

ICONA BALEARES	ARXIU

JMV/mg

Informe y valoración finca Sa Costera.

Ilmo.Sr.:

Adjunto remito a V.I. Informe y Valoración de la Finca SA COSTERA, PUIG DE SES ESTEPES Y LA MOLA DE CAN PALOU, realizados por esta Jefatura.

Dios guarde a V.I. muchos años

Palma de Mallorca, 28 de Septiembre de 1.983

EL INGENIERO JEFE,

Dño. Mateo Castelló Mas.



ILMO. SR. PRESIDENTE DEL CONSELL INSULAR DE MALLORCA.

M.º AGRICULTURA JEFATURA PROVINCIAL ICONA DE BALEARES
28 SET. 1983
SALIDA 2513

JMV/mg

Comunicamos a Uds. que el expediente de adquisición de las fincas de su propiedad, Sa Costera y Sa Mola de Can Palou, que nos tienen ofertadas, ha entrado en Madrid para su tramitación y con el visto bueno de esta Jefatura Provincial, el pasado mes de Junio.

Asimismo, les hacemos constar que de los expedientes tramitados hasta la fecha, han sido aprobados por el ICONA aproximadamente el 80% y en los referentes al término municipal de Escorca el 100%, lo que supone el haber adquirido la totalidad de las fincas ofertadas en este término.

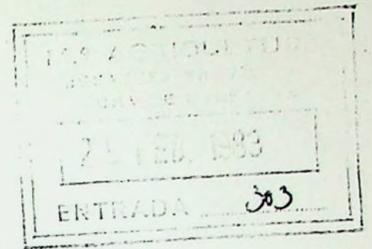
Dios guarde a Uds. muchos años  
Palma de Mallorca, 13 de Julio de 1.983  
EL INGENIERO JEFE,

Fdo.: Mateo Castelló Mas.

Cala Tuent, S.A. - Edificio la Torre.

PUERTO DE SOLLER





Ilmo. Sr.

Joaquín Alcover Estades, mayor de edad, casado, Agente de la Propiedad Inmobiliario, con D.N.I. nº 41210403, con domicilio en Sóller, Calle Sta. Teresa 45, ante V.I. acude y respetuosamente

E X P O N E

Que habiendose me encargado la venta de las fincas Sa Costera, Mola de Can Palou y Puig de ses Estepes, y despues de un primer cambio de impresiones con funcionarios de este departamento y mis clientes, modifíco en los siguientes terminos la documentación de la oferta presentada con fecha 26/1/83 :

- 1) Precio; el precio de las fincas descritas queda fijado en 8<sup>pts</sup> el metro cuadrado.
- 2) Superficie: de la superficie total aproximada que asignabamos a las fincas "Sa Costera y Mola de Can Palou", 420 Ha, deducimos unas 20 Ha. , debidamente grafiadas en el plano adjunto, con lo que la superficie total aproximada quedaria fijada en unas 400 Ha. para estas dos fincas, salvo posterior medición.
- 3) Acceso; el vendedor se reserva el derecho de paso y a construir una carretera hasta la zona ahora excluida por el lugar que estimas conveniente.
- 4) Los gastos de transmisión serán a cuenta del comprador. La Escritura Pública, a ser posible, se otorgará ante el Notario de Sóller.

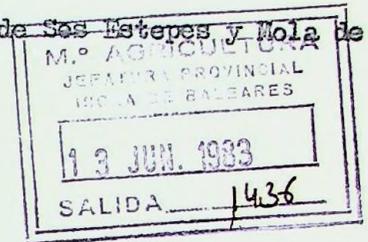
Dios guarde a V.I. por muchos años.

Sóller a 25 de Febrero de 1.983

Ilmo. Sr. DIRECTOR GENERAL DE I.C.O.N.A.

JMV/mg

Informe y Valoración de la finca Sa Costera, Puig de Ses Estepes y Mola de Can Palou.



Ilmo.Sr.:

En cumplimiento de la orden de valoración recibida, adjunto tengo el honor de remitir a V.I. informe y valoración de la finca que a continuación se indica:

Finca : Sa Costera, Puig de Ses Estepes y Mola de Can Palou.  
Término municipal : Escorca.  
Propiedad : Sa Costera y Sa Mola de Can Palou a Cala Tuent, S.A. - Puig de Ses Estepes a D. Juan Colom Coll.

Dios guarde a V.I. muchos años

Palma de Mallorca, 13 de Junio de 1.983

EL INGENIERO JEFE,

Pdo.: Mateo Castelló Mas.

Ilmo.Sr.: Subdirector General de Cursos Patrimoniales y Repoblación Forestal.  
SECCION DE ADQUISICIONES.

M A D R I D

JMV/mg

Remisión informe y valoración de la finca Sa Costera, Puig de Ses Estepes y Sa Mola de Can Palou.



