

**PLIEGO DE CONDICIONES QUE REGULAN EL PROCEDIMIENTO QUE HA DE REGIR LA LICITACIÓN DEL CONTRATO DE CONSTITUCIÓN DEL DERECHO REAL DE SUPERFICIE DE LA PARCELA ANTES DESTINADA A RESIDENCIA DE TIEMPO LIBRE EN MARBELLA (MÁLAGA)**

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN		
FIRMADO POR	JOAQUIN GALLARDO GUTIERREZ	23/07/2025
VERIFICACIÓN		PÁG. 1/53

## ÍNDICE

<b>CAPÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES.....</b>	<b>4</b>
1. Antecedentes. ....	4
2. Objeto y destino. ....	5
3. Régimen jurídico. ....	5
4. Descripción del inmueble. ....	6
5. Situación urbanística del inmueble. ....	8
6. Protección cultural de las construcciones. ....	9
7. Características del derecho real de superficie.....	16
8. Duración del derecho real de superficie.....	18
9. Precio.....	18
<b>CAPÍTULO II.-REQUISITOS PARA PARTICIPAR EN LA LICITACIÓN .....</b>	<b>19</b>
1. Capacidad para contratar. ....	19
2. Requisitos de solvencia y garantía especial de inversión. ....	20
<b>CAPÍTULO III.- PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES, MESA DE CONTRATACIÓN, PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN Y FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO. ....</b>	<b>21</b>
1. Contenido y forma de presentación de la documentación.....	21
2. Garantía provisional. ....	25
3. Presentación de los sobres. ....	27
4. Mesa de Contratación. ....	28
5. Procedimiento de adjudicación.....	28
6. Trámites previos a la formalización del contrato .....	33
7. Constitución de garantía definitiva. ....	33
8. Constitución del derecho y puesta a disposición del inmueble.....	35
<b>CAPÍTULO IV.- EJECUCIÓN Y RESOLUCIÓN DEL CONTRATO .....</b>	<b>36</b>
1. Principio de riesgo y ventura.....	36
2. Derechos y obligaciones del superficiario. ....	37
3. Facturación y pago .....	40

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN		
FIRMADO POR	JOAQUIN GALLARDO GUTIERREZ	23/07/2025
VERIFICACIÓN		PÁG. 2/53

4. Hipoteca del derecho de superficie y de las construcciones. ....	43
5. Facultades de la Administración. ....	43
6. Extinción y resolución del derecho de superficie. ....	44
7. Prevención del blanqueo de capitales y financiación del terrorismo.....	48
8. Jurisdicción y sumisión expresa. ....	49
9. Confidencialidad. ....	49
<b>ANEXOS.....</b>	<b>51</b>
ANEXO 01. Ficha descriptiva del inmueble .....	51
ANEXO 02. Nota Simple .....	51
ANEXO 03. Certificación catastral descriptiva y gráfica.....	51
ANEXO 04. Plano del PGOM en tramitación relativa al Objetivo Estratégico OE.13.....	51
ANEXO 05. Estudio de ordenación .....	51
ANEXO 06. Convenio de colaboración patrimonial y urbanística para la tramitación de estudio de ordenación en relación con la Residencia de Tiempo Libre de Marbella .....	52
ANEXO 07. Resolución de 19 de septiembre de 2006 de inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz .....	52
ANEXO 08. Estudio de investigación del Departamento de Historia, Teoría y Composición Arquitectónicas de la Escuela Superior de Arquitectura de la Universidad de Sevilla .....	52
ANEXO 09. Informe favorable del servicio de bienes culturales de la Delegación Territorial de Turismo, Cultura y Deporte en Málaga .....	52
ANEXO 10. Planos de deslinde de dominio público marítimo terrestre .....	52
ANEXO 11. Declaración .....	52
ANEXO 12. Proposición económica.....	53
ANEXO 13. Solicitud de participación.....	53
ANEXO 14. Modelo de declaración de confidencialidad de datos y documentos.....	53

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN		
FIRMADO POR	JOAQUIN GALLARDO GUTIERREZ	23/07/2025
VERIFICACIÓN		PÁG. 3/53

## CAPÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

### 1. Antecedentes.

1.1. La Consejería de Economía, Hacienda y Fondos Europeos, a través de la Dirección General de Patrimonio, ha puesto en marcha diversas iniciativas para promover el uso eficiente y poner en valor el patrimonio inmobiliario de la Comunidad Autónoma. Forma parte de este patrimonio, y constituye uno de sus inmuebles más singulares la Residencia de Tiempo Libre de Marbella.

1.2. La pérdida del fin social de las Residencias de Tiempo Libre, apenas un 0,22% de la población de Andalucía hizo uso de las mismas en el año 2022, y las importantes pérdidas económicas que venía suponiendo su explotación para la Hacienda Pública de la Junta de Andalucía, más de 123 millones de euros de pérdidas en el periodo 2015-2023, determinó que mediante acuerdo del Consejo de Gobierno de 21 de noviembre de 2023 (BOJA núm. 227 de 27 de noviembre) se instara el inicio de los trámites para la supresión del servicio de las Residencias de Tiempo Libre de la Junta de Andalucía y la realización de las actuaciones necesarias para la recolocación, de acuerdo con la normativa vigente, del personal de la Junta de Andalucía que venía prestando servicios en ellas.

Culminadas las actuaciones de supresión del servicio y recolocación del personal, mediante oficio de 20 de febrero de 2024 la Consejería de Empleo, Empresa y Trabajo Autónomo solicitó la desadscripción de, entre otros, la Residencia de Tiempo Libre de Marbella.

1.3. De conformidad con el art. 15.4 del Decreto núm. 153/2022, de 9 agosto por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Economía, Hacienda y Fondos Europeos, corresponde a la Dirección General de Patrimonio la formulación de planes, programas, directrices y protocolos de optimización y de puesta en uso y valor de inmuebles sin uso que formen parte del patrimonio inmobiliario de la Comunidad Autónoma de Andalucía. Asimismo, dirigirá, impulsará y coordinará los proyectos de la Comunidad Autónoma de Andalucía que le sean expresamente encomendados para la consecución de fórmulas de inversión y financiación de operaciones concretas sobre bienes del patrimonio inmobiliario encaminadas a optimizar su rentabilidad.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN		
FIRMADO POR	JOAQUIN GALLARDO GUTIERREZ	23/07/2025
VERIFICACIÓN		PÁG. 4/53

En esta tesitura, es intención de la Dirección General de Patrimonio promover procedimiento competitivo con concurrencia y publicidad para la revitalización, puesta en uso y valor de la Residencia de Tiempo Libre de Marbella, en el marco de la plena protección del patrimonio histórico andaluz y del impulso de la economía y la generación de empleo.

## 2. Objeto y destino.

- 2.1. El objeto de este contrato es la constitución de un DERECHO REAL DE SUPERFICIE A TÍTULO ONEROSO SOBRE EL INMUEBLE DE CARÁCTER PATRIMONIAL TITULARIDAD DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA DENOMINADO RESIDENCIA DE TIEMPO LIBRE DE MARBELLA, con la finalidad de promover su revitalización, puesta en uso y valor en el marco de la plena protección del patrimonio histórico andaluz y del impulso de la economía y la generación de empleo.
- 2.2. La Residencia de Tiempo Libre de Marbella deberá destinarse, durante todo el plazo de duración del derecho de superficie, al desarrollo de actividad permitida o que pueda permitirse por la normativa urbanística en los términos del apartado 5 de este capítulo.

## 3. Régimen jurídico.

- 3.1. En aplicación de lo establecido en el artículo 66 de la Ley 4/1986, de 5 de mayo, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía (en adelante LPCAA), los bienes de dominio privado o patrimoniales de la Comunidad Autónoma quedan sometidos a las reglas generales de derecho privado, salvo los actos preparatorios de competencia o adjudicación relacionados con éstos que, por su condición de separables, quedarán sometidos a las reglas de derecho público, siendo competencia para conocer de los mismos la jurisdicción contencioso-administrativa.
- 3.2. La constitución de un derecho real de superficie que grave inmuebles pertenecientes al patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía se encuentra expresamente excluida del ámbito de aplicación de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (en adelante, LCSP) de conformidad con lo dispuesto en su artículo 9.2 y, en consecuencia, se rige por la legislación patrimonial. Los principios de la LCSP serán de aplicación

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN		
FIRMADO POR	JOAQUIN GALLARDO GUTIERREZ	23/07/2025
VERIFICACIÓN		PÁG. 5/53

para resolver las dudas y lagunas que pudieran presentarse de conformidad con el art. 4 de la LCSP.

- 3.3. De conformidad con el artículo 98 de la LPCAA serán de aplicación las normas y requisitos previstos para la enajenación. Resulta, por lo tanto, aplicable lo dispuesto al respecto en esta Ley y en el Reglamento para la aplicación de la Ley del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía aprobado por Decreto 276/1987, de 11 de noviembre (en adelante RLPCAA).
- 3.4. El derecho real de superficie se rige por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante, TRLSRU), la legislación civil en lo no previsto en él y por el título constitutivo del derecho, según lo establecido en el artículo 53.4 del TRLSRU y en el artículo 131.2 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, del Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (en adelante, LISTA), que a esta normativa remite.
- 3.5. El contrato se registrará, además, por el presente pliego y demás documentos anexos que revestirán carácter contractual. En caso de discordancia entre el pliego y cualquiera del resto de documentos contractuales prevalecerá lo dispuesto en el pliego. Asimismo, la oferta del adjudicatario resultará vinculante para éste.
- 3.6. En materia de protección del patrimonio histórico andaluz será de aplicación lo dispuesto en la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico Andaluz (en adelante LPHA) y su normativa de desarrollo.

#### 4. Descripción del inmueble.

- 4.1. El derecho de superficie se constituirá sobre el inmueble denominado Residencia de Tiempo Libre de Marbella, incluyendo todas sus instalaciones, situado en la Autovía del Mediterráneo A7 1C de Marbella, parcela catastral 9407101UF3490N0001LB, a unos 8 km al este del centro urbano.
- 4.2. Se trata de una parcela con fuerte desnivel entre la autovía A7 (antigua carretera N-340) a la altura de su km 190 y la playa mediterránea “del Real de Zaragoza” en la que se encuentra la Residencia Tiempo Libre de Marbella proyectada y promovida por la Obra Sindical de Educación y Descanso entre los años 1956 y 1961. Antigua Ciudad Sindical de Vacaciones, la residencia es obra de los arquitectos Manuel Aymerich Amadiós y Ángel Cadarso del Pueyo, abriendo sus puertas por primera vez en 1962. Presenta una forma ligeramente irregular de polígono de 5 lados, alineando prácticamente su

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN		
FIRMADO POR	JOAQUIN GALLARDO GUTIERREZ	23/07/2025
VERIFICACIÓN		PÁG. 6/53

lado más al norte con la propia carretera nacional. Los dos lados más al sur dibujan su límite hacia la playa, mientras que los dos lados laterales lo hacen con otra parcela al este y la avenida Cibeles (Lunamar) al oeste. Tanto el proyecto del concurso, celebrado en 1956, como el proyecto construido (terminado en 1963), que presenta ligeras diferencias con el anterior, apuestan fundamentalmente por el desarrollo de una “ciudad” en el paisaje, con calles sinuosas de diferentes pendientes según la topografía y unidades habitacionales repartidas por el terreno, recogiendo en gran parte esa sinuosidad en sus fachadas curvas de muros blancos encalados.

