

MINISTERIO DE AGRICULTURA  
DELEGACION PROVINCIAL DE BALEARES

JEFATURA PROVINCIAL DEL I. CO. NA.

---

**ASUNTO:** INFORME Y VALORACION FINCA CON FORTUNY DEL T.M. DE ESTELLENCHS

=====

A Ñ O 1.981

=====

R/M.P.

Remisión informe y valoración de la finca Son Fortuny.

Ilmo. Sr.:

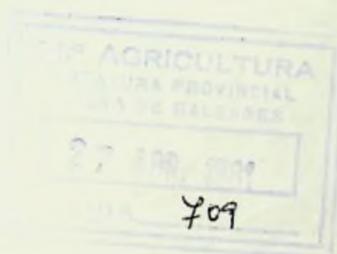
Con esta fecha y en cumplimiento de la orden de valoración recibida, se remite a la Sección de Adquisiciones de la Subdirección / General de Recursos Patrimoniales y Repoblación Forestal, informe y va loración de la finca Son Fortuny del término municipal de Estellenchs/ (isla de Mallorca), cuya copia tengo el honor de remitir a V.I.

Dios guarde a V.I. muchos años

Palma de Mallorca, 24 de Abril de 1.981

EL INGENIERO JEFE,

Fdo.: Mateo Castelló Mas.



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

BARCELONA

Oficio de 2-3-81 y reg. salida nº. 3477/3-3-81  
Informe y valoración de la finca Son Fortuny

R/M.P.

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:

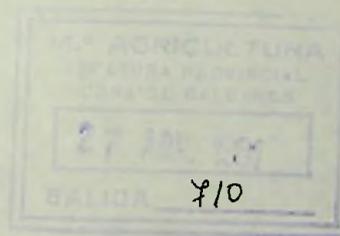
Finca : SON FORTUNY  
Término municipal: Estellenchs  
Propiedad : D<sup>a</sup>. Adela FORTUNY MARQUES y otros

Dios guarde a V.I. muchos años

Palma de Mallorca, 24 de Abril de 1.981

EL INGENIERO JEFE,

Fdo.: Mateo Castelló Mas.



Ilmo. Sr. Subdirector 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 Estellenchs

Nombre SON FORTUNY

Provincia Baleares

Propietario D<sup>a</sup>. Adela Fortuny Marqués y otros

Fecha Abril de 1.981

Autor José Ignacio de Cisneros.

# INFORME Y VALORACION DE LA FINCA DENOMINADA

SON FORTUNY

## MEMORIA RESUMEN

### A. - ESTADO LEGAL

#### 1) Posición administrativa

- A) Provincia: Baleares  
b) Partido judicial: Palma de Mallorca  
c) Partido registral: Palma de Mallorca  
d) Municipio de: Estellenchs  
e) Entidad local menor: -

#### 2) Pertenencia

D<sup>a</sup>. Adela Fortuny Marqués y otros

#### 3) Estado Registral

Inscrita en el Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca al Tomo 2.071 de Estellenchs, Folio 29, Libro 16, Finca 552, Inscripción 4<sup>a</sup> y parte segregada de 13 Ha., Inscrita en el Tomo 2.991 de Estellenchs y Libro 19, Folio 147, Finca 756, Inscripción 1<sup>a</sup>.

#### 4) Estado Catastral

Cabida 602<sup>m</sup>2729 Has. | Líquido imponible urbana: -  
| Líquido imponible rústica: 81.515,-

Contribución en 19..... pesetas.

Polígonos y parcelas: Polígono 1, Parcela 8; Polígono 4, Parcelas 106 y 107.

#### 5) Límites

Norte: Remanente finca Son Fortuny, otras del T.M. de Estellenchs y cc 710

Este: Fincas Son Forteza y Son Net del T.M. de Puigpuyent

Sur: Finca Galatzó del T.M. de Calvia

Oeste: Finca Sa Coma y Es Grau del T.M. de Estellenchs

#### 6) Actas de apeo de límites

Se realizó el apeo de límites los días 7 y 8 de Abril de 1.981, levantándose la correspondiente Acta.

