

PM-7. Escrito de 4-6-1979 y registro de salida nº. 773/4-6-79
Informe y valoración de finca.

Ilmo. Sr.:

En cumplimiento de lo indicado en el escrito arriba referenciado del Sr. Ingeniero Jefe de la Sección de Adquisiciones, adjunto tengo el honor de remitir a V.I. informe y valoración de la finca que a continuación se indica:

Finca: "SON SUREDA"

Término municipal: Artá (Mallorca)

Propiedad: D^a. Antonia BOSCH FABREGUES

Dios guarde a V.I. muchos años

Palma de Mallorca, 6 de Julio de 1.979

EL INGENIERO JEFE, P.A.



Fdo.: José Ignacio de Cisneros.



Ilmo. Sr. Subdirección General de Recursos Patrimoniales y Repoblación Forestal.
(Servicio de Bienes y Derechos Patrimoniales.
SECCION DE ADQUISICIONES).

MADRID



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.º - Edificio "SENA" - Telef. 21 74 40
PALMA DE MALLORCA

INFORME Y VALORACION DE LA FINCA: "SON SUREDA" de Artá

AÑO 1.979



Ref. Servicio _____

Ref. Central _____

MINISTERIO DE AGRICULTURA

INSTITUTO NACIONAL PARA LA CONSERVACION DE LA NATURALEZA

SERVICIO JEFATURA PROVINCIAL DEL IGONA DE BALEARES

INFORME Y VALORACION DE LA FINCA

Término municipal ARTA

Nombre SON SUREDA

Provincia BALEARES

Propietario D^{ña}. Antonia BOSCH FABREGUES

Fecha Julio de 1.979

Autor José Ignacio de Cisneros González.

INFORME Y VALORACION DE LA FINCA DENOMINADA

SON SUREDA

MEMORIA RESUMEN

A. - ESTADO LEGAL

1) Posición administrativa

A) Provincia: BALEARES

b) Partido judicial: MANACOR

c) Partido registral: MANACOR

d) Municipio de: ARTA

e) Entidad local menor: -

2) Pertenencia

A D^a Antonia BOSCH FABREGUES

3) Estado Registral

Inscrita en el Registro de la Propiedad de Manacor con una cabida de
397'5333 Ha.

4) Estado Catastral

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

Contribución en 19 78 : pesetas.

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

Polígono 5: Parcela 50 y

Polígono 7: Parcela 10 y Parcela 11

5) Límites

Norte: Finca de la Colonia de San Pedro y Ca'n Puseta del T. de Artá.

Este: Finca Ca'n Canals del T. de Artá.

Sur: Fincas del T. de Artá

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

6) Actas de apeo de límites

Se realizó un apeo de límites en el día 3 de Julio de 1.975 y
de la operación se levantó la correspondiente Acta de apeo de límites.

7) <u>Cabidas</u>	<u>Total</u>	<u>Enclavados</u>	<u>En venta</u>
Real	428'9923	-	428'9923
Catastral	422'8423	-	422'8423
Registral	397'5333	-	397'5333

8) Servidumbres

Ninguna

B. - ESTADO NATURAL

1) Suelo

- a) Naturaleza Calizo arcilloso con afloración de roca en ciertas zonas.
- b) Compacidad Media
- c) Profundidad Media. Escasa en algunas zonas.
- d) Accidentación Variable y pendientes hasta 45%
- e) Altitud máxima 485 m. y mínima 209 m.
- f) Orientación dominante Valle en dirección N.O. á S.E.
- g) Porcentaje de suelo inforestal 8,0

2) Clima

- a) Precipitación media anual tomada en Arta (Mallorca)
- b) De invierno I-X a I-VII 600 mm.
De verano I-VIII a I-X 112 mm.
- c) Días de nieve del año -
- d) Días de helada 3
- e) Temperatura máxima 38ª (día 11-7) y mínima 3'6 (día 5'3)

3) Vegetación

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

f) Cultivos agrícolas de la finca 30'4250 Ha. de cereal seco, 1'7500 Ha. de algarrobos y 3'7665 Ha. de olivar.

g) Futura forma de explotación monte alto de resinosas.

