

PM/12.- Escrito de 18-5-79 y registro de salida nº. 11180/28-5-79
Informe y valoración de finca.

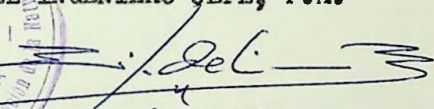
Ilmo. Sr.:

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

Finca: MORTIX

Término municipal: Escorca (Baleares)

Propiedad: MORTIX, S.A. Explotación Agropecuaria.

Dios guarde a V.I. muchos años
Palma de Mallorca, 30 de Octubre de 1.979
EL INGENIERO JEFE, P.A.

Fdo.: José Ignacio de Cisneros.



Ilmo. Sr. Director del

Instituto Nacional para la Conservación de la Naturaleza.-

(Subdirección General de Recursos Patrimoniales y Repoblación Forestal.

SECCION DE ADQUISICIONES).

MADRID



Ref. Servicio

Ref. Central

MINISTERIO DE AGRICULTURA

INSTITUTO NACIONAL PARA LA CONSERVACION DE LA NATURALEZA

SERVICIO ICONA DE BALBARES

INFORME Y VALORACION DE LA FINCA

Término municipal ESCORCA

Nombre "MORTIX"

Provincia BALBARES

Propietario MORTIX, S.A.

Fecha Octubre de 1.979

Autor José Ignacio de Cisneros.

INFORME Y VALORACION DE LA FINCA DENOMINADA

”

MORTITEX

”

MEMORIA RESUMEN

A. - ESTADO LEGAL

1) Posición administrativa

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

2) Pertenencia

MORTITEX, S.A.

3) Estado Registral

Inscrita en el Registro de la Propiedad de Inca, al Tomo 330, Libro 2 de Escorca, Folio 185, Finca N.º. 11 duplicado, Inscripción 10.ª.

4) Estado Catastral

Cabida	734 ⁵ 000	Has	Líquido imponible urbana:	
			Líquido imponible rústica:	19.315
Contribución en 19	78			1.932 pesetas.
Polígonos y parcelas:	Polígono 2 de Escorca, parcelas 41 y 42			

5) Límites

Norte: Mar Mediterráneo
Este: Predios Praduzella y Ariant
Sur: Predios Praduzella, Mortixet y huertos de Xitrón, S.A.
Oeste: Predio Tomenias y Huertos de Xitrón, S.A.

6) Actas de apeo de límites

Se realizó el apeo de límites los días 18 y 19 de Septiembre de 1.979 y de la operación se levantó la correspondiente Acta de apeo de límites.

7) <u>Cabidas</u>	Total	Enclavados	En venta
Real	840'0000	-	800'0000
Catastral	784'5000	-	744'5000
Registral	952'8931	-	800'0000

8) Servidumbres

De paso al huerto y embalses propiedad de Kitron, S.A. y de paso de tuberías, todo según plano a escala 1:1.000 y escritura de segregación.

B. ESTADO NATURAL

1) Suelo

- a) Naturaleza **Calizo-arcilloso con afloraciones de rocas**
- b) Compacidad **Media**
- c) Profundidad **Media. Escasa en grandes zonas**
- d) Accidentación **Elevada** y pendientes **Variable hasta el 40% con acantilados cortados**
- e) Altitud máxima **730** y mínima **nivel del mar.**
- f) Orientación dominante **N.E.**
- g) Porcentaje de suelo inforestal **32'66%**

2) Clima

- a) Precipitación media anual tomada en **Lluc-Mallorca**
- b) De invierno I-X a I-VII **1.224 mm.**
De verano I-VIII a I-X **148 mm.**
- c) Días de nieve del año **2**
- d) Días de helada **Unos 8 al año**
- e) Temperatura máxima **34°** y mínima **- 4°**

3) Vegetación

- a) Arbórea espontánea del monte **Pinus halepensis, Quercus ilex, Olea oleaster y Ceratonia siliqua.**
- b) Id. en los próximos semejantes **Id. Id.**
- c) Repoblados artificiales de los alrededores
- d) Cubierta arbustiva y su descuaje **Juniperus, Pistacea, Cistus, Erioa y Genista.**
- e) Tapiz herbáceo **Braquipodium, Agostis y Ampelodesmos.**

f) Cultivos agrícolas de la finca Cereal secano y 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 Desaparición constante de la capa vegetal.