7) <u>Cabidas</u>	<u>Total</u>	<u>Enclavados</u>	<u>En venta</u>
Real .....	634'5123	-	485'0000
Catastral .....	602'2729	-	485'0000
Registral .....	634'5123	-	485'0000

8) Servidumbres

Ninguna

B. - ESTADO NATURAL

1) Suelo

- a) Naturaleza Calizo-arcillosa con afloraciones de roca en ciertas zonas
- b) Compacidad media
- c) Profundidad media. Escasa en algunas zonas.
- d) Accidentación variable y pendientes de 0 a 90°
- e) Altitud máxima 1.026 m. y mínima 150 m.
- f) Orientación dominante Noroeste
- g) Porcentaje de suelo inforestal 5'87.

2) Clima

- a) Precipitación media anual tomada en Palma
- b) De invierno I-X a I-VII 503 mm.  
De verano I-VIII a I-X 87 mm.
- c) Días de nieve del año -
- d) Días de helada 3
- e) Temperatura máxima 36° y mínima - 2°

3) Vegetación

- a) Arbórea espontánea del monte Pinus halepensis, Quercus ilex, Olea oleaster
- b) Id. en los próximos semejantes Id. Id. Id.
- c) Repobiados artificiales de los alrededores Pinus halepensis
- d) Cubierta arbustiva y su descuaje Pistacea lentiscus, Cistus, Erica, Rosmarinus Ampelosdesmus.
- e) Tapiz herbáceo Braquipodium, Avena y Agrostis

f) Cultivos agrícolas de la finca - .....

g) Futura forma de explotación monte alto de resinosas y monte de encina .....

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 .....

b) Plano de la finca escala aproximada 1:9.815 .....

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: 485'0000 Ha. ....

Clases de cultivo	Hectóreas	%
Pinar .....	54'1820	11'17
Encinar .....	244'1416	50'34
Matorral .....	36'7475	7'58
Erial a pastos .....	80'7500	15'65
Improductivo .....	40'6891	8'39
Inforestal .....	28'4898	5'87
	485'0000	100'00

3) Resumen descriptivo de cada clase de cultivo

Pinar, con una superficie de 54'1820, Encinar con 244'1416, Matorral con 36'7475 y Erial a pastos con 80'7500

4) Existencias forestales

De los montes públicos ordenados y revisados numerosas veces, de características análogas a esta finca, hemos deducido las siguientes existencias: 1'827 m<sup>3</sup> de madera de pino y 914 Tm. de leña de encina de posibilidad anual.

## D. - ESTADO ECONOMICO Y SOCIAL

### 1) Comunicaciones

La finca esta dotada de varios caminos que la atraviesan. Dista por camino propio de la finca un kilometro de Estalenchs, localidad unida a Palma por 49 Km. de carreteras comarcales.

### 2) Edificios

No existen en la zona en venta, salvo dos casetas, una de ella de cigilancia de incendios en el Puig de Galatzó, máxima cota de la finca. Su perímetro se encuentra cercado en un 60% aproximadamente con muro de piedra seca.

### 3) Aprovechamientos

Maderas, leñas, pastos y caza. Existen tres fuentes naturales de agua de buena calidad en la zona en venta.

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

Colinda con la finca Sa Coma de 70 Ha. consorciada con el N.º. PM-3014 y dista 30 Km. de la finca Son Moragues adquirida por ICONA en 1.979. De la parte remanente de la finca el Consell adquirirá 100'0059 Ha. para monte público lindando con el que nos ocupa.

### 5) Impacto de la compra en el estado social

La finca Son Fortuny esta situada en la Sierra de Tramuntana, cuya posible declaración como Parque Natural esta en estudio, y en cuyo espacio se viene desarrollando la política de adquisiciones, según el Convenio firmado entre el Conell de Mallorca y el ICONA.

### 6) Ventajas e inconvenientes de la adquisición

Es un finca totalmente apta para los fines protectores y conservacionistas del ICONA, poblada en su mayor parte por encinas y con posibilidad para el excursionismo por tener la tercera cota de Mallorca con 1.026 m.