4.3. La Comunidad Autónoma de Andalucía es titular del inmueble en virtud de título de transferencia operada por el Real Decreto 4163/1982, de 29 de diciembre, sobre traspaso de funciones y servicios de la Administración del Estado a la Junta de Andalucía, en materia de tiempo libre. Cuenta con 197.502 m<sup>2</sup> de parcela y una superficie construida de 23.935 m<sup>2</sup>, según certificación catastral. Figura en el Inventario general de Bienes y Derechos de la Comunidad Autónoma de Andalucía con el número 2000004419, carácter patrimonial y adscrito a la Dirección General de Patrimonio.

4.4. Tiene los siguientes datos descriptivos registrales y catastrales:

- URBANA: Residencia de Tiempo Libre Marbella, sita en Autovía Mediterráneo A-7 01, Marbella, antigua Carretera Nacional 340), kilómetro 197.- Con una superficie gráfica de ciento noventa y siete mil quinientos dos metros cuadrados, y una superficie construida de veintitrés mil cinco metros cuadrados. Con los siguientes linderos: al Norte, con Autovía Mediterráneo A-7 -Carretera Nacional 340-; al Sur y al Este, con la playa; y al Oeste, con Avenida Cibeles.
- Se corresponde con la parcela de Referencia Catastral 9407101UF3490N0001LB.

4.5. Se incorporan al presente Pliego:

- **Anexo 01:** Ficha descriptiva.
- **Anexo 02:** Nota simple registral.
- **Anexo 03:** Certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN		
FIRMADO POR	JOAQUIN GALLARDO GUTIERREZ	23/07/2025
VERIFICACIÓN		PÁG. 7/53

## 5. Situación urbanística del inmueble.

5.1. La calificación y clasificación urbanística del inmueble denominado Residencia de Tiempo Libre de Marbella en el vigente Plan General de Ordenación Urbanística de 1986 de Marbella es de suelo urbano y sistema general de equipamiento.

5.2. De conformidad con el art. 191 de la LPAP, de carácter básico, cuando los inmuebles dejen de estar afectados a un uso o servicio público la administración titular de los bienes lo comunicará a las autoridades urbanísticas a los efectos de que por parte de las mismas se proceda a otorgarles la nueva calificación urbanística que corresponda.

De acuerdo con ello, mediante oficio de la Dirección General de Patrimonio de 12 de diciembre de 2023 se solicitó al Ayuntamiento de Marbella (alegación número 180) que procediera a otorgar una nueva calificación urbanística, tanto en el nuevo Plan General de Ordenación Municipal (PGOM) como en el nuevo Plan de Ordenación Urbana (POU), que debe corresponderse con un uso terciario, en concreto el uso hotelero, y que deberá incluir los usos compatibles que le asigne la normativa urbanística municipal.

En el documento del PGOM, actualmente en tramitación por el Ayuntamiento de Marbella, la Residencia del Tiempo Libre se encuentra identificada para “Ampliar la oferta turística” correspondiente al Objetivo Estratégico OE.13.

5.3. Asimismo, mediante oficio de la Dirección General de Patrimonio de 15 de noviembre de 2024 se solicita al Ayuntamiento de Marbella el inicio de la tramitación urbanística del estudio de ordenación para el cambio de calificación de la Residencia de Tiempo Libre de Marbella, encontrándose actualmente en tramitación. Se incluye:

- El cambio de calificación de la Residencia de Tiempo Libre de Marbella a uso hotelero.
- Un incremento de edificabilidad de 30.000 m<sup>2</sup> sobre la superficie construida total existente.
- La incorporación al planeamiento urbanístico vigente de las condiciones y parámetros urbanísticos necesarios para ejecutar esta nueva ordenación.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN		
FIRMADO POR	JOAQUIN GALLARDO GUTIERREZ	23/07/2025
VERIFICACIÓN		PÁG. 8/53

5.4. Con fecha 24 de febrero de 2025 la Consejería de Economía, Hacienda y Fondos Europeos y el Excmo. Ayuntamiento de Marbella han suscrito Convenio de Colaboración Patrimonial y Urbanística para la tramitación de estudio de ordenación en relación con la Residencia de Tiempo Libre de Marbella, con la finalidad de ordenar y asegurar su ejecución urbanística. En virtud del convenio, se llevarán a cabo los trámites administrativos y técnicos necesarios para modificar la calificación urbanística de la Residencia de Tiempo Libre de Marbella en los términos del estudio de ordenación referenciado en el apartado anterior.

5.5. Se incorporan al presente Pliego:

- **Anexo 04:** Plano del PGOM en tramitación relativa al Objetivo Estratégico OE.13.
- **Anexo 05:** Estudio de ordenación.
- **Anexo 06:** Convenio de colaboración patrimonial y urbanística para la tramitación de estudio de ordenación en relación con la Residencia de Tiempo Libre de Marbella.

## 6. Protección cultural de las construcciones.

6.1. El inmueble se encuentra inscrito en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz bajo la denominación “Ciudad Residencial Tiempo Libre” por resolución de 19 de septiembre de 2006 (BOJA nº 200, del 16 de octubre, página 34), como inmueble representativo del Movimiento Moderno en la provincia de Málaga. Su régimen de protección es “Catalogación general”.

6.2. Se encuentran excluidos del Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz el edificio de usos múltiples y el almacén de la zona de edificios comunes, así como la zona habitacional para personas de movilidad reducida.

6.3. La inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz en régimen de protección “Catalogación General”, de conformidad con lo dispuesto en la LPHA, comporta, a título meramente enunciativo, el siguiente régimen jurídico:

- a) Las personas propietarias, titulares de derechos o simples poseedoras, tienen el deber de conservación, mantenimiento y

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN		
FIRMADO POR	JOAQUIN GALLARDO GUTIERREZ	23/07/2025
VERIFICACIÓN		PÁG. 9/53

custodia de manera que se garantice la salvaguarda de sus valores. Deberán, asimismo, permitir su inspección por las personas y órganos competentes, su estudio por las personas investigadoras acreditadas y autorizadas, así como facilitar a las Administraciones Públicas la información que pidan sobre el estado de los bienes y su utilización, a fin de valorar el cumplimiento de lo establecido en el artículo 14.1 de la LPHA.

- b) La realización de intervenciones de conservación, restauración y rehabilitación exigirá la elaboración de un proyecto de conservación, elaborado conforme a lo establecido en el artículo 22 de la LPHA, que procurará su conservación, restauración y rehabilitación, así como de un informe de ejecución que deberá presentarse a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.
- c) Inseparabilidad del lugar donde se ubica. No se podrá proceder a su desplazamiento o remoción, salvo que resulte imprescindible por causa de fuerza mayor que afecte a su integridad o de interés social y, en todo caso, previa autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.
- d) Comunicación previa a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico de la realización de cualquier obra o intervención. Con carácter previo a la solicitud de la correspondiente licencia municipal deberá comunicarse a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico la realización de cualquier obra o intervención. En el plazo de treinta días a contar desde tal comunicación, la Consejería valorará el proyecto y formulará en su caso las medidas correctoras que se estimen imprescindibles para la protección del bien, que la persona interesada deberá cumplir, así como cualesquiera otras recomendaciones técnicas que se consideren convenientes.

Cuando se trate de actuaciones no sometidas legalmente a licencia municipal, deberá remitirse previamente a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico la documentación necesaria. La Consejería podrá solicitar documentación complementaria y dispondrá de 30 días, a partir de su recepción, para proceder al otorgamiento o denegación de la autorización. Transcurrido dicho plazo sin haberse notificado resolución expresa, podrá entenderse

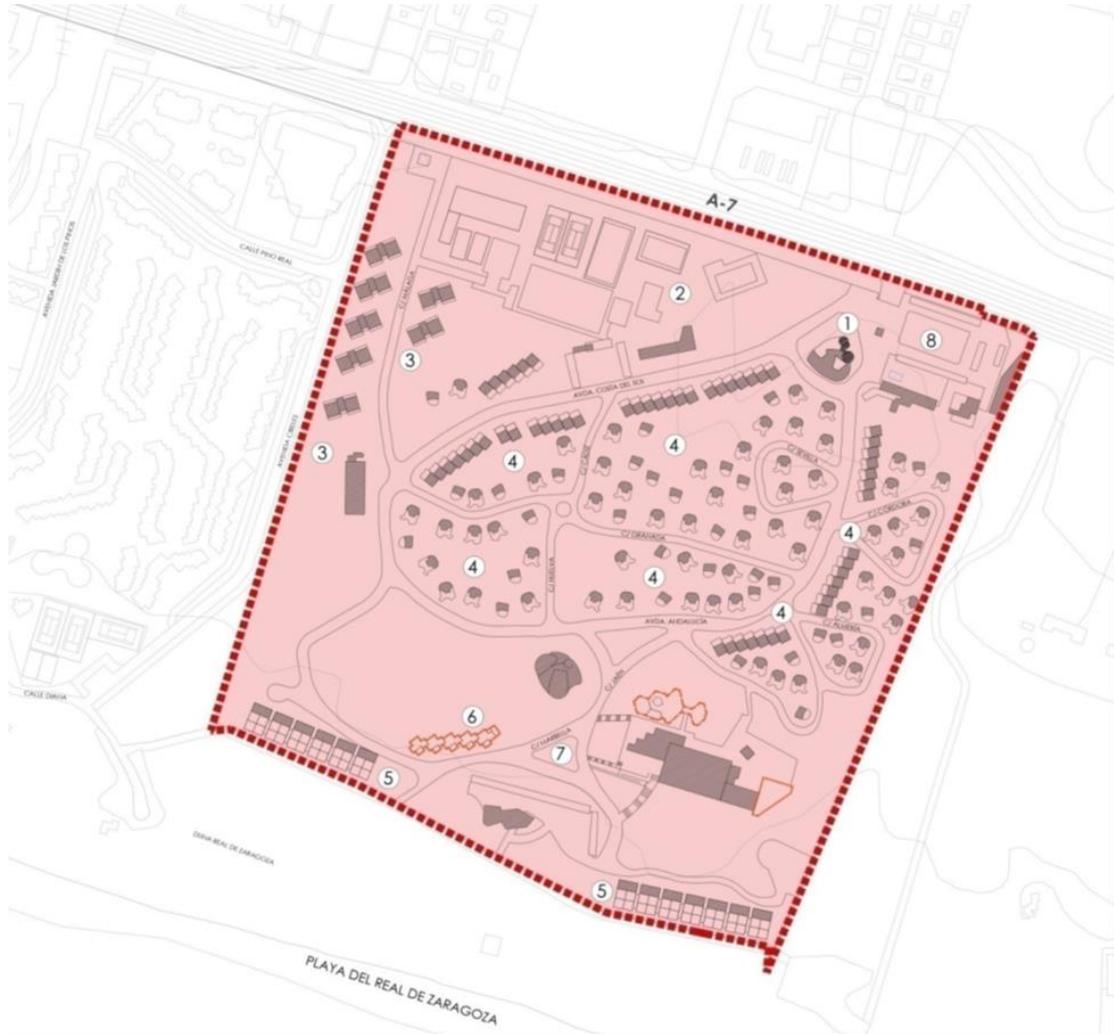
Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN		
FIRMADO POR	JOAQUIN GALLARDO GUTIERREZ	23/07/2025
VERIFICACIÓN		PÁG. 10/53

desestimada la solicitud de autorización.

