

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

CONSEJO DE GOBIERNO

9987

Acuerdo del Consejo de Gobierno de 2 de octubre de 2026 por el cual se autoriza al Institut de Recerca i Formació Agroalimentària i Pesquera de les Illes Balears (IRFAP) a iniciar el expediente de gasto para la adquisición directa de las fincas registrales números, 7949 y 8338 y una porción de la 7444, inscritas en el Registro de la Propiedad número 1 de Inca

En fecha 23 de mayo de 2025 el Consejo de Gobierno acordó otorgar al consejero de Agricultura, Pesca y Medio Natural la autorización previa para ejercer las competencias en materia de aprobación, autorización y disposición del gasto derivado de la transferencia de 6.000.000,00 € a favor del Institut de Recerca i Formació Agroalimentària i Pesquera de les Illes Balears (IRFAP) para la adquisición de una finca rústica para destinarla a la investigación agraria aplicada y al desarrollo tecnológico en condiciones insulares.

El 20 de febrero de 2026 se dictó la Resolución del consejero de Agricultura, Pesca y Medio Natural a propuesta del director general de Agricultura, Ganadería y Desarrollo Rural por la cual se aprueba el expediente de transferencia a favor del Institut de Recerca i Formació Agroalimentària i Pesquera de les Illes Balears (IRFAP), para hacer frente a los gastos derivados de la adquisición de una finca rústica para destinarla en la investigación agraria aplicada y al desarrollo tecnológico en condiciones insulares y se autoriza y dispone el gasto.

El 30 de julio de 2025 el Consejo de Administración del IRFAP acordó iniciar el expediente de gasto, por un importe máximo de seis millones de euros, impuestos excluidos, para la adquisición patrimonial de una finca rústica para la ubicación de una explotación para fines de investigación y experimentación agraria, financiada a través del Factor de insularidad y aprobó el pliego de condiciones técnicas.

El 9 de agosto de 2025 se publicó en el BOIB número 106 el anuncio de licitación del concurso CEX 3/2025 para la adquisición de una finca rústica en Mallorca para la ubicación de una explotación de experimentación agraria a cargo de la entidad pública empresarial Institut de Recerca i Formació Agroalimentària i Pesquera de les Illes Balears (IRFAP).

El 30 de octubre de 2025 el Presidente del IRFAP resolvió, a propuesta de la mesa de contratación, excluir a todos los licitadores y declarar el concurso CEX 3/2025 desierto.

El 3 de noviembre de 2025 el Consejo de Administración del IRFAP acordó iniciar nuevamente el expediente de gasto, por un importe máximo de seis millones de euros (€ 6.000.000), impuestos excluidos, para la adquisición patrimonial de una finca rústica para la ubicación de una explotación para fines de investigación y experimentación agraria, financiada a través del Factor de insularidad y aprobó el pliegos de condiciones técnicas y de condiciones particulares.

El 13 de noviembre de 2025 se publicó en el BOIB número 150 el anuncio de licitación del concurso CEX 5/2025 para la adquisición de una finca rústica en Mallorca para la ubicación de una explotación de experimentación agraria a cargo de la entidad pública empresarial Institut de Recerca i Formació Agroalimentària i Pesquera de les Illes Balears (IRFAP).

El 12 de febrero de 2026 el Presidente del IRFAP resolvió, a propuesta de la mesa de contratación, excluir a todos los licitadores y declarar el concurso CEX 5/2025 desierto.

El 16 de febrero de 2026 el director de Desarrollo de la Producción Agraria del IRFAP, vistos los hechos anteriores, firmó un informe técnico exponiendo los motivos que habían impedido concluir con éxito los dos concursos abiertos CEX 3/2025 y CEX 5/2025 para la adquisición de una finca rústica en la isla de Mallorca para destinarla a investigación agraria.

El 25 de febrero de 2026 el jefe de los Servicios Jurídicos del IRFAP emitió un informe propuesta dirigido al Consejo de Administración del IRFAP en el cual se recogían las conclusiones del informe técnico del director de Desarrollo de la Producción Agraria de 16 de febrero de 2026 y se proponía a la vista de las circunstancias expuestas —peculiaridad técnica de las fincas, resultado infructuoso de los concursos previos y urgencia derivada de la financiación con plazo hasta el 30 de junio de 2026— se considera que la adquisición directa constituye la vía más adecuada. Esta no se plantea como una adjudicación formal, sino como una decisión patrimonial fundamentada en criterios técnicos y de conveniencia, que permite seleccionar las fincas más idóneas para los objetivos del proyecto de investigación agraria, garantizando la transparencia, la igualdad de trato y la diligencia en el uso de los recursos públicos.