C. - ESTADO FORESTAL.

1) Planos

a) Conjunto de la comarca A escala 1:50.000

b) Plano de la finca A escala 1:4.000 y de servidumbres a escala 1:1.000

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:

Clases de cultivo	Hectáreas	%
Cereal	69'3400	8'67
Olivar	50'7500	6'34
Pinar	10'4800	1'31
Encinar	6'9070	0'86
Erial a pastos	401'3075	50'16
Inf forestal	261'2155	32'66
TOTAL .	800'0000	100'00

3) Resumen descriptivo de cada clase de cultivo

Cultivos de secano con 69'3400 Ha.; Olivar con 50'7500 Ha.; Pinar con 10'4800 Ha.; Encinar con 6'9070 Ha. y Erial a pastos con 401'3075 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 26 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 carretera comarcal 8 Km. de Pollonsa, unida a Palma por 60 Km.

2) Edificios

Existen 4 porches con un total de 210 m² en la zona en venta, estando cercada la finca en un 30% por muro de piedra seca y cercadas con tela metálica las zonas de cultivos de cereal y olivar.

3) Antrovechamientos

Cereal de secano, olivos, maderas, leña, pastos y caza.

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

Dista unos 5 Km. de los montes del Estado N.ºs. 1 y 2 (PM-1001 y PM-1002 del Blenco) y unos 8 Km. de las fincas La Mola y Coma Freda, cuya adquisición por ICONA está propuesta.

5) Impacto de la compra en el estado social

Esta situada en la sierra Norte de Mallorca próxima a la ubicación de montes de U.P. con los que se integraría en un Parque Natural previsto en la zona. Aumentaría la escasa superficie pública de la provincia.

6) Ventajas e inconvenientes de la adquisición

Radicada en la zona de paisaje protegido declarada por Decreto del M.º 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:

Fechas	Importe pesetas	Valor real H.º
8- <u>Noviembre-1978</u>	39.760.000	49.700

b) Relación con otras ofertas Estan ofertadas las fincas Coma Freda y la Mola del mismo término municipal a unos precios respectivos de 57.000'- y 50.000'- pesetas/Ha.

c) Ordenes e instrucciones recibidas para la valoración Orden de 18-Mayo-1979

d) Fechas de los trabajos de campo 18 y 19 Septiembre de 1.979

2) Resumen de las unidades de renta

Son Kg. de veza forrajera; Kg. de aceituna, m.c. madera de pino carrasco, Tm. de leña de encinas; cabeza/mes de ganado lanar; Caza: Ha. apta para la caza.

3) Precio de las unidades de renta

Kg. de veza forrajera a 1'50 pts.; Kg. de aceituna á 11 pts.; m.c. de madera de pino á 800 pts.; Tm. de leña en pie á 200 pts.; cabeza/mes de lanar a 25 pts.; Ha. de caza a 700 pts.

4) Gastos

Ascienden los gastos anuales á 50.385'- pts.

5) Tanto de capitalización

Se fija el 4% anual.

F. - VALORES.

1) Valor de renta

Has.	Concepto	Renta anual	Capital ptas.	Precio por Ha
69'3400	Cereal	520.050	13.001.250	187.500
50'7500	Olivar	446.600	11.165.000	220.000
10'4800	Pinar	8.000	200.000	19.083
6'9070	Encinar	5.200	130.000	18.821
401'3075	Erial a pastos	86.800	2.170.000	5.407
800'0000	Caza	560.000	14.000.000	17.500
	Sumas	1.626.650	40.666.250	50.832
	Gastos	50.385	1.259.625	1.574
	Diferencia valor en renta	1.576.265	39.406.625	49.258

Valor medio por hectárea 49.258'- 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
LA MOLA	1.978	50.148

Valor estimado aceptable ptas./Ha.