## 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>
11-Febrero-1.981	20.000.000	41.237

Observación: la oferta total es de 30.000.000 por 585'0059 Ha., pero el Consell abonará 10.000.000 por 100'0059 Ha. siendo el remanente de 485 Ha. el objeto del presente informe y valoración.

b) Relación con otras ofertas  
Esta ofertada la finca Mina Gran del Término municipal de Escorca a un precio de 50.000'-- pesetas/Ha.

c) Ordenes e instrucciones recibidas para la valoración 2 de Marzo de 1.981, es la fecha de la correspondiente orden.

d) Fechas de los trabajos de campo 7 y 8 de Abril de 1.971

### 2) Resumen de las unidades de renta

Metros cubicos de madera de pino carrasco, Tm. de leña de encina, cabeza/ mes de ganado lanar. Caza: Ha. apta para la caza.

3) Precio de las unidades de renta

..... m.c. de madera de pino a 1.200' - pesetas; Tm. de leña en pie á 350' - pesetas;  
..... cabeza/mes de ganado lanar á 25' - pesetas y hectárea de caza á 650' - pesetas.

4) Gastos

..... Ascienden los gastos anuales á 53.285' - pesetas.

5) Tanto de capitalización

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

F. - VALORES.

1) Valor de renta

Has	Concepto	Renta anual	Capital ptas.	Precio por Ha
54'1820	Pinar .....	100.800	2.520.000	46.510
244'1416	Encinar .....	319.900	7.997.500	32.758
117'4975	Matorral y erial a pastos.	113.800	2.845.000	24.313
485'0000	Caza .....	315.250	7.881.250	16.250
	Sumas .....	849.750' -	21.243.750' -	43.802' -
	Gastos .....	53.285	1.332.125	2.747
	Diferencia valor en renta .....	796.465' -	19.911.625' -	41.055' -

Valor medio por hectárea: ..... 41.055' - ..... ptas.

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

Finca ..... MINA GRAN (T.M. Escorca) Año ..... 1.981 ..... Ptas./Ha. .... 50.000' -

Valor estimado aceptable ..... 41.000' - ..... ptas./Ha.

3) Valor total de cada clase de cultivo y riqueza

Clases de cultivo	Hectáreas	Precio por Ha.	Valor ptas.
Pinar .....	54'1820	43.763	2.371.167
Encinar .....	244'1416	30.011	7.326.934
Matorral y erial a pastos .	117'4975	21.466	2.522.202
Caza .....	-	15.859	7.691.322
Improductivo e inforestal .	69'1789	-	-
Sumas .....	485'0000	41.055' -	19.911.625' -

4) Valor potencial de la finca

Capitalizando las rentas futuras se obtiene un valor de 14.592.758' - pesetas con unos gastos de 9.063.452' - pesetas. Diferencia: 5.529.306' - 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 y La Mola (adquiridas según convenio con 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 \_\_\_\_\_

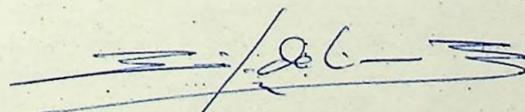
Para el valor por clases de cultivo calculado en F. 3) corresponde por diferencia de precio entre cultivos y erial a pastos.

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 24 de Abril de 1981

EL INGENIERO,



Fdo: José Ignacio de Cisneros.

MEMORIA AMPLIATORIA

=====



MINISTERIO DE AGRICULTURA

**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

Su Ref.:

ASUNTO: **INFORME Y VALORACION DE LA FINCA DENOMINADA "SON FORTUNY" DEL TERMINO MUNICIPAL DE ESTELLENCHS.**

MEMORIA AMPLIATORIA

**A. ESTADO LEGAL.**

**A.1. Posición Administrativa.**

La finca Son Fortuny, objeto de valoración, forma una unidad cerrada, situada en el término municipal de Estellenchs, partido judicial y / registral de Palma de Mallorca, isla de Mallorca, provincia de Baleares.

