

PM-11.- Escrito de 26-4-78 y registro de salida nº.740/28-4-78.
Informe y valoración de finca.

Ilmo. Sr.:

En cumplimiento de lo indicado en el escrito arriba referenciado del Sr. Jefe del Servicio de Bienes y Derechos Patrimoniales de ese Instituto, adjunto tengo el honor de remitir a V.I. informe y valoración de la finca que a continuación se indica:

Finca : "LA NOLA"
Término municipal: Escorca (Palma de Mallorca)
Propiedad : Hermanos Marqués Tous.

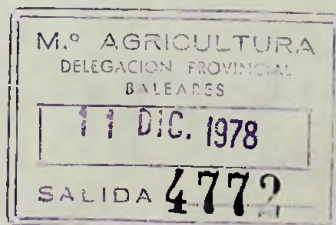
Dios guarde a V.I. muchos años

Palma de Mallorca, 11 de Diciembre de 1.978

EL INGENIERO JEFE,



Fdo.: Mateo Castelló Mas.



Ilmo. Sr. Director del Instituto Nacional para la Conservación de la Naturaleza.
(Subdirección General de Recursos Patrimoniales y Repoblación Forestal.
SECCION DE ADQUISICION).

MADRID



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 Escorca (idla de Mallorca)

Nombre "LA MOLA"

Provincia Baleares

Propietario Hermanos Marqués Tous

Fecha Noviembre de 1.978

Autor José Ignacio de Cisneros González.

INFORME Y VALORACION DE LA FINCA DENOMINADA

LA MOLA

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

Hermanos Marqués Tous

3) Estado Registral

Inscrita en el Registro de la Propiedad de Inca, Tomo. 1.727 de Escorca, Libro 6ª, Folio 59, Finca 129-Duplicado, Inscripción 8ª

4) Estado Catastral

Cabida **203'1773** Has. | Líquido imponible urbana: **-**
| Líquido imponible rústica: **25.370'-**
Contribución en 19 **77** : **2.537'-** pesetas.
Polígonos y parcelas: **Polígono 3, Parcelas 31, 32, 33, 34, y 44**

5) Límites

Norte: **Predio Son Nebot, Escorca y Son Massip.**
Este: **Predio Aubarca.**
Sur: **Predios Ca'l Amitger y Coma Freda**
Oeste: **Predio S'Estret**

6) Actas de apeo de límites

Se realizó el apeo de límites el día 20 de Junio de 1.978 y de la operación se levanto la correspondiente Acta de Apeo de Límites.

7) <u>Cabidas</u>	Total	Enclavados	En venta
Real	202'4000	-	202'4000
Catastral	203'1773	-	203'1773
Registral	203'0009	-	203'0009

8) Servidumbres
Ninguna.

B. - ESTADO NATURAL

1) Suelo

- a) Naturaleza **calizo-arcilloso con afloraciones de roca.**
- b) Compacidad **media**
- c) Profundidad **media. Escasa en grandes zonas**
- d) Accidentación **elevada y pendientes variables hasta el 45% con acantilados cortados.**
- e) Altitud máxima **1.159** y mínima **830**
- f) Orientación dominante **Asiento elevado con la caída más suave al SE.**
- g) Porcentaje de suelo inforestal **10'39%**

2) Clima

- a) Precipitación media anual tomada en **Lluc**
- 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 **6**
- d) Días de helada **10**
- e) Temperatura máxima **34°** y mínima **- 4°**

3) Vegetación

- a) Arborea espontánea del monte **Pinus halepensis, Quercus ilex, Olea oleaster.**
- b) Id. en los próximos semejantes **Id.**
- c) Repoblados artificiales de los alrededores **-**
- d) Cubierta arbustiva y su descuaie **Juniperus, Pistacea, Cistus, Erica, Genista.**
- e) Tapiz herbáceo **Braquipodium, Agrostis, Ampelodesmus, Avena, Trifolium.**

f) Cultivos agrícolas de la finca Cultivos de secano en 2'8800 Ha.

g) Futura forma de explotación monte alto de resinasas.

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 hidroológico-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 escalas 1:200.000 y 1:50.000

b) Plano de la finca a escala 1:10.000

c) Longitud de itinerario taquimétrico 6'900 Km.

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	%
Pinar	1'3400	0'66
Encinar	100'8100	49'81
Cultivos de secano	2'8800	1'42
Erial a pastos	76'3490	37'72
Inforestal	21'0210	10'39

3) Resumen descriptivo de cada clase de cultivo

202'4000

100'—

Pinar con una superficie de 1'3400 Ha.; Encinar con 100'8100 Ha.; Cultivo de secano en 2'8800 Ha.; y erial a pastos con 76'3490 Ha.

