



Conselleria d'Agricultura, Pesca i Medi Natural

Institut de Recerca i Formació
Agroalimentària i Pesquera

PLEC DE CONDICIONS PARTICULARS QUE REGEIXEN L'ADQUISICIÓ PATRIMONIAL D'UNA FINCA RÚSTICA A MALLORCA PER A LA UBICACIÓ D'UNA EXPLOTACIÓ D'EXPERIMENTACIÓ AGRÀRIA A CÀRREC DE L'ENTITAT PÚBLICA INSTITUT DE RECERCA I FORMACIÓ AGROALIMENTÀRIA I PESQUERA DE LES ILLES BALEARS (IRFAP), L'ANY 2025. CEX 5/2025

Contracte d'adquisició de béns

- Forma d'adjudicació: concurs
- Tramitació: ordinària

Descripció del contracte

Òrgan de contractació: Institut de Recerca i Formació Agroalimentària i Pesquera de les Illes Balears (IRFAP).
Exp. CEX 5/2025

Objecte del contracte: L'objecte del present plec és la definició de les condicions particulars que regeixen l'adquisició patrimonial d'una finca rústica a Mallorca, per a la ubicació d'una explotació d'experimentació agrària a càrrec de l'entitat pública empresarial Institut de Recerca i Formació Agroalimentària i Pesquera de les Illes Balears (IRFAP), l'any 2025.

Necessitats administratives que s'han de satisfer: complir amb les principals funcions atribuïdes a l'Institut de Recerca i Formació Agroalimentària i Pesquera de les Illes Balears (IRFAP), que són totes aquelles relacionades amb la R+D+I i la millora del coneixement agrari.

Ubicació del terreny: Mallorca.

Situació jurídica: En el moment de l'atorgament de l'escriptura pública de compravenda, l'immoble ha d'estar lliure de càrregues, gravàmens, arrendataris, precaristes, i de servituds que no afectin l'activitat agrària.

Preu base de licitació del contracte: Sis milions d'euros (€6.000.000), sense impostos inclosos.

IRFAP - Institut de Recerca i Formació Agroalimentària i Pesquera de les Illes Balears

C/ d'Eusebi Estada, 145
07009 Palma
Tel. 971 17 60 84

C/ Babioca, 2
071198 Son Ferriol
Tel. 971 42 61 72

C/ Bijuters, 36
07760 Ciutadella de Menorca
Tel. 971 38 47 45

Av. Gabriel Roca Garcías, 69,
07157 Port d'Andratx
Tel. 971 17 70 00



1. Caràcter i règim jurídic del contracte

1.1. Caràcter del contracte

El contracte objecte d'aquest plec és de caràcter privat.

1.2. Normativa aplicable

1.2.1 Aquest contracte és de naturalesa privada i es regeix, quant a la seva preparació, tramitació i adjudicació, per la Llei 6/2001, d'11 d'abril, del patrimoni de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, pel seu Reglament de desplegament, aprovat pel Decret 127/2005, de 16 de desembre i per les clàusules que conté aquest Plec i el Plec de prescripcions tècniques, i s'aplicaran els principis de la Llei de contractes del sector públic, 9/2017 de 8 de novembre, per a resoldre els dubtes i les llacunes que es puguin presentar.

1.2.2 Quant als efectes i l'extinció d'aquest contracte, es regeix pel que preveuen aquest Plec i el Plec de prescripcions tècniques, pel contracte que es formalitzi, per les normes de dret privat, especialment per les disposicions contingudes en el Títol IV del Llibre IV del Codi Civil, relatives al contracte de compravenda, i disposicions que les complementin i desenvolupin.

2. Disposicions generals

2.1 Objecte del contracte

L'objecte del present plec és la definició de les condicions particulars que regeixen l'adquisició patrimonial d'una finca rústica, a l'illa de Mallorca, per a la ubicació d'una explotació d'experimentació agrària, a càrrec de l'entitat pública empresarial Institut de Recerca i Formació Agroalimentària i Pesquera de les Illes Balears (IRFAP), l'any 2025.

2.2 Pressupost del contracte

El pressupost màxim del contracte és de sis milions d'euros (€6.000.000), sense impostos inclosos, a càrrec del pressupost de l'IRFAP de l'any 2025, provinent del Factor d'Insularitat de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears (FI 2025).



En cas que es meriti, l'impost municipal sobre l'increment del valor dels terrenys (plusvàlua), serà a càrrec del venedor.

En tot cas, el preu ofert suposa que l'immoble és lliure d'arrendataris i precaristes i de qualsevol mena de càrrega i gravàmens en el moment d'elevat a públic el contracte de compravenda.

2.3 Existència de crèdit

2.3.1 Es fa constar que es disposa del crèdit suficient per atendre les obligacions que es deriven del compliment del contracte.

2.3.2 El crèdit per atendre les obligacions econòmiques del contracte s'ha d'aplicar amb càrrec al pressupost de l'Institut de Recerca i Formació Agroalimentària i Pesquera de les Illes Balears (IRFAP) de l'any 2025, provinent del Factor d' Insularitat de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears (FI 2025).

2.4 Procediment i forma d'adjudicació

L'adjudicació del contracte s'ha de dur a terme mitjançant un contracte públic pel procediment ordinari, previst en la Llei 6/2001, d'11 d'abril, del patrimoni de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears i el Decret 127/2005, de 16 de desembre, pel qual s'aprova el Reglament de desplegament de la Llei 6/2001, d'11 d'abril, del patrimoni de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.

Les despeses de publicació de l'anunci de licitació en el BOIB seran a càrrec de l'adjudicatari.