El 25 de febrero de 2026 el Consejo de Administración del IRFAP, vistos el informe técnico del director de Desarrollo de la Producción Agraria y el informe propuesta del jefe de los Servicios Jurídicos del IRFAP, aprobó aplicar el procedimiento de adquisición directa contemplado en el artículo 52.2 de la Ley 6/2001, de 11 de abril, de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares, y en el



artículo 90 del Decreto 127/2005, de 16 de diciembre, por el cual se aprueba el Reglamento de despliegue de la Ley 6/2001. Así mismo aprobó que el procedimiento se iniciara publicando un anuncio en el BOIB para hacer una prospección de mercado de fincas potencialmente aptas para ser utilizadas como finca experimental agraria y se propusiera al Consejo de Administración del IRFAP aquellas más adecuadas con el objetivo de la adquisición de forma que el Consejo de Administración pudiera decidir la oferta objeto de la adquisición directa.

El 10 de marzo de 2026 se publicó al Boletín Oficial de las Islas Baleares el Anuncio de prospección de mercado para la adquisición directa de una finca rústica en Mallorca para proyectos de investigación agraria del IRFAP, con el objetivo de recoger manifestaciones de interés de propietarios de fincas que pudieran cumplir los requisitos establecidos y de garantizar la transparencia, la igualdad de trato y la publicidad.

Todas las manifestaciones de interés recibidas fueron objeto de un informe técnico comparativo previo a cualquier negociación o adquisición formal, que ha sido elaborado por el Director de Desarrollo de la Producción Agraria del IRFAP.

El informe técnico comparativo se emite también a los efectos de servir de base para proponer a los miembros del Consejo de Administración acordar el inicio de las actuaciones necesarias para la negociación y adquisición de la finca que ha obtenido la mejor valoración comparativa. Del informe se concluye que:

- a) Seis de las once manifestaciones de interés recibidas cumplen los requisitos establecidos al Anuncio de prospección de mercado, y la valoración comparativa se ha efectuado mediante la integración de los criterios técnicos, científicos y operativos definidos a la metodología, aplicados de forma conjunta en la determinación de la puntuación global de las fincas aptas.
- b) Entre las fincas declaradas aptas, la finca Son Bordils, situada al término municipal de Inca y conformada por las parcelas catastrales 90 y 161 del polígono 4, obtiene la valoración comparativa más elevada, con un precio ofertado de cinco millones ciento dieciocho mil novecientos setenta y dos euros con treinta y cinco céntimos (€ 5.118.972,35).
- c) El precio ofertado de la finca Son Bordils cumple los límites económicos máximos establecidos al Anuncio de prospección de mercado, tanto en cuanto al valor máximo por hectárea de superficie como al valor máximo por metro cuadrado de edificación; y se mantiene por debajo del presupuesto máximo global del procedimiento, establecido en seis millones de euros (€ 6.000.000).

El Consejo de Administración del IRFAP en la sesión de 1 de julio de 2026 tomó conocimiento del Informe técnico comparativo relativo del procedimiento de adquisición de una finca rústica para proyectos de investigación agraria en Mallorca, y acordó iniciar las actuaciones necesarias para la negociación y adquisición de la finca Son Bordils, que ha obtenido la mejor valoración comparativa.

Al Consejo de Administración del IRFAP de fecha 28 de septiembre de 2026 se aportaron los informes y la documentación indicada en el artículo 90 sobre adquisición directa del Decreto 127/2025, de 16 de diciembre, por el cual se aprueba el reglamento de despliegue de la Ley 6/2001, de 11 de abril, de Patrimonio de las Islas Baleares siguientes:

- a) Informe justificativo del eximente de aplicar la regla general del concurso para adquirir bienes inmuebles al expediente CEX 04/2026 adquisición patrimonial directa de una finca rústica para destinarla a investigación agraria en la isla de Mallorca del director de Servicios Corporativos del IRFAP.

