



EXPEDIENT DE CONTRACTACIÓ DE L'IRFAP: CEX 5-2025

TIPUS DE CONTRACTE: Adquisició Patrimonial

OBJECTE: 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

ÒRGAN DE CONTRACTACIÓ: Consell d'Administració.

Resolució del President de l'IRFAP per la qual s'exclou a tots els licitadors i es declara desert el concurs públic d'adquisició patrimonial CEX 5-2025.

Fets

1. El Consell d'Administració de l'IRFAP celebrat el dia 3 de novembre de 2025 va acordar iniciar l'expedient de despesa, per un import màxim de sis milions d'euros (€6.000.000), impostos exclosos, per a l'adquisició patrimonial d'una finca rústica per a la ubicació d'una explotació per a fins de recerca i experimentació agrària, finançada a través del Factor d'insularitat. També va aprovar el Plec de condicions tècniques i el Plec de condicions particulars.
2. Al BOIB número 150 de 13 de novembre de 2025 es va publicar l'anunci de licitació del concurs per 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. CEX 5/2025. El 13-11-2025 es va publicar el mateix anunci a la pàgina web de l'IRFAP.
3. El Plec de Condicions Tècniques que regeixen l'adquisició patrimonial d'una finca rústica per a la ubicació d'una explotació per a fins de recerca i experimentació agrària, estableix en el punt 3. Definició de la finca rústica, els requisits que ha de complir la finca objecte d'adquisició.

**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





4. El concurs ha rebut les ofertes següents:

	Número de registre	Ofertant	NIF
1	REGAGE25e00103753987 27-11-2025	Jaume Lluç Bauzá Mascaró	43120601V
2	GOIBE 941270 /2025 17/12/2025	Ramon Juan Coll Pastor i Lucia Coll Pons	42963704A, i 43189226X
3	REGAGE25e00109340159 16/12/2025	Juan Jesús de la Peña García	72792834L
4	GOIBE 931112/2025 15-12-2025	Lorenzo Roses Pou	42941221Z
5	REGAGE25e00109358581 16/12/2025. Presentació a Correos 15/12/2025	AGROGESTION, SL - Representada per José Fernández de la Riva Gozávez	B07138399
6	GOIBE 937769/2025 16-12-2025	Carmen, Bernardo Juan i Fernando Oliver Jaume	43070367S, 43081649G, i 43.059502Y
7	GOIBE 937739/2025 16-12-2025	Avícola Son Perot, SA, representada per Miguel Gibert Rosselló	A57531683

5. La Mesa en data 22-12-2025 va obrir i avaluar el Sobres A i B, i va acordar:

a) Concedir un termini de 5 dies hàbils perquè s'esmenin els defectes i omissions dels licitadors següents:

1. Lorenzo Roses Pou
2. AGROGESTION, SL
3. Germans Carmen, Bernardo Juan i Fernando Oliver Jaume, sobre A
4. Avícola Son Perot, SA

b) Excloure les ofertes següents:

1.- Jaume Lluç Bauzá Mascaró

Per haver presentat un escrit en el que ofereixen una finca, sense aportar cap documentació de l'establerta en el Plec de Condicions Particulars que regeixen el concurs.

2

**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/ Babieca, 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





- 2.- Ramon Juan Coll Pastor i Lucia Coll Pons, sobre A
Per haver presentat un escrit en el que ofereixen una finca, sense aportar cap documentació de l'establerta en el Plec de Condicions Particulars que regeixen el concurs.
 - 3.- Juan Jesús de la Peña García, sobre A
Per haver presentat un escrit d'ampliació de termini el mateix dia que finalitzava el termini de presentació d'ofertes sense al·legar cap mena d'indefensió provocada per a publicació del concurs al BOIB i a la pàgina web del l'IRFAP.
6. La Mesa en data 6-02-2026 va avaluar les esmenes requerides als Sobres A i B, amb el resultat següent:
- **Lorenzo Roses Pou**
Se'l va requerir perquè esmenés 14 deficiències, de les quals just n'ha esmenada una, l'aportació de la Certificació cadastral de la finca Polígon 5, Parcel·la 33 de Lluçmajor.