3) Valor total de cada clase de cultivo y riqueza

Clases de cultivo	Hectáreas	Precio por Ha.	Valor ptas.
Cereal de secano	69'3400	185.926	12.892.109
Olivar	50'7500	218'426	11.085.120
Pinar	10'4800	17.509	183.494
Encinar	6'9070	17.247	119.125
Erial a pastos	401'3075	3.833	1.538.212
Caza	-	16.985	13.588.340
Inforestal	261'2155	-	-
Sumas	800'0000	49.258	39.406.400

4) Valor potencial de la finca

Capitalizando las rentas futuras se obtiene un valor de 33.823.263'- pts. c unos gastos de 24.573.611'- pts. Diferencia: 9.249.652 pts.

5 Comparación con fincas análogas adquiridas en la región

FINCA	PRECIOS POR HA.		AÑO
	ADQUISICION	VALORACION	
SON MORAGUES	25.466 pts.	25.466 pts.	1.979

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.....			

Importe el 50 % de esa diferencia _____ pesetas
para _____ pesetas de valor de la finca.

Palma de Mallorca, a 26 de Octubre 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 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 "MORTITX" DEL TERMINO MUNICIPAL DE ESCORCA.

MEMORIA AMPLIATORIA

A.- ESTADO LEGAL

A.1. Posición administrativa

La finca "MORTITX" objeto de valoración forma una unidad cerrada situada en el término municipal de Escorca, partido judicial y registral de Inca, Isla de Mallorca, Provincia de Baleares.

A.2. Pertenencia

A "MORTITS" S.A." por escritura de venta autorizada por el Nota rio de Palma de Mallorca D. Florencio de Villanueva Echeverria, el día / 28 de junio de 1.968 y por escritura de segregación autorizada por el no tario de Palma de Mallorca D. Florencio de Villanueva Echeverria en fe— cha 8 de junio de 1.978.

A.3. Estado Registral

Inscrita en el Registro de la Propiedad de Inca, al tomo 330, — libro 2 de Escorca, Folio 135, finca n.º 11 duplicado, inscripción décima.

A.4. Estado catastral.

En el Certificado Catastral figura inscrita en el polígono 2 de/ Escorca parcelas 41 y 42.

A.5. Límites.

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

NORTE: Mar mediterráneo

ESTE: Predios Praduxella y Ariany, del término municipal de Es— corca, y del término municipal de Pollensa.

SUR: Predios Praduxella, Mortitzot y huertos de Kitron, S.A. del término municipal de Escorca.

OESTE: Predio Femenias y huertos de Kitron S.A., del término mu— nicipal de Escorca.

A.6. Actas del apeo de límites

El apeo de límites se realizó durante los días 18 y 19 de septiembre de 1.979 y su anuncio fue publicado en el B.O. de la Provincia de Baleares nº 17.616 de 11 de septiembre de 1.979.

A.7. Cabidas

La cabida real de la finca, según plano a escala 1.4000 es de 840 has. de las cuales la superficie total en venta es de 800 has.

La cabida registral es de 952'8931 has. para el total de la finca y la catastral es de 784,5000 has. Existen dos embalses enclavados de 6.410 m² y de 2.355 m² de superficie, que no están incluidos / en las 800 has. en venta.

A.8. Servidumbres

La de paso de una tubería de aluminio de 11 cm. de ϕ , así como de paso por los caminos al huerto y embalses propiedad de Kitron S.A. todo ello según plano a escala 1.1.000 y escritura de segregación, cu ya copia simple se acompaña

B.- ESTADO NATURAL

B.1. Suelo

Situado en la sierra Norte de la Isla de Mallorca, el suelo es cálido 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 y escaseando al ascender por las laderas. Su accidentación es importante, con pendientes / que llegan al 40% en ciertas laderas y con cortados en los acantilados, con una cota máxima de 730 m., llegando la finca al nivel del mar, en su límite con el mismo.

La orientación dominante es al Noreste.

La proporción de terreno inforestal es de un 32,66%.

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 distribuyen en 1.224 ml. en invierno y 148 ml. en el periodo comprendido entre 1 de julio y 1º de octubre. La temperatura máxima es de 24º y la mínima de -4º. Los días de helada son solamente unos 8 al año y pueden estimarse en dos los días de nevada.

B.3. Vegetación

La vegetación arbórea de la finca esta típicamente representada por el pino carrasco, *pinus halepensis*, existiendo también *quercus ilex*, *olea oleaster* y *ceratonia siliqua*.