4) Existencias forestales

De los montes públicos ordenados y revisados numerosas veces de características análogas a esta finca, ubicados en las inmediaciones, hemos deducido las siguientes existencias: 60 m³ de madera de pino y 375 Tm. de leña de encina de posibilidad anual.

D. - ESTADO ECONOMICO Y SOCIAL

1) Comunicaciones

La finca tiene acceso des las carreteras comarcal de Andratx a Pollensa y local de Inca a Lluc, y dista 5 Km. de Duc y 19 Km. de Inca, unida a Palma por 30 Km. de carretera comarcal.

2) Edificios

No existen en la zona en venta, sin embargo se encuentra cercada en un 30% de su perimetro por muro de piedra seca.

3) Abastecimientos

Maderas, leñas, cereal secoano, pastos y caza.

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

Se encuentra ubicada entre los montes de U.P. siguientes: Grupos N^{os}. 1 y 2 del Estado y Grupo N^{os}. 8 y 9 de Selva, distando escasos Kms. de ambos. Dista 5 Km. de los montes consorciados PM-3003, PM-3004, PM-3006 y PM-3007.

5) Impacio de la compra en el estado social

Esta situada en la sierra norte de Mallorca, lindando a través de la finca Coma Freda con el Grupo de Montes N^{os}. 8 y 9 y a través de la finca del Monasterio de Lluc con el Grupo N^{os}. 1 y 2, estando Coma Freda ofrecida en venta, por lo que se reuniría una gran superficie pública dentro de la sierra norte, Espacio Natural Protegido.

6) Ventajas e inconvenientes de la adquisición

Radicada en el Espacio Natural Protegido, constituido por la sierra norte de Mallorca, es finca totalmente apta para los fines protectores y conservacionistas del ICONA y para la adecuación recreativa, excursionismo, etc.

E. - VALORACION

1) Antecedentes

a) Antecedentes de la oferta y ofertas sucesivas:

Fechas	Importe pesetas	Valor real H. ^o
18-Abril-1.978	10.150.045'-	50.148'-

b) Relación con otras ofertas Está ofertada la finca Coma Freda, colindante con la que nos ocupa a un precio de 57.000'-pesetas/Ha.

c) Ordenes e instrucciones recibidas para la valoración Orden de 26 de Abril de 1.978

d) Fechas de los trabajos de campo días 20 y 21 de Junio de 1.978

2) Resumen de las unidades de venta

Son metros cubicos de madera de Pino carrasco; Tm. de leña de encina; Kg. de veza forrajera; cabeza/mes de ganado lanar. Caza; Ha. apta para la caza.

3) Precio de las unidades de renta

M³ de madera de pino a 800'- pts.; Tm. de leña en pié a 200'- pts.; cabeza/mes de lanar a 50'- pts.; Kg. de veza forrajera a 4 pts.; Ha. de caza a 800'- pts.

4) Gastos

Asociando los gastos anuales a 25.617'- pesetas.

5) Tanto de capitalización

Se fija el 4% anual.

F. - VALORES.

1) Valor de renta

Hos.	Concepto	Renta anual	Capital ptas.	Precio por Ha
1'3400	Pinar	1.600	40.000	29.851
100'8100	Encinar	99.000	2.475.000	24.551
2'8800	Cultivos de secano	57.600	1.440.000	500.000
76'3490	Erial a pastos	63.714	1.717.853	22.500
202'4000	Caza	161.920	4.048.000	20.000
	Sumas	388.834	9.720.853	48.028
	Gastos	25.617	640.425	3.164
	Diferencia valor en renta	363.217	9.080.428	44.864

Valor medio por hectárea: 44.864'- ptas.

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

Finca "AUMALLUTX"	Año	1.975	Ptas./Ha.	85.000'-
"	"	"	"	"
"	"	"	"	"

Valor estimado aceptable 45.000'- ptas./Ha.

3) Valor total de cada clase de cultivo y riqueza

Clases de cultivo	Hectáreas	Precio por Ha.	Valor ptas.
Pinar	1'3400	26.687	35.761
Encinar	100'8100	21.387	2.156.023
Erial a pastos	76'3490	19.336	1.476.284
Cultivos de secano	2'8800	496.836	1.430.888
Caza	-	19.671	3.981.490
Inf forestal	21'0210	-	-
Sumas	202'4000	44.864	9.080.446

4) Valor potencial de la finca

Capitalizando las rentas futuras se obtiene un valor de 5.664.000'- pesetas con unos gastos de 4.125.066'- pesetas. Diferencia: 1.538.934'- pesetas.