**A.2. Pertenencia.**

A D<sup>ª</sup>. Adela Fortuny Marqués y otros 25 herederos de D. Jorge / Fortuny Moragues, todos copropietarios en las porciones indivisas que se indican en las escrituras públicas otorgadas ante el Notario de Estellenchs / D. Florencio Villanueva Echeverría el 17 de Mayo y el 12 de Diciembre de / 1.976 y el 22 de Abril de 1.980.

Existe una parte segregada incluida en la misma oferta con una / extensión de 13 Ha. perteneciente a D. Pedro Antonio Massuti Oliver transmitida en escritura autorizada en Esporlas ante el Notario D. José Rafael Clar el 9 de Agosto de 1.967.

**A.3. Estado registral.**

Inscrita en el Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca al Tomo 2.071 de Estállenchs, Folio 29, Libro 16, Finca 552, Inscripción 4<sup>ª</sup>.

Parte segregada inscrita en el Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca al Tomo 2.991 de Estellenchs, Libro 19, Folio 147, Finca 756, Inscripción 1<sup>ª</sup>.

A.4. Estado catastral.

En el certificado catastral figura inscrita en el Polígono 1, Parcela 8 y Polígono 4, Parcelas 106 y 107 del término municipal de Estellenchs.

A.5. Límites.

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

Norte: remanente de la finca Son Fortuny, otras del término municipal de Estellenchs y carretera C-710 de Andratx / al Puerto de Pollensa.

Este : Predios Son Forteza y Son Net del término municipal de Puigpuñent.

Sur : Finca Galatzó del término municipal de Calvia.

Oeste: Fincas Es Grau y Sa Coma del término municipal de Estellenchs.

A.6. Acta del apeo de límites.

Se realizó el apeo de límites los días 7 y 8 de Abril de 1.981 y su anuncio fué publicado en el B.O. de la Provincia número 17.862, comunicándose directamente el anuncio de operación a los propietarios colindantes.

A.7. Cabidas.

La cabida real de la finca, correspondiente a la parte en venta es de 585'0059 Ha.

La cabida registral es de 585'0059 Ha., coincidente con la parte en venta y la catastral es de 552'7665 Ha. No hay enclavados en la finca.

A.8. Servidumbres.

No existen.

## B. ESTADO NATURAL.

### B.1. Suelo.

Situado en la sierra norte de la isla de Mallorca, el suelo es calizo-arcilloso con afloración de rocas en ciertas zonas. La compacidad  $\gamma$  es de tipo medio y la profundidad del suelo variable, algo escasa en algunos rodales.

Su accidentación es importante si bien existen zonas llanas, / habiendo otras con pendientes que llegan al 45% en laderas y con cortados / en diversos acantilados que aumentan la pendiente máxima hasta el 90%. La / finca llega al Puig de Galatzó con 1.026 m. de altura, que es la tercera / cota de la isla de Mallorca. La altitud mínima es de unos 150 m., en las / proximidades del pueblo de Estellenchs.

La orientación dominante es Noroeste. La proporción de terreno inforestal es del 5'87%.

### B.2. Clima.

Clima típicamente mediterráneo, participando de una pluviosidad media, con precipitaciones según datos tomados en Palma, que se distribuyen en 503 mm. en invierno y 87 mm. en el período comprendido entre el / 1º de Julio y 1º de Octubre. La Temperatura máxima es de 36º y la mínima / de - 2º. Los días de helada son unos 3 al año y no hay nevadas salvo esporádicamente.

### B.3. Vegetación.

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

La cubierta arbustiva está formada por matorral de lentisco, jara, brezo, romero, carrizo, etc.

El tapiz herbáceo lo forman *Braquipodium*, Avena, *Agrostis*, etc.

Como futura forma de explotación se preve la de monte alto de resinosas y encinar.

#### 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.

Existen tres fuentes naturales de agua de buena calidad.

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 /  
1:500000.

De situación de la finca a escala 1:25000.

Plano de la finca a escala aproximada 1:9815.