Ilmo.Sr.:

Con esta fecha y en cumplimiento de la orden de valoración/ recibida, se remite a la Sección de Adquisiciones de la Subdirección General de Recursos Patrimoniales y Repoblación Forestal, informe y valoración/ de la finca Sa Costera, Puig de Ses Estepes y Sa Mola de Can Palou, del término municipal de Escorca (Isla de Mallorca), cuya copia tengo el honor de/ remitir a V.I.

Dios guarde a V.I. muchos años

Palma de Mallorca, 13 de Junio de 1.983

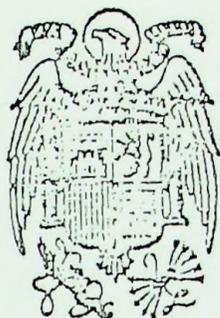
EL INGENIERO JEFE,

Fdo.: Mateo Castelló Mas.

Ilmo.Sr. Ingeniero Jefe de la

4ª Inspección Regional del ICONA.-

BARCELONA



Ref. Servicio \_\_\_\_\_

Ref. Central \_\_\_\_\_

MINISTERIO DE AGRICULTURA

INSTITUTO NACIONAL PARA LA CONSERVACION DE LA NATURALEZA

SERVICIO BALEARES

INFORME Y VALORACION DE LA FINCA

Término municipal	ESCORCA
Nombre	SA COSTERA, PUIG DE SES ESTEPES Y SA MOLA DE CAN PALOU
Provincia	BALEARES
Propietario	Sa Costera y Sa Mola de Can Palou a Cala Tuent, S.A. Puig de Ses Estepes a D. Juan Colom Coll.

Fecha 7 de Junio de 1.983

Autor Juan Martin de Vidales.

# INFORME Y VALORACION DE LA FINCA DENOMINADA

"SA COSTERA, LA MOLA Y BUIG DE"  
SE ESTEPES

## MEMORIA RESUMEN

### A. - ESTADO LEGAL

#### 1) Posición administrativa

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

#### 2) Pertenencia

Sa Costera y Sa Mola de Can Palou a Cala Tuent, S.A. Puig de Ses Estepes a  
D. Juan Colom y Coll.

#### 3) Estado Registral

Inscrita en el Registro de la Propiedad de Inca, a nombre de los propietarios reseñados.

#### 4) Estado Catastral

Cabida 469,2027 Has. { Líquido imponible urbana: -  
Líquido imponible rústica: 14.060

Contribución en 19..... pesetas.

Polígonos y parcelas: Sa Costera: Polígono 11 parcela 36; Sa Mola de Can Palou: Polígono 12 parcela 36; Puig de Ses Estepes: Polígono 4 parcela 30.

#### 5) Límites

	<u>Sa Costera</u>	<u>Puig de Ses Estepes</u>	<u>Sa Mola</u>
--	-------------------	----------------------------	----------------

Norte: Ribera del mar. Porción misma procedencia. Ribera del mar.

Este: Capapuig Mayot, Negres y Peña. La Calobra

Sur: Bini y Moncaire. Can Puput Can Lleig y Tuent

Oeste: Balitx d'Avall Can Palou Can Chispa.

#### 6) Actas de apeo de límites

Se encuentra en fase de ejecución.

7) <u>Cabidas</u>	Total	Enclavados	En venta
Real .....	469,2027		469,2027
Catastral .....	469,2027		469,2027
Registral .....	469,2027		469,2027

8) Servidumbres

B. - ESTADO NATURAL

1) Suelo

- Naturaleza Calizo-arcilloso con afloraciones de rocas.
- Compacidad media.
- Profundidad media, escasa en grandes zonas.
- Accidentación elevada y pendientes variable hasta el 40% con acantilados cortados.
- Altitud máxima 609 m. y mínima 0
- Orientación dominante Sureste
- Porcentaje de suelo inforestal -

2) Clima

- Precipitación media anual tomada en Lluch-Mallorca
- De invierno I-X a I-VII 1.224 mm.  
De verano I-VIII a I-X 148 mm.
- Días de nieve del año 2
- Días de helada 3 al año
- Temperatura máxima 34° y mínima - 4°

3) Vegetación

- Arbórea espontánea del monte Pinus halepensis, Quercus ilex, y Ceratonia siliqua.
- 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, agostis y ampelodesmus.

l) Cultivos agrícolas de la finca Olivar ..... 3

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 Escala: 1:25.000 y 1:300.000. .....

b) Plano de la finca escala 1:10.000. .....

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: 469,2027. .....

Clases de cultivo	Hectáreas	%
Erial a pastos	282,7525	60,27
Pinar	11,0458	2,35
Encinar	0,5000	0,11
Olivar	25,9190	5,52
Improductivo	148,9854	31,75
3) Resumen descriptivo de cada clase de cultivo	469,2027	100,00

..... Olivar en 25,9190 Ha.; Pinar en 11,0458 Ha.; Encinar en 0,5000 Ha.; Erial a pastos 282,7525 Ha. .....

4) Existencias forestales

..... De los montes públicos ordenados y revisados numerosas veces, de características y comarca similares, hemos deducido las siguientes existencias: 353 m.c. de madera de pino y 2,5 Tm. de leña de encina de posibilidad anual. .....