5 Comparación con fincas analogas adquiridas en la región

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

6 Diferencia según Ley de Pantanos

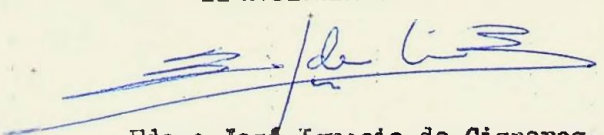
La finca se halla en la cuenca del Pantano de _____
sobre el río _____

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 **30** de **Noviembre** de 197**8**

EL INGENIERO.


Pdo.: José Ignacio de Cisnoros.

OESTE : Predio S'Estret del término municipal de Escorca.

A.6. Actas del apco de límites.

Se realizó durante el día 20 de Junio de 1.978 y su anuncio fué publicado en el B.O. de la Provincia Nº. 17.420 de 8 de Junio de 1.978.

A.7. Cabidas.

La cabida real de la finca correspondiente a la parte en venta de / acuerdo con el plano a escala 1:10.000 que se acompaña es de 202,4000 Ha.

La cabida registral es de 203,0009 Ha. y la catastral de 203,1773 / 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. La compacidad es de tipo medio y la profundidad del suelo variable.

Su accidentación es importante con pendientes que llegan al 45% en / ciertas laderas y con cortados en diversos acantilados que aumentan la pendiente máxima hasta el 90%. La finca esta situada en los alrededores del Puig de Massanel·la que con 1.352 metros de altitud es la segunda cota de la isla de Mallorca. / Dentro del predio la máxima altitud está en Sa Mola con 1.159 metros y la altitud mínima es de unos 850 metros.

La orientación ligeramente dominante es sureste.

La proporción de terreno inforestal es del 10,39%.

B.2. Clima.

Clima típicamente mediterráneo, participando de la alta pluviosidad / de la sierra Norte mallorquina, con precipitaciones según datos tomados en Lluc / a unos 600 metros de altitud y en las inmediaciones de la finca que nos ocupa, / que se distribuyen en 1.224 mm. en invierno y 148 mm. en el período comprendido / entre 1º de Julio y 1º de Octubre. La temperatura máxima es de 34º y la mínima de - 4º. Los días de helada son unos 10 añ año y unos 6 días los de nevadas.



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" - Telef. 21 74 40
PALMA DE MALLORCA

Su ref.:

ASUNTO: **IMPORTE Y VALORACION DE LA FINCA DEMONINADA "LA MOLA" DEL TERMINO MUNICIPAL DE ESCORCA.**

MEMORIA AMPLIATORIA

A. ESTADO LEGAL

A.1. Posición administrativa.

La finca "La Mola" 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 los hermanos D^{as}. Catalina, D. Juan, D. Antonio, D^{as}. M^{as} Lourdes y D. Fernando Marqués Tous por escritura de aceptación de herencia autorizada / por el Notario de Palma de Mallorca D. José Clar Salvá, el día 26 de Diciembre de 1.968.

A.3. Estado registral.

Inscrita en el Registro de la Propiedad de Inca al Tomo 1.727 de Escorca, Libro 6^a, Folio 59, Finca 129-Duplicado, Inscripción 8^a.

A.4. Estado catastral.

En el certificado catastral figura inscrita en el Polígono 3, Parcelas 31, 32, 33, 34 y 44 del término municipal de Escorca.

A.5. Límites.

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

NORTE : Predios Son Nebor, Escorca y Son Massip del término municipal de Escorca.
ESTE : Predio Aubarca del término municipal de Escorca.
SUR : Predio Cal Amitger y Coma Freda del término municipal de Escorca.

B.3. Vegetación.

La vegetación arborea de la finca esta 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 lentisco, jara, brezo, genista, lavandula, carrizo, etc.

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

Como futura forma de explotación se preve la de monte alto de resinosas existe una zona de cultivos de secano.

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.

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 1:200.000.

De situación de la finca a escala 1:50.000.

Plano de la finca a escala 1:10.000.

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

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

Pinar	1'3400 Ha.	equivalentes al	0'66%
Encinar	100'8100 Ha.	"	49'81%
Cultivos secano	2'8800 Ha.	"	1'42%
Erial a pastos	76'3490 Ha.	"	37'72%
Inf forestal	21'0210 Ha.	"	10'39%

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

Pinar: La superficie dedicada a este cultivo es de 1'3400 Ha. en forma de masa arborea adulta.