La cubierta arbustiva esta formada por matorral de *juniperus*, *pistacea*, *cistus*, *erika* y *genista*.

El tapiz herbáceo lo forman el *brachiopodium*, *agrostis* y *ampe lodesmus*.

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

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

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. Existen dos embalses artificiales, que no están incluidos en la parte en venta.

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 la finca, a escala 1.50.000.

Plano de la finca a escala 1.4.000.

Plano de detalle de servidumbres a escala 1.1.000.

C.2. División del monte en unidades de inventarización

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

Cereal	69'3400 Ha. equivalentes al 8'67%
Olivar	50'7500 Ha. equivalentes al 6'34%
Pinar	10'4800 Ha. equivalentes al 1'31%
Encinar	6'9070 Ha. equivalentes al 0'86%
Errial a pastos	401'3075 Ha. equivalentes al 50'16%
Inf forestal	251'2155 Ha. equivalentes al 32'66%

C.3. Resumen descriptivo de cada clase de cultivo

Cereal seco: La superficie dedicada a este cultivo es de 69'3400 Ha. siendo en ellas el principal aprovechamiento el de veza forrajera en alternativa con cereal.

Olivar: con una superficie de 50'7500 Ha. esta dedicado a / la producción de aceituna para consumo.

Pinar: La superficie dedicada a este cultivo es de 10'4800 / Ha. en forma de masa arborea adulta.

Encinar: La superficie dedicada a este cultivo es de 6'9070 Ha.

Errial a pastos: En 401'3075 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.

Inf forestal: La superficie inf forestal que representa el 32'66% comprende 251'2155 Ha.

C.4. Existencias forestales

Basandonos en las ordenaciones de los montes de U.P. de Mallorca, de características similares, principalmente climáticas, selvícolas y de calidad, 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 10'4800 Ha. de pinar.

Aplicando la formula para la posibilidad $P = \frac{E}{n} + c$, 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 10'4800 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 26 Tm. para la superficie de 6'9070 Ha. de encinar.

D. ESTADO ECONOMICO Y SOCIAL

D.1. Comunicaciones

La finca esta dotada de varios caminos que la atraviesan, con suficiente densidad. Distra por carretera comarcal 3 Km. de Pollensa, que se halla a su vez unido a Palma de Mallorca por carretera comarcal de 6 Km. en la cual, y a una distancia de Pollensa de 30 Km. esta Inca, cabeza de partido judicial y registral.

D.2. Edificios

Solamente existen en la zona en venta 4 porches de superficies: 20, 30, 120, y 40 m².

Un 30% del perimetro se halla cercado con pared de piedra seca en buen estado y estan asimismo cercadas con tela metalica las zonas de cultivos de cereal y olivar.

D.3. Aprovechamientos

Se resumen en los conceptos que se especifican seguidamente:

Cereal seco: Las producciones computadas en Kg. de vega forrajera á 5.000 Kg./Ha, representan para las 69'3400 Ha. una producción total de 346.700 Kg.

Olivar: La producción obtenida es de 300 Kg. de aceituna por Ha., que supone en las 50'7500 Ha. de olivar un total de 40.500 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 6'9070 Ha. es de 26 Tm.

Pastos: Los pastos existentes en la zona de erial admiten una carga de una cabeza de lanar por Ha., agregando en este concepto para el calculo de aprovechamientos la misma carga en la superficie de pinar y 14 cabezas de ganado de cerda para el aprovechamiento de la superficie de encinar en montanera, lo que en resumen equivale teniendo en cuenta que el aprovechamiento de la nares es de 6 meses, el de montanera son 4 meses y la equivalencia del ganado de cerda en c.r.l. es de 5, nos da un total de 434 cabezas de lanar durante 6 meses.

Caza: El aprovechamiento de la caza esta en el tenor de 700 pesetas/Ha., que se abonan en la actualidad por el aprovechamiento cinegético en terrenos similares donde existe perdiz, conejo, tordo, becauda, tortola y paloma.