- e) Podrán admitirse, excepcionalmente, demoliciones derivadas de la ejecución de proyectos de conservación, que exigirán la autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

6.4. El estudio de ordenación (anexo 03, planos 01 – Análisis situación existente”) expone sobre plano, de conformidad con la resolución de inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, las edificaciones existentes diferenciando las protegidas de las que no lo están:

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN		
FIRMADO POR	JOAQUIN GALLARDO GUTIERREZ	23/07/2025
VERIFICACIÓN		PÁG. 11/53



(7)  
 (8)

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN		
FIRMADO POR	JOAQUIN GALLARDO GUTIERREZ	23/07/2025
VERIFICACIÓN		PÁG. 12/53

6.5. Asimismo, se ha elaborado un estudio de investigación por el departamento de Historia, Teoría y Composición Arquitectónicas de la Escuela Superior de Arquitectura de la Universidad de Sevilla de fecha julio de 2021 con identificación pormenorizada de los elementos originales de la construcción que deben conservarse y añadidos, reformas e intervenciones posteriores que son susceptibles de demolición previa la autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, de acuerdo con el siguiente cuadro-resumen:

1. ZONA DE ACCESO Y RECEPCIÓN	Edificio de acceso y recepción	Modificaciones exteriores (antiguo despacho de dirección, cambios de acceso...)  Modificaciones interiores (casi totalidad)	
2. ZONA DEPORTIVA	Edificio de locales sindicales	Adaptación interior de vestuarios (origen) a locales sindicales (actualidad)	1988
	Instalaciones deportivas	Frontón (muro con arcos y contrafuertes original), desaparición de boleras y piscina, modificación de campos deportivos, inclusión de mini-golf y de juegos de niños.	
3. ANTIGUA ZONA HABITACIONAL PARA TRABAJADORES DE LA RESIDENCIA	Dormitorios comunes	Conversión a chalés con pequeños patios en grupos de tres adosados.	2007-2008
	Edificio de apartamentos para empleados y salas de reunión	Construcción de nueva planta (protegido por CGPHA en 2006)	1975
	Enfermería	En mal estado. Cerrado	

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN		
FIRMADO POR	JOAQUIN GALLARDO GUTIERREZ	23/07/2025
VERIFICACIÓN		PÁG. 13/53

4. ZONA HABITACIONAL CENTRAL	Unidades habitacionales de tipos B, C y D	Reforma de los interiores, con repercusión en huecos de fachada (tipos B, C y D)  Recrecido de valla exterior (tipo B)  Reconstrucción parcial de muros exteriores/fachada (tipo D)	2000-2002 (tipo B) y 2004 (tipos C, D)
5. ZONA HABITACIONAL HACIA LA PLAYA	Tipo A	Reforma de los interiores.  Adaptación de algunas viviendas a usuarios con movilidad reducida.	1998-2000
6. ZONA HABITACIONAL PARA USUARIOS CON MOVILIDAD REDUCIDA	Nuevas unidades habitacionales	Construcción de 5 viviendas de nueva planta (no protegidas por el CGPHA en 2006)	1993
7. ZONA SUR DE EDIFICIOS COMUNES	Iglesia	Intervenciones en interior y exterior:  Cubrición del patio original para obtención de 3 salones polivalentes (incluido un auditorio)  Supresión de sacristía y ampliación de aseos  Construcción de acceso en fachada con nuevos materiales y color.  Eliminación de hueco de campanario.	2002

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN		
FIRMADO POR	JOAQUIN GALLARDO GUTIERREZ	23/07/2025
VERIFICACIÓN		PÁG. 14/53

	Edificio de comedor y cocinas	Modificaciones exteriores en terraza y balaustradas Reforma interior del comedor	1992
	Edificio de usos múltiples y recreativos	Construcción de nueva planta (no protegido por el CGPHA en 2006)	1986
	Nuevo almacén	Construcción de nueva planta (no protegido por el CGPHA en 2006)	
8. ANTIGUA ZONA COMERCIAL Y DE TALLER	Edificio comercial	Ocupaciones de partes de la galería exterior por locales. Plaza exterior de nueva planta delante del edificio.	A lo largo del tiempo 2006

6.6. El contenido del presente apartado 6 “Protección cultural de las construcciones” ha sido informado favorablemente con fecha 24 de marzo de 2025 por la Delegación Territorial de Turismo, Cultura y Deporte en Málaga de la Junta de Andalucía.

6.7. Se incorporan al presente Pliego:

- **Anexo 07:** Resolución de 19 de septiembre de 2006 de inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz.
- **Anexo 08:** Estudio de investigación elaborado por el Departamento de Historia, Teoría y Composición Arquitectónicas de la Escuela Superior de Arquitectura de la Universidad de Sevilla.
- **Anexo 09:** Informe favorable del servicio de bienes culturales de la Delegación Territorial de Turismo, Cultura y Deporte en Málaga en relación con la apartado 6 del capítulo I del pliego para la licitación de un derecho de superficie sobre la Residencia de Tiempo Libre de Marbella.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN		
FIRMADO POR	JOAQUIN GALLARDO GUTIERREZ	23/07/2025
VERIFICACIÓN		PÁG. 15/53

## 7. Características del derecho real de superficie.

- 7.1. El derecho real de superficie atribuye al superficiario la facultad de realizar construcciones o edificaciones sobre y bajo rasante en el inmueble denominado Residencia de Tiempo Libre de Marbella, manteniendo la propiedad temporal de las construcciones e instalaciones realizadas. Se constituye, además, sobre las construcciones e instalaciones ya existentes, perfectamente adecuadas para la prestación de servicios hoteleros y de restauración, atribuyendo al superficiario su propiedad temporal, sin perjuicio de la propiedad separada del titular del suelo.
- 7.2. Para que el derecho de superficie quede válidamente constituido se requiere su formalización en escritura pública y la inscripción de ésta en el Registro de la Propiedad. A tal fin, la persona licitadora que resulte adjudicataria en el presente procedimiento y los representantes de la Comunidad Autónoma de Andalucía formalizarán ante notario contrato de constitución de derecho real de superficie en el plazo máximo establecido en el apartado 8.2 del Capítulo III del presente pliego, instándose la inscripción registral de manera inmediata.
- 7.3. El derecho real de superficie y el derecho de propiedad temporal sobre las construcciones o edificaciones existentes serán hipotecables, alienables y transmisibles a título oneroso o gratuito, inter vivos o mortis causa, dentro de la limitación temporal que le confiere su propia naturaleza. El ejercicio de estos derechos requerirá la inscripción registral en el Registro de la Propiedad y quedará sujeto a la normativa vigente que resulte de aplicación.

En particular, deberá observarse la obligación de notificación fehaciente a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico y al Ayuntamiento de Marbella, conforme a lo previsto en el apartado segundo del artículo 17 de la LPHA, a fin de posibilitar el eventual ejercicio de los derechos de tanteo y retracto legalmente reconocidos a ambas Administraciones.

- 7.4. La transmisión del derecho real de superficie o de la propiedad sobre las construcciones a un tercero, por cualquier tipo de negocio jurídico, requerirá previa comunicación y autorización de la Dirección General de Patrimonio, que deberá comprobar que el futuro adquirente cumple con los requisitos exigidos por capítulo II del presente pliego. A tal fin, el superficiario o su heredero en caso de transmisión mortis causa, remitirá comunicación formal a la Dirección General de Patrimonio, junto con la documentación acreditativa que requiere el pliego y un borrador del contrato de transmisión

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN		
FIRMADO POR	JOAQUIN GALLARDO GUTIERREZ	23/07/2025
VERIFICACIÓN		PÁG. 16/53

en el que se recojan, de manera inequívoca, las condiciones, derechos y obligaciones que se reflejan en el presente pliego. La Dirección General de Patrimonio deberá autorizar o denegar la autorización solicitada en un plazo máximo de dos meses, en el cual deberá reunir una mesa calificadora, compuesta por los mismos integrantes que se describen en el apartado 4 del capítulo III del presente pliego, que deberá valorar la idoneidad de la documentación presentada, requiriendo en su caso, las subsanaciones oportunas. La mesa propondrá al titular de la Dirección General de Patrimonio la autorización o denegación de la autorización solicitada. La denegación deberá ser motivada y únicamente podrá fundamentarse en el incumplimiento de los requisitos exigidos en el presente apartado:

- Respecto al adjudicatario originario: Falta de cumplimiento de la obligación de realizar inversiones en el inmueble establecida en la letra d) del apartado 2.2 del capítulo IV.
- Respecto al nuevo adjudicatario: falta de cumplimiento de los requisitos exigidos por el capítulo II relativos a la capacidad para contratar y la exclusión por concurrencia de prohibición para contratar.
- Respecto al título de transmisión: incompatibilidad con alguna de las cláusulas del presente pliego.

7.5. A los efectos de lo dispuesto en este apartado, tendrá la consideración de transmisión del derecho real de superficie la enajenación de las acciones, participaciones o cuotas de una sociedad, comunidad de bienes u otros entes sin personalidad jurídica adjudicatarios del derecho real cuando con dicha transmisión se adquiera una participación mayoritaria o se produzca un cambio de control efectivo en la entidad.

7.6. Asimismo, requerirán la autorización contemplada en este apartado los supuestos de modificación por fusión, absorción o escisión de la personalidad jurídica del adjudicatario.

7.7. A la extinción del derecho de superficie por el transcurso de su plazo de duración, la Administración de la Junta de Andalucía hará suya la propiedad de lo edificado, sin que deba satisfacer indemnización alguna al superficiario.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN		
FIRMADO POR	JOAQUIN GALLARDO GUTIERREZ	23/07/2025
VERIFICACIÓN		PÁG. 17/53

## 8. Duración del derecho real de superficie.

8.1. El derecho real de superficie se constituirá por un plazo de 75 años que comenzará a computarse desde el día del otorgamiento de la escritura pública de formalización.

8.2. El derecho real de superficie podrá prorrogarse por mutuo acuerdo de las partes hasta un máximo total, incluido el plazo inicial, de 99 años.