4) Hidrología

a) Cursos de agua desde el monte hasta el mar

b) Pantanos en cuya cuenca se halla

c) Clasificación de éstos respecto a la Ley de Pantanos

d) Proyectos hidrológico-forestales, o zonas de repoblación forzosa

e) Formas de erosión Laminar

f) Daños de la erosión Desaparación constante de la capa vegetal.

C. - ESTADO FORESTAL.

1) Planos

a) Conjunto de la comarca a escala 1:50.000

b) Plano de la finca a escala 1:5.000

c) Longitud de itinerario taquimétrico

d) Otras fuentes de información cartográfica Instituto Geográfico y Catastral

2) División del monte en unidades de inventariación

a) Distribución superficial del monte: 428'9923 Ha.

Clases de cultivo	Hectáreas	%
Pinar	38'1750	8'90
Encinar	15'5250	3'62
Cereal seco	30'4250	7'09
Olivar	2'7665	0'88
Algarrobos	1'7500	0'41
Erial a pastos	305'0314	71'10
Inforestal	34'3194	8'00

3) Resumen descriptivo de cada clase de cultivo 428.9923 100'—

Pinar con una superficie de 38'1750 Ha.; Encinar con 15'5250 Ha.; Cultivos de seco con 30'4250 Ha.; Olivar con 3'7665 Ha.; Algarrobos en 1'7500 Ha. y Erial a pastos en 305'0314 Ha.

4) Existencias forestales

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

D. ESTADO ECONOMICO Y SOCIAL

1) Comunicaciones

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

2) Edificios

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

3) Aprovechamientos

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

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

Dista unos 6 Km. de la finca "Es Recó", con 190 Ha. consorciadas con el ICONA con N.º del Elenco PM3011

5) Impacto de la compra en el estado social

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

6) Ventajas o inconvenientes de la adquisición

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

E. VALORACIÓN

1) Antecedentes

a) Antecedentes de la oferta y ofertas sucesivas:

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

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

c) Ordenes e instrucciones recibidas para la valoración Orden de 27 de Mayo de 1.975 y Orden de 4 de Junio de 1.979

d) Fechas de los trabajos de campo 3 y 4 de Junio de 1.975

2) Resumen de las unidades de renta

Son m.c. de madera de pino carrasco; Tm. de leña de encina; cabeza/mes ganado lanar; Kg. de veza forrajera; Kg. de acoituna y Kg. de algarroba.

Caza: Ha. apta para la caza.

3) Precio de las unidades de renta

m.c. de madera de pino a 800 pts.; Tm. de leña en pié. á 200 pts.; cabeza/mes de lanar a 50 pts.; Kg. de veza forrajera á 3 pts.; Kg. de aceituna á 22 pts.; Kg. de algarroba á 9'50 pts.; Ha. de caza á 800 pts.

4) Gastos

Ascienden los gastos anuales á 43.465'- pts.

5) Tanto de capitalización

Se fija el 4% anual.

F. VALORES

1) Valor de renta

Has.	Concepto	Penta anual	Capital ptas.	Precio por Ha
30'1750	Pinar	39.200	980.000	25.671
15'5250	Encinar	16.600	415.000	26.731
30'4250	Cereal secoano	456.375	11.409.375	375.000
3'7665	Olivar	66.286	1.657.150	439.970
1'7500	Algarrobos	21.613	540.325	308.757
305'0314	Erial a pastos	155.200	3.880.000	12.720
428'9923	Caza	343.194	8.579.850	20.000
	Sumas	1.098.468	27.461.700	64.014
	Gastos	43.465	1.086.625	2.533

Diferencia valor en renta 1.055.003 26.375.075 61.481

Valor medio por hectárea: 61.481'- pts.