3. Capacitat per contractar

Poden contractar amb l'Administració les persones físiques, per si mateixes o mitjançant representants degudament autoritzats, i les persones jurídiques que, tenint la capacitat legal necessària, no estiguin compreses en qualsevol de les circumstàncies que preveu l'article 71 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic. La capacitat s'ha d'acreditar en els termes que estableix la clàusula 4.3.1 d'aquest Plec.



No podran ser venedores les persones o empreses que hagin sol·licitat o estiguin declarades en concurs, hagin estat declarades insolvents en qualsevol procediment, estiguin subjectes a intervenció judicial o hagin estat inhabilitades conforme al RDL 1/2020, de 5 de maig, pel que s'aprova el text refós de la Llei concursal. Tampoc podran ser venedores les persones o empreses que estiguin en qualsevol de les circumstàncies establertes en l'article 71 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic.

4. Licitació

4.1 Presentació de proposicions

Per participar en el contracte que regula aquest Plec, el licitador ha de presentar la documentació exigida, en el lloc i el termini que s'assenyali en l'anunci de la publicació.

Les proposicions seran secretes i, per això, s'arbitraran els mitjans que garanteixin tal caràcter fins al moment de l'obertura de les ofertes. Presentar-les pressuposa l'acceptació incondicional de les clàusules d'aquest Plec i del de prescripcions tècniques, i en general, de la resta dels documents contractuals, com també de la declaració responsable de l'exactitud de totes les dades presentades.

Tots els terminis s'han d'entendre referits a dies hàbils. Si el darrer dia del termini és dissabte o festiu, s'entén prorrogat al primer dia hàbil següent.

Les oficines receptores han de donar entrada a cada proposició, en la qual ha de constar el nom del licitador, la denominació de l'objecte de la licitació i el dia i l'hora de presentació. No es pot retirar la proposició una vegada que s'hagi presentat.

Quan la documentació s'envii per correu, el licitador ha de justificar la data de l'enviament a l'oficina de Correus i anunciar a l'òrgan de contractació, mitjançant un correu electrònic a contractacio@irfap.es, que s'ha enviat l'oferta el mateix dia. Només s'admetrà si el correu electrònic s'envia en aquesta adreça, que també s'expressarà en l'anunci. Sense la concurrència d'ambdós requisits no s'admetrà la documentació si l'òrgan de contractació la rep després de la data i



l'hora finals del termini que assenyalava l'anunci. No obstant això, un cop transcorreguts els 10 dies hàbils següents a la data indicada sense que s'hagi rebut la documentació, aquesta no s'admetrà en cap cas.

També s'admetran les proposicions presentades d'acord amb les disposicions legals i que compleixin els requisits que s'hi estableixen, sempre que tingui entrada al registre de l'òrgan de contractació abans del dia i l'hora del final del termini.

Cada persona que liciti no pot presentar més d'una proposició referida al mateix immoble. La infracció d'aquesta norma farà que no s'admetin cap de les propostes que hi hagi subscrit.

4.2 Formalitats de les proposicions

4.2.1 Les proposicions han de constar de quatre (4) sobres tancats i signats pel licitador o per qui el representi. En cadascun dels sobres s'ha de fer constar l'objecte del contracte, el títol indicatiu del contingut i la denominació del licitador (amb el NIF, el nom i els llinatges de que signi la proposició i el caràcter amb què ho fa). També s'hi ha de fer constar el telèfon i el correu electrònic de contacte a efectes de comunicacions i notificacions (s'adjunta l'annex III).

4.2.2 Els títols dels sobres han de ser:

- a) **Sobre A:** documentació del titular. "Sobre A. Adquisició d'una finca rústica per a la ubicació, a Mallorca, d'una explotació d'experimentació agrària, a càrrec de l' Institut de Recerca i Formació Agroalimentària i Pesquera de les Illes Balears (IRFAP), l'any 2025".
- b) **Sobre B:** documentació tècnica i jurídica. "Sobre B. Adquisició d'una finca rústica per a la ubicació, a Mallorca, d'una explotació d'experimentació agrària a càrrec de l' Institut de Recerca i Formació Agroalimentària i Pesquera de les Illes Balears (IRFAP), l'any 2025".
- c) **Sobre C:** proposició econòmica. "Sobre C. Adquisició d'una finca rústica per a la ubicació, a Mallorca, d'una explotació d'experimentació agrària a càrrec de l' Institut de Recerca i Formació Agroalimentària i Pesquera de les Illes Balears (IRFAP), l'any 2025".



- d) **Sobre D:** proposició agronòmica. "Sobre D. Adquisició d'una finca rústica per a la ubicació, a Mallorca, d'una explotació d'experimentació agrària a càrrec de l' Institut de Recerca i Formació Agroalimentària i Pesquera de les Illes Balears (IRFAP), l'any 2025".

Els documents han de ser còpies autenticades i han d'estar escrits en una de les llengües oficials de les Illes Balears, o traduïts oficialment a una d'aquestes.

Les declaracions o els compromisos que es presentin, els ha de signar qui acrediti poder legal suficient.

4.3 Contingut de les proposicions

4.3.1 El **sobre A** ha de contenir la documentació del titular.

Ha de contenir obligatòriament els documents següents:

- a) Els que acreditin la personalitat, capacitat i representació del licitador.

Si el licitador és persona física:

- Document del DNI que n'acrediti la personalitat, per a les persones de nacionalitat espanyola.
- Document que n'acrediti la personalitat, segons la legislació del país respectiu, per a les persones estrangeres pertanyents a algun dels països integrants de la Unió Europea.
- Passaport, per a les persones estrangeres d'estats no pertanyents a la Unió Europea.

Si el licitador és persona jurídica de nacionalitat espanyola:

- El NIF de l'empresa.
- L'escriptura de constitució, i/o modificació, si escau, degudament adaptada a la Llei, i inscrita en el Registre Mercantil quan aquest requisit sigui exigible conformement a la legislació mercantil que li sigui aplicable.