La prórroga se formalizará por escrito con una antelación mínima de un año a la finalización del periodo inicial de 75 años.

En ningún caso podrá producirse la prórroga por el consentimiento tácito de las partes.

## 9. Precio.

9.1. El derecho real se constituye a título oneroso, mediante el pago de un canon superficiario anual. Su cuantía vendrá determinada por la oferta que resulte adjudicataria, conforme al procedimiento regulado en el capítulo III del presente pliego.

9.2. Las ofertas presentadas deberán ser superiores al canon mínimo de licitación que se fija en **CUATRO MILLONES DE EUROS ANUALES** (4.000.000 euros anuales) impuestos no incluidos. El canon estará sujeto a IVA al tipo impositivo vigente o al impuesto en vigor que lo grave en cada momento.

9.3. El canon se revisará y actualizará conforme a lo establecido en el apartado 3 del capítulo IV del presente pliego.

9.4. La Junta de Andalucía emitirá factura anual, que deberá ser abonada en la forma y plazos que se indican en el apartado 3 del capítulo IV del presente pliego.

9.5. Los pagos que deban satisfacerse al Ayuntamiento en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías económicas por el incremento del aprovechamiento urbanístico derivado del cambio de calificación urbanística incluido en el Estudio de Ordenación o, en su caso, por el Plan de Ordenación Urbana, conforme a lo establecido en el convenio referido en el apartado 5 de este capítulo, se realizarán por cuenta del superficiario. El importe satisfecho por este concepto se deducirá del canon a pagar en los primeros años de vigencia, en la forma y condiciones descritos

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN		
FIRMADO POR	JOAQUIN GALLARDO GUTIERREZ	23/07/2025
VERIFICACIÓN		PÁG. 18/53

en el apartado 3 del Capítulo IV del presente pliego.

- 9.6. Con la finalidad de facilitar la ejecución de inversiones y la puesta en marcha de la actividad económica, se establecen, en favor del superficiario, períodos de carencia y reducción en el pago del canon en los términos establecidos en el apartado 3 del del Capítulo IV del presente pliego.

## CAPÍTULO II.- REQUISITOS PARA PARTICIPAR EN LA LICITACIÓN

### 1. Capacidad para contratar.

- 1.1. Conforme al artículo 188 del RPCAA podrán tomar parte en la licitación todas las personas que tengan capacidad para contratar, o la suplan en la forma prevista en Derecho, reúnan los requisitos de solvencia previstos en el anuncio y no se encuentren incurso en alguna de las prohibiciones para contratar contenidas en la legislación de contratos del sector público.
- 1.2. No podrán tomar parte en la licitación:
- a) Los incurso en los procedimientos de apremio por débitos tributarios al Estado, Comunidad Autónoma a sus Entidades públicas, los declarados en suspensión de pagos, mientras estuviesen en tal situación, los quebrados y los concursados no rehabilitados.
  - b) Las personas en quienes concurra alguna de las prohibiciones de contratar reguladas en el artículo 49 de la LCSP.
  - c) En cuanto resulte de aplicación, por sí ni por persona alguna intermedia, las personas físicas incurso en las prohibiciones de adquirir establecidas en el art. 1459 del Código Civil.
  - d) Los miembros de la mesa de adjudicación de la presente subasta.
  - e) Las personas físicas o jurídicas que hayan intervenido en el procedimiento de licitación por mantener relación contractual (en la tasación del bien o en la asistencia para la comercialización de la subasta licitación), aplicándose a estos efectos, por analogía, las causas de abstención previstas para los peritos en la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN		
FIRMADO POR	JOAQUIN GALLARDO GUTIERREZ	23/07/2025
VERIFICACIÓN		PÁG. 19/53

- 1.3. La capacidad de obrar en las empresas no españolas, de Estados miembros de la Unión Europea o signatarios del Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo, se acreditará mediante la inscripción en los Registros o presentación de las certificaciones que se indican en el Anexo I del Reglamento de la Ley de Contratos del Sector Público.
- 1.4. La capacidad de obrar de las restantes empresas extranjeras se acreditará mediante informe expedido por la Misión Diplomática Permanente en Oficina Consular en España del lugar del domicilio de la empresa, en la que se haga constar, previa acreditación de la empresa, que figuran inscritas en el Registro local profesional, comercial o análogo o en su defecto, que actúan con habitualidad en el tráfico local en el ámbito de las actividades a las que se extiende el objeto del contrato.

## 2. Requisitos de solvencia y garantía especial de inversión.

- 2.1. A fin de garantizar la adecuada revitalización, puesta en uso y valor de la Residencia de Tiempo Libre de Marbella, las personas interesadas en participar en la licitación deberán cumplir, además, con los siguientes requisitos:

a) De solvencia:

Disponer de un volumen anual de negocios en los ámbitos permitidos o que puedan permitirse por la normativa urbanística en los términos del apartado 5 del capítulo I, referido al mejor ejercicio dentro de los cinco últimos años, al menos, por importe de **CINCUENTA MILLONES DE EUROS** (50.000.000 €) o disponer de un patrimonio neto de, al menos, el 20% de dicho importe.

El volumen anual de negocios o el patrimonio neto se acreditará por medio de las cuentas anuales aprobadas y depositadas en el Registro Mercantil, si estuviera inscrito en dicho registro y, en caso contrario, por las depositadas en el registro oficial en que deba estar inscrito.

b) De garantía especial de inversión:

Comprometer una inversión de, al menos, **CINCUENTA MILLONES DE EUROS** (50.000.000€) en el inmueble en el plazo máximo de 15 años desde la formalización del derecho de superficie.

Este requisito se acreditará mediante la presentación de un estudio de adecuación del inmueble e implantación de la actividad que pretende

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN		
FIRMADO POR	JOAQUIN GALLARDO GUTIERREZ	23/07/2025
VERIFICACIÓN		PÁG. 20/53

desarrollarse justificando una inversión no inferior a la recogida en el párrafo anterior.

Dicho estudio deberá contener al menos:

- Memoria de los datos y cálculos básicos correspondientes.
- Avance de presupuesto de ejecución con estimación global.
- Imágenes en 3D del conjunto de la adecuación e implantación.
- Memoria de la viabilidad técnica, económica y financiera de la implantación de la actividad.
- Cronograma orientativo de inversiones.

La documentación deberá ir firmada por técnico debidamente habilitado para el ejercicio profesional en el ámbito correspondiente.

El contenido del estudio y la documentación que lo acompaña podrá ser objeto de ajuste o modificación en el desarrollo en los proyectos técnicos que se elaboren con posterioridad, con mayor nivel de detalle. No obstante, deberá respetarse en todo caso el compromiso de inversión y el plazo vinculados a la presente garantía.

### **CAPÍTULO III.- PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES, MESA DE CONTRATACIÓN, PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN Y FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO.**

#### **1. Contenido y forma de presentación de la documentación.**

- 1.1. El procedimiento por el que se adjudicará el derecho de superficie será la subasta pública. Éste se sustanciará en castellano, la lengua oficial del Estado Español y de la Comunidad Autónoma de Andalucía, por lo que cualquier documento que presenten las personas licitadoras deberá formularse en este idioma, bien directamente, bien mediante traducción jurada oficial en el caso de encontrarse emitido en otra lengua, ya sea cooficial o extranjera.
- 1.2. La solicitud de participación en subasta se realizará en Anexo 13, acompañada de UN SOBRE FIRMADO Y CERRADO en el que se incluirá la documentación requerida. En el anverso de este sobre se indicará:

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN		
FIRMADO POR	JOAQUIN GALLARDO GUTIERREZ	23/07/2025
VERIFICACIÓN		PÁG. 21/53

**PROCEDIMIENTO DE CONSTITUCIÓN DE UN DERECHO REAL DE  
SUPERFICIE SOBRE LA PARCELA ANTES DESTINADA A  
RESIDENCIA DE TIEMPO LIBRE EN MARBELLA (MÁLAGA)  
EXPEDIENTE MA-25/025)**

**SOBRE DE LICITACIÓN**

Nombre y apellidos o razón social: \_\_\_\_\_

NIF: \_\_\_\_\_

- 1.3. En el interior de este SOBRE DE LICITACION se incluirán dos sobres firmados y cerrados, identificados como “SOBRE A” y “SOBRE B”.
- 1.4. En cada uno de los sobres deberán constar en el anverso los siguientes datos identificativos:
  - Nombre del sobre “(SOBRE A” o “SOBRE B” según el caso).
  - Nombre de la persona licitadora y de su representante legal, en su caso; así como persona de contacto a efectos de licitación, en el caso de ser distinta de las anteriores.
  - NIF o número del documento de identificación equivalente en el caso de extranjeros, referidos a la persona licitadora o representante legal, según el caso.
  - Datos de contacto: Dirección postal, número de teléfono y dirección de correo electrónico a efecto de notificaciones
- 1.5. Las personas licitadoras deberán presentar la siguiente documentación, debidamente sistematizada en un índice numérico, relacionada como se indica a continuación para cada uno de los sobres:
- 1.6. SOBRE A: DOCUMENTACIÓN GENERAL acreditativa del cumplimiento de requisitos previos.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN		
FIRMADO POR	JOAQUIN GALLARDO GUTIERREZ	23/07/2025
VERIFICACIÓN		PÁG. 22/53

La documentación que debe incluirse es la siguiente:

- A. Declaración que se adjunta como Anexo 11 debidamente cumplimentada y firmada.
- B. Si quien formula oferta es persona física:
  - i. De nacionalidad española, fotocopia de su DNI / NIF.
  - ii. De nacionalidad extranjera, fotocopia de la tarjeta de Residencia, la tarjeta de Identidad de Extranjero, el Pasaporte o, en caso de ciudadanos de la Unión Europea o el Estado Económico Europeo, el documento, carta o tarjeta oficial de identidad personal expedido por las autoridades de origen. Será asimismo válido para la identificación de extranjeros el documento de identidad expedido por el Ministerio de Asuntos Exteriores, Unión Europea y Cooperación para el personal de las representaciones diplomáticas y consulares de terceros países en España.
  - iii. Si la oferta se formula en representación de otra persona física, la acreditación de dicha representación deberá hacerse aportando la correspondiente escritura de poder (copia autorizada o testimonio notarial de la misma), debiendo incluir, además, fotocopia de los DNI / NIF (o documento equivalente en el caso de extranjeros) del poderdante y del apoderado.
- C. Si quien formula la oferta es persona jurídica:
  - i. Copia autorizada o testimonio notarial de la escritura pública de constitución, protocolización de acuerdos sociales o refundición de estatutos debidamente inscrita en el registro público correspondiente, que acredite la personalidad jurídica de la persona licitadora, cuando este requisito fuere exigible conforme a la legislación mercantil que sea de aplicación.
  - ii. Copia autorizada o testimonio notarial de la escritura de apoderamiento del firmante de la oferta, debidamente inscrita en el registro público correspondiente, salvo que sus facultades emanen de alguna de las escrituras mencionadas en el párrafo anterior, o se trate de un poder especial. Los

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN		
FIRMADO POR	JOAQUIN GALLARDO GUTIERREZ	23/07/2025
VERIFICACIÓN		PÁG. 23/53

poderes especiales no han de estar inscritos en un registro público.

iii. Fotocopia del DNI / NIF (o documento de identificación equivalente en el caso de extranjeros) del firmante de la oferta en representación de la persona licitadora.