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

Finca	La Duaya	Año	1.972	Ptas./Ha.	50.000
	Es Recó	"	1.973	"	48.000

Valor estimado aceptable 62.000'- pts./Ha.

3) Valor total de cada clase de cultivo y riqueza

Clases de cultivo	Hectáreas	Precio por Ha.	Valor ptas.
Pinar	38'1750	23.138	883.293
Encinar	15'5250	24.198	375.674
Cereal secoano	30'4250	372.467	11.332.308
Olivar	3'7665	437.437	1.647.606
Algarrobos	1'7500	306.224	535.892
Erial a pastos	305'0314	10.187	3.107.355
Caza	428'9923	19.797	8.492.761
Inf forestal	34'3194	-	-
Sumas	428'9923	61.481	26.374.889

4) Valor potencial de la finca

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

5 Comparación con fincas análogas adquiridas en la región

FINCA	PRECIOS POR HA.		AÑO
	ADQUISICION	VALORACION	
-	-	-	-

6 Diferencia según Ley de Pantanos

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

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

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

Importa el 50 % de esa diferencia _____ pesetas
para _____ pesetas de valor de la finca
Palma de Mallorca, a 6 de Julio de 1979

EL INGENIERO.

Fdo.: José Ignacio de Cisneros.



MINISTERIO DE AGRICULTURA
INSTITUTO NACIONAL PARA LA CONSERVACION DE LA NATURALEZA (I.CO.NA.)

JEFATURA PROVINCIAL DE BALEARES

Pasaje Particular Guillermo de Torrello, 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 SUREDA" DEL TERMINO MUNICIPAL DE ARTA.

MEMORIA AMPLIATORIA

A. ESTADO LEGAL.

A.1. Posición administrativa.

La finca "SON SUREDA" objeto de valoración forma una unidad cerrada, situada en el término municipal de Artá, partido judicial y registral de Manacor, isla de Mallorca, provincia de Baleares.

A.2. Pertenencia.

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

A.3. Estado registral.

Inscrita en el Registro de la Propiedad de Manacor en el Tomo / 2.461, Libro 140, Folio 129, Finca 6.122 y en el Tomo 2.774, Libro 152, Folio 139, Finca 7.205.

A.4. Estado catastral.

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

A.5. Límites.

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

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

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

SUR : Fincas del término municipal de Artá.

ORIENTE : Fincas Son Forteza y Sa Devossa del término municipal de Artá.

A.6. Actas del apeo de límites.

El apeo de límites se realizó durante el día 3 de Julio de 1.975 y su anuncio fué publicado en el B.O. de la Provincia de Baleares Nº. 16.957 de 24 de Junio de 1.975.

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

A.7. Cabidas.

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

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

A.8. Servidumbres.

No existen.

B. ESTADO NATURAL.

B.1. Suelo.

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

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

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

La proporción de terreno inforestal es de un 8%.

B.2. Clima.

Clima típicamente mediterráneo, con precipitaciones, según datos tomados en Artá de 712 mm. al año, que se distribuyen en unos 600 mm. en invierno y unos 112 mm. en el período comprendido entre 1º de Julio y 1º de Octubre. La temperatura máxima es de 38º en Julio y la mínima de 3'6º en primeros de Marzo. Tres días de helada en el mes de Marzo, no hay nevadas.

B.3. Vegetación.

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

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

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

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

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

B.4. Hidrología.

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

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

C. ESTADO FORESTAL.

C.1. Planos.

Se acompaña los siguientes planos:

De Situación de la finca, a escala 1:50.000.

Plano de la finca a escala 1:5.000.

De distribución de los cultivos de la finca a escala 1:5.000.