##### C.2. División del monte en unidades de inventariación.

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

Pinar .....	54'1820 Ha.	equivalentes al	11'17%
Encinar .....	244'1416 "	" " "	50'34%
Matorral .....	36'7475 "	" " "	7'58%
Erial a pastos .....	80'7500 "	" " "	16'65%
Improductivo .....	40'6891 "	" " "	8'39%
Inforestal .....	28'4898 "	" " "	5'87%

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

Pinar: la superficie dedicada a este cultivo es de 54'1820 Ha. en forma de masa arborea adulta.

Encinar: la superficie dedicada a este cultivo es de 244'1416 /  
Ha.

Matorral y Erial a pastos: en 117'4975 Ha. se realiza el aprovechamiento de los pastos, al que agregamos para el calculo de los ingresos, las cabezas de ganado que aprovechan el pinar y el encinar en montañera.

#### 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: 1.827 metros cúbicos con un crecimiento de / 108 metros cúbicos, cifras que corresponden a la superficie 54'1820 Ha. / de pinar.

Aplicando la fórmula 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, obtenemos una posibilidad de 84 metros / cúbicos de madera de pino.

Deducimos de igual forma la leña de encina que se puede obtener, basándonos en los calculos de los proyectos de ordenación, llegando a una posibilidad de 914 Tm. de encina para la superficie de 244'1416 Ha.

#### D. ESTADO ECONOMICO Y SOCIAL.

##### D.1. Comunicaciones.

La finca esta dotada de varios caminos que la atraviesan y / que discurren desde sus dos accesos principales, carretera C-710 y pueblo de Estellenchs, dividiéndose en varias direcciones. Esta enlazada por camino propio de 1 Km. con el pueblo de Estellenchs, que a su vez se halla/ unido a Palma de Mallorca por carretera comarcal de 19 Km. hasta el pueblo de Andratx, que a su vez dista 30 Km. de Palma.

##### D.2. Edificios.

No existen en la zona en venta, salvo dos casetas, una de b

ellas de vigilancia de incendios en el Puig de Galatzó por ser una cota que domina una amplia zona de la comarca.

Aproximadamente en un 60% del perímetro existe pared con muro / de piedra seca, que lo separa de las más importantes fincas colindantes, / formando generalmente los límites del resto cortados y acantilados de roca.

### D.3. Aprovechamientos.

Se resumen en los conceptos que se especifican a continuación:

Madera de pino: la posibilidad anual de la superficie poblada / de pino, deducida en el apartado C.4. es de 84 metros cúbicos.

Leñas de encina: la posibilidad anual deducida para las 244'1416 Ha. es de 914 tm.

Matorral y erial a pastos: los pastos existentes en estas zonas admiten una carga de cabeza y media de lanar por hectárea, si bien y en lo / que a ganado se refiere agregaremos al aprovechamiento del encinar con un / total de 366 cabezas reducidas a lanares durante ocho meses y el aprovecha- miento de pastos en pinar con un total de 27 cabezas, es decir por concepto de ganado se computaran 569 cml durante ocho meses.

Caza: el aprovechamiento de la caza de la finca, en la que exis te perdiz, conejo, tordo, becada, tortola, y paloma se podrá valorar por / precios similares existentes en fincas de análogas características al precio de 650'- pesetas por Ha. en la totalidad de su superficie.

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

La finca Son Fortuny linda con la finca Sa coma del mismo térmi- no de Estellenchs, consorciada con el número PM-3014. Dista asimismo 30 Km. de la finca Son Moragues del término municipal de Valldemosa adquirida por / ICONA en 1.979.

De la parte remanente de la finca y completando la oferta de los copropietarios de Son Fortuny, el Consell adquirirá 100'0059 Ha. para su de claración de Utilidad Pública, lindando con el que nos ocupa.