Informe del director de Servicios Corporativos que justifica la necesidad, la finalidad, la forma de adquisición y la descripción de las características físicas y jurídicas del inmueble que se pretende adquirir a los efectos de dar cumplimiento a aquello que exige la letra a) del punto 2 del artículo 90 del Decreto 127/2005, de 16 de diciembre, por el cual se aprueba el Reglamento de la Ley 6/2001, de 11 de abril, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares.

- b) Informe técnico sobre la adecuación al mercado del precio de adquisición que se propone de la finca Son Bordils para su adquisición directa para ser destinada a proyectos de investigación agraria en Mallorca del Director de Desarrollo de la Producción Agraria del IRFAP.
- c) Informe técnico sobre las características técnicas y urbanísticas de la finca Son Bordils para su adquisición directa para ser destinada a proyectos de investigación agraria en Mallorca del Director de Desarrollo de la Producción Agraria.
- d) Informe técnico de tasación y valoración desglosada de la finca Son Bordils para su adquisición directa para ser destinada a proyectos de investigación agraria en Mallorca del Director de Desarrollo de la Producción Agraria.
- e) Notas registrales y certificados catastrales de las fincas.

Documentos nacionales de identidad de las personas físicas vendedoras y escritura de constitución de la sociedad vendedora.

Mandamiento y diligencia de cancelación de embargo de la Seguridad Social de la finca 7949.

- f) Resolución de 20 de febrero de 2026 del consejero de Agricultura, Pesca y Medio Natural a propuesta del director general de Agricultura, Ganadería y Desarrollo Rural por la cual se aprueba el expediente de transferencia a favor del Institut de Recerca i Formació Agroalimentària i Pesquera de les Illes Balears (IRFAP), para hacer frente a los gastos derivados de la adquisición de una finca rústica para destinarla en la investigación agraria aplicada y al desarrollo tecnológico en condiciones insulares y se autoriza y dispone el gasto.





El 28 de septiembre de 2026 el Consejo de Administración del IRFAP acordó, condicionado a la obtención de la autorización del gasto del Consejo de Gobierno:

1. La adquisición directa por un importe total de 5.110.589,65 € (cinco millones ciento diez mil quinientos ochenta y nueve Euros con sesenta y cinco céntimos) de las fincas registrales siguientes:

a) Finca de Inca n.º 7949, inscrita en el Registro de la Propiedad número 1 de Inca al Tomo 3479, Libro 456, Folio 214, Inscripción 7, identificada con la parcela catastral 90, del polígono 4 de Inca, por importe de 33.553,67 € (treinta y tres mil quinientos cincuenta y tres Euros con sesenta y siete céntimos).

El titular del 100 % de la finca es la entidad Benigayda, SL, con NIF B07846470.

b) Finca de Inca n.º 8338, inscrita en el Registro de la Propiedad número 1 de Inca al Tomo 3479, Libro 456, Folio 217, Inscripción 4, que se corresponde con la parcela catastral 90 del polígono 4 de Inca, por importe de 226.240,35 € (doscientos veintiséis mil doscientos cuarenta Euros con treinta y cinco céntimos)

El titular del 100 % de la finca es la entidad Benigayda, SL, con NIF B07846470.

c) 687.156 metros cuadrados de la Finca de Inca n.º 7444, inscrita en el Registro de la Propiedad número 1 de Inca al Tomo 3411, Libro 431, Folio 27, Inscripción 10, que se corresponde con la parcela catastral 161, del polígono 4 de Inca, por importe de 4.850.795,63 € (cuatro millones ochocientos cincuenta mil setecientos noventa y cinco Euros con sesenta y tres céntimos).

Los titulares de la finca son:

- 1- Sra. Lucia Coll Pons, amb DNI ****9226
- 2- Sr. Ramón Juan Coll Pastor, amb NIF 4296****
- 3- Sra. Carlota Coll Ballester, amb NIF 45****39
- 4- Sra. María Coll Ballester, amb NIF 4****753
- 5- Sra. Lucia Coll Ballester, amb DNI 456****1

El artículo 15.2 sobre Control permanente de la Ley 7/2010, de 21 de julio, del Sector público instrumental de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares, dispone lo siguiente:

2. La iniciación de cualquier expediente de gasto por parte de las entidades que integran el sector público empresarial y fundacional, del cual se puedan derivar obligaciones económicas para la entidad superiores a 1.000.000 de euros o a 2.000.000 de euros en expedientes de gasto corriente o de capital, respectivamente, requiere la autorización del Consejo de Gobierno, a propuesta de la persona titular de la consellería de adscripción de la entidad.