D. ESTADO ECONOMICO Y SOCIAL

1) Comunicaciones

..... La finca esta dotada de varios caminos carreteros que la atraviesan, con su suficiente densidad.

2) Edificios

..... Existen en la zona en venta 3 casetas de superficies 20, 30 y 40 m2.

3) Aprovechamientos

..... Olivar, maderas, leña, pastos y caza.

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

..... Montes del Estado n.ºs 1 y 2. Distan unos 15 Km. de los (PM-1001 y PM-1002 del Elenco) y unos 12 Km. de la finca La Mola.

5) Impacto de la compra en el estado social

..... Esta situada en la Sierra Norte de Mallorca, lindando con Monte de U.P. con lo cual se integraría en un Parque Natural previsto en la zona. Aumentaría la escasa superficie pública de la Provincial.

6) Ventajas e inconvenientes de la adquisición

..... Radicada en la zona de paisaje protegido declarada por Decreto del Ministerio de Educación y Ciencia, es muy apta para los fines protectores y conservacionistas del ICONA.

E. VALORACION

1) Antecedentes

a) Antecedentes de la oferta y ofertas sucesivas:

<u>Fechas</u>	<u>Importe pesetas</u>	<u>Valor real H.º</u>
25 de Febrero de 1.983	37.536.000	80.000
.....	.....	.....
.....	.....	.....

b) Relación con otras ofertas

c) Ordenes e instrucciones recibidas para la valoración

d) Fechas de los trabajos de campo

2) Resumen de las unidades de renta

..... Cabeza/mes de ganado lanar; Caza: Ha. apta para la caza. Kg. de aceituna; m.c.  
..... madera de pino carrasco; Tm. de leña de encina.

3) Precio de las unidades de renta

Kg. de aceituna a 22 pts.; Madera de pino 800 pts/m.c.; Leña de encina 200 pts.  
Tm. de cabeza/mes. de lanar a 25 pts.; Ha. de caza 2.000 pts.

4) Gastos

Ascienden los gastos anuales a 14.060 pesetas.

5) Tanto de capitalización

Se fija el 4% anual.

F. - VALORES.

1) Valor de renta

Hos.	Concepto	Renta anual	Capital ptas.	Precio por Ha
282,7525	Erial a pastos	112.800	2.820.000	9.973
25,9190	Olivar	456.170	11.404.250	440.000
11,0458	Pinar	8.000	200.000	18.106
0,5000	Encinar	500	12.500	25.000
469,2027	Caza	938.400	23.460.000	50.000
	Sumas	1.501.810	37.896.750	80.769
	Gastos	14.060	351.500	750

Diferencia valor en renta ... 1.501.810 ... 37.545.250 ... 80.019.

Valor medio por hectárea: 80.019 ptas.

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

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

Valor estimado aceptable 80.000 ptas./Ha.

3) Valor total de cada clase de cultivo y riqueza

Clases de cultivo	Hectáreas	Precio por Ha.	Valor ptas.
Erial a pastos	282,7525	9.880	2.793.595
Olivar	25,9190	435.920	11.298.640
Pinar	11,0458	17.938	198.140
Encinar	0,5000	24.768	12.384
Caza	469,2027	49.536	23.242.491
Sumas	469,2027	80.019	37.545.250

4) Valor potencial de la finca

Capitalizando las rentas futuras se obtiene un valor de 20.724.320 pesetas.  
con unos gastos de 14.933.338 pesetas. Diferencia: 5.790.982 pesetas.

5 Comparación con fincas análogas adquiridas en la región

FINCA	PRECIOS POR HA.		AÑO
	ADQUISICION	VALORACION	
MORTITX	35.000 pts.	49.258 pts.	1.981
SON MASSIP-LA MOLA (adquiridas según convenio por el Consell)	40.000 "	44.864 "	1.980

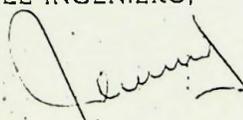
6 Diferencia según Ley de Pantanos

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 7 de Junio de 1978<sup>3</sup>

EL INGENIERO,  


Fdo.: Juan Martin de Vidales.



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.º y 7.º - Edificio "SENA" - Teléf. 21 74 40  
PALMA DE MALLORCA JIV/mg

SU Ref.:

ASUNTO:

INFORME Y VALORACION DE LAS FINCAS DENOMINADAS SA COSTERA, PUIG DE SES ESTE-  
PES Y SA MOLA DE CAN PALOU DEL TERMINO MUNICIPAL DE ESCORCA.

MEMORIA AMPLIATORIA.

A.- Estado legal.

A.1.- Posición Administrativa.

Las fincas Sa Costera, Puig de Ses Estepes y Sa Mola de Can Palou, objeto de valoración, se encuentran situadas en el término municipal de Escorca, partido judicial y registral de Inca, Isla de Mallorca, Provincia de Baleares.

A.2.- Pertenencia.