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

La finca Son Fortuny esta emplazada en la Sierra Norte de Mallorca, incluida toda ella con unas 44.000 Ha. dentro de los Espacios Naturales Protegidos y sobre cuyo espacio se estan realizando estudios para su posible declaración como Parque Natural. Este proyecto ha motivado que se firmase un convenio entre el Consell Insular de Mallorca y el ICONA, / el año 1.980, para realizar un programa de adquisición de fincas que hasta el presente ha conducido a la adquisición de la finca Son Moragues, / con 580 Ha. en el termino municipal de Valldemosa; la compra por el Consell de las fincas Son Massip y La Mola de 260 Ha. del término municipal/ de Escorca y finalmente la compra por ICONA de la finca Mortitx con 800 / Ha. en el mismo término, cuya tramitación esta a punto de culminarse. Por ello la oferta completa de la finca Son Fortuny se dividiría en la adquisición de 485 Ha. por parte de ICONA y la compra por el Consell del ramamente de 100'0059 Ha., todo ello de acuerdo con los extremos del convenio que se adjunta.

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

A las circunstancias enumeradas en el apartado anterior que / constituyen una ventaja de destacado interés, añadiremos las siguientes:

La finca por su ubicación, presenta un valor ecológico notable debido a la existencia de especies protegidas, algunas de tan destacado 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, presenta miradores destacados por la gran belleza de sus panorámicas, lo que unido a ser tradicionalmente zona de / excursionismo al presentar la tercera cota de la isla con 1.026 metros, / hace que sea apta para el recreo.

El precio no es elevado, teniendo en cuenta que de la oferta completa el Consell adquiriría prácticamente en DIEZ MILLONES de pesetas una superficie de unas 100 Ha. de olivar y de encinar, por su mayor repercusión agrícola ganadera, a un precio medio de unas 100.000'- pesetas hectárea, mientras el ICONA podría adquirir a unos VEINTE MILLONES de / pesetas aproximadamente una superficie de 485 Ha. a un precio medio de / unas 41.000'- pesetas/hectárea.

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

## E. VALORACIONE

### E.1. Antecedentes.

Con fecha 11 de Febrero de 1.981 los copropietarios ofrecen/ tanto al Consell Insular de Mallorca como al ICONA una superficie de / 585'0059 Ha. a un precio de 30.000.000'- pesetas, de cuya oferta total y de acuerdo con las gestiones realizadas con el Conell se han desistido / una superficie de 100'0059 Ha. y una cuantía de 10.000.000'- de pesetas, por lo que el remanente de 485 Ha. por un importe de 20.000.000'- de pesetas que conducen a un valor real de 41.237'- pesetas/Ha., es el objeto del presente informe y valoración.

Se recibió orden de valoración de fecha 2 de Marzo de 1.981, después del informe favorable de esta Jefatura Provincial.

Los trabajos de campo se realizaron los días 7 y 8 de Abril/ del presente año.

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

Las unidades de renta son: metros cubicos de madera de pino; Tm. de leña de encina; cabeza/mes de ganado lanar y hectárea apta para / la caza.

Las producciones son:

Madera de pino .....	84 m.c./año
Leña de encina .....	914 Tm./año
Pastos .....	569 cabezas de lanar duran- te ocho meses.

Caza ..... 485'0000 Ha.

E.3. Precios de las unidades de renta.

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

Madera de pino: 1.200'- pesetas/m.c.

Madera de encina: 350'- pesetas/Tm.

Pastos: 25 pesetas/cabeza/mes de ganado lanar

Caça: 650'- pesetas/Ha.

E.4. Gastos.

El líquido imponible que carga sobre la finca (parte en venta) es de 67.581'- pesetas y los gastos anuales que soporta (misma parte en venta) son los siguientes:

a) Contribución territorial .....	6.758'- pesetas
b) Seguridad social agraria .....	32.558'- "
c) Impuestos municipales .....	4.020'- "
d) Administración .....	9.949'- "

TOTAL GASTOS ..... 53.285'- pesetas  
=====

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 84 metros cúbicos al precio de/ 1.200'- pesetas/m.c. proporciona una renta anual para el pinar de 100.800'-

pesetas que originaría un capital de 2.520.000'- pesetas y un precio por hectárea para este cultivo de 46.510'- pesetas.