Esta autorización tiene que tener lugar previamente a la adopción del compromiso jurídico correspondiente, a partir de la documentación que integre el inicio del expediente de gasto en cada caso, como también la información adicional que, si procede y a tal efecto, se establezca reglamentariamente.

El artículo 25.1 sobre Régimen de patrimonio de la misma Ley 7/2010, de 21 de julio, establece lo siguiente:

1. El régimen patrimonial del sector público instrumental es, para las entidades con personificación pública, el previsto en la legislación sobre patrimonio de la comunidad autónoma de las Islas Baleares, sin perjuicio que todas las funciones inherentes a los procedimientos correspondientes se tengan que ejercer por los órganos competentes de cada entidad.

No obstante, los órganos competentes de cada entidad pueden delegar el ejercicio de sus competencias en los órganos competentes en materia de patrimonio de la Administración de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares, caso en el cual la eficacia de la delegación queda condicionada a la aceptación previa del órgano a favor del cual se haga la delegación.

El artículo 14.1.h del Decreto 28/2014, de 27 de junio, de aprobación de los Estatutos del Institut de Recerca i Formació Agroalimentària i Pesquera de les Illes Balears, dispone que el Consejo de Administración tiene las funciones siguientes:

h) Acordar las medidas pertinentes para administrar los bienes y los derechos, y también aprobar la adquisición, la venta, la permuta, el arrendamiento, la cesión gratuita y onerosa y el gravamen de los bienes y los derechos del organismo y, en general, cualquier tipo de negocio jurídico sobre estos, de conformidad con la legislación sobre patrimonio de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares.





Por todo ello, el Consejo de Gobierno, a propuesta del consejero de Agricultura, Pesca y Medio natural, en la sesión de 2 de octubre de 2026, adoptó entre otros el siguiente Acuerdo:

Primero. Otorgar al Institut de Recerca i Formació Agroalimentària i Pesquera de les Illes Balears (IRFAP) la autorización para la adquisición directa, por un importe total máximo de 5.110.589,65 € (cinco millones ciento diez mil quinientos ochenta y nueve Euros con sesenta y cinco céntimos) de las fincas registrales siguientes:

a) Finca registral de Inca n.º 7949, inscrita al Tomo 3479, Libro 456, Folio 214, Inscripción 7, identificada con la parcela catastral 90, del polígono 4 de Inca, por importe de 33.553,67 € (treinta y tres mil quinientos cincuenta y tres Euros con sesenta y siete céntimos).

El titular del 100 % de la finca es la entidad Benigayda, SL, con NIF B07846470.

b) Finca registral de Inca n.º 8338, inscrita al Tomo 3479, Libro 456, Folio 217, Inscripción 4, que se corresponde con la parcela catastral 90 del polígono 4 de Inca, por importe de 226.240,35 € (doscientos veintiséis mil doscientos cuarenta Euros con treinta y cinco céntimos)

El titular del 100 % de la finca es la entidad Benigayda, SL, con NIF B07846470.

c) 687.156 metros cuadrados de la Finca registral de Inca n.º 7444, inscrita al Tomo 3411, Libro 431, Folio 27, Inscripción 10, que se corresponde con la parcela catastral 161, del polígono 4 de Inca, por importe de 4.850.795,63 € (cuatro millones ochocientos cincuenta mil setecientos noventa y cinco Euros con sesenta y tres céntimos).

Los titulares de la finca son:

- 1- Sra. Lucia Coll Pons, amb DNI ****9226
- 2- Sr. Ramón Juan Coll Pastor, amb NIF 4296****
- 3- Sra. Carlota Coll Ballester, amb NIF 45****39
- 4- Sra. María Coll Ballester, amb NIF 4****753
- 5- Sra. Lucia Coll Ballester, amb DNI 456****1

Segundo. Publicar este Acuerdo en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears*.

Palma, en la fecha de la firma electrónica (2 de octubre de 2026)

La secretaria del Consejo de Gobierno
Antònia Maria Estarellas Torrens

La presidenta
Margarita Prohens Rigo