Sa Costera y Sa Mola de Can Palou a Cala Tuent S.A., mediante escritura de agrupación de fincas autorizada por el Notario Don Manuel López Leis de Sóller el día 2 de Agosto de 1.966.

El Puig de Ses Estepes a D. Juan Colom y Coll mediante escritura de partición de fincas autorizada por el Notario D. Manuel López Leis de Sóller con el número 435 de su protocolo en el año 1.968.

A.3. Estado Registral.

Inscritas en el Registro de la Propiedad de Inca a nombre de los Sres. indicados en el apartado anterior.

A.4. Estado Catastral.

En el certificado catastral del término de Escorca figuran inscritas de la siguiente manera:

- Sa Costera: Poligono 11 parcela 36.
- Puig de Ses Estepes: Poligono 4 parcela 30.
- Sa Mola de Can Palou: Poligono 12 parcela 36.

A.5. Límites.

Son los siguientes:

### SA COSTERA.

Norte: con la ribera del mar y con porción de la misma procedencia que fue segregada de esta finca.

Este: Con el predio Capapuig.

Sur: Con los predios Bini y Moncaire.

Seste: Con los predios B<sub>2</sub>litx d'Avall y con porción de la procedencia de la que se describe de la cual fue segregada.

### PUIG DE SES ESTEPES.

Norte: Con porciones de la misma procedencia.

Este: Con predios Can Mayet, Can Negres y Can Peña.

Sur: Con predio C<sub>a</sub>n Puput.

Oeste: Con predio Can Palou.

### SA MOLA DE CAN PALOU.

Norte: Zon Zona marítimo-terrestre.

Este: Con Predio la C<sub>a</sub>lobra.

Sur: Con predio de Sucesores de Juan Coll, con predio Can Leig y - con la playa de Tuent.

Oeste: Con predio Can Chispa.

#### A.6. Actas de apeo de límites.

Se encuentra en fase de ejecución.

#### A.7. Cabidas.

Las cabidas de las fincas descrita resultan ser las siguientes:

Sa Costera y Mola de Ca'n Palou, completan una cabida de 400 Has./63 áreas y 90 centiáreas. El Puig de Ses Estepes, tiene una cabida de - 68 Ha. 56 a. y 37 ca.

La cabida total ofertada, es pues, de 469 Has. 20 áreas y 27 ca.

#### A.8. Servidumbres.

Solamente existen las de paso propias en este tipo de fincas.

### B.- Estado Natural.

#### B.1.- Suelo.

Situado en la Sierra Norte de la Isla de Mallorca, el suelo/ es calizo arcilloso con afloración de roca, principalmente en las partes altas.

La compacidad es de tipo medio y la profundidad del terreno varia ble, notable en los valles y partes llanas y escaseando al ascender — por las laderas. Su accidentación es importante, con pendientes que — llegan a 40% en ciertas laderas y con cortados en los acantilados, con una cota máxima de 609 m. y mínima correspondiente al nivel del mar.

La orientación dominante es Noroeste.

#### B.2. Clima.

Clima típicamente mediterráneo participando de la alta/ pluviosidad de la Sierra Norte mallorquina, con precipitaciones según/ datos tomados en Lluch, próximo a la finca que nos ocupa, que se dis— tribuyen en 1.224 ml. en invierno y 148 ml. en el periodo comprendido/ entre el 1 de Julio y 11 1 de Octubre. La temperatura máxima es de 34º y la mínima de - 4º. Los días de helada son solamente unos 8 al año y/ puede estimarse en 2 los días de nevada.

#### B.3. Vegetación.

La vegetación arbórea esta representada por el Pino da— rrasco, Pinus halepensis existiendo también Quercus ilex y Ceratonia — siliqua.

La cubierta arbústiva esta formada por matorral de Juní perus, Pistacea, Cistus , Erica y Genista.

El tapiz herbáceo lo forman el branquipedium, agrostis/ y ampelodermus.

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

Los cultivos agrícolas en secano son alternativo del ce real y forrajeras.

#### B.4. Hidrología.

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

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

C. Estado Forestal.

C.1. Planos.

Se acompañan los siguientes planos:

De situación de las fincas a escala 300.000 y 25.000

Planos de las fincas a escalas 1:10.000 y 1:10.000

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

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

	<u>Sa Costera y S. Mola</u>	<u>Ses Estepes</u>	<u>Total</u>
(60,27%) Erial a pastos	239,7625	42,9900	282,7525
(31,75%) Improductivo	124,0254	24,9600	148,9854
( 2,35%) Pinar	10,6958	0,3500	11,0458
( 0,11%) Encinar	0,5000	-	0,5000
( 5,52%) Olivar	<u>25,9190</u>	<u>-</u>	<u>25,9190</u>
	400,9027	68,3000	469,2027

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

Olivar: con una superficie de 25,9190 Ha. esta dedicado a la producción de aceituna para consumo.

Pinar: La superficie dedicada a este cultivo es de 0,5000 Ha.

Erial a pastos: En 282,7525 Ha. de la finca se realiza el aprovechamiento integral de los pastos.