De la documentació presentada es constata que l'oferta presentada pel Sr. Lorenzo Roses Pou incompleix els requisits del Plec de Condicions Tècniques i del Plec de Condicions Particulars següents:

- 1.- Certificat municipal de que la finca no té cap infracció urbanística vigent.
- 2.- Indicació sobre si l'immoble o immobles que s'ofereixen compleixen les característiques del Plec de Condicions Tècniques
- 3.- Acreditació de que la finca disposa d'accés i connexió a les xarxes de transport i distribució d'energia elèctrica, i que és possible ampliar la potència existent a una potència contractada superior a 15 kW.
- 4.- Autorització o concessió administrativa vigent amb un volum anual mínim de 4.000 m³/ha per 20 hectàrees de superfície agrària útil que ha de provenir d'aigües subterrànies.
- 5.- Acreditació de la disponibilitat d'aigua apte per a reg que tingui una relació d'absorció de sodi (SAR) inferior a 26 i una conductivitat elèctrica (CE) inferior a 3 mS/cm.
- 6.- Proposta de traçat de connexió tècnicament i econòmicament viable entre l'EDAR i la finca.
- 7.- Acreditació que la qualificació territorial de la finca permeti, amb ús admès o condicionat, l'experimentació agrària, mitjançant l'exercici de l'activitat agrària intensiva i extensiva, així com les activitats relacionades

3

**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/ Babieca, 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





amb la conservació de l'espai natural, la protecció del medi ambient, la formació en tècniques i matèries agràries; i l'elaboració d'estudis i investigacions de l'àmbit agrari i rural.

- 8.- Acreditació de que la superfície Terres de cultiu i/o 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.
- 9.- Acreditació de disposar d'accés per camí transitable amb vehicle a totes les parcel·les.
- 10.- L'informe d'un tècnic competent sobre la possibilitat de construir legalment a les finques ofertes, una o vàries edificacions agràries amb una superfície mínima total de 1.000 m², d'acord amb el punt 3.7 del Plec de Condicions Tècniques.
- 11.- Acreditació de que les Terres de Cultiu i/o Cultius permanents i usos del SIGPAC són de més de 40 hectàrees i no de les 13,86 hectàrees actuals, superfície inferior a les 40 hectàrees exigides al Plec de Condicions Tècniques.
- 12.- Acreditació de que les Terres de Pastures o terra arable dedicada a pastura del SIGPAC són de més de 8 hectàrees i no de les 0,00 hectàrees actuals, inferiors a les 8 exigides al Plec de Condicions Tècniques.
- 13.- Acreditació de que la superfície dels recintes amb pendent al SIGPAC inferior al 2,5 % és de 30 hectàrees i no de les 11 hectàrees actuals, superfície inferior a les 30 hectàrees exigides al Plec de Condicions Tècniques.

– **AGROGESTION, SL**

Se'l va requerir perquè esmenés 10 deficiències.

De la documentació presentada es constata que l'oferta presentada per l'entitat AGROGESTIÓN, SA, incompleix els requisits del Plec de Condicions Tècniques i del Plec de Condicions Particulars següents:

- 1.- Manifestació sobre trobar-se al corrent del pagament dels diferents serveis de subministraments.
- 2.- Acreditació d'estar la finca a una distància màxima d'una *EDAR o bassa d'aigua regenerada de menys de 6 Km, mesura no en línia recta, sinó en el traçat de connexió tècnicament i econòmicament viable que proposi, i pla del traçat de connexió proposat.
- 3.- Acreditació que la superfície Terres de cultiu i/o 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.

4

**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/ Babieca, 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





Pel que fa al subministrament elèctric s'ha presentat una factura de l'any 2024.

