidamente manifestada por el gran público de Mallorca en estos últimos tiempos de concienciación hacia el conservacionismo y la socialización de las zonas aún menos alteradas de la isla de Mallorca.

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

E. VALORACION

E.1. Antecedentes

La finca Coma Freda fué ofrecida al ICONA en fecha 3 de Febrero de 1.978 en un precio de 16.530.000 pesetas con un valor real por Ha. de / 51.656 pesetas, habida cuenta de que la superficie de la zona en venta ofrecida, que según catastro son 290'8458 Ha., suponen en la realidad, según plano/ levantado a escala 1:10.000 una superficie de 320'0000 Ha. Se recibió orden / de valoración en fecha 30 de Marzo de 1.978, después del informe favorable de esta Jefatura Provincial, dadas las características del terreno ofertado y el bajo precio en comparación con el habitual en terrenos rústicos similares de/ la comarca,

Los trabajos de campo se realizaron los días 20 y 21 de Junio.

E.2. Resumen de las unidades de renta

Las unidades de renta son Tm. de leña de encina; Kg. de veza / forrajera; cabeza/mes de ganado lanar y Ha. apta para la caza.

Las producciones son;

Leña de encina	110 Tm./año
Pastos	230 cabezas lanar durante 12 meses
Cultivos de secano	6,8000 Kg. de veza forrajera
Caza	213,1250 Ha.

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

E.3. Precios de las unidades de renta

Los precios aplicados de acuerdo con los que rigen en la comar ca son:

- Leñas de encina: 250 pesetas/Tm.
- Pastos: 40, pesetas/cabeza/mes de ganado lanar.
- Cultivo de secano: 4 pesetas/Kg. de veza forrajera.
- Caza: 1.500 pesetas/Ha.

E.4. Gastos

El líquido imponible que carga sobre la finca es de 26.193 pesetas y los gastos anuales que soporta son los siguientes:

a) Contribución territorial	2.619
b) Seguridad Social Agraria	18.480
c) Impuestos municipales	3.120
d) Administración	12.000
	<hr/>
TOTAL GASTOS	36.219
	<hr/> <hr/>

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 han deducido de los apartados anteriores, se alcanzan los siguientes valores:

Encinar: 360 Tm. al año al precio de 200 pesetas/Tm., incrementadas por el aprovechamiento en montanera de 30 cabezas de cerda que equivalen a 120 cabezas de lanares a 25 pesetas al mes durante 4 meses, se obtiene una renta de 96.000 pesetas que al 4% supone un capital de 2.400.000 pesetas/ y un precio medio de 25.480 pesetas por Ha.

Cultivos de secano: 91.952'50 Kg. de veza forrajera producen / una renta anual de 367.810 pesetas al precio de 4 pesetas/Kg., lo que supone/ un capital de 9.195.250 pesetas con un precio medio por Ha. de 500.000 pesetas.

Erial a pastos: 228 cabezas de lanar durante 12 meses al precio de 25 pesetas/cabeza/mes produce una renta anual de 68.400 pesetas, que / al 4% supone un capital 1.710.000 pesetas y un precio medio por Ha. de 11.222 pesetas.

Matorral: 6'5 cabezas de lanar durante 12 meses al precio antes indicado produce una renta anual de 1.950 pesetas, que supone un capital de /

48.750 pesetas al 4% y un precio medio por Ha. de 11.156 pesetas.

Caza: El aprovechamiento de caza a razón de 1.200 pesetas/Ha. produce una renta de 384.000 pesetas y un capital de 9.600.000 pesetas con / un precio medio por Ha. de 30.000 pesetas.

Gastos: Los gastos anuales alcanzan la suma de 36219 pesetas/ que al 4% representan un capital de 905.475 pesetas y un precio por Ha. de / 2.830 pesetas.

La diferencia de valor en renta da para la finca un valor de/ 881.941 pesetas, que al 4% supone un capital de 22.048.525 pesetas y un precio por Ha. de 68.902 pesetas.