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

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

Pinar	38'1750 Ha.	equivalentes al	8'90%
Encinar	15'5250 Ha.	"	3'62%
Cereal seco ..	30'4250 Ha.	"	7'09%
Olivar	3'7665 Ha.	"	0'88%
Algarrobos	1'7500 Ha.	"	0'41%
Brial a pastos .	305'0314 Ha.	"	71'10%
Inforestal	34'3194 Ha.	"	8'00%

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

Pinar: La superficie dedicada a este cultivo es de 38'1750 Ha. en forma de masa arborea adulta.

Encinar: La superficie dedicada a este cultivo es de 15'5250 Ha.

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

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

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

Inforestal: La superficie inforestal que represente el 8% comprende unas / 34'3194 Ha.

C.4. Existencias forestales por clases diamétricas.

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

Madera de pin: 1.875 m.c. con un crecimiento de 60 m.c. cifras/ correspondientes a las 38'1750 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, obtendremos:

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

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

D. ESTADO ECONOMICO Y SOCIAL.

D.1. Comunicaciones.

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

D.2. Edificios.

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

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

D.3. Aprovechamientos.

Se resumen en los conceptos que se especifican seguidamente:

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

Leñas de encina: La posibilidad anual deducida para las 15'5250 / Ha. es de 83 Tm.

Cereal seco: Las producciones computadas en Kg. de vez forraje / ra es de 5.000 Kg./Ha., que representan para las 30'4250 Ha. una producción / total de 152.125 Kg.

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

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

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

Caza: El aprovechamiento de la caza está en el tenor de 800'- pesetas/Ha., que se abonan en la actualidad por el aprovechamiento cinegético en terrenos similares, donde existen perdiz, conejo, tordo, becada, tortola y paloma.

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

Son Sureda dista unos 6 Km. de la finca "Es Recó" propiedad de / D^a. María Antonia Amoros Fryberg. de las que 190 Ha. están consorciadas con / el ICONA en fecha 22 de Julio de 1.975, con número del Elenco PM-3011. La / gran proximidad de ambas fincas, unidas por caminos en perfecto estado y carretera a través de Arta, en la distancia de 6 Km. representaría una importante ventaja con vistas a la concentración de trabajos, vigilancia y explotación.

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

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

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

D.6. Ventajas e inconvenientes de la adquisición.

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

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

La finca está en zona propuesta como paisaje protegido.

En el Plan General de Ordenación de la Provincia, la totalidad / de la finca está considerada como paisaje protegido, las cumbres como paisaje reservado y las cotas más altas como elementos paisajísticos singulares.

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

Es zona turística, apta para la adecuación recreativa.

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

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

E. VALORACION

E.1. Antecedentes.

La finca Son Sureda ha sido ofrecida al ICONA en las siguientes fechas: 26 de Abril de 1.975, en un precio de 18.000.000'- pts. con un valor real por Ha. de 41.959'- pts., recibándose orden de valoración el 27 de Mayo de 1.975, después del informe favorable de esta Jefatura Provincial.

Y en fecha 7 de Mayo de 1.979, por un precio de 28.000.000'- pts. con un valor real por Ha. de 65.269'- pts., recibándose orden de nueva valo ración el 4 de Junio de 1.979.

Los trabajos de campo se realizaron los días 3 y 4 de Junio de / 1.975.

E.2. Resumen de las unidades de renta.

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

Las producciones son:

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

E.3. Precios de las unidades de renta.

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

Madera de pino	800 pts./m.c.
Leñas	200 pts./Tm. en pié.
Veza forrajera	3 pts./Kg.
Aceituna	22 pts./Kg.
Algarroba	9'50 pts./Kg.
Pastos	50 pts./cabeza mes de ganado lanar
Caza	800 pts./Ha.

E.4. Gastos.

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

a) Contribución territorial	1.944
b) Seguridad Social Agraria	24.820
c) Impuestos municipales	1.733
d) Cámara	44
e) Plagas del campo	124
f) Administración y Guardería	<u>14.800</u>
TOTAL GASTOS...	<u>43.465'-</u>

E.5. Tanto de capitalización.