Encinar: 914 Tm. al año al precio de 350'- pesetas/Tm., producen una renta de 319.900'- pesetas anuales, que al 4% supone un capital de 7.997.500'- pesetas y un precio medio de 32.758'- pesetas/Ha.

Matorral y erial a pastos: 569 cabezas de lanar durante ocho meses al precio de 25 pesetas/cabeza/mes, produce una renta anual de / 113.800'- pesetas, que supone un capital de 2.845.000'- pesetas y un precio medio por hectárea de 24.313'- pesetas.

Caza: el aprovechamiento de caza a razón de 650'- pesetas/Ha. produce una renta de 315.250'- pesetas y un capital de 7.881.250'- pesetas, con un precio medio por hectárea de 16.250'- pesetas.

Gastos: los gastos anuales alcanzan la suma de 53.285'- pesetas, que al 4% representan un capital de 1.332.125'- pesetas y un precio por hectárea de 2.747'- pesetas.

La diferencia de valor en renta da para la finca un valor de 796.465'- pesetas, que al 4% supone un capital de 19.911.625'- pesetas, con un precio medio por hectárea de 41.055'- 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, alcanza habitualmente precios por hectárea superiores a / las 100.000'- pesetas, si bien en el momento actual se cuenta también / con la oferta de la finca Mina Gran del término municipal de Escoroba a / un precio por hectárea de 50.000'- pesetas.

Un valor aceptable puede ser el de 41.000'- pesetas/Ha., no obstante la casi imposibilidad 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 hectárea de 2.747'- pesetas, que deducido del valor por hectárea 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 hectárea improductiva e inforestal, al estar las restantes superficies consideradas en cada cultivo.

Los totales obtenidos son los siguientes:

Valor de la finca 19.911.625'- pesetas, que representa un / precio por hectárea de 41.055'- pesetas, en las 485'0000 Ha. objeto de valoración.

#### 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 actualizados sobre costos y rentas en operaciones selvícolas y productos forestales, se deducen unas conclusiones / que aplicamos a la finca en cuestión, destacando que para la especie pino halepensis a emplear en esta provincia la rentabilidad económica es / muy escasa, habiéndose de considerar otros beneficios indirectos.

Inversiones y gastos de creación y tratamiento de 1 Ha. de / masa arborea: 62.000'- pesetas, que al total de 117'4975 Ha. de posible / repoblación en la finca, suponen 7.275.446'- pesetas.

Inversiones y gastos de creación y tratamiento de 1 Ha. de / masa arborea intermedia: 33.000'- pesetas, que en el total de 54'1820 / Ha. pobladas de pinar, suponen 1.788.006'- pesetas.

Ingresos por el aprovechamiento de 1 Ha. de masa arborea en / monte alto: 85.000'- pesetas, que al total de 171'6795 suponen 14.592.758 pesetas.

La diferencia entre ingresos y gastos supone un valor poten- cial de 5.529.306'- pesetas como renta en el turno de 60 años, si bien / los beneficios indirectos destacados en los partados 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.

Adquisiciones de ICONA:

Año 1.979, finca Son Moragues del término municipal de Vallde mosa en un precio de 14.769.200'- pesetas, habiendo sido valorada en /

el mismo precio, lo que representa tanto en adquisición como en valoración un precio por hectárea de 25.466'- pesetas.

Año 1.981, esta a punto de culminarse la adquisición de la finca Mortitx que fué valorada en un precio medio de 49.258'- pesetas/ a un precio por hectárea de 35.000'- pesetas.

Adquisiciones por el Consell:

Año 1.980, finca Son Massip y La Mola que fué valorada por/ ICONA a un precio medio de 44.864'- pesetas, ha sido adquirida en el / precio de 40.000'- pesetas/Ha.

F.6. Diferencias según la Ley de Pantanos.

No se halla en la ouenca de ningún embalse.

Palma de Mallorca, 24 de Abril de 1.981

EL INGENIERO DE MONTES,



Fdo.: José Ignacio de Cisneros.



Vº. Bº.  
EL INGENIERO JEFE,

Fdo.: Mateo Castelló Mas.

PLANOS

=====