En relació a la distància inferior a 6 Km a una EDAR o a una bassa, el propi licitador reconeix que incompleix el requisit, i per esmenar-ho aporta un acord amb un tercer per posar a disposició de l'IRFAP uns terrenys per construir una basa a menys de 6 km de l'EDAR.

Aquest oferiment no es pot admetre al suposar una modificació substancial de l'oferta principal.

Al respecte la jurisprudència comunitària d'una banda es mostra procliu a admetre l'esmena d'errors en la fase d'admissió a la licitació, permetent a l'òrgan de contractació reclamar documents sobre la capacitat o situació personal de l'empresari que no van ser aportats per aquests malgrat exigir-se en el plec, i sempre que en ell s'hagués previst en tals casos la sanció d'exclusió (cf.: Sentències TJUE, Sala Desena, de 10 d'octubre de 2013 -assumpte C-336/12- i 6 de novembre de 2014 -assumpte C-42/13-).

No obstant això, es mostra molt més cauta quan els defectes afecten les ofertes, doncs, en elles només considera ajustades els mers aclariments o correccions d'errors materials manifestos, i a més amb el límit que no suposi una nova oferta (cf.: Sentència TJUE, Sala Quarta, 29 de març de 2012 -assumpte C-599/10-), així com en els casos en els quals l'ambigüitat de les ofertes pugui explicar-se de mode simple i dissipar-se fàcilment (cf.: STGUE, Sala Quinta, 10 de desembre de 2009 -assumpte T-195/08-).

En quant al valor agrari de les terres de cultiu d'acord amb la Instrucció 1/2023, de 18 de gener s'aporta un informe que no es basa amb la Instrucció, i no analitza els paràmetres de textura, rocositat superficial, fragments gruixuts, embassament, salinitat mi carbonat càlcic.

– **Carmen, Bernardo Juan i Fernando Oliver Jaume**

Se'ls va requerir perquè esmenessin 20 deficiències.

De la documentació presentada es constata que l'oferta presentada pels germans Carmen, Bernardo Juan i Fernando Oliver Jaume incompleixen els requisits del Plec de Condicions Tècniques i del Plec de Condicions Particulars següents:

5

**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/ Babieca, 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.- Document fefaent acreditatiu de l'existència de la representació de la Sra. Rafaela Jaume Crespí als seus fills per a la venda de les finques.
- 2.- Document de conformitat del successor de Banca Catalana SA amb la venda.
- 3.- Certificat cadastral de la parcel·la 83 del Polígon 33 de Palma.
- 4.- Acreditació de que les finques ofertes tenen una superfície superior a les 48 hectàrees exigides al Plec de Condicions Particulars.
- 5.- Acreditació que la qualificació territorial de la finca permeti, amb ús admès o condicionat, l'experimentació agrària, mitjançant l'exercici de l'activitat agrària intensiva i extensiva, així com les activitats relacionades amb la conservació de l'espai natural, la protecció del medi ambient, la formació en tècniques i matèries agràries; i l'elaboració d'estudis i investigacions de l'àmbit agrari i rural.
- 6.- Informe sobre el coeficient per estat de conservació de les edificacions d'acord amb de les taules reflectides en la norma tècnica 13 del Reial Decret 1020/1993.
- 7.- Informe d'un tècnic competent sobre la possibilitat de construir legalment a les finques ofertes, una o varies edificacions agràries amb una superfície mínima total de 1.000 m², d'acord amb el punt 3.7 del Plec de Condicions Tècniques.
- 8.- Certificat de l'Ajuntament conforme l'immoble no té cap tipus d'infracció urbanística vigent.
- 9.- Acreditació de que la superfície Terres de cultiu i/o 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.
- 10.- Autorització o concessió administrativa vigent amb un volum anual mínim de 4.000 m³/ha per 20 hectàrees de superfície agrària útil que ha de provenir d'aigües subterrànies.
- 11.- Acreditació d'estar la finca a una distància màxima d'una EDAR o bassa d'aigua regenerada de menys de 6 Km, mesurada no en línia recta, sinó en el traçat de connexió tècnicament i econòmicament viable que proposi, i plànol del traçat de connexió proposat.
- 12.- Acreditació de que el desnivell màxim entre la cota de l'EDAR o de la bassa i la finca és de menys de 60 metres.
- 13.- Acreditació de que la finca disposa d'accés i connexió a les xarxes de transport i distribució d'energia elèctrica, i que és possible ampliar la potència existent a una potència contractada superior a 15 kW.
- 14.- Acreditació de disposar d'accés per camí transitable amb vehicle a totes les parcel·les.