- D. Cuando liciten entidades públicas o corporaciones oficiales, además de los correspondientes documentos que acrediten la representación, según el caso, se exigirá también certificación del acta de la sesión en la que se adoptó el correspondiente acuerdo de concurrir a la licitación, atendiendo a lo que dispongan sus Estatutos o normas de creación.
- E. Si la persona licitadora fuese empresa extranjera, deberá presentar los documentos que acrediten su capacidad y demás requisitos establecidos en este Pliego, traducidos de forma oficial a la lengua castellana. A estos efectos, véase lo dispuesto en los apartados 1.3. y 1.4. del capítulo II del presente pliego en lo que se refieren a la capacidad de las empresas extranjeras, ya sean no españolas de Estados miembros de la Unión Europea o signatarios del Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo, y resto de empresas extranjeras.
- F. Para todos los casos, deberá incluirse en el sobre A el documento que acredite la constitución de la garantía necesaria para participar en el procedimiento, de conformidad con los requisitos establecidos en el apartado 2 de este Capítulo (resguardo de constitución de garantía modelo T00).
- G. Documentación acreditativa del cumplimiento del requisito de solvencia a que se refiere la letra a) del apartado 2.1 del capítulo II.
- H. Documentación acreditativa del cumplimiento del requisito de garantía especial de inversión a que se refiere la letra b) del apartado 2.1 del capítulo II.
- I. Documentos y datos de los licitadores de carácter confidencial. Las personas licitadoras tendrán que indicar, si es el caso, mediante una declaración complementaria qué documentos administrativos y técnicos y datos presentados son, a su parecer, constitutivos de ser considerados confidenciales. Pueden ser considerados de carácter

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN		
FIRMADO POR	JOAQUIN GALLARDO GUTIERREZ	23/07/2025
VERIFICACIÓN		PÁG. 24/53

confidencial cuando su difusión a terceros pueda ser contraria a sus intereses comerciales legítimos, perjudicar la leal competencia entre las empresas del sector o bien estén comprendidas en las prohibiciones establecidas en la Ley de Protección de Datos de Carácter Personal. Se adjunta como Anexo 14, un modelo al efecto.

1.7. **SOBRE B: OFERTA ECONÓMICA.**

Se presentará un SOBRE B dentro del SOBRE DE LICITACION para presentar la proposición económica expresada en euros, presentada en modelo que se adjunta como Anexo 12, debidamente cumplimentada. La oferta económica, debidamente cumplimentada, deberá formularse por un importe igual o superior al tipo de licitación señalado en el precedente apartado 9.2 del Capítulo I. No será válida aquella oferta que varíe el correspondiente modelo establecido, ni aquella que exprese un importe inferior al tipo de licitación. Queda expresamente prohibida la oferta formulada en calidad de ceder a un tercero.

1.8. El plazo de vigencia de las ofertas presentadas por las personas licitadoras se extenderá desde la fecha de apertura de las proposiciones, hasta la fecha de otorgamiento de la correspondiente escritura de constitución del derecho de superficie, dentro de los plazos máximos en el presente pliego.

**2. Garantía provisional.**

2.1. Para tomar parte en el procedimiento es indispensable acreditar que la persona licitadora haya depositado previamente a favor de la Dirección General de Patrimonio, fianza en garantía del cumplimiento de la obligación de abonar el precio y otorgar la escritura pública de constitución del derecho de superficie, en caso de resultar adjudicatario.

2.2. De conformidad con lo dispuesto en la D.A 10ª de la LPCAA la participación en procedimientos de adjudicación de inmuebles requerirá la constitución de una garantía, que se fijará por el órgano competente para la iniciación del expediente, que no podrá ser inferior al equivalente al 5% ni superior al 25% del valor de tasación.

Por su parte, el art. 137 LPAP establece que la participación en procedimientos de adjudicación de inmuebles requerirá la constitución de

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN		
FIRMADO POR	JOAQUIN GALLARDO GUTIERREZ	23/07/2025
VERIFICACIÓN		PÁG. 25/53

una garantía de un 5 por 100 del tipo de salida de los bienes en caso de procedimientos concursenciales.

De acuerdo con ello, el importe de la garantía provisional se fija en **DOSCIENTOS MIL EUROS** (200.000€), 5% del canon mínimo de licitación.

- 2.3. La garantía de la persona licitadora que resulte adjudicataria se retendrá y garantizará el cumplimiento de las obligaciones asumidas hasta el momento de la constitución del derecho de superficie e inscripción del título en el Registro de la Propiedad, por lo que, si transcurrido el plazo establecido al efecto no se llevase a término dicha constitución por cualquier causa imputable a éste, la Comunidad Autónoma de Andalucía recuperará automáticamente plenas facultades dispositivas sobre el inmueble y hará suyo el importe de la garantía depositada por aquél.
- 2.4. La garantía podrá constituirse:
- a. Ante la Caja General de Depósitos, en metálico, mediante confección y presentación telemática del modelo 801 Resguardo de garantía (efectivo). El ingreso se realizará a través de la plataforma de pagos de la Junta de Andalucía. Puede realizarse mediante:
    - Tarjeta de crédito, en todo caso, disponga el interesado o no de certificado digital.
    - Ingreso en cuenta, solamente en caso de interesados que dispongan de certificado digital y cuenta bancaria abierta en entidades colaboradoras de la Junta de Andalucía.
  - b. Ante la Dirección General de Patrimonio, mediante presentación en el sobre A de los resguardos de avales bancarios o certificados de seguro de caución -previamente tramitados con la entidad bancaria o aseguradora según el caso- y modelo 803 Resguardo de garantía (aval/seguro caución) confeccionado y presentado telemáticamente.
- 2.5. La garantía será devuelta a las personas licitadoras que no resulten adjudicatarias en el plazo de 15 días desde que se produzca la adjudicación del derecho de superficie, de oficio por la Dirección General de Patrimonio en el caso de que en el Anexo 11 se haya consignado un n.º de cuenta bancaria dada de alta en el Fichero Central de Personas Acreedoras a la que transferir su importe. A estos efectos puede darse de alta la cuenta, mediante certificado digital, en la Oficina Virtual de la Consejería de

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN		
FIRMADO POR	JOAQUIN GALLARDO GUTIERREZ	23/07/2025
VERIFICACIÓN		PÁG. 26/53

Economía, Hacienda y Fondos Europeos en el siguiente enlace:

<https://lajunta.es/tesoreria>

(Una vez en la Oficina Virtual, pulsando el icono “Cuentas Bancarias”>>”Alta de Cuenta” podrá introducir su C.C.C.)

- 2.6. De no haberse consignado la cuenta bancaria en el Anexo 11, la devolución de la garantía se realizará a solicitud del interesado, en la que deberá señalar el código de cuenta corriente a la que transferir su importe, que igualmente deberá estar de alta en el Fichero Central de Personas Acreedoras.

### 3. Presentación de los sobres.

#### 3.1. Lugar de presentación.

- 3.1.1. La solicitud de participación en el procedimiento de subasta, Anexo 13, deberá presentarse junto al SOBRE DE LICITACION que contendrá los SOBRES A y B, identificados todos ellos según lo indicado anteriormente, en la Oficina del Registro de:

*Consejería de Economía, Hacienda y Fondos Europeos  
Dirección General de Patrimonio  
C/ Juan Antonio de Vizarrón s/n  
41092 Sevilla*

- 3.1.2. Podrá también presentarse en cualquiera de las Oficinas del Registro de las Delegaciones Territoriales de Economía, Hacienda y Fondos Europeos y de Industria, Energía y Minas de la Junta de Andalucía en las ocho provincias andaluzas.
- 3.1.3. Además, podrá remitirse por correo postal certificado, en cuyo caso será necesario emitir comunicación del envío, antes de que finalice el plazo de presentación de ofertas, a la siguiente dirección de correo electrónico:

[serviciopatrimonio.cehyfe@juntadeandalucia.es](mailto:serviciopatrimonio.cehyfe@juntadeandalucia.es)

En el correo remitido se debe aportar justificante de la fecha y hora de presentación en la oficina de Correos, acompañado de la solicitud de participación en el procedimiento de subasta (Anexo 13).

Sin la concurrencia de ambos requisitos no será admitida la proposición

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN		
FIRMADO POR	JOAQUIN GALLARDO GUTIERREZ	23/07/2025
VERIFICACIÓN		PÁG. 27/53

presentada, si el correo certificado es recibido en la Oficina del Registro de la Consejería de Economía, Hacienda y Fondos Europeos con posterioridad a la fecha y hora límite de presentación.

### 3.2. Plazo de presentación:

- 3.2.1. Las solicitudes para participar en el procedimiento y los sobres podrán presentarse desde el día 1 de septiembre hasta las 14:00 horas del día 23 de noviembre de 2025.

## 4. Mesa de Contratación.

- 4.1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 189 RPCAA, la mesa de contratación de la subasta estará compuesta por los siguientes miembros con voz y voto:

- La persona titular de la Dirección General de Patrimonio de la Consejería de Economía, Hacienda y Fondos Europeos, que ejercerá su presidencia.
- Una persona representante del Gabinete Jurídico de la Junta de Andalucía.
- Una persona representante de la Intervención General de la Junta de Andalucía.
- La persona titular de la Subdirección de Patrimonio de la Consejería de Economía, Hacienda y Fondos Europeos.
- La persona titular de la Jefatura de Servicio de Operaciones Patrimoniales de la Dirección General de Patrimonio, que ejercerá la secretaría.

- 4.2. Estando determinada la pertenencia a la mesa por razón del cargo, en caso de imposibilidad de asistencia del titular designado actuará el funcionario o alto cargo que esté desempeñando provisionalmente sus funciones.

## 5. Procedimiento de adjudicación.

- 5.1. Recepción de la documentación.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN		
FIRMADO POR	JOAQUIN GALLARDO GUTIERREZ	23/07/2025
VERIFICACIÓN		PÁG. 28/53

Terminado el plazo de recepción de proposiciones, la persona responsable del Registro General expedirá una certificación en la que se relacionen el número de sobres de licitación presentados y se incluyan los nombres de los solicitantes y día y hora de registro de presentación de solicitudes. Esta certificación, junto con los sobres de licitación, se remitirá a la Secretaría de la Mesa.