Se adopta como tanto de capitalización el 4%.

F. VALORES.

F.1. Valor en renta.

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

- Pinar: La posibilidad anual de 49 m.c. al precio de 800'- pts./m.c. proporciona una renta anual de 39.200'- pts. que originaría un capital de / 980.000'- pts. y un precio por Ha. para este cultivo de 25.671'- pts.
- Encinar: 83 Tm. al año al precio de 200 pts./Tm. en pié, normal en la comarca, producen una renta de 16.600'- pts. que al 4% supone un capital de / 415.000'- pts. y un precio medio por Ha. de 26.731'- pts.
- Pastos: 388 cabezas de lanar durante 8 meses al precio de 50'- pts./cabeza/mes, produce una renta anual de 155.200'- pts., que supone un capital de / 3.880.000'- pts. y un precio medio por Ha. de 12.720'- pts.
- Cultivos de secano: 152.125 Kg. de veza forrajera producen una renta anual de 456.375'- pts. al precio de 3 pts./Kg. que suponen un capital de / 11.409.375'- pts. con un precio medio por Ha. de 375.000'- pts.
- Olivar: 3.013 Kg. de aceituna á 22 pts./Kg. produce una renta de 66.286'- pts. y un capital de 1.657.150'- pts. con un precio medio por Ha. de 439.970'- pts.
- Algarrobos: 2.275 Kg. de algarroba á 9'50 pts./Kg. producen una renta de / 21.613'- pts. y un capital de 540.325'- pts. con un precio medio por / Ha. de 308.757'- pts.
- Caza: El aprovechamiento de caza a razón de 800 pts./Ha. produce una renta / de 343.194'- pts. que al 4% representa un capital de 8.579.850'- pts. por un precio medio por Ha. de 20.000'- pts.
- Gastos: Los gastos anuales alcanzan la suma de 43.465'- pesetas que al 4% representan un capital de 1.086.625'- pesetas.

La diferencia de valor en renta es de 1.055.003'- pesetas, lo que representa un capital de 26.375.075'- pesetas y un precio por Ha. de 61.481'- 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 62.000'- pesetas/Ha.

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

Se ha obtenido un gasto por Ha. de 2.533'- 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 por gastos por Ha. inforestal, al estar las restantes superficies consideradas en cada cultivo. Los totales obtenidos son los siguientes:

Valor de la finca: 26.374.889'- pesetas, que representa un precio por Ha. de 61.481'- pesetas en las 428'9923 Ha. que tiene la propiedad / en venta.

F.4. Valor potencial de la finca.

Obtenemos el valor potencial de la finca por la diferencia entre los beneficios a obtener y las inversiones a realizar, todo ello capitalizado al momento actual.

De los estudios realizados para el Plan Nacional de Tratamientos Selvícolas se obtuvieron para la provincia de Baleares, unas conclusiones / que aplicamos a la finca en estudio, destacando que para la especie pino halepensis, a emplear en esta provincia la rentabilidad económica es escasa en especie, habiéndose de considerar otros beneficios indirectos que han quedado puestos de manifiesto.

Inversiones y gastos de creación y tratamiento de 1 Ha. de masa / arborea: 51.600'- pesetas, que al total de 341 Ha. de posible repoblación en la finca, suponen: 17.595.600'- pesetas.

Inversiones y gastos de creación y tratamiento de 1 Ha. de masa / arborea intermedia: 27.500'- pesetas, que en el total de 38 Ha. pobladas de / pinar, supone: 1.045.000'- pesetas.

Ingresos por el aprovechamiento de 1 Ha. de masa arborea en monte alto: 70.300'- pesetas, que al total de 379 Ha. , suponen: 26.643.700'- pesetas.

La diferencia entre ingresos y gastos supone un valor potencial de 8.003.100'- pesetas como renta en el turno de 60 años, si bien los beneficios indirectos destacados en los apartados D.5. y D.6. son los que justifican plenamente el interés de la adquisición.