15.- Acreditació de que les Terres de Cultiu i/o Cultius permanents i usos del SIGPAC són de més de 40 hectàrees i no de les 1,819 hectàrees actuals, superfície inferior a les 40 hectàrees exigides al Plec de Condicions Tècniques.

16.- Acreditació de que la superfície dels recintes amb pendent al SIGPAC inferior al 2,5 % és de més de 30 hectàrees i no de les 0,00 hectàrees actuals, superfície inferior a les 30 hectàrees exigides al Plec de Condicions Tècniques.

– **Avícola Son Perot, SA**

Se'l va requerir perquè esmenessin 12 deficiències.

En data 22-01-2026 varen enviar un correu electrònic amb el text següent:

Moltes gràcies per la vostra resposta però revisada tota la documentació que s'ha d'aportar estam segurs de que la finca Son Vanrell no pot complir estrictament totes les condicions establertes, domés vos voliem fer saber que ens veiem obligats a retirar-nos de la convocatòria.

La Mesa va acordar proposar la exclusió de tots els licitadors i declarar el concurs desert, amb la justificació següent:

1.- Jaume Lluç Bauzá Mascaró

Per haver presentat un escrit en el que ofereixen una finca, sense aportar cap documentació de l'establerta en el Plec de Condicions Particulars que regeixen el concurs.

2.- Ramon Juan Coll Pastor i Lucia Coll Pons, sobre A

Per haver presentat un escrit en el que ofereixen una finca, sense aportar cap documentació de l'establerta en el Plec de Condicions Particulars que regeixen el concurs.

3.- Juan Jesús de la Peña García, sobre A

Per haver presentat un escrit d'ampliació de termini el mateix dia que finalitzava el termini de presentació d'ofertes sense al·legar cap mena d'indefensió provocada per a publicació del concurs al BOIB i a la pàgina web del l'IRFAP.





4.- Lorenzo Roses Pou

Per incomplir els requisits del Plec de Condicions Tècniques i el Plec de Condicions Particulars.

5.- Carmen, Bernardo Juan i Fernando Oliver Jaume

Per incomplir els requisits del Plec de Condicions Tècniques i el Plec de Condicions Particulars.

6.- AGROGESTION, SL

Per incomplir els requisits del Plec de Condicions Tècniques i el Plec de Condicions Particulars.

7.- Avícola Son Perot, SA

Ha retirat la seva oferta al no poder complir amb totes les condicions.

Fonaments de Dret

1. Llei 6/2001, d'11 d'abril, del Patrimoni de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.
2. Decret 127/2005, de 16 de desembre, pel qual s'aprova el Reglament de desplegament de la Llei 6/2001, d'11 d'abril, de patrimoni de la comunitat autònoma de les Illes Balears.
3. Decret 28/2014, de 27 de juny, d'aprovació dels Estatuts de l'IRFAP.
4. Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques.
5. Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la Jurisdicció contenciosa administrativa.

En virtut de l'exposat,

Resolc,

1. Excloure a tots els licitadors i declarar el concurs desert, pels motius següents:

1.- Jaume Lluç Bauzá Mascaró

Per haver presentat un escrit en el que ofereixen una finca, sense aportar cap documentació de l'establerta en el Plec de Condicions Particulars que regeixen el concurs.