## 5.2. Certificación y calificación de los documentos.

- 5.2.1. Recibida la anterior documentación, se constituirá, en el día y hora señalados en el anuncio de licitación, la Mesa de contratación, según establece el artículo 189 RPCAA, con el fin de calificar previamente los documentos presentados en tiempo y forma.
- 5.2.2. A tal efecto, el titular de la presidencia ordenará la apertura de los SOBRES DE LICITACIÓN presentados, certificándose por la secretaria la relación de SOBRES A y B que figuren en cada uno de ellos.
- 5.2.3. Se procederá a la apertura de los SOBRES A, comprobándose que su contenido se adecúa a las bases de presente pliego y procediéndose al bastateo de los poderes que, en su caso, se aporten, por parte de la persona representante del Gabinete Jurídico de la Junta de Andalucía. Si existen defectos u omisiones en la documentación presentada y la Mesa los califica como subsanables podrá concederse un plazo no superior a cinco días hábiles para que la persona licitadora rectifique o complete la documentación presentada. A tal fin, la Dirección General de Patrimonio hará público el requerimiento de subsanación mediante publicación en el portal web de la Junta de Andalucía (Consejería de Economía, Hacienda y Fondos Europeos), bajo apercibimiento de exclusión definitiva de la persona licitadora que, en el plazo concedido, no proceda a la subsanación de la documentación en los términos requeridos. El requerimiento para la subsanación de los defectos observados en la documentación se comunicará, además, por e-mail en la dirección designada por la persona licitadora requerida.

## 5.3. Subsanación de documentación.

- 5.3.1. La subsanación de documentación presentada deberá presentarse en el Registro de la Consejería de Economía, Hacienda y Fondos

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN		
FIRMADO POR	JOAQUIN GALLARDO GUTIERREZ	23/07/2025
VERIFICACIÓN		PÁG. 29/53

Europeos, sito en C/ Juan Antonio de Vizarrón s/n (41092 Sevilla), en el plazo concedido al efecto. Será, además, necesario justificar y comunicar la presentación, dentro del plazo establecido, mediante la remisión de correo electrónico a la siguiente dirección:

[serviciopatrimonio.cehyfe@juntadeandalucia.es](mailto:serviciopatrimonio.cehyfe@juntadeandalucia.es)

- 5.3.2. Con carácter previo a la apertura de proposiciones económicas, se revisará la documentación presentada para la subsanación de documentación. Tras esta revisión la Mesa de contratación adoptará el oportuno acuerdo sobre la admisión definitiva de las personas licitadoras a la vista de las subsanaciones efectuadas.

#### 5.4. Acto público de apertura de proposiciones.

- 5.4.1. El acto público se celebrará en el lugar, día y hora señalados en el anuncio publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía y en la web de la Consejería de Economía, Hacienda y Fondos Europeos.
- 5.4.2. El titular de la presidencia de la Mesa manifestará la admisión y/o exclusión de las personas licitadoras, con expresión de las proposiciones admitidas, de las rechazadas y la causa o causas de inadmisión de éstas últimas.
- 5.4.3. Las ofertas económicas que correspondan a proposiciones rechazadas quedarán excluidas del procedimiento de adjudicación del contrato, y los sobres que las contengan no podrán ser abiertos.
- 5.4.4. Antes de la apertura de las proposiciones económicas, se invitará a las personas licitadoras presentes en el acto a que manifiesten las dudas que se les ofrezcan o pidan las explicaciones que estimen necesarias, procediéndose por la Mesa a las aclaraciones y contestaciones pertinentes. En ningún caso la Mesa podrá admitir en este momento la presentación de documentos que no hubieren sido aportados durante el plazo de admisión de ofertas o de subsanación.
- 5.4.5. La Mesa procederá a la apertura de los SOBRES B presentados, verificando:
- La identidad de las personas licitadoras que han presentado oferta.
  - Que las ofertas se han formulado en el modelo que se

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN		
FIRMADO POR	JOAQUIN GALLARDO GUTIERREZ	23/07/2025
VERIFICACIÓN		PÁG. 30/53

acompaña como Anexo 12.

- 5.4.6. Si alguna proposición no guardase concordancia con la documentación examinada y admitida, no alcanzase el tipo de licitación mínimo, variara sustancialmente el modelo establecido o comportase error manifiesto en el importe de la proposición, será desechada por la Mesa, en resolución motivada. Por el contrario, el cambio u omisión de algunas palabras del modelo, con tal que lo uno o la otra no alteren su sentido, no será causa bastante para el rechazo de la proposición. En caso de discrepancia entre el importe consignado en letras y números, se estará a lo escrito en letras, salvo que este por debajo del tipo mínimo de licitación, en cuyo caso se entenderá que la oferta se realiza por el importe expresado en números.
- 5.4.7. Si se produjese un empate entre dos o más proposiciones presentadas, se iniciará un procedimiento de pujas a la llana, en tramos de 50.000 euros de incremento en el canon anual por puja entre los proponentes empatados, que solo podrán realizarse en el acto público de apertura de proposiciones por quien aparezca como representante del oferente en los documentos presentados para participar en la subasta, donde cada puja, que se realizará de viva voz, deberá superar el precio de la anterior, adjudicándose provisionalmente al que presentase la oferta económica más elevada.
- 5.4.8. Las ofertas presentadas por las personas licitadoras que no se hubiesen personado en el acto serán válidas. La única consecuencia de su no asistencia al acto es la pérdida de la posibilidad de pujar al alza, para el caso de que su oferta haya sido igualada.
- 5.4.9. De persistir el empate por no haber pujas al alza, la adjudicación recaerá en la persona licitadora que primero hubiera presentado su oferta en el Registro señalado en la convocatoria, para lo cual se atenderá a la fecha y hora de entrada en éste, de acuerdo con lo consignado en la certificación emitida por el Registro General a la que se refiere el apartado 5.1. de este Capítulo III.

## 5.5. Adjudicación.

- 5.5.1. Al término del acto de apertura de las ofertas económicas recibidas

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN		
FIRMADO POR	JOAQUIN GALLARDO GUTIERREZ	23/07/2025
VERIFICACIÓN		PÁG. 31/53

(SOBRES B), el derecho a la constitución del derecho de superficie será adjudicado provisionalmente a la persona licitadora que haya formulado la oferta de canon anual más elevada.

- 5.5.2. De conformidad con el artículo 191 RPCAA la Mesa acordará su adjudicación provisional a favor del mejor oferente. Se retendrán la fianza y demás documentación presentada por éste. La Mesa elevará el expediente a la persona titular de la Consejería de Economía, Hacienda y Fondos Europeos para que adopte el acuerdo de adjudicación definitiva, que será impugnabile ante la jurisdicción contencioso-administrativa, previo agotamiento de los recursos procedentes en vía administrativa.
- 5.5.3. La Dirección General de Patrimonio, por delegación, dictará resolución de adjudicación en el plazo máximo de diez días hábiles contados desde el día siguiente al de la apertura de las proposiciones. Esta resolución será notificada directamente al adjudicatario del derecho de superficie y se publicará en la web de la Consejería de Economía, Hacienda y Fondos Europeos para que el resto de las personas licitadoras tengan acceso a su contenido.
- 5.5.4. Si el adjudicatario renunciase a la constitución del derecho de superficie o no atendiese a las obligaciones que le corresponden y que se señalan a continuación, perderá el depósito constituido en concepto de garantía provisional, sin perjuicio de la indemnización por las eventuales pérdidas que se hubiesen originado. En ambos supuestos, podrá procederse a la adjudicación al segundo mejor postor habido en el procedimiento, con su consentimiento, si hubiese transcurrido el plazo de vigencia de las ofertas.
- 5.5.5. A tal fin, se tomará razón del segundo mejor postor, para su ofrecimiento en caso de renuncia o incumplimiento del primero.
- 5.5.6. La Consejería de Economía, Hacienda y Fondos Europeos procederá a la devolución de la fianza provisional a todas las personas licitadoras, excepto a la adjudicataria, en el plazo de 15 días desde la adjudicación.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN		
FIRMADO POR	JOAQUIN GALLARDO GUTIERREZ	23/07/2025
VERIFICACIÓN		PÁG. 32/53

## 6. Trámites previos a la formalización del contrato

- 6.1. Notificada la adjudicación, se concederá un plazo máximo de 15 días hábiles al adjudicatario del contrato para que acredite la circunstancia de hallarse al corriente de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social, mediante la aportación de los correspondientes certificados:
- a. Certificación positiva expedida por la Administración competente acreditativa de que el adjudicatario propuesto se encuentra al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias frente al Estado y a la Comunidad Autónoma de Andalucía, referidas en el artículo 13 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre.
  - b. Certificación positiva expedida por la administración competente acreditativa de que el adjudicatario propuesto se encuentra al corriente en el cumplimiento de las obligaciones de Seguridad Social mencionadas en el artículo 14 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre.
- 6.2. No resultará preciso aportar las mencionadas Certificaciones positivas si el adjudicatario propuesto aporta una declaración responsable de no estar obligado a presentar las declaraciones o documentos a que se refieren las normativas referidas.
- 6.3. Igualmente, y de conformidad con lo dispuesto en el art. 107 de la LCSP, deberá acreditar haber constituido a disposición de la Dirección General de Patrimonio garantía definitiva calculada conforme a lo establecido en el apartado 7 de este capítulo.
- 6.4. En supuestos de unión temporal de empresas, se deberá aportar escritura pública de constitución antes de la formalización del contrato.

## 7. Constitución de garantía definitiva.

- 7.1. La persona licitadora que, por presentar la mejor oferta, resulte propuesta como adjudicataria por la Mesa deberá constituir a disposición del órgano de contratación garantía definitiva.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN		
FIRMADO POR	JOAQUIN GALLARDO GUTIERREZ	23/07/2025
VERIFICACIÓN		PÁG. 33/53

De acuerdo con ello y atendiendo a la naturaleza, importancia y duración del derecho de superficie, la garantía definitiva se fija **DOS ANUALIDADES DEL CANON ANUAL PROPUESTO POR LA PERSONA ADJUDICATARIA** impuestos no incluidos.

- 7.2. La garantía definitiva podrá constituirse en cualquiera de las formas y ante los mismos órganos previstos para la garantía provisional, referidos en el apartado 2 del Capítulo III del presente pliego.
- 7.3. La garantía definitiva responderá de la puesta en funcionamiento de la actividad, del cumplimiento y correcta ejecución del derecho de superficie una vez constituido -en los términos recogidos en la escritura pública que se otorgue-, y de las obligaciones del superficiario reseñadas en el Capítulo IV de este Pliego.
- 7.4. A la finalización del derecho de superficie se devolverá la garantía definitiva constituida una vez acreditado que se han cumplido todas las demás obligaciones asumidas por el superficiario. La cuantía a devolver será la misma por la que se constituyó con las actualizaciones que se lleven a cabo de conformidad con lo dispuesto en el apartado siguiente, sin que quepa la posibilidad de exigir ninguna otra actualización o revisión del importe.
- 7.5. Actualización de la garantía definitiva.