Improductivo: La superficie inforestal que representa el/ 31,75% comprende 261,2155 Ha.

C.4. Existencias forestales.

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: 353 m.c. con un crecimiento de 11 m.c., cifras correspondientes a las 11,0458 Ha. de pinar.

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

$P = 10$  m.c. de madera de pino, para la superficie de 11,0458 Ha. de pinar.

Deducimos de igual manera la leña de encina que se puede obtener, basándonos en los calculos de los proyectos de ordenación, llegando/ a una posibilidad anual de 2,5 Tm. para la superficie de 0,5000 Ha./ de encinar.

#### D. Estado económico y social.

##### D.1. Comunicaciones

La finca esta dotada de varios caminos que la atraviesan,/ con suficiente densidad.

##### D.2. Edificios.

Solamente existen en la zona en venta 3 casetas de superficies: 20, 30 y 40 m<sup>2</sup>.

##### D.3. Aprovechamientos.

Se resumen en los conceptos que se especifican seguidamente:

Olivar: La producción obtenida es de 800 Kg. de aceituna - por Ha., que supone en las 25,9190 Ha. de olivar un total de 20.735/ Kg.

Madera de pino: La posibilidad anual de la superficie de - pinar, deducida en el apartado C.4. se cifra en 10 m.c. anuales.

Leñas de encina: la posibilidad anual deducida para las - 0,5000 Has. es de 2,5 Tm.

Pastos: Los pastos existentes en la zona de erial admiten/ una carga de dos cabezas de lanar por Ha., lo que equivale en las - 282,7525 Has a 564 cabezas de ganado lanar durante ocho meses.

Caza: El aprovechamiento de la caza esta en el tenor de - 2.000 pesetas/Ha., que se abonan en la actualidad por el aprovecha- miento cinegético en terrenos similares donde existe perdiz, conejo, tordo, becada, tortola y paloma. Para este fin se aprovecha la tota- lidad de las fincas en venta, lo que suponen 469,2027 Has.

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

Estas fincas distan unos 15 Km. de los montes del Estado nºs 1 y 2 de U.P. (PM-1001 y PM-1002 del Elenco) y unos 12 Km. de la finca La Mola, cuya adquisición fue hecha por el Consell General/ Interinsular de Baleares. La proximidad a los montes del Estado en los que además se encuentra el Vivero Central, representa 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 esta emplazada en la sierra norte de Mallorca, en zona incluida dentro del Estudio para la posible creación de un Parque Natural, que se esta desarrollando en la actualidad, dentro de la mencionada sierra norte incluida toda ella con unas 44.000 Ha. — dentro de los Espacios Naturales Protegidos. De esta superficie sola mente son públicas 3.000 Ha. y la únicas pertenientes al Estado — son 2.300 Ha. del Grupo de Montes nºs 1 y 2, La Mola, Son M<sup>u</sup>ragues, ( y M<sup>u</sup>rtitx. La adquisición propuesta y la integración de la finca en/ el posible Parque Natural, cumpliría unas fines sociales de destacado interés, brindando 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, y en toda la provincia, por existir mu pocas Has. públicas de las 176.000 Has. forestales.

#### D.6. Ventajas e inconvenientes de la adquisición.

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

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

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

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

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 primer 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 tiempos de concienciación hacia el conservacionismo y la socialización de las zonas todavía menos alteradas de la isla de Mallorca.

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

#### E. Valoración.

##### E.1. Antecedentes.

Las fincas Sa Costera, Puig de Ses Estepes y Sa Mola de Can Palou han sido ofrecidas al ICONA de manera conjunta, en fecha 25 de Febrero de 1.983, en un precio de 37.536.000 pesetas, lo que representa un valor real por Ha., para las 300 Ha. en venta de 80.000 pesetas. Siendo el informe de esta Jefatura Provincial favorable a la adquisición, dadas las características del terreno ofertado y el bajo precio en comparación con el habitual en terrenos rústicos similares de la comarca.

##### E.2. Resumen de las unidades de renta.

Las unidades de renta son Kg. de aceituna; m.c./ de madera de pino carrasco; Tm. de leña de encina; cabeza/mes de ganado lanar y Ha. apta para la caza.

Las producciones son:

Olivar .....	20.735 Kg. de aceituna.
Madera de pino .....	10 m.c./año

Leña de encina .....	2,5 Tm./año
Pastos .....	564 cabeza lanar durante 8 meses.
Caza .....	469,2027 Ha.

### E.3. Precios de las unidades de renta.

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

Olivar: 22 pesetas/Kg. de aceituna.  
 Madera de pino: 800 pesetas/m.c.  
 Leñas de encina: 200 pesetas/Tm.  
 Pastos: 25 pesetas/cabeza/mes de ganado lanar.  
 Caza: 2000 pesetas/Ha.