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

Como ya hemos indicado no se han efectuado todavía adquisiciones de fincas por el ICONA en la provincia de Baleares.

F.6. Diferencia según la Ley de Pantanos.

No se halla en la cuencia de ningún embalse.

Palma de Mallorca, 6 de Julio de 1.979

Vº. Bº.

EL INGENIERO DE MONTES,

EL INGENIERO JEFE,



Fdo.: Mateo Castelló Mas.

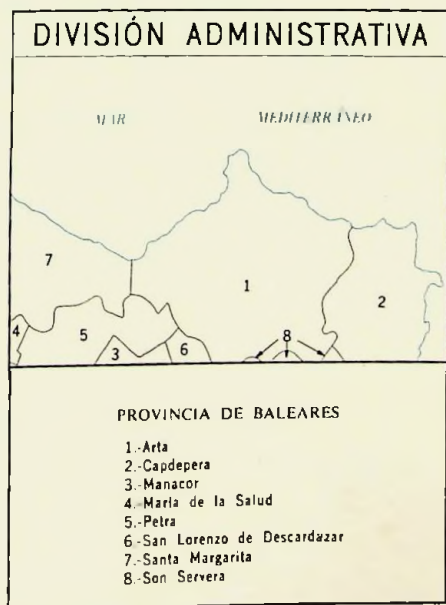
Fdo.: José Ignacio de Cisneros.



Formado y editado por el Servicio Geográfico del Ejército Año 1975

FINCA SON SURADA

ARTÀ		40-26 (672)	
CIÓN DE LA ZONA 31 S ificación del do de 100 Km. EE ED ras pequeñas del se utilizan para ulo. Usense sólo neros grandes.	EJEMPLO DE DESIGNACIÓN DE UN PUNTO CON APROXIMACIÓN DE 100 METROS		
	NOMBRE DEL PUNTO △ FARRUCH		
1. Búsquese la barra vertical más próxima a la izquierda del punto y léanse los números grandes que la rotulan. Estímese en décimas partes del intervalo de la cuadrícula, la distancia de la barra al punto.		24	9
2. Búsquese la barra horizontal más próxima por debajo del punto y léanse los números grandes que la rotulan. Estímese en décimas partes del intervalo de la cuadrícula, la distancia de la barra al punto.			4
DESIGNACIÓN DEL PUNTO		2 4 9 9 6 4	
Antepónganse las letras que designan el cuadrado de los 100 Km. si hay incertidumbre en su determinación.		ED249964	
Antepóngase la designación de la Zona, si hay incertidumbre en su determinación.		31S249964	



MINISTERIO DE AGRICULTURA
JEFATURA PROVINCIAL DEL I.CO.NA. DE BALEARES

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

ESCALA APROX. 1: 5000

SUPERFICIE = 428,9923 Has.

PALMA DE MALLORCA , Julio de 1.979

Vº Bº

EL INGENIERO JEFE



Fdo.: Mateo Castelló Mas.

EL INGENIERO

Fdo.: José I. de Cisneros.

MINISTERIO DE AGRICULTURA
JEFATURA PROVINCIAL DEL I.CO.NA. DE BALEARES

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

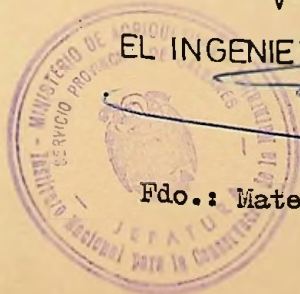
ESCALA APROX. 1: 5000

SUPERFICIE = 428,9923 Has.

PALMA DE MALLORCA , Julio de 1.979

Vº Bº

EL INGENIERO JEFE



Fdo.: Mateo Castelló Mas.

EL INGENIERO

Fdo.: José Ignacio de Cisneros