Con el objetivo de garantizar que la cuantía de la garantía definitiva conserve su valor real durante la vigencia del contrato, se establece un mecanismo de actualización periódica vinculado al Índice de Precios Hoteleros (IPH) en Andalucía, publicado por el Instituto Nacional de Estadística (INE). La actualización se registrá por las siguientes disposiciones:

- 7.5.1. Periodicidad: La actualización de la garantía se realizará cada diez años, considerando la variación acumulada del IPH en Andalucía en dicho período.
- 7.5.2. Cálculo de la actualización:
- La garantía actualizada se determinará mediante la fórmula:  

$$\text{Garantía actualizada} = \text{Garantía inicial} \times (1 + \% \text{ variación acumulada del IPH en Andalucía}).$$
  - La variación acumulada del índice se calculará tomando como referencia el valor del IPH al inicio del período de diez

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN		
FIRMADO POR	JOAQUIN GALLARDO GUTIERREZ	23/07/2025
VERIFICACIÓN		PÁG. 34/53

años y comparándolo con el valor al final de dicho período.

- En caso de que el índice calculado resulte negativo no tendrá lugar actualización de la garantía definitiva.

7.5.3. Reposición de la garantía: El superficiario deberá ampliar la garantía constituida en el plazo máximo de 60 días hábiles tras la notificación de la actualización por parte de la Administración. En caso de incumplimiento, la Administración podrá ejecutar la garantía existente y tomar las medidas legales necesarias.

7.5.4. Consideraciones especiales:

- Si el Índice de Precios Hoteleros (IPH) en Andalucía dejase de publicarse, se atenderá al índice que, de conformidad con la normativa vigente, lo sustituya y, en su defecto, al Índice de Precios al Consumo.
- La actualización del canon estará sujeta a los principios de transparencia y proporcionalidad, conforme a lo establecido en la Ley 2/2015 de Desindexación de la Economía Española y el Real Decreto 55/2017.

## 8. Constitución del derecho y puesta a disposición del inmueble.

8.1. La válida constitución del derecho de superficie requiere su formalización en escritura pública y la inscripción de ésta en el registro de la propiedad, según lo establecido en el artículo 53.2 del TRLSRU.

8.2. La Dirección General de Patrimonio, en representación de la Comunidad Autónoma de Andalucía, y el adjudicatario contraen la obligación de otorgar la escritura pública de constitución del derecho de superficie en un plazo máximo de dos meses desde la resolución de adjudicación. Este plazo podrá ser prorrogado, de oficio o a instancia del interesado, por motivos justificados.

8.3. En el momento en que se otorgue la escritura se pondrá el inmueble a disposición del superficiario.

8.4. La escritura deberá contener las menciones y restricciones establecidas en

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN		
FIRMADO POR	JOAQUIN GALLARDO GUTIERREZ	23/07/2025
VERIFICACIÓN		PÁG. 35/53

la normativa en vigor y en el presente pliego, sin que quepa incluir cláusulas que impliquen alteración de los términos de la adjudicación.

- 8.5. Serán a cargo del superficiario los gastos ocasionados por el otorgamiento de la escritura pública, sus copias, así como los de inscripción en el Registro de la Propiedad. Los impuestos que graven la transmisión se abonarán por las partes según Ley.
- 8.6. El superficiario asumirá la obligación de la inscripción de dicha escritura en el Registro de la Propiedad correspondiente.
- 8.7. Con cargo al superficiario, el Notario entregará a la Dirección General de Patrimonio una copia autorizada de la escritura de constitución del derecho de superficie, en el plazo máximo de diez días desde su otorgamiento.
- 8.8. Cuando por causas imputables al adjudicatario no se hubiere formalizado el contrato dentro del plazo indicado se incautará la garantía provisional. En este caso, se adjudicará a la siguiente persona licitadora por el orden en que hubiesen quedado clasificadas la ofertas, previa presentación de la documentación establecida en el apartado 6 del capítulo III del presente pliego.
- 8.9. En caso de que no se llegase a otorgar en plazo la correspondiente escritura de constitución del derecho de superficie por causa imputable a la Junta de Andalucía, se devolverá al adjudicatario la garantía prestada
- 8.10. La formalización del contrato se publicará en portal web de la Junta de Andalucía (Consejería de Economía, Hacienda y Fondos Europeos).

## CAPÍTULO IV.- EJECUCIÓN Y RESOLUCIÓN DEL CONTRATO

### 1. Principio de riesgo y ventura.

- 1.1. La ejecución del contrato se realizará a riesgo y ventura del superficiario. Por su cuenta y riesgo corren los gastos para la construcción, adecuación de construcciones existentes, equipamiento y explotación del inmueble.
- 1.2. Igualmente serán de su cuenta y cargo la obtención de licencias,

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN		
FIRMADO POR	JOAQUIN GALLARDO GUTIERREZ	23/07/2025
VERIFICACIÓN		PÁG. 36/53

autorizaciones y permisos que sean necesarios para poder ejecutar la instalaciones y edificaciones y explotar las actividades y usos en la parcela, renunciando a cualquier reclamación a la Junta de Andalucía para el supuesto en que, por las autoridades pertinentes, se denegaren las licencias de construcción o explotación del negocio que pretenda llevarse a cabo.

- 1.3. El superficiario acepta el estado físico, jurídico, catastral y urbanístico en que se encuentra la finca, no pudiendo plantear reclamación alguna a la Junta de Andalucía como consecuencia de impedimentos existentes por el estado geológico, topográfico, jurídico o urbanístico o de cualquier índole en que se encuentren las parcelas.
- 1.4. Todos los gastos e impuestos que se deriven de la adjudicación y constitución del derecho de superficie serán por cuenta y cargo del superficiario.
- 1.5. Si la compañía eléctrica u otras compañías suministradoras de servicios se lo solicitan a los superficiarios, como condición necesaria para autorizar la instalación en la parcela objeto del derecho de superficie un centro de transformación eléctrica u otras infraestructuras que dé servicio a la actividad de los superficiarios, la Administración de la Junta de Andalucía se compromete a firmar los documentos precisos, incluida la constitución de las servidumbres necesarias para ello, siempre a exclusiva responsabilidad y cargo de los superficiarios

## 2. Derechos y obligaciones del superficiario.

- 2.1. Serán derechos del superficiario:
  - a) Usar y disfrutar el inmueble durante la vigencia del derecho real, inscribiendo a su nombre en el Registro de la Propiedad y el Catastro Inmobiliario las construcciones existentes a título de superficiario.
  - b) En el marco de la normativa en materia de protección del patrimonio histórico andaluz, y con absoluto respeto a las limitaciones impuestas por su carácter de bien catalogado, reformar, rehabilitar, demoler o levantar nuevas construcciones, a su cargo, inscribiéndolas a su nombre en el Registro de la Propiedad y el Catastro Inmobiliario, a título de superficiario.
  - c) Desarrollar en el inmueble la actividad económica que considere

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN		
FIRMADO POR	JOAQUIN GALLARDO GUTIERREZ	23/07/2025
VERIFICACIÓN		PÁG. 37/53

conveniente, dentro de los usos permitidos por la normativa en vigor.

- d) Enajenar, hipotecar o gravar las construcciones y el derecho de superficie, conforme a lo permitido en la Ley, con las únicas condiciones establecidas en el apartado 4 de este Capítulo IV.
- e) Compensar los pagos que deban satisfacerse al Ayuntamiento en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías económicas por el incremento del aprovechamiento urbanístico derivado del cambio de calificación urbanística incluido en el Estudio de Ordenación o, en su caso, por el Plan de Ordenación Urbana, conforme a lo establecido en el convenio referido en el apartado 5 del capítulo I.
- f) Las demás facultades que le reconozcan las disposiciones legales aplicables.

2.2. Serán obligaciones del superficiario:

- a) Aceptar la situación física y jurídica del inmueble, de forma incondicionada.
- b) Destinar, durante todo el plazo de duración del derecho de superficie, el inmueble al desarrollo de actividad permitida o que puedan permitirse por la normativa urbanística en los términos del apartado 5 del capítulo I.
- c) Poner en explotación el inmueble en un plazo máximo de 3 años desde la entrada en vigor de la aprobación definitiva del instrumento de ordenación urbanística en el que se incluya el cambio de la calificación urbanística de la parcela de conformidad con los términos del apartado 5 del capítulo I.
- d) Realizar inversiones en el inmueble por importe de, al menos, CINCUENTA MILLONES DE EUROS (50.000.000€) en el plazo máximo de 15 años desde la formalización del derecho de superficie.
- e) Cumplir las obligaciones en materia de protección del patrimonio histórico de conformidad con lo establecido en el apartado 6 del capítulo I.
- f) Satisfacer el canon anual aprobado, en la forma dispuesta en el apartado 3 de este capítulo.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN		
FIRMADO POR	JOAQUIN GALLARDO GUTIERREZ	23/07/2025
VERIFICACIÓN		PÁG. 38/53

- g) Afrontar los pagos que deban satisfacerse al Ayuntamiento en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías económicas por el incremento del aprovechamiento urbanístico derivado del cambio de calificación urbanística incluido en el Estudio de Ordenación o, en su caso, por el Plan de Ordenación Urbana, conforme a lo establecido en el convenio referido en el apartado 5 de este capítulo, sin perjuicio de su derecho de compensación previsto en la letra e) del apartado 2.1 de este capítulo.
- h) Hacerse cargo del coste de la compensación dotacional que corresponda derivada del cambio de calificación urbanística incluido en el Estudio de Ordenación o, en su caso, por el Plan de Ordenación Urbana, conforme a lo establecido en el convenio referido en el apartado 5 del capítulo I.
- i) Asumir las obligaciones derivadas de la condición de titular catastral y sujeto pasivo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, como superficiario, incluido el pago de los tributos que recaigan sobre la construcción y la presentación de declaraciones o solicitudes conforme a la normativa vigente en cada momento. El importe del IBI que corresponderá pagar al superficiario se calculará, conforme a la normativa catastral y tributaria sobre el valor catastral de las construcciones existentes, correspondiendo a la Junta de Andalucía el pago del IBI correspondiente al valor del suelo. A título informativo se indica que el valor catastral de las construcciones en 2025 es de 7.018.815,14 euros.
- j) Mantener en buen estado el inmueble, asumiendo los gastos que se deriven de la gestión, conservación y mantenimiento de las construcciones existentes y de las que se ejecuten en un futuro.
- k) Realizar a su cargo, riesgo y ventura la redacción de los proyectos que sean necesarios, designar la dirección facultativa de obra, redactar los planes de seguridad y cumplir la normativa de aplicación en esta materia, así como realizar a su cargo las obras de reforma, rehabilitación nueva construcción, cumpliendo con las previsiones del planeamiento municipal y la normativa urbanística.
- l) Obtener las licencias y permisos oportunos para la apertura del negocio dentro de los plazos establecidos en la letra c) de este apartado desde la formalización del derecho de superficie.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN		
FIRMADO POR	JOAQUIN GALLARDO GUTIERREZ	23/07/2025
VERIFICACIÓN		PÁG. 39/53

- m) Formalizar en escritura pública a su cargo las obras de rehabilitación u obras nuevas en construcción que, en su caso, acometa; inscribirlas en el Registro de la Propiedad dentro de los dos meses siguientes a la obtención del certificado final de obra y asumir todos los gastos e impuestos que se deriven de la escritura e inscripción.
- n) Cumplir con los parámetros arquitectónicos, culturales y medioambientales que requieran las autoridades competentes.
- o) Asumir toda la responsabilidad civil, fiscal, laboral y administrativa que se derive de su actividad.
- p) Asumir las indemnizaciones que hubiere de satisfacer a terceros por daños o perjuicios causados en la ejecución de las obras o en el desarrollo de la actividad económica, dentro de los límites señalados por las leyes.
- q) Facilitar anualmente información a la Dirección General de Patrimonio sobre las inversiones realizadas, y justificación de su importe. En ningún caso se considerará parte de la inversión el coste de las compensaciones dotaciones al Ayuntamiento de Marbella que el superficiario deba asumir conforme a lo establecido en la letra h) de la presente cláusula.