Si el licitador és persona jurídica estrangera:

Les empreses no espanyoles d'estats membres de la Unió Europea o dels estats signataris de l'Acord sobre l'Espai Econòmic Europeu, han d'acreditar la seva capacitat d'obrar mitjançant:

- Certificació d'inscripció en el registre procedent d'acord amb la legislació de l'Estat on estan establerts, o mitjançant la presentació d'una declaració responsable o un certificat, d'acord amb les disposicions comunitàries d'aplicació.
- Acreditar que es troben habilitades per dur a terme la prestació que constitueix l'objecte del contracte conformement a la legislació de l'estat en què es trobin establertes, quan aquest estat exigeixi una autorització especial o la pertinença a una determinada organització.

Els altres empresaris estrangers hauran d'acreditar la seva capacitat d'obrar amb informe de la Missió Diplomàtica Permanent d'Espanya en l'Estat corresponent o de l'Oficina Consular en l'àmbit territorial de la qual radiqui el domicili de l'empresa.

En qualsevol cas, quan s'actui mitjançant representant, l'acreditació de la representació, s'haurà de fer aportant:

- DNI, NIE o, si escau, passaport del representant.
- El document fefaent acreditatiu de l'existència de la representació, mitjançant el corresponent apoderament, i de l'àmbit de les seves facultats per a licitar i contractar, degudament inscrita, si escau, en el Registre Mercantil.

Si el titular registral de l'immoble no presenta la documentació, s'ha d'incloure també l'escriptura d'apoderament inscrita degudament, si escau, en el Registre Mercantil, a favor de la persona que tingui poder suficient per contractar amb l'òrgan de contractació corresponent en aquest contracte.



- b) Declaració responsable de no estar afectat de prohibició de contractar amb l'Administració conforme amb l'article 71 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, amb la menció expressa de no trobar-se afectada per cap dels supòsits als que es refereix la Llei 2/1996, de 19 de novembre, d'incompatibilitats dels membres del Govern i dels alts càrrecs de la CAIB i el seu Reglament, aprovat pel Decret 250/1999, de 3 de desembre.

Aquesta declaració ha d'incloure la manifestació expressa d'estar al corrent de les obligacions tributàries amb l'Estat, amb l'Administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears i amb la Seguretat Social impostes per les disposicions vigents.

Tot això sense perjudici que el licitador proposat com a adjudicatari hagi d'aportar, en el termini màxim de 5 dies hàbils, els certificats que acreditin que està al corrent de les obligacions amb la Seguretat Social i l'Administració tributària imposades per les disposicions vigents, llevat que ja les hagi presentades en el sobre de la documentació administrativa.

Així mateix, ha de manifestar que disposa de la lliure disposició i ús de la finca, i que no existeix cap arrendament, càrrega o gravamen més que els que consten en la certificació registral, i que es compromet a respondre de totes les reclamacions de tercers que es puguin plantejar sobre els immobles oferts. També ha de fer constar que es troba al corrent del pagament dels diferents serveis de subministraments.

- c) Si els licitadors són estrangers, han de presentar davant l'òrgan de contractació una declaració expressa de submissió a la jurisdicció dels jutjats i els tribunals de Palma de qualsevol ordre, per a totes les incidències que de manera directa i indirecta, puguin derivar-se, amb renúncia expressa, si escau, del seu propi fur jurisdiccional. També en el cas d'empreses nacionals que tinguin una jurisdicció diferent.
- d) Escrit signat pel licitador amb la inclusió de dades addicionals de comunicació ràpida, telèfon de contacte, adreça electrònica i nom de



la persona a qui cal dirigir les comunicacions i requeriments que pertoqui durant el procés selectiu.

4.3.2. El **sobre B** ha de contenir la documentació que acrediti que es compleix amb el que preveu el plec de prescripcions tècniques, i la documentació tècnica i jurídica següent:

- Escritura pública justificativa de la titularitat de l'immoble, inscrita en el Registre de la Propietat.
- Certificat actualitzat del Registre de la Propietat, que acrediti la titularitat de l'immoble.
- En el supòsit d'hipoteca o d'altres càrregues sobre l'immoble derivades de deutes bancaris, el document de conformitat del banc amb la venda.
- Certificació cadastral actualitzada de l'immoble.
- Documentació descriptiva de les característiques generals de l'immoble (plànols de situació, plànol d'accessos, plànol de l'immoble acotat en què s'expressin els metres quadrats útils). En aquest sentit, s'ha d'indicar l'immoble o immobles que s'ofereixen i que compleixen les característiques del plec de prescripcions tècniques, i també la superfície útil.
- Resguard acreditatiu d'estar al corrent del pagament de l'impost sobre béns immobles o certificació emesa per l'ajuntament corresponent a aquesta circumstància, i que no té cap deute amb aquest.
- Certificat de l'Ajuntament conforme l'immoble no té cap tipus d'infracció urbanística vigent.
- Documentació expedida per la Direcció General de Recursos Hídrics de la Conselleria de la Mar i del Cicle de l'aigua o per la Comunitat de Regants o per l'òrgue administratiu competent, referida a la dotació de cabdals d'aigua de què disposa la finca.
- Declaració responsable sobre si la finca està o no afectada per zones de domini públic. En cas afirmatiu, detallar-ne les delimitacions.
- Informe d'un tècnic competent sobre l'estat de les edificacions requerides en l'apartat 3.7 del Plec de condicions tècniques del present contracte.
- Compromís ferm de venda per un termini mínim de 9 mesos, firmat per tots els cotitulars de l'immoble, o per tots els seus representants degudament acreditats. En cas de persones jurídiques, l'oferta ferma de venda ha d'anar acompanyada del certificat emès per l'òrgan estatutari competent per atorgar la venda.



