

627



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.ª - Edificio "SENA" - Teléf. 21 74 40
PALMA DE MALLORCA

IMPRESOS



Ref. Servicio

Ref. Central

MINISTERIO DE AGRICULTURA

INSTITUTO NACIONAL PARA LA CONSERVACION DE LA NATURALEZA

SERVICIO

INFORME Y VALORACION DE LA FINCA

Término municipal

Nombre

Provincia

Propietario

Fecha

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, 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.

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

- f) Cultivos agrícolas de la finca
- g) Futura forma de explotación

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
- f) Daños de la erosión

C. - ESTADO FORESTAL.

1) Planos

- a) Conjunto de la comarca
- b) Plano de la finca
- c) Longitud de itinerario taquimétrico
- d) Otras fuentes de información cartográfica

2) División del monte en unidades de inventariación

- a) Distribución superficial del monte:

Clases de cultivo	Hectáreas	%
.....
.....
.....
.....
.....

3) Resumen descriptivo de cada clase de cultivo

4) Existencias forestales

D. - ESTADO ECONOMICO Y SOCIAL

1) Comunicaciones

.....
.....

2) Edificios

.....
.....

3) Aprovechamientos

.....
.....

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

.....
.....

5) Impacto de la compra en el estado social

.....
.....

6) Ventajas e inconvenientes de la adquisición

.....
.....

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>
.....
.....
.....

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

.....
.....

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.

....., a de de 197.....

EL INGENIERO,