### 3. Facturación y pago

#### 3.1. Devengo del canon

El canon será abonado anualmente por el superficiario, por ejercicios vencidos. El período de devengo coincidirá con el año natural. Para el primer y último año de vigencia del canon éste se calculará de forma proporcional al número de días efectivamente devengados en esos períodos.

#### 3.2. Emisión y plazo de pago de la factura

La Dirección General de Patrimonio, o el centro directivo competente para la gestión del derecho de superficie, emitirá la correspondiente factura dentro del primer mes del año natural. El pago de dicha factura deberá realizarse a través del sistema de pago establecido por la Administración, dentro de los dos primeros meses del año natural.

#### 3.3. Impuestos aplicables

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN		
FIRMADO POR	JOAQUIN GALLARDO GUTIERREZ	23/07/2025
VERIFICACIÓN		PÁG. 40/53

La factura incluirá los impuestos indirectos que graven el canon anual, en conformidad con la normativa vigente (actualmente, el IVA al 21%).

### 3.4. Actualización del canon

3.4.1. El canon superficiario será actualizado anualmente, a partir del primer año en que corresponda la liquidación del canon completo, referido a la totalidad o parte del período devengado, una vez transcurridos los períodos de carencia y reducción parcial establecidos en este pliego.

3.4.2. La actualización se realizará en función de la variación anual del Índice de Precios Hoteleros (IPH) en Andalucía, publicado por el Instituto Nacional de Estadística (INE), y se calculará de la siguiente manera:

- a. Se tomará como referencia la tasa de variación interanual correspondiente al año natural inmediatamente anterior al ejercicio en que se realice la actualización o a los últimos doce meses publicados por el INE en el momento de la liquidación.
- b. La renta del canon se incrementará en el mismo porcentaje que la variación interanual calculada.

3.4.3. La fórmula de actualización será:

Canon actualizado = Canon base devengado el año anterior × (1 + Variación porcentual anual del IPH en Andalucía)

3.4.4. Consideraciones especiales:

- Si el Índice de Precios Hoteleros (IPH) en Andalucía dejase de publicarse, se atenderá al índice que, de conformidad con la normativa vigente, lo sustituya y, en su defecto, al Índice de Precios al Consumo.
- La actualización del canon estará sujeta a los principios de transparencia y proporcionalidad, conforme a lo establecido en la Ley 2/2015 de Desindexación de la Economía Española y el Real Decreto 55/2017.

### 3.5. Períodos de carencia y reducción del canon y compensación de importes abonados en el procedimiento urbanístico.

Se establecen los siguientes períodos de carencia y reducciones en el pago

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN		
FIRMADO POR	JOAQUIN GALLARDO GUTIERREZ	23/07/2025
VERIFICACIÓN		PÁG. 41/53

del canon, en favor del superficiario:

3.5.1. Período de carencia.

El superficiario estará exento del pago del canon desde la firma del contrato hasta transcurrido un año desde la entrada en vigor de la aprobación definitiva del instrumento de ordenación urbanística en el que se incluya el cambio de la calificación urbanística de la parcela de conformidad con los términos del apartado 5 del capítulo I.

Si el inmueble se pone en explotación con anterioridad al momento antes referido el periodo de carencia concluirá en la fecha de inicio de la explotación.

3.5.2. Período de reducción en el pago del canon.

Tras la conclusión del período de carencia, y durante dos años más, con la finalidad de facilitar la puesta en marcha de la actividad, se aplicará una reducción o bonificación del 50% del canon superficiario.

3.5.3. Compensación de importes satisfechos en el procedimiento urbanístico.

El superficiario podrá compensar los importes que haya abonado al Ayuntamiento de Marbella en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías económicas por el incremento del aprovechamiento urbanístico derivado del cambio de calificación urbanística incluido en el Estudio de Ordenación o, en su caso, por el Plan de Ordenación Urbana, aplicándose dicha compensación en las primeras liquidaciones del canon. Las condiciones de esta compensación serán las siguientes:

- a. Se podrá compensar hasta un 80% del importe del canon anual correspondiente a cada período de liquidación.
- b. La compensación se aplicará únicamente sobre el importe del canon a pagar excluidos impuestos indirectos.
- c. El importe por compensar no se sujetará a revisiones ni actualizaciones.
- d. Para aplicar esta compensación, será indispensable la presentación previa, ante la Dirección General de Patrimonio, de la documentación

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN		
FIRMADO POR	JOAQUIN GALLARDO GUTIERREZ	23/07/2025
VERIFICACIÓN		PÁG. 42/53

acreditativa de los pagos realizados al Ayuntamiento de Marbella.

#### 4. Hipoteca del derecho de superficie y de las construcciones.

- 4.1. La entidad superficiaria podrá hipotecar el derecho de superficie y las construcciones de conformidad con lo dispuesto en la legislación hipotecaria con la finalidad de financiar la realización de las obras de edificación y rehabilitación necesarias. La escritura de formalización de la garantía hipotecaria deberá recoger las obligaciones y condiciones previstas en el presente pliego. Formalizada la hipoteca, entregará a la Dirección General de Patrimonio una copia de la escritura de constitución en el plazo de un mes desde su otorgamiento y presentación para la inscripción.
- 4.2. La extinción del derecho de superficie por el transcurso de su plazo de duración determina la de toda clase de derechos reales o personales impuestos por la entidad superficiaria por lo que, a la fecha de finalización del derecho de superficie, la hipoteca deberá haber finalizado, debiendo solicitar el acreedor hipotecario la cancelación de la hipoteca, a su exclusiva cuenta y cargo, con anterioridad a la fecha de extinción del plazo de vigencia del derecho de superficie. La superficiaria entregará a la Dirección General de Patrimonio una copia de la escritura de cancelación en el plazo de un mes desde su otorgamiento y presentación para la inscripción.
- 4.3. En el caso de adjudicación del derecho de superficie por impago de créditos hipotecarios, el adquirente del derecho deberá subrogarse en las obligaciones derivadas del contrato suscrito con la Administración de la Junta de Andalucía. Cuando no reúna los requisitos jurídicos necesarios de capacidad y solvencia requeridos en este pliego deberá proceder a su transmisión a favor de un nuevo titular que sí reúna los requisitos en el plazo máximo de tres años. El incumplimiento de esta obligación se considerará causa de resolución del contrato, a los efectos previstos en el apartado 6 del Capítulo IV del presente pliego.

#### 5. Facultades de la Administración.

La Dirección General de Patrimonio tiene la facultad de resolver las dudas que ofrezca el contrato, en vía administrativa, y de inspeccionar las condiciones en que

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN		
FIRMADO POR	JOAQUIN GALLARDO GUTIERREZ	23/07/2025
VERIFICACIÓN		PÁG. 43/53

se encuentra el inmueble durante el plazo de vigencia del derecho de superficie.

## 6. Extinción y resolución del derecho de superficie.

### 6.1. Causas de extinción del derecho.

Son causas de extinción del derecho real de superficie:

- a) El transcurso del plazo de duración del derecho real de superficie fijado en el presente pliego (75 años), sin perjuicio de la posibilidad de su prórroga, por mutuo acuerdo, conforme a lo establecido en el apartado 8.2 del Capítulo I del presente pliego.
- b) La destrucción de la edificación sin dolo o culpa grave del superficiario, que no implicará por sí la extinción del derecho real de superficie, siempre que el superficiario manifieste en el plazo de 3 meses su voluntad firme de volver a construir o edificar en el solar o parcela. Este plazo podrá ser prorrogado por causa justa debidamente motivada.
- c) La renuncia al derecho real de superficie por parte del superficiario, si no contraría el interés general, el orden público y no perjudica a tercero de buena fe, de conformidad con el artículo 6.2 del código Civil. El ejercicio de esta renuncia sólo se reconocerá como causa de extinción cuando no concurra ninguna causa para la resolución para el contrato, conforme a lo establecido en el apartado siguiente del presente capítulo.

No obstante, el superficiario podrá renunciar al derecho de superficie sin penalidad y sin derecho a indemnización cuando transcurridos 5 años desde la formalización no se haya producido la entrada en vigor de la aprobación definitiva del instrumento de ordenación urbanística en el que se incluya el cambio de la calificación urbanística de la parcela de conformidad con los términos del apartado 5 del capítulo I y este cambio de calificación sea imprescindible para el desarrollo de la actividad pretendida.

- d) Por expropiación forzosa, cuando ésta afecte al suelo y edificio conjuntamente, o del edificio cuando sea beneficiaria de la expropiación la Junta de Andalucía. El superficiario tendrá

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN		
FIRMADO POR	JOAQUIN GALLARDO GUTIERREZ	23/07/2025
VERIFICACIÓN		PÁG. 44/53

derecho a la indemnización señalada en la normativa sobre expropiación forzosa.

- e) Por cualquier otra circunstancia que dé lugar a la confusión de derechos, incluido el mutuo acuerdo entre las partes.

## 6.2. Causas de resolución del contrato.

Son causas de resolución del contrato del derecho real de superficie:

- a) La falta de pago del canon anual.
- b) El incumplimiento del plazo máximo de 3 años fijado para la puesta en marcha de la actividad económica en el inmueble, desde que se produzca el cambio definitivo de la calificación urbanística de la parcela, conforme a lo establecido en el apartado 2.2.c) del presente capítulo.
- c) La destrucción o deterioro grave del edificio por dolo o culpa grave del superficiario. En este caso deberá indemnizar al propietario del suelo, en función del valor de las construcciones destruidas o deterioradas.
- d) La transmisión o gravamen del derecho sin atender al cumplimiento de lo establecido en este pliego.
- e) El incumplimiento de las obligaciones del superficiario, fijadas en este pliego.
- f) El incumplimiento de las condiciones, la negativa u obstrucción al ejercicio de la facultad de inspección y falta de atención de los requerimientos que pudiera realizar la Consejería competente en materia de Patrimonio o en materia de Patrimonio Histórico Andaluz relativos, en este último caso, a la protección, mantenimiento y conservación de edificaciones protegidas.
- g