4.3.3. El **sobre C** ha de contenir l'oferta econòmica expressada clarament en lletres i nombres, sense errors, omissions i obstacles per l'interpretar-la correctament, i signada degudament per qui tingui poder suficient. El licitador ha de presentar una sola oferta econòmica segons el model annexat a aquest Plec.

4.3.4 El **sobre D** ha de contenir l'oferta agronòmica. S'ha presentar una memòria explicativa amb fotografies i plànols de la finca i de les edificacions, així com els documents justificatius que es considerin convenients i suficients, d'acord amb el previst en el Plec de prescripcions tècniques.

5. Adjudicació i formalització del contracte

5.1. Mesa de contractació

D'acord amb l'article 25.1 sobre Règim de patrimoni de la Llei 7/2010, de 21 de juliol, del sector públic instrumental, i amb l'article 29 sobre la Mesa de Contractació del Decret 28/2014, de 27 de Juny, d'aprovació dels Estatuts de l'IRFAP, la Mesa de Contractació quedarà constituïda per cinc membres, distribuïts de la següent manera:

- Com a president o presidenta, la directora gerent de l'IRFAP.
- Vocal 1, el Director de Desenvolupament de la Producció Agrària de l'IRFAP.
- Vocal 2, el Cap de Serveis Jurídics de l'IRFAP, que actuarà com a Secretari.
- Vocal 3, representant i designat per la Intervenció General de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.
- Vocal 4, representant i designat per l'Advocacia de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.

5.2. Obertura de les ofertes

5.2.1. La Mesa ha de qualificar prèviament els documents presentats en el termini i en la forma escaient en els sobres A i B. Si en la documentació presentada es detecten defectes u omissions per esmenar, s'ha de notificar a la persona



interessada i se li ha de concedir un termini no superior a 5 dies hàbils perquè els esmeni.

5.2.2. De les actuacions i de les reunions que es duguin a terme, en compliment del que preveu l'apartat 5.2.1, s'ha d'estendre l'acta corresponent.

5.2.3. Una vegada acabat el termini establert per esmenar els errors dels sobres A i B, en un acte públic al lloc i data i a l'hora prèviament assenyalats, la Mesa ha de retre compte de les proposicions rebudes i acceptades, i ha d'obrir i llegir el sobre D, estenent-ne l'acta corresponent.

Abans de formular la seva proposta, la Mesa sol·licitarà dos informes tècnics interns, per a la seva valoració.

El primer, ha d'acreditar que una superfície mínima de 40 ha de Terra de cultiu i/o de Cultius Permanents, té un sòl de valor agrari alt, d'acord amb la Instrucció 1/2023, de 18 de gener del 2023, del director general d'Agricultura, Ramaderia i Desenvolupament Rural, per la qual es modifica la Instrucció 2/2021, de 14 de juliol del 2021, del director general d'Agricultura, Ramaderia i Desenvolupament Rural, sobre els criteris per emetre informes per a la instal·lació de parcs fotovoltaics en sòl rústic.

I el segon, ha d'acreditar que l'aigua apte per a reg agrícola té una relació d'absorció de sodi (SAR) inferior a 26 i una conductivitat elèctrica (CE) inferior a 3 mS/cm.

També abans de formular la seva proposta, la Mesa podrà sol·licitar els informes tècnics que consideri adients, relacionats amb l'objecte del contracte, seguint les previsions dels articles 88.4 del Decret 127/2005, que aprova el desplegament de la Llei 6/2001, del patrimoni de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.

5.2.4. Una vegada acabat el termini establert per esmenar els errors, en un acte públic al lloc i data i a l'hora prèviament assenyalats, la Mesa ha de retre compte de les proposicions rebudes i acceptades, ha d'obrir i llegir el sobre C, i estendre'n l'acta corresponent.

Abans de formular la seva proposta, la Mesa podrà sol·licitar els informes tècnics que consideri convenients, relacionats amb l'objecte del contracte, seguint les previsions dels articles 88.4 del Decret 127/2005, que aprova el reglament de la Llei 6/2001, del patrimoni de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.



5.2.5. Posteriorment, la Mesa ha d'elevat al conseller competent en matèria d'agricultura les proposicions rebudes juntament amb l'acta, la documentació pertinent i la proposta d'adjudicació provisional del contracte, segons els criteris i les ponderacions que indica l'apartat 5.3 d'aquest Plec.

5.2.6. El president de l'IRFAP, mitjançant una resolució motivada, ha d'adjudicar el contracte de conformitat amb la proposta de la Mesa, excepte en el cas que consideri, per causes degudament raonades, que l'oferta més avantatjosa és una de diferent de la proposta per la Mesa. També pot declarar desert el concurs, i motivar-ne la resolució, per alguna de les causes que estableix l'article 89.1 del Decret 127/2005, de 16 de setembre, pel qual s'aprova el Reglament de desplegament de la Llei 6/2001, d'11 d'abril, del patrimoni de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.

Així, la Mesa podrà proposar al president de l'IRFAP excloure una oferta, o declarar desert el concurs, si considera de manera motivada que les proposicions presentades no s'adeqüen a les necessitats reals de l'IRFAP. A tall d'exemple, les males condicions que pugui presentar el camí d'accés a la finca, pot ser un motiu suficient per considerar que dificulta el desplaçament àgil de persones, mercaderies o maquinària, i que, per tant, la finca no s'adequa a les necessitats reals de l'IRFAP.

5.3. Criteris d'adjudicació

5.3.1. Els criteris de valoració de les ofertes presentades són els següents, seguint un ordre decreixent d'importància:

A) Oferta econòmica: fins a 65 punts

L'oferta econòmica serà la suma de l'oferta A1 i de l'oferta A2.