### E.4. Gastos.

El líquido imponible que carga sobre la finca es de 14.450 pesetas y los gastos anuales que soporta son los siguientes:

a) Contribución territorial .....	1.445 pesetas.
b) Seguridad Social agraria .....	11,256 pesetas.
e) Impuestos municipales .....	<u>1.355 pesetas.</u>
<u>TOTAL GASTOS .....</u>	<u>14.060 pesetas.</u>

### E.5. Tanto de capitalización.

Se adopta como tanto de capitalización el 4%.

## F. Valores

### F.1. Valor en renta.

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

Olivar: 20.735 Kg. de aceituna al precio de 22 pesetas/Kg. producen una renta anual de 456.170 pesetas, lo que suponen un capital de 17.404.250'- pesetas con un precio medio por Ha. de 440.00'- pesetas.

Pinar: La posibilidad anual de 10 m.c. al precio de 800'- pesetas/m.c. proporcionan una renta anual para el pinar de 8.000'- pesetas, que originaria un capital de 200.000'- pesetas y un precio por Ha. para este cultivo de 18.106 pts.

Encinar: 2,5 Tm. al precio de 200 pts/Tm. produce una renta de 500'- pesetas que al 4% suponen un capital de 12.500'- pesetas y un precio medio de 25,000 pesetas por Ha.

Erial a pastos: 564 cabezas de lanar durante 3 meses al precio de 25'- pesetas produce una renta anual de 112.800'- pesetas, que al 4% suponen un capital de 2.820.000'- pesetas y un precio por Ha. de 9.973 pesetas.

Caza: El aprovechamiento de caza a razón de 2.000 pesetas/Ha./ produce una renta de 938.400'- pesetas y un capital de 23.460.000'- pesetas con un precio medio por Ha. de 50.000'- pesetas.

Gastos: Los gastos anuales alcanzan la suma de 14.060'- pesetas que al 4% representan un capital de 351.500'- pesetas y un precio por Ha. de 750 pesetas.

La diferencia de valor en renta da para la finca un valor de 1.501.810'- pesetas, que al 4% supone un capital de 37.545.250'- pesetas y un precio por Ha. de 80.019'- pesetas.

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

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, habiendo sido ofertada verbalmente en 1.975 la finca Aumallutx en 85.000'- pesetas/Ha.

Un valor aceptable puede ser el de 80.019'- pesetas, resultado de la valoración, no obstante la dificultad de encontrar ofertas de venta por dicho precio.

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

Se ha obtenido un gasto por Ha. de 750'- 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 37.545.250'- pesetas que representa un precio por Ha. de 80.019'- pesetas para el total de 469,2027 Ha. ofertadas.

### F.4. Valor potencial de la finca.

Ohtenemos 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 practicamente nula en especie, habiéndose de considerar otros beneficios indirectos como los expuestos en los apartados D.5 y D.6 de la presente Memoria.

Inversiones y gastos de creación y tratamiento de una hectárea de - masa arborea: 51.600'- pesetas que al total de 283,2525 Ha. de posible/ repoblación en la finca suponen 14.615.829'- pesetas.

Inversiones y gastos de creación y tratamiento de una - hectárea de masa arborea intermedia: 27.500'- pesetas, que en el total/ de 11,5458 Ha. pobladas de pinar suponen 317.509 pesetas.

Ingresos por el aprovechamiento de una hectárea de masa/ arborea en monte alto: 70.300'- pesetas que al total de 294.7983 Ha. su ponen: 20.724.320'- pesetas.

La diferencia entre ingresos y gastos supone un valor po tencial de 5.790.982'- 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 adquisi- ción.

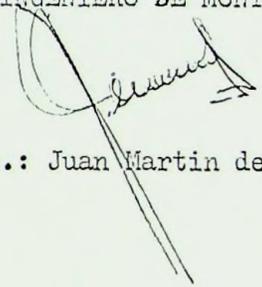
F.5. Comparación con fincas análogas adquiridas en la provincia.

Está a punto de llevarse a cabo la adquisición de la finca Mina Gran del mismo término municipal, a un precio por Ha. de 43.715 pesetas, con una superficie total de 535,8000 Ha., si bien - hay que poner de manifiesto que este precio de ompra no es habitual, ya que la oferta fué muy inferior en valor a cualquier otra fórmula da en Baleares.

F.6. Diferencia según la Ley de Pantanos.

No se halla en la cuenca de ningún Embalse.

Palma de Mallorca, 7 de Junio de 1.983  
EL INGENIERO DE MONTES,

  
Fdo.: Juan Martín de Vidales.

Vº Bº  
EL INGENIERO JEFE,

  
Fdo.: Mateo Castelló Mas.