Encinar: La superficie dedicada a este cultivo es de 100'8100 Ha. /

Cultivos secos: La superficie dedicada a este cultivo es de 2'8800 Ha. siendo en ellas el principal aprovechamiento el de veza forrajera en alternativa cereal.

Uria a pastos: En 76'3490 Ha. se realiza el aprovechamiento integral de los pastos, al que agregamos para el cálculo de los ingresos, las cabezas de ganado que aprovechan el encinar en montanera.

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, ubicados en las inmediaciones y en las sucesivas revisiones que se han / llevado a cabo, hemos deducido proporcionalmente a la superficie las siguientes existencias:

Madera de pino: 60 m³ con un crecimiento de 2 m³ cifras que corresponden a la superficie 1'3400 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 2 m³ de madera de pino.

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 de 375 Tm. para la superficie de 100'8100 Ha. de encinar.

D. ESTADO ECONOMICO Y SOCIAL

D.1. Comunicaciones.

La finca tiene acceso desde la carretera comarcal de Andratx al / Puerto de Pollensa y desde la local de Inca a Lluc, distando 5 Km. de Lluc y 19 Km. de Inca, núcleo urbano de gran importancia, que a su vez está unido a Palma por 30 Km. de carretera comarcal.

D.2. Edificios.

No existen en la zona en venta, pero sin embargo conviene destacar / que existe en un 30% aproximado de su perímetro muro de mampostería de piedra / seca en buen estado, que lo separa de tres de las fincas colindantes, formando / la colindancia con las restantes cortados de roca, salvo el tramo de linde con / la finca Coma Freda, también ofertada en venta al ICONA y cuya posible adquisición se halla en trámite.

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 2 m³.

Leñas de encinas: La posibilidad anual deducida para las 100'8100 Ha. es de 375 Tm.

Cultivos de secano: La producción de las 2'8800 Ha. de este tipo de cultivo, computadas en producción de veza forrajera a razón de 5.000 Kg. / por Ha. se eleva a 14.400 Kg. anuales.

Erial a pastos: Los pastos existentes en la zona de erial admiten una carga de cabeza y media de lanar por Ha., si bien y en lo que a ganado se refiere agregaremos al aprovechamiento del encinar un total de 30 cabezas de ganado de cerda durante 4 meses en régimen de montanera.

Caza: El aprovechamiento de la caza de la finca, en la que existe perdiz, conejo, tordo, becada, tortola y paloma se puede valorar por precios / similares existentes en fincas de análogas características al precio de 800'--/ pesetas por Ha. en la totalidad de su superficie.

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

La finca La Mola dista 5 Km. del Grupo de Montes de U.P. N^{os}. 1 y 2 de la pertenencia del Estado existiendo entre ambos predios uno intermedio de colindancia con ambos denominado Ca'l Amitger perteneciente al Monasterio de Lluç. La finca dista asimismo 6 Km. del Grupo de Montes de U.P. N^{os}. 8 y 9 de la pertenencia del Ayuntamiento de Selva existiendo entre ambos predios el / denominado Coma Freda, ofertado también al ICONA y cuya posible adquisición / esta en trámite. Dista también unos 5 Km. por la carretera comarcal de Andratx al Puerto de Pollensa de los montes consorciados con números del Elenco PM-3003, PM-3004, PM-3006 y PM-3007 denominados respectivamente S'Estret, Cuba, Embalse de Cuber y Embalse de Gorch-Blau,

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

La finca La Mola está emplazada en la sierra norte de Mallorca, / incluida toda ella con unas 44.000 Ha. dentro de los Espacios Naturales Protegidos. De toda ella solamente son públicas 1.631 Ha., y las únicas pertenecientes al Estado son 747 Ha. del Grupo de Montes N^{os} 1 y 2. ^{Ha.} cuenta de que la / finca en cuestión colinda con la finca Coma Freda de 291 Ha. ofertada en venta al ICONA, en el caso de adquisición de ambas se incrementaría la superficie pública existente dentro del citado Espacio Natural Protegido en un 30% de la superficie actual. Por otra parte la finca Cal Amitger de propiedad del Monasterio

de Lluc, situada entre el Grupo de Montes del Estado y la finca La Mola, cumple unos fines sociales de destacado interés, como son su apertura a la acampada, excursionismo, etc. por lo que se conseguiría reunir un importantísimo núcleo de fincas que brindan 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 por existir solamente 4.044 Ha. públicas de las 176.000 Ha./forestales.