L'oferta econòmica no pot superar els sis milions d'euros (€6.000.000), sense impostos inclosos, i s'ha de presentar d'acord amb l'annex I del Plec de clàusules administratives particulars.

A1) Oferta Superfície agrària útil: fins a 50 punts



El preu màxim que es podrà ofertar per hectàrea serà de quaranta-set mil dos-cents trenta-vuit euros amb setanta-tres cèntims (47.238'73 €/ha).

S'aplicarà un criteri de proporcionalitat exclusivament respecte l'oferta econòmica més baixa, expressada en €/ha de superfície agrària útil, a la qual s'atribuirà la puntuació màxima de 50 punts, calculant la ponderació de les altres ofertes, també expressades en €/ha de superfície agrària útil, segons la següent fórmula:

$$P_i = 50 \times \frac{\text{(Oferta mínima)}}{\text{(Oferta i)}}$$

essent:

P_i = puntuació de l'oferta i

Oferta mínima = preu de l'oferta mínima/Superfície agrària útil de la finca

Oferta i = preu de l'oferta i / Superfície agrària útil de la finca

A2) Oferta Edificacions: fins a 15 punts

El preu màxim que es podrà ofertar per metre quadrat d'edificació serà de set-cents trenta-set euros amb noranta-cinc cèntims per metre quadrat (737'95 €/m²).

S'aplicarà un criteri de proporcionalitat exclusivament respecte l'oferta econòmica més baixa, expressada en €/m² edificat, a la qual s'atribuirà la puntuació màxima de 15 punts, calculant la ponderació de les altres ofertes, també expressades en €/m² edificats, segons la següent fórmula:

$$P_i = 15 \times \frac{\text{(Oferta mínima)}}{\text{(Oferta i)}}$$

essent:

P_i = puntuació de l'oferta i

Oferta mínima = preu de l'oferta mínima/Superfície edificada

Oferta i = preu de l'oferta i / Superfície edificada



En cas que el coeficient per estat de conservació, obtingut de les taules reflectides en la norma tècnica 13 del Reial Decret 1020/1993, sigui el següent, l'edificació obtindrà una puntuació de zero (0) punts:

Codi 001

Coeficient 0,01

Descripció Ruïnós-Demolicions

Text Construccions manifestament inhabitables (per estar semiderruïdes, sense sostre, etc.) o declarades legalment ruïnoses.

B) Oferta agronòmica: fins a 35 punts

B.1 Superfície: fins a 7'5 punts.

Es valorarà fins a un màxim de 7'5 punts, la superfície ofertada amb ús SIGPAC de Terres de cultiu (TA, TH, IV) i/o de Cultius Permanents (CF, CS, CV, FF, OC, CI, FY, FS, FL, FV, OV, OF, VI, VF, VO, OP), superior a la requerida (40 ha), que compleixi una pendent inferior al 2'5% segons la informació SIGPAC i que sigui de regadiu.

Puntuació:

Per cada hectàrea (10.000 m²), 0'75 punts.

B.2. Disposar simultàniament d'una dotació d'aigua regenerada i d'aigua subterrània apte per a reg agrícola: 7'5 punts.

Es considerarà aigua apte per a reg la que tingui una relació d'absorció de sodi (SAR) inferior a 26 i una conductivitat elèctrica (CE) inferior a 3 mS/cm.

B.3. Dotació d'aigua apte per a reg agrícola: fins a 7'5 punts.

La dotació anual d'aigua apte per a reg agrícola inclou, la provinent de concessions i autoritzacions, i la regenerada, dividida per la superfície mínima de regadiu exigida (20 ha).

Es considerarà aigua apte per a reg la que tingui una relació d'absorció de sodi (SAR) inferior a 26 i una conductivitat elèctrica (CE) inferior a 3 mS/cm.



Puntuació:

De 4.000 m³/ha a 6000 m³/ha, 3 punts.

De 6.000 m³/ha a 8.000 m³/ha, 5 punts.

Més de 8.000 m³/ha, 7'5 punts.

B.4 Estat de les edificacions: fins a 7'5 punts.

Es valorarà el coeficient per estat de conservació, obtingut de les taules reflectides en la norma tècnica 13 del Reial Decret 1020/1993, amb les següents especificacions:

Codi 001

Coeficient 0,01

Descripció Ruïnós-Demolicions

Text Construccions manifestament inhabitables (per estar semiderruïdes, sense sostre, etc.) o declarades legalment ruïnoses.

Codi 002

Coeficient 0,5

Descripció Deficient

Text Construccions que precisen reparacions d'importància, compromentent les normals condicions d'habitabilitat i estabilitat. Necessitat de reparacions importants en murs de càrrega, forjats i parets de tancament. Són immobles que incompleixen els mínims d'habitabilitat establerts en el Decret 145/1997, modificat pel Decret 20/2007.

Codi 003

Coeficient 0,85

Descripció Regular

Text Construccions que presenten defectes permanents sense que comprometin les normals condicions d'habitabilitat i estabilitat. Edificis amb instal·lacions obsoletes, esquerdes de relativa importància, substitució de paviments i enrajolats, així com repicat i nou arrebossat de parets i sostres.

Codi 004

Coeficient 1

Descripció Normal



Text Construccions que malgrat la seva edat, qualsevol que fos aquesta, no necessiten reparacions importants. En aquest sentit, no es consideren importants les reparacions tals com pintura en parets i sostres, reparació d'enrajolats i paviments, arranjaments de closques i fissures no estructurals, arranjaments de fusteries, entre altres reparacions necessàries per al manteniment de l'edifici, tant per conservació ordinària com per mal ús.