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

Mortitx dista unos 5 Km. de los montes del Estado N^{os}. 1 y 2 de U.P. (PM-1001 y PM-1002 del Alenco) y unos 8 Km. de las fincas La Mola y Coma Freda, cuya adquisición por el ICONA esta en tramitación. 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 solamente son públicas 1.631 Ha. y las unicas pertenecientes al Estado son 747 Ha. del Grupo de Montes N^{os}. 1 y 2. La adquisición propuesta y la integración de la finca en el posible Parque Natural, cumpliria unas fines sociales de destacado interes, 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 solamente 4.044 Ha. públicas de las 176.000 Ha. forestales.

D.6. Ventajas e inconvenientes de la adquisición

A todas las características enúmeradas en el apartado anterior /

que corresponden a otras tantas ventajas de destacado interés, añadiremos las siguientes:

La finca, por su ubicación, presenta un valor ecológico notable debido a la existencia de ciertos endemismos florísticos, así como a la presencia residual de especies protegidas de tal fundamental interés / como el buitres 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 presente en sus cotas altas miradores destacados por la gran belleza de sus panorámicas, lo que unido a / ser tradicionalmente zona de excursionismo hace que la finca en su totalidad sea apta para la adecuación recreativa.

El precio no es elevado en comparación con los precios de venta de otras finca 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. VALORACION

E.1. Antecedentes

La finca Mortitx ha sido ofrecida al ICONA en fecha 8 de Noviembre de 1.978, en un precio de 39.760.000'- pesetas, lo que representa un / valor real por Ha., para las 800 Ha. en venta de 49.700'- pesetas. Se recibió orden de valoración de fecha 18 de Mayo de 1.979, después del informe favorable de esta Jefatura Provincial, dadas las características del terreno ofertado y el bajo precio en comparación con el habitual en terrenos rústicos similares de la comarca.

Los trabajos de campo se realizaron los días 18 y 19 de septiembre del corriente año.

B.2. Resumen de las unidades de renta

Las unidades de renta son Kg. de veza forrajera; 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:

Cultivo de secano	346.700 Kg. de veza forrajera
Olivar	40.600 Kg. de aceituna
Madera de pino	10 m.c./año
Leña de encina	26 Tm./año
Pastos	434 cabezas de lanar durante 6 meses
Caza	7 00'00 Ha.

B.3. Precios de las unidades de renta

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

Cultivo secano:	1'50 pesetas/Kg. de veza forrajera
Olivar:	11 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:	7'00'- pesetas/Ha.

B.4. Gastos

El líquido imponible que carga sobre la finca es de 19.315 pesetas y los gastos anuales que soporta son los siguientes:

a) Contribución territorial	1.932 pesetas
d) Seguridad social agraria	30.769 pesetas
e) Impuestos municipales	1.684 pesetas
f) Administración y guardería	<u>16.000 pesetas</u>
<u>TOTAL GASTOS</u>	<u>50.385 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:

Cultivos de secano: 346.700 Kg. de veza forrajera producen una renta anual de 520.050'- pesetas al precio de 1'50 pesetas/Kg., lo que supone un capital/ de 13.001.250 con un precio medio por Ha. de 187.500'- pesetas.

Olivar: 40.600 Kg. de aceituna al precio de 11'- pesetas/Kg. producen una renta anual de 446.600'- pesetas, lo que suponen un capital de 11.165.000'- pesetas con un precio medio por Ha. de 220.000'- pesetas.

Pinar: La posibilidad anual de 10 m.c. al precio de 800'- pesetas/m.c. proporciona una renta anual para el pinar de 8.000'- pesetas, que originaría un capital de 200.000'- pesetas y un precio por Ha. para este cultivo de 19.083'-

Encinar: 26 Tm. al precio de 200'- pesetas/Tm. produce una renta de 5.200'- pesetas que al 4% suponen un capital de 130.000'- pesetas y un precio medio / de 18.821'- pesetas por Ha.

Meril a pastos: 434 cabezas de lanar durante 8 meses al precio de 25'- pesetas produce una renta anual de 86.800'- pesetas, que al 4% supone un capital/ de 2.170.000'- pesetas y un precio medio por Ha. de 5.407'- pesetas.

Caza: El aprovechamiento de caza a razón de 700 pesetas/Ha. produce una renta de 560.000'- pesetas y un capital de 14.000.000'- pesetas con un precio medio por Ha. de 17.500'- pesetas.