Por otra parte la finca que nos ocupa linda con el predio Coma Fre da ya mencionado que forma parte del Coto Social "Massanella-Caimari" de la / isla de Mallorca, lo que incrementa su interés social puesto que permitiría / en caso de adquisición su incorporación al mismo.

Dado que la ubicación de todo el bloque de fincas antes enumerado corresponde a una zona de la isla de Mallorca muy unida afectivamente al pueblo mallorquín tanto por lo que representa el Monasterio de Lluc como por su inmediación al Puig de Massanella, segunda cota de la isla, es de destacar / que el impacto social de la adquisición de la finca La Mola sería muy relevante.

D.6. Ventajas e inconvenientes de la adquisición.

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

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

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

Estando situada junto a las rutas turísticas que discurren por la sierra Norte de la isla, presenta 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 fincas situadas en la misma comarca, e indudablemente la adquisición /

constituiría un primer paso hacia la desprivatización de las propiedad particulares que en su casi exclusiva totalidad constituyen este espacio natural / protegido, pretensión repetidamente manifestada por el gran público de Mallorca en estos últimos tiempos de concienzación hacia el conservacionismo y la / socialización de las zonas aún 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 La Mola fué ofrecida al ICONA en fecha 18 de Abril de / 1.978 en un precio de 10.150.045'- pesetas con un valor real por Ha. de / 50.148'- pesetas, habida cuenta de que la superficie de la zona en venta ofrecida que según escritura eran 203'0009 Ha., suponen en la realidad, según plano levantado a escala 1:10.000 una superficie de 202'40000 Ha. Se recibió / orden de valoración de fecha 26 de Abril del corriente año, 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 20 y 21 de Junio.

E.2. Resumen de las unidades de renta.

Las unidades de renta son metros cubicos de madera de pino; toneladas metricas de leña de encina; cabeza/mes de ganados lanar; kilo de vena / forrajera y hectárea apta para la caza.

Las producciones son:

Madera de pino	2 m ³ /año
Leña de encina	375 Tm/año
Pastos	155 cabezas de lanar durante 12 meses.
Cultivo de secano	14.400 Kg. de vena forrajera
Caza	202'4000 Ha.

NOTA: Se han reducido las cabezas de cerda a razón de 4 lanares y la época de pastoreo de 4 meses a 12 meses.

E.3. Precios de las unidades de renta.

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

Madera de pino: 800'- pts./m³
Leñas de encina: 200'- pts./Tm.
Pastos: 50'- pts./cabeza/mês de ganado lanar.
Cultivo secoano: 4'- pts./Kg. de veza forrajera.
Caza: 800'- pts./Ha.

E.4. Gastos.

El liquido imponible que carga sobre la finca es de 25.370'- pesetas y los gastos anuales que soporta son los siguientes:

a) Contribución territorial	2.537'-
b) Seguridad Social Agraria	13.560'-
c) Impuestos municipales	2.320'-
d) Administración	7.200'-

TOTAL GASTOS 25.617'-
=====

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 2 m³ al precio de 800'- pts./m³ proporciona / una renta anual para el pinar de 1.600'- pts., que originaría un capital de 40.000'- pts. y un precio por Ha. para este cultivo de 29.851'- pts.

Encinar: 375 Tm. al año al precio de 200'- pts./Tm., incrementadas por el aprovechamiento en montanera de 30 cabezas de cerda que equivalen a 120 cabezas de lanar a 50'- pts. al mes durante 4 meses, producen una renta/ de 99.000'- pts. que al 4% supone un capital de 2.475.000'- pts. y un / precio medio de 24.551'- pts. por Ha.

Cultivos de secanos: 14.400 Kg. de voza forrajera producen una renta anual de 57.600'- pts. al precio de 4 pts./Kg., lo que supone un capital de / 1.440.000'- pts. con un precio medio por Ha. de 500.000'- pts.

Erial a pastos: 115 cabezas de lanar durante 12 meses al precio de 50'- pts. / cabeza/mes produce una renta anual de 68.714'- pts., que al 4% supone / un capital de 1.717.853'- pts. y un precio medio por Ha. de 22.500'- / pts.

Caza: el aprovechamiento de caza a razón de 800'- pts./Ha. produce una renta / de 161.920'- pts. y un capital de 4.048.000'- pts. con un precio medio / por Ha. de 20.000'- pts.