Puntuació:

Superfície de construccions ruïnoses (Codi 001), expressada en m²: S_{DEM}

Superfície de construccions deficientes (Codi 002), expressada en m²: S_D

Superfície de construccions regulars (Codi 003), expressada en m²: S_R

Superfície de construccions normals (Codi 004), expressada en m²: S_N

$$\text{Oferta } i = (S_{DEM} * 0) + (S_D * 0,1) + (S_R * 0,5) + (S_N * 1)$$

Una vegada obtinguts els resultats de l'aplicació de la fórmula anterior per a cadascuna de les ofertes, s'atribuirà la puntuació màxima de 7'5 punts a l'oferta més avantatjosa, i es calcularà la puntuació de les altres ofertes aplicant una regla de tres.

Les construccions ruïnoses/demolicions (Codi 001) no compleixen el requisit de l'apartat 3.7 del Plec de condicions tècniques del present contracte.

B.5 Bona comunicació: fins a 5 punts.

Distància, per carretera o camí, entre el punt d'entrada a la finca i l'accés a algun dels eixos de la Xarxa Primària Bàsica de l'Illa de Mallorca:

- Eix de Ponent o autopista de Ponent.
- Carretera de Sóller.
- Autopista d'Inca.
- Carretera de Manacor.
- Eix o autopista de Llevant o autopista de Lluçmajor.
- Segon cinturó.

Puntuació:

Menys d'1 Km, 5 punts.

D'1 a 2 Km, 4 punts.

De 2 a 3 Km, 2'5 punts.



De 3 a 4 km, 1 punt.
De més de 4 Km, 0 punts.

5.3.2. Forma d'acreditar els criteris d'adjudicació: el compliment dels criteris s'ha d'acreditar de la manera següent:

- **Oferta econòmica (sobre C):** segons l'annex I del Plec de clàusules administratives particulars.
- **Oferta agronòmica (sobre D):** s'ha presentar una memòria explicativa amb fotografies i plànols de la finca i de les edificacions, així com els documents justificatius que es considerin convenients i suficients, d'acord amb el previst en el Plec de prescripcions tècniques.

5.4. Formalització, adquisició i despeses

5.4.1. L'adquisició s'ha de formalitzar davant notari i inscriure-les en el Registre de la Propietat.

5.4.2. Les despeses que es derivin de les operacions mencionades en l'apartat anterior i els tributs de qualsevol naturalesa que gravin l'adquisició, els hauran de satisfer les parts del contracte, segons el que estableixin les normes aplicables en matèria tributària i aranzelària. A tal efecte, l'IRFAP no podrà assumir mitjançant pacte les despeses i els tributs que la Llei no li imposi.

5.4.3. Aniran a càrrec del venedor totes les despeses i quanties que es deguin per raó de la titularitat de l'immoble objecte de la venda.

5.5. Pagament

L'Institut de Recerca i Formació Agroalimentària i Pesquera de les Illes Balears (IRFAP) ha de satisfer la totalitat del preu de la compravenda en l'acte d'atorgament de l'escriptura pública de compravenda.

5.6. Ordre jurisdiccional i arbitratge



5.6.1. La contractació que és l'objecte d'aquest Plec és de naturalesa privada. Per tant, totes les incidències que se'n deriven queden sotmeses a les normes processals comunes, concretament a la competència de la jurisdicció civil. No obstant això, es consideren actes jurídics separables els que es dictin en relació amb la preparació i l'adjudicació del contracte. En conseqüència, els actes administratius dictats fins a l'adjudicació poden ser objecte dels recursos administratius que pertocuin i del recurs contenciós administratiu.

Les empreses estrangeres estan sotmeses a la jurisdicció dels jutjats i els tribunals de Palma per aquelles reclamacions relacionades amb l'ordre administratiu, i al que disposa l'article 52 de la Llei 1/2000, de 7 de gener, d'enjudiciament civil, per aquelles qüestions sotmeses a l'ordre civil.



ANNEX I. MODEL D'OFERTA ECONÒMICA Sobre C

[*Nom i llinatges*].....
amb domicili al carrer.....número
.....del municipi de..... província
de....., amb DNI..... expedit el dia
....., en nom propi (o en representació de.....
....., que acredita per
.....),

DECLAR:

- Que conec de la convocatòria de concurs per a l'adquisició patrimonial d'una finca rústica, a Mallorca, per a la ubicació d'una explotació d'experimentació agrària a càrrec de l'entitat pública Institut de Recerca i Formació Agroalimentària i Pesquera de les Illes Balears (IRFAP), anunciat en el Butlletí Oficial de les Illes Balears de data.....número.....
- Que igualment conec el Plec de condicions tècniques i el Plec de condicions particulars, i que expressament assumeixo i acato totalment.
- Que presento l'oferta econòmica següent:

Dades de la finca	
Inscrita en el Registre de la Propietat número:	
De:	
Al Tom:	
Del Llibre:	
Foli:	
Finca:	
Referència cadastral número:	
Municipi	
Polígon	
Parcel·la	



A) Oferta econòmica: fins a 65 punts

A) Oferta econòmica	En números	En lletres
- Import TOTAL ofertat		
- Número d'hectàrees totals		
- Import ofertat per hectàrea (€/ha)		
- Metres quadrats d'edificacions*		
- Import ofertat per metre quadrat d'edificació		

*En cas que el coeficient per estat de conservació, obtingut de les taules reflectides en la norma tècnica 13 del Reial Decret 1020/1993, sigui el següent, l'edificació obtindrà una puntuació de zero (0) punts:

Codi 001

Coefficient 0,01

Descripció Ruïnós-Demolicions

Text Construccions manifestament inhabitables (per estar semiderruïdes, sense sostre, etc.) o declarades legalment ruïnoses.