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



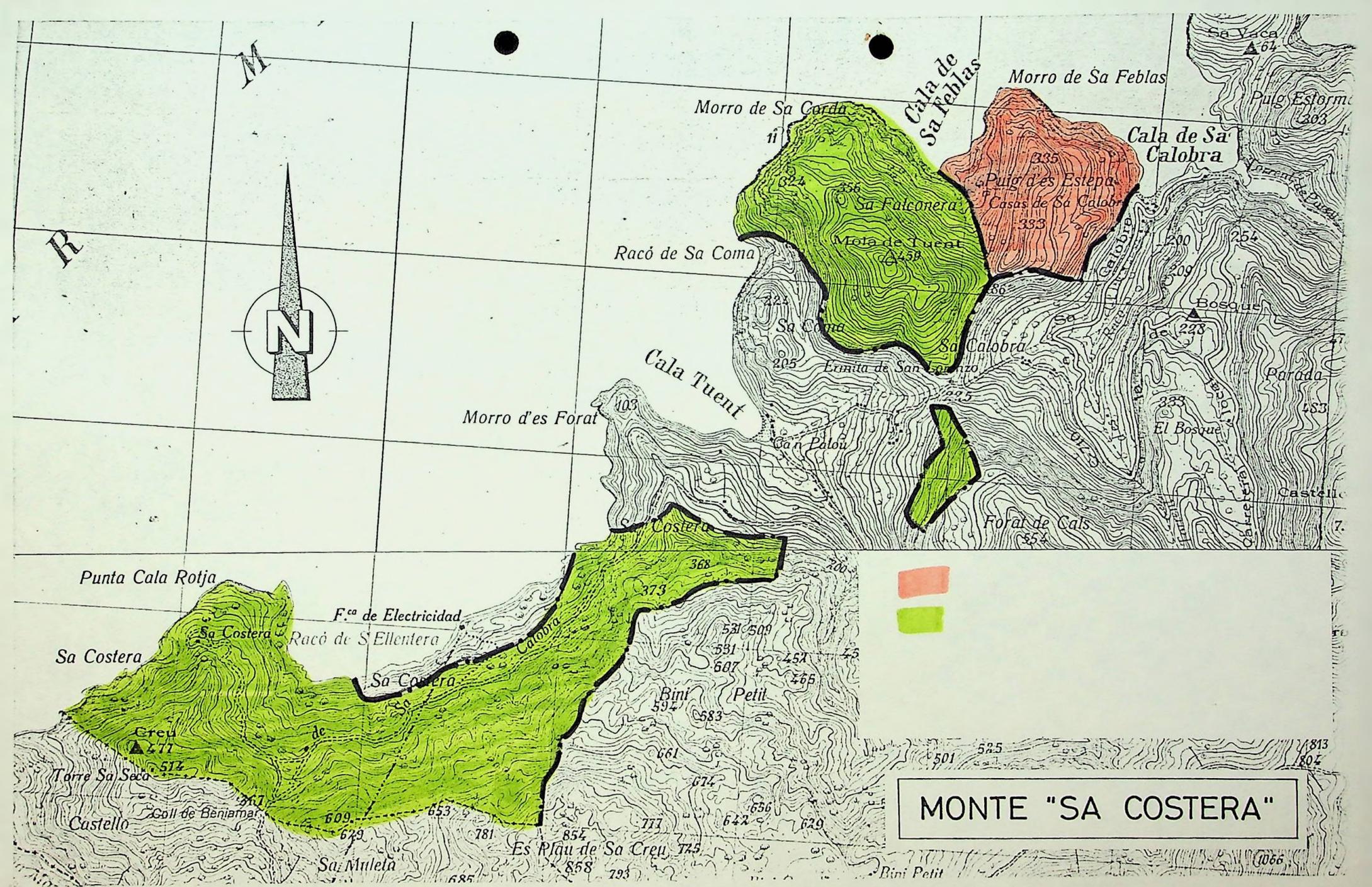
Monte Objeto de la Propuesta

PALMA DE MALLORCA

V.º B.º

EL INGENIERO JEFE

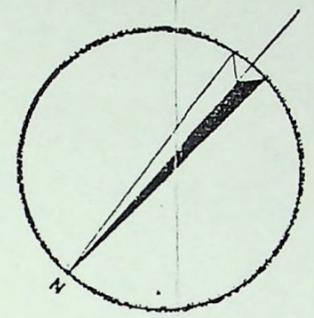
EL INGENIERO



MONTE "SA COSTERA"

Escala 1:25.000

LIMITE PLAN GENERAL



TERMINO MUNICIPAL DE ESCORCA

TERMINO MUNICIPAL DE FORNALUTX

CANAL DE CALS REIS A LA CALOBRA  
CAN PAU  
CASAS DE LA CALOBRA

COLL DE S. LORENC  
ERMITA DE S. LORENC

5

1

6

2

7

8

9

CALA DE SES FELIÇAS

MOLA DE TUENT

puerto  
CALA TUENT

SA COSTERA

MORRO DES FORAT

SIGNOS CONVENCIONALES

	RESIDENCIAL RUSTICA		SERVICIOS
	RESIDENCIAL EXTENSIVA		DEPORTIVA
	RESIDENCIAL ESPECIAL		SUELO RUSTICO
	HOTELERA		ESPACIO LIBRE TIPO PARQUE
	PUEBLO TURISTICO		ESPACIO LIBRE PARA PROTECCION
	CENTRO URBANO		VIALES