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

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

Un valor aceptable puede ser el de 69.000 pesetas, no obstante la dificultad de encontrar ofertas de venta por el mismo

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

Se ha obtenido un gasto por Ha. de 2.830 pesetas que deducido del valor por Ha. en cada clase de cultivo y riqueza, originará su valor definitivo según se expresa en el cuadro correspondiente de la Memoria Resumen, con la salvedad del precio correspondiente a la caza sobre el que solo repercute la incidencia de gastos por Ha. inforestal, al estar las restantes superficies consideradas en cada cultivo. Los totales obtenidos son los siguientes:

Valor de la finca 22.048.525 pesetas, que representa un precio por Ha. de 68.902 pesetas para el total de 320'0000 Ha. ofertadas.

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 han obtenido para la Provincia de Baleares, unas conclusiones que aplicamos a la finca en estudio, destacando que para la especie /

pino halepensis a emplear en esta Provincia la rentabilidad económica es prácticamente nula en especie, habiéndose de considerar otros beneficios indirectos.

Inversiones y gastos de creación y tratamiento de una Ha. de / masa arborea: 112.000 pesetas que al total de 126,5925 de posible repoblación en la finca, suponen 14.178.360 pesetas.

Ingresos por el aprovechamiento de una Ha. de masa arborea en monte alto: 185.000 pesetas que al total de 126,5925 Ha. suponen 23.419.612 pesetas.

La diferencia entre ingresos y gastos supone un valor potencial de 9.241.252 pesetas como renta en el turno de 60 años, si bien los beneficios sociales e 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 otra nueva adquisición de todas las reseñadas en la página 6 de la Memoria adjunta, situadas en la Sierra de Tramuntana de la isla de Mallorca.

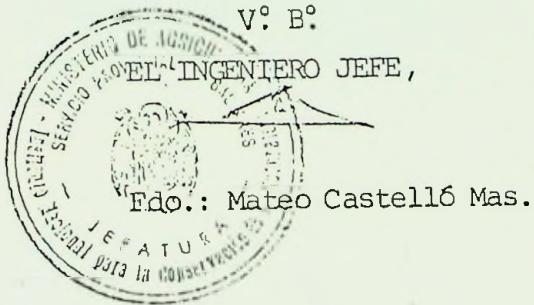
F.6. Diferencia según la Ley de Pantanos

No se halla en la cuenca de ningún embalse.

Palma de Mallorca, Septiembre de 1.982

EL INGENIERO DE MONTES,

Fdo.: José Ignacio de Cisneros.



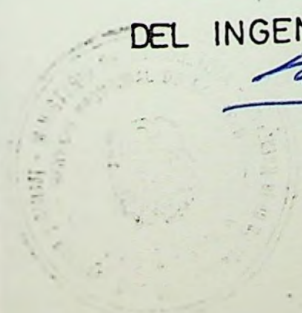
PLANOS

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

FINCA COMAFREDA

PALMA DE MALLORCA SEPTIEMBRE DE 1982

Vº Bº
DEL INGENIERO JEFE



EL INGENIERO

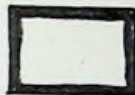
E: 1/10.000

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

FINCA COMAFREDA



MONTES DEL ESTADO



MONTES DEL CONSELL



MONTES CONSORCIADOS



MONTES DE U.P. (no consorciados)

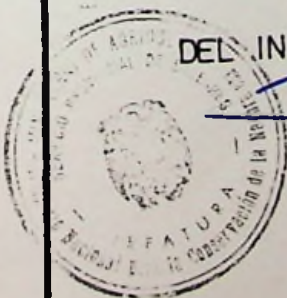


FINCA OBJETO DEL INFORME

PALMA DE MALLORCA SEPTIEMBRE DE 1982

vº Bº

DEL INGENIERO JEFE



EL INGENIERO

E:1/200.000

MINISTERIO DE AGRICULTURA, PESCA Y ALIMENTACION
DELEGACION PROVINCIAL DE BALEARES

JEFATURA PROVINCIAL DEL I. CO. NA.

ASUNTO: INFORME Y VALORACION DE LA FINCA "COMA FREDA" DEL T.M. DE ESCORCA

MEMORIA AMPLIATORIA
=====

Ignacio Coll Moragues
Sn. Francisco 10
-Palma.

Uno de Febrero 1935.

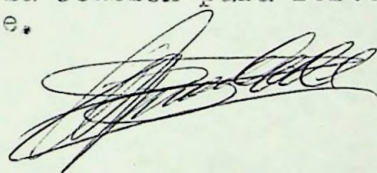
Sr. Ingeniero Jefe de ICMA,

PALMA.

Muy Sr. mío: En fecha de 31 de mayo próximo pasado oferté en venta una porción del predio Cema- Free - da del término de Escorca a este departamento, condicionándolo a que se realizara la operación durante el pasado año de 1934.

No habiéndose llevado a término dicha operación y no haber recibido desde entonces noticia alguna sobre este particular, me permito poner en su conocimiento que aquella oferta queda nula y sin efecto.

Aprovecha la ocasión para reiterarme de Vd. y saludarle muy attente.



Fdo. Ignacio Coll.



MINISTERIO DE AGRICULTURA, PESCA Y ALIMENTACION
INSTITUTO NACIONAL PARA LA CONSERVACION DE LA NATURALEZA (I.CO.NA.)

JEFATURA PROVINCIAL DE BALEARES

Pasaje Particular Guillermo de Torrella, n.º 1 - Planta 1.ª y 7.ª - Edificio "SENA" - Telef. 21 74 40

PALMA DE MALLORCA

SU Ref.:

mp

ASUNTO: Remisión informe y valoración de la finca Coma Freda.

Ilmo. Sr.:

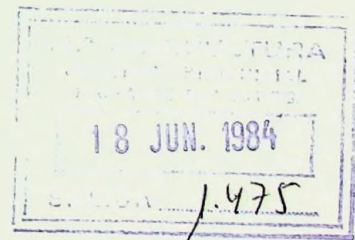
Adjunto tengo el honor de remitir a V.I. informe y valoración de la finca COMA FREDA del término municipal de Escorca y propiedad de los hermanos Coll Moragues.

Dios guarde a V.I. muchos años

Palma de Mallorca, 13 de Junio de 1.984

EL INGENIERO JEFE, P.A.

Fdo.: José Ignacio de Cisneros.



Ilmo. Sr. Subdirector General de Recursos Patrimoniales y Repoblación Forestal.
(SECCION DE ADQUISICIONES)

MADRID



MINISTERIO DE AGRICULTURA, PESCA Y ALIMENTACION
INSTITUTO NACIONAL PARA LA CONSERVACION DE LA NATURALEZA (I.CO.NA.)

JEFATURA PROVINCIAL DE BALEARES

Pasaje Particular Guillermo de Torrella, n.º 1 - Planta 1.ª y 7.ª - Edificio "SENA" - Teléf. 21 74 40
PALMA DE MALLORCA

SU Ref.:

mp

ASUNTO: Remisión copia del informe y valoración de la finca Coma Freda.

Ilmo. Sr.:

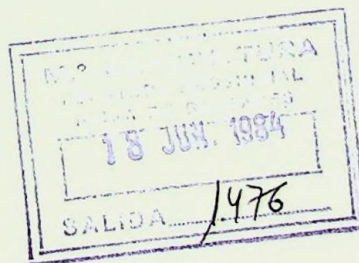
Adjunto tengo el honor de remitir a V.I. copia del informe y valoración de la finca COMA FREDa del término municipal de Escorca y propiedad de los hermanos Coll Moragues.

Dios guarde a V.I. muchos años

Palma de Mallorca, 13 de Junio de 1.984

EL INGENIERO JEFE, P.A.,

Fdo.: José Ignacio de Cisneros.



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

BARCELONA

MINISTERIO DE AGRICULTURA,
PESCA Y ALIMENTACION
JEFATURA PROVINCIAL del I.CO.NA. de BALEARES

PLANO GENERAL

DE SITUACION DE LOS MONTES
CATALOGADOS Y CONSORCIADOS

Escala 1:300.000



MONTE OBJETO DE INFORME Y VALORACION.

PALMA DE MALLORCA , Junio de 1.984

Vº Bº
EL INGENIERO JEFE

EL INGENIERO

Fdo.: José Ignacio de Cisneros

Fdo.: Mateo Castelló Mas.

MINISTERIO DE AGRICULTURA,
PESCA Y ALIMENTACION
JEFATURA PROVINCIAL del I.CO.NA. de BALEARES

COMAFREDA (Itinerario Taquimétrico)

Escala 1:10.000

PALMA DE MALLORCA, Junio de 1.984

V.º B.º
EL INGENIERO JEFE

EL INGENIERO

Fdo.: Mateo Castelló Mas.

Fdo.: José Ignacio de Cisneros.