A data de signatura electrònica,



ANNEX II. MODEL D'OFERTA AGRONÒMICA Sobre D

[Nom i llinatges].....
.....amb domicili al carrer.....
número del municipi de.....província
de....., amb DNI..... expedit el dia
....., en nom propi (o en representació
de....., que acredita per
.....),

DECLAR:

- Que conec de la convocatòria del concurs per a l'adquisició patrimonial d'una finca rústica, a Mallorca, per a la ubicació d'una explotació de experimentació agrària a càrrec de l'entitat pública Institut de Recerca i Formació Agroalimentària i Pesquera de les Illes Balears (IRFAP) anunciat en el Butlletí Oficial de les Illes Balears de data..... número.....
- Que igualment conec el Plec de condicions tècniques i el Plec de condicions particulars, i que expressament assumeixo i acato totalment.
- Que presento l'oferta agronòmica següent:

B) Oferta agronòmica: fins a 30 punts

B) Oferta agronòmica	En números	En lletres
B.1 Superfície: fins a 7'5 punts. Es valorarà fins a un màxim de 7'5 punts, la superfície ofertada amb ús SIGPAC de Terres de cultiu (TA, TH, IV) i/o de Cultius Permanents (CF, CS, CV, FF, OC, CI, FY, FS, FL, FV, OV, OF, VI, VF, VO, OP), superior a la requerida (40 ha), que compleixi una		



<p>pendent inferior al 2'5% segons la informació SIGPAC i que sigui de regadiu.</p> <p>- Puntuació: Per cada hectàrea (10.000 m²), 0'75 punts.</p>				
<p>B.2 Disposar simultàniament d'una dotació d'aigua regenerada i d'aigua subterrània apte per a reg agrícola</p>	Si			No
	Tipus aigua:	Data concessió aigua	Volum anual autoritzat (m³)	
	Regenerada:			
	Subterrània:			
<p>B.3 Dotació d'aigua apte per a reg agrícola: fins a 7'5 punts.</p>		Volum anual autoritzat (m³)/20		
		en números	en lletres	
<p>- La dotació anual d'aigua apte per a reg agrícola (m³/ha). Indicar els m³/ha.</p> <p>La dotació anual d'aigua apte per a reg agrícola inclou, la provinent de concessions i autoritzacions, i la regenerada, dividida per la superfície mínima de regadiu exigida (20 ha).</p> <p>Es considerarà aigua apte per a reg la que tingui una relació d'absorció de sodi (SAR) inferior a 26 i una conductivitat elèctrica (CE) inferior a 3 mS/cm.</p>				
<p>B.4 Estat de les edificacions: fins a 7'5 punts.</p>		Codi coeficient	Superfície construccions	
<p>Edificació 1</p> <p>Coeficient per estat de conservació, obtingut de les taules reflectides en la norma tècnica 13 del Reial Decret 1020/1993</p>				
<p>Edificació 2</p> <p>Coeficient per estat de conservació, obtingut de les taules reflectides en la norma tècnica 13 del Reial Decret 1020/1993</p>				



Edificació 3 Coeficient per estat de conservació, obtingut de les taules reflectides en la norma tècnica 13 del Reial Decret 1020/1993		
Edificació 4 Coeficient per estat de conservació, obtingut de les taules reflectides en la norma tècnica 13 del Reial Decret 1020/1993.		
B.5 Bona comunicació: fins a 5 punts. Distància, per carretera o camí, entre el punt d'entrada a la finca i l'accés a algun dels eixos de la Xarxa Primària Bàsica de l'Illa de Mallorca (km)	Km en números	Km en lletres

[Rúbrica]

[Segell de l'entitat]



ANNEX IV. INDEX DOCUMENTACIÓ DEL SOBRE A Sobre A

[Nom i llinatges].....
.....amb domicili al
carrer.....número del
municipi de.....província de.....,
amb DNI..... expedit el dia, en nom propi (o en
representació de....., que acrediti per
.....),

DECLAR:

Que en relació a la convocatòria del concurs per a l'adquisició patrimonial d'una finca rústica a Mallorca per a la ubicació d'una explotació de experimentació agrària a càrrec de l'entitat pública Institut de Recerca i Formació Agroalimentària i Pesquera de les Illes Balears (IRFAP), present la documentació següent:

Document	Sí s'aporta el document	No s'aporta el document
a) Els que acreditin la personalitat, capacitat i representació del licitador.		
Si el licitador és persona física:		
– Document del DNI que n'acrediti la personalitat, per a les persones de nacionalitat espanyola.		
– Document que n'acrediti la personalitat, segons la legislació del país respectiu, per a les persones estrangeres pertanyents a algun dels països integrants de la Unió Europea.		
– Passaport, per a les persones estrangeres d'estats no pertanyents a la Unió Europea.		
Si el licitador és persona jurídica de nacionalitat espanyola:		
– El NIF de l'empresa.		



<ul style="list-style-type: none"> - L'escriptura de constitució, i/o modificació, si escau, degudament adaptada a la Llei, i inscrita en el Registre Mercantil quan aquest requisit sigui exigible conformement a la legislació mercantil que li sigui aplicable. 		
Si el licitador és persona jurídica estrangera:		
<ul style="list-style-type: none"> - Certificació d'inscripció en el registre procedent d'acord amb la legislació de l'Estat on estan establerts, o mitjançant la presentació d'una declaració responsable o un certificat, d'acord amb les disposicions comunitàries d'aplicació. 		
<ul style="list-style-type: none"> - Acreditació que es troba habilitades per dur a terme la prestació que constitueix l'objecte del contracte conformement a la legislació de l'estat en què es trobin establertes, quan aquest estat exigeixi una autorització especial o la pertinença a una determinada organització. 		
<ul style="list-style-type: none"> - Informe de la Missió Diplomàtica Permanent d'Espanya en l'Estat corresponent o de l'Oficina Consular en l'àmbit territorial de la qual radiqui el domicili de l'empresa. 		
Acreditació de la representació		
<ul style="list-style-type: none"> - DNI, NIE o, si escau, passaport del representant. 		
<ul style="list-style-type: none"> - El document fefaent acreditatiu de l'existència de la representació, mitjançant el corresponent apoderament, i de l'àmbit de les seves facultats per a licitar i contractar, degudament inscrita, si escau, en el Registre Mercantil. 		
<ul style="list-style-type: none"> - Si el titular registral de l'immoble no presenta la documentació, s'ha d'incloure també l'escriptura d'apoderament inscrita degudament, si escau, en el Registre Mercantil, a favor de la persona que tingui poder suficient per contractar amb l'òrgan de contractació corresponent en aquest contracte. 		
b) Declaració responsable de no estar afectat de prohibició de contractar		
<ul style="list-style-type: none"> - Declaració responsable de no estar afectat de prohibició de contractar amb l'Administració conforme 		