Gastos: Los gastos anuales alcanzan la suma de 25.617'- pesetas que al 4% re- / presenten un capital de 640.425'- pesetas y un precio por Ha. de / 3.164'- pesetas. La diferencia de valor en renta da para la finca un va- / lor de 363.217'- pesetas, que al 4% supone un capital de 9.080.428'- / pesetas y un precio por Ha. de 44.864'- 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 45.000'- pesetas, no obstante / la dificultad de encontrar ofertas de venta por el mismo.

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

Se ha obtenido un gasto por Ha. de 3.164'- pesetas que deducido / del valor por Ha. en cada clase de cultivo y riqueza, originará su valor defi- / nitivo según se expresa en el cuadro correspondiente de la Memoria Resumen, / con la salvedad del precio correspondiente a la caza sobre el que solo reper- / cute la incidencia de gastos por Ha. inforestal, al estar las restantes super- / ficies consideradas en cada cultivo. Los totales obtenidos son los siguientes:

Valor de la finca 9.080.446'- pesetas que representa un precio por / Ha de 44.864'- pesetas para el total de 202'4000 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 silvícolas. 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.

Inversiones y gastos de creación y tratamiento de 1 Ha. de masa arborea: 51.600'- pts. que al total de 79'2290 Ha. de posible repoblación en la finca, suponen 4.088.216'- pesetas.

Inversiones y gastos de creación y tratamiento de 1 Ha. de masa arborea intermedia: 27.500'- pesetas que en el total de 1'3400 Ha. pobladas de pinar suponen 36.850'- pesetas.

Ingresos por el aprovechamiento de 1 Ha. de masa arborea en monte alto: 70.300'- pesetas que al total de 80'5690 Ha. suponen: 5.664.000'- / pesetas.

La diferencia entre ingresos y gastos supone un valor potencial/ de 1.538.934'- pesetas como renta en el turno de 60 años, si bien los beneficios sociales e indirectos destacados en los apartados D.5 y D.6 son los / que justifican plenamente el interés de la adquisición.

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

No se ha efectuado todavía en el momento actual adquisición alguna de finca por el ICONA en la Provincia.

F.6. Diferencia según la Ley de Pantanos.

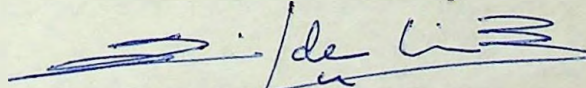
No se halla en la cuenca de ningún Embalse.

Palma de Mallorca, 30 de Noviembre de 1.978

EL INGENIERO DE MONTES,

Vº. Bº.

EL INGENIERO JEFE,


Fdo.: José Ignacio de Cisneros.

Fdo.: Mateo Castelló Mas.



MINISTERIO DE AGRICULTURA
JEFATURA PROVINCIAL del I.CO.NA. de BALEARES

FINCA LA MOLA



MONTES DEL ESTADO



MONTES EN TRAMITE DE ADQUISICION



MONTES CONSORCIADOS



MONTES DE U.P (no consorciados)



FINCA OBJETO DEL INFORME

PALMA DE MALLORCA DICIEMBRE DE 1978



Vº Bº

DEL INGENIERO JEFE

EL INGENIERO

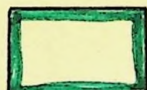
E: 1/200.000

MINISTERIO DE AGRICULTURA
JEFATURA PROVINCIAL del I.CO.NA. de BALEARES

FINCA LA MOLA



MONTES DEL ESTADO



MONTES EN TRAMITE DE ADQUISICION



MONTES CONSORCIADOS



MONTES DE U.P (no consorciados)



FINCA OBJETO DEL INFORME

PALMA DE MALLORCA DICIEMBRE DE 1978

Vº Bº

INGENIERO JEFE

EL INGENIERO



[Handwritten signature]

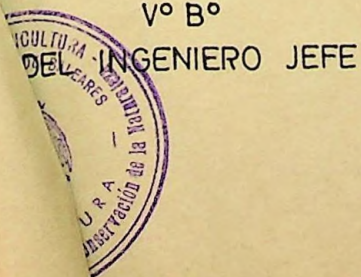
E:1 / 50.000

MINISTERIO DE AGRICULTURA
JEFATURA PROVINCIAL del I.C.O.N.A. de BALEARES

FINCA LA MOLA

PALMA DE MALLORCA DICIEMBRE DE 1978

Vº Bº



INGENIERO JEFE

EL INGENIERO

[Handwritten signature]

E: 1 / 10.000