8

**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/ Babieca, 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





2.- Ramon Juan Coll Pastor i Lucia Coll Pons, sobre A

Per haver presentat un escrit en el que ofereixen una finca, sense aportar cap documentació de l'establerta en el Plec de Condicions Particulars que regeixen el concurs.

3.- Juan Jesús de la Peña García, sobre A

Per haver presentat un escrit d'ampliació de termini el mateix dia que finalitzava el termini de presentació d'ofertes sense al·legar cap mena d'indefensió provocada per a publicació del concurs al BOIB i a la pàgina web del l'IRFAP.

4.- Lorenzo Roses Pou

Per incomplir els requisits del Plec de Condicions Tècniques i el Plec de Condicions Particulars.

5.- Carmen, Bernardo Juan i Fernando Oliver Jaume

Per incomplir els requisits del Plec de Condicions Tècniques i el Plec de Condicions Particulars.

6.- AGROGESTION, SL

Per incomplir els requisits del Plec de Condicions Tècniques i el Plec de Condicions Particulars.

7.- Avícola Son Perot, SA

Ha retirat la seva oferta al no poder complir amb totes les condicions.

2. Notificar la present resolució a tots els licitadors i publicar-la a la pàgina web de l'IRFAP.

Interposició de recursos

Aquesta Resolució, que exhaureix la via administrativa, d'acord amb l'article 30.2 del Decret 28/2014, de 27 de juny, d'aprovació dels Estatuts de l'IRFAP, i els articles 123 i 124 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques es pot recórrer potestativament en reposició davant el Consell d'Administració de l'IRFAP en el termini d'un mes.

En cas que no s'opti per aquesta via, es pot interposar directament un recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears en el termini de dos mesos comptadors des

9

**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/ Babieca, 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





de l'endemà d'haver rebut la notificació d'aquesta Resolució, d'acord amb l'article 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa.

Palma, a data de signatura electrònica.
El President de l'IRFAP

Joan Simonet Pons

10

**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/ Babieca, 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





Govern de les Illes Balears

DOCUMENT ELECTRÒNIC

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ

e354f2ab4d092dcec779a09f24946ba09a952ddaf28a73db86bd124c9f4f951d

ADREÇA DE VALIDACIÓ DEL DOCUMENT

<https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=e354f2ab4d092dcec779a09f24946ba09a952ddaf28a73db86bd124c9f4f951d>

INFORMACIÓ DELS SIGNANTS

Signant

JOAN SIMONET PONS

Conseller

Conselleria d'Agricultura, Pesca i Medi Natural

COMUNITAT AUTÒNOMA DE LES ILLES BALEARS

Data signatura: 12-02-2026 08:51:43 GMT+0100

"Data signatura" és la data que tenia l'ordinador del signant en el moment de la signatura

Firma amb segell de temps: 12-02-2026 08:51:54 GMT+0100

METADADES ENI DEL DOCUMENT

Identificador: ES_A04003003_2026_qlbctoimnkbie07glfa7o45h0kr7bp

Nom del document: 29-_Resolucio_Exclusio_CEX_5-2025-signat__2026-1770882721668_.pdf

Versió NTI: <http://administracionelectronica.gob.es/ENI/XSD/v1.0/documento-e>

Tipus de document: Resolució

Estat elaboració: Original

Òrgan: A04003003

Data captura: 12-02-2026 08:51:51 GMT+0100

Origen: Administració

Tipus de signatura: Pades

Pàgines: 11



Aquesta és una còpia autèntica imprimible d'un document electrònic. Podeu comprovar la seva validesa al següent enllaç:

<https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=e354f2ab4d092dcec779a09f24946ba09a952ddaf28a73db86bd124c9f4f951d>

CSV: e354f2ab4d092dcec779a09f24946ba09a952ddaf28a73db86bd124c9f4f951d