amb l'article 71 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, amb la menció expressa de no trobar-se afectada per cap dels supòsits als que es refereix la Llei 2/1996, de 19 de novembre, d'incompatibilitats dels membres del Govern i dels alts càrrecs de la CAIB i el seu Reglament, aprovat pel Decret 250/1999, de 3 de desembre.		
– Manifestació expressa d'estar al corrent de les obligacions tributàries amb l'Estat, amb l'Administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears i amb la Seguretat Social impostes per les disposicions vigents.		
– Manifestació de que no existeix cap arrendament, càrrega o gravamen més que els que consten en la certificació registral, i que es compromet a respondre de totes les reclamacions de tercers que es puguin plantejar sobre els immobles oferts.		
– Declaració de que es troba al corrent del pagament dels diferents serveis de subministraments.		
c) Si els licitadors són estrangers, han de presentar davant l'òrgan de contractació una declaració expressa de submissió a la jurisdicció dels jutjats i els tribunals de Palma de qualsevol ordre, per a totes les incidències que de manera directa i indirecta, puguin derivar-se, amb renúncia expressa, si escau, del seu propi fur jurisdiccional. També en el cas d'empreses nacionals que tinguin una jurisdicció diferent.		
d) Escrit signat pel licitador amb la inclusió de dades addicionals de comunicació ràpida, telèfon de contacte, adreça electrònica i nom de la persona a qui cal dirigir les comunicacions i requeriments que pertoqui durant el procés selectiu.		

En data de la signatura electrònica,



**ANNEX V. de dades addicionals de comunicació ràpida,
Sobre B**

[*Nom i llinatges*].....
.....amb domicili al carrer.....
númerodel municipi de.....província
de....., amb DNI..... expedit el dia
....., en nom propi (o en representació
de....., que acredit per
.....),

DECLAR:

Que les meves dades addicionals de comunicació ràpida, són les següents:

- Nom de la persona a qui cal dirigir les comunicacions i requeriments que pertoqui durant el procés selectiu:	
- Telèfon de contacte:	
- Adreça electrònica:	

En data de la signatura electrònica,



ANNEX VI. INDEX DOCUMENTACIÓ DEL SOBRE B Sobre B

[Nom i llinatges].....
.....amb domicili al
carrer.....número del
municipi de..... província de.....,
amb DNI..... expedit el dia, en nom propi (o en
representació de....., que acrediti per
.....),

DECLAR:

Que en relació a la convocatòria del concurs per a l'adquisició patrimonial d'una finca rústica a Mallorca per a la ubicació d'una explotació de experimentació agrària a càrrec de l'entitat pública Institut de Recerca i Formació Agroalimentària i Pesquera de les Illes Balears (IRFAP), present la documentació següent:

Document	Sí s'aporta el document	No s'aporta el document
- Escritura pública justificativa de la titularitat de l'immoble, inscrita en el Registre de la Propietat.		
- Certificat actualitzat del Registre de la Propietat, que acrediti la titularitat de l'immoble.		
- En el supòsit d'hipoteca o d'altres càrregues sobre l'immoble derivades de deutes bancaris, el document de conformitat del banc amb la venda.		
- Certificació cadastral actualitzada de l'immoble.		
- Documentació descriptiva de les característiques generals de l'immoble (plànols de situació, plànol d'accessos, plànol de l'immoble acotat en què s'expressin els metres quadrats útils).		



- Document amb indicació de l'immoble o immobles que s'ofereixen		
- Document amb la indicació de que l'immoble ofert i que compleix amb les característiques del plec de prescripcions tècniques		
- Document amb les superfícies útils de l'immoble		
- Resguard acreditatiu d'estar al corrent del pagament de l'impost sobre béns immobles o certificació emesa per l'ajuntament corresponent a aquesta circumstància, i que no té cap deute amb aquest.		
- Certificat de l'Ajuntament conforme l'immoble no té cap tipus d'infracció urbanística vigent.		
- Documentació expedida per la Direcció General de Recursos Hídrics de la Conselleria de la Mar i del Cicle de l'aigua o per la Comunitat de Regants o per l'òrgan administratiu competent, referida a la dotació de cabdals d'aigua de què disposa la finca.		
- Declaració responsable sobre si la finca està o no afectada per zones de domini públic. En cas afirmatiu, detallar-ne les delimitacions.		
- Informe d'un tècnic competent sobre l'estat de les edificacions requerides en l'apartat 3.7 del Plec de condicions tècniques del present contracte.		
- Compromís ferm de venda per un termini mínim de 9 mesos, firmat per tots els cotitulars de l'immoble, o per tots els seus representants degudament acreditats. En cas de persones jurídiques, l'oferta ferma de venda ha d'anar acompanyada del certificat emès per l'òrgan estatutari competent per atorgar la venda.		

En data de la signatura electrònica,