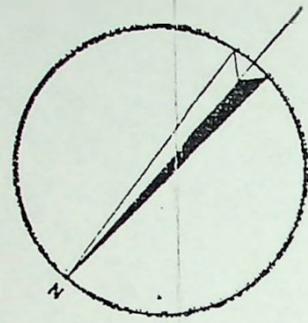
MORRO DE SA COSTERA

MORRO DE

Escala aprox. 1:10.000

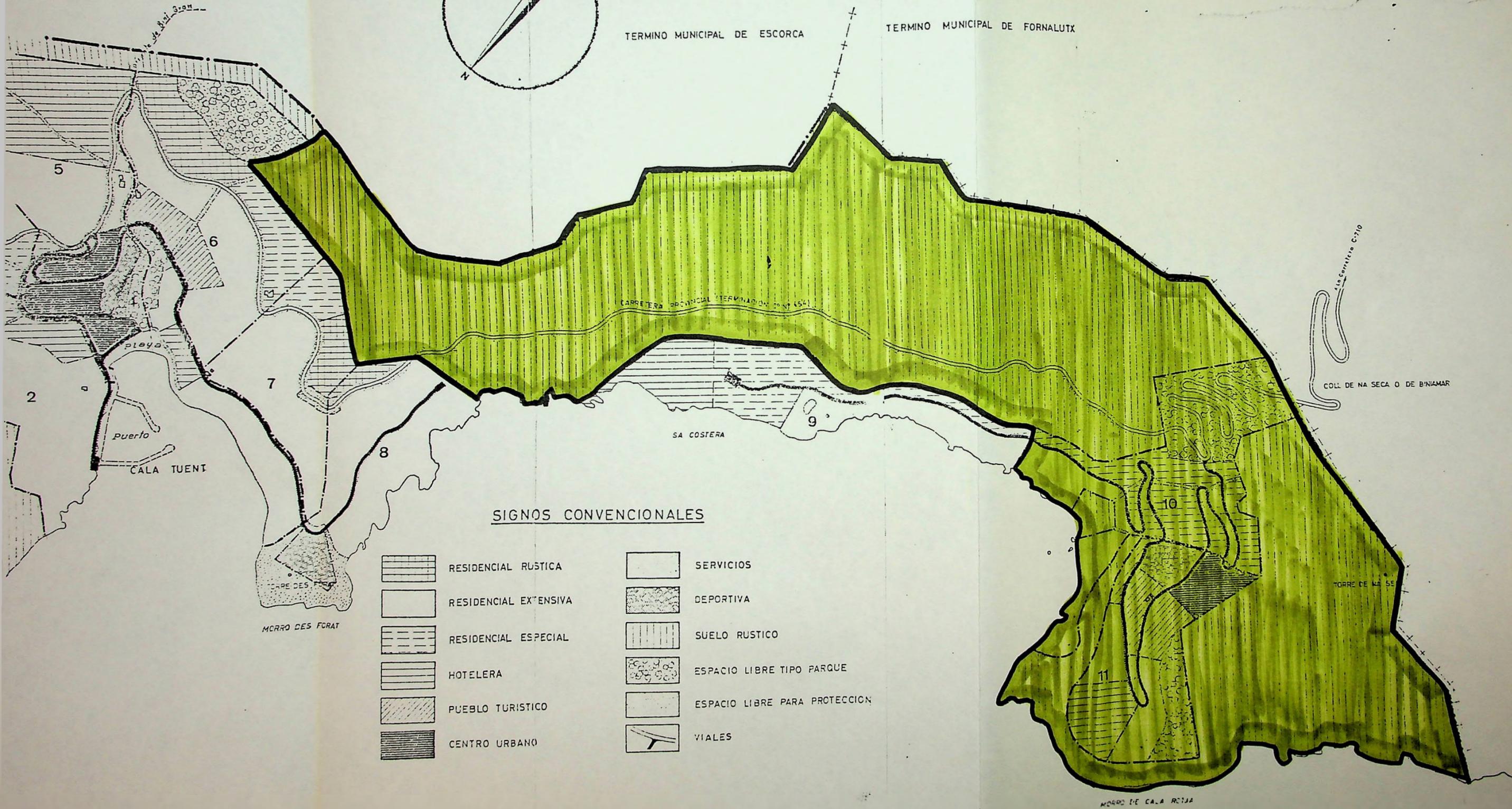
- 0 -

ERAL



TERMINO MUNICIPAL DE ESCORCA

TERMINO MUNICIPAL DE FORNALUTX



SIGNOS CONVENCIONALES

	RESIDENCIAL RUSTICA		SERVICIOS
	RESIDENCIAL EXTENSIVA		DEPORTIVA
	RESIDENCIAL ESPECIAL		SUELO RUSTICO
	HOTELERA		ESPACIO LIBRE TIPO PARQUE
	PUEBLO TURISTICO		ESPACIO LIBRE PARA PROTECCION
	CENTRO URBANO		VIALES

MORRO DE CALA ROJA