Gastos: Los gastos anuales alcanzan la suma de 50.385'- pesetas que al 4% representan un capital de 1.259.625'- pesetas y un precio por Ha. de 1.574'- pesetas.

La diferencia de valor en renta da para la finca un valor de / 1.576.265'- pesetas, que al 4% supone un capital de 39.406.625'- pesetas y un precio por Ha. de 49.258'- 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, habiendo sido ofertada verbalmente en 1.975 la finca Aumallutx en 85.000'- pesetas/Ha. en 1.978 las fincas Coma Fria y La Mola respectivamente en 57.000'- pesetas/Ha. y 50.148'- pesetas/Ha.

Un valor aceptable puede ser el de 49.258'- 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 1.574'- 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 39.406.400'- pesetas que representa un precio / por Ha. de 49.258'- pesetas para el total de 800'00 Ha. ofertadas.

F.4. Valor potencial de la finca.

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

De los estudios realizados para el Plan Nacional de Tratamientos / Selvicolas, se han obtenido para la provincia de Baleares, unas conclusiones / que aplicamos a la finca en estudio, destacando que para la especie pino halepensis a emplear en esta provincia la rentabilidad económica es prácticamente / nula en especie, habiéndose de considerar otros beneficios indirectos 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 470'6475 Ha. de posible repoblación en la finca suponen 24.285.411'- pesetas.

Inversiones y gastos de creación y tratamiento de una hectárea de masa arborea intermedia: 27.500'- pesetas, que en el total de 10'4800 Ha. pobladas de pinar suponen 288.200'- pesetas.

Ingresos por el aprovechamiento de una hectárea de masa arborea en monte alto: 70.300'- pesetas que al total de 481'1275 Ha. suponen: / 33.823.263'- pesetas.

La diferencia entre ingresos y gastos supone un valor potencial/ de 9.249.652'- pesetas como renta en el turno de 60 años, si bien los bene- / ficios sociales e indirectos destacados en los apartados D.5 y D.6 son los / que justifican plenamente el interés de la adquisición.

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

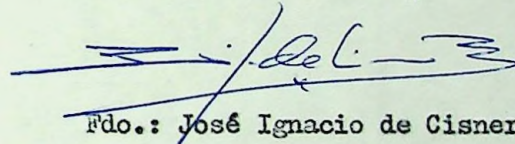
Se ha adquirido en el presente año de 1.979 la finca Son Mora- / gues situada en el término municipal de Valldemosa a un precio por Ha. de / 25.466'- pesetas, con una superficie total de 579'9582 Ha., si bien hay que / poner de manifiesto, que el precio de compra no es habitual, ya que la ofer- / ta fue muy inferior en valor a cualquier otra formulada en Baleares.

F.6. Diferencia según la Ley de Pantanos.

No se halla en la cuenca de ningún Embalse.

Palma de Mallorca, 26 de Octubre de 1.979

EL INGENIERO DE MONTES,



Fdo.: José Ignacio de Cisneros.




MAR
MEDITERRANEO

"MORTITX"

T.M. ESCORCA - MALLORCA

C	CASAS MORTITX	c. 20!	Has.
h	HUERTO MORTITX	c. 20	Has.
CO	COTO MORTITX	c. 800	Has.
<hr/>			
TOTAL			Has.

 = CAMPOS CERCADOS CULTIVABLES
CERCA 35 HA

escala 1/4.000

TORRENTE

MINISTERIO DE AGRICULTURA

JEFATURA PROVINCIAL del I.CO.NA. de BALEARES

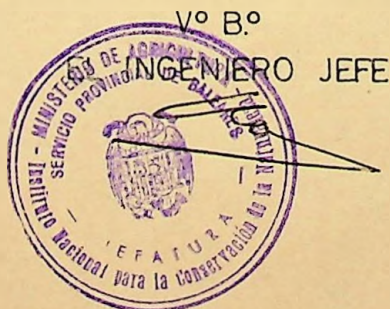
PLANTACION DE FRUTALES DE REGADIO.ZONA
ALMACEN Y EMBALSES DE MORTITX S.A.

TERMINO MUNICIPAL DE ESCORCA

PLANO DE SERVIDUMBRES

Escala 1/1.000

PALMA DE MALLORCA



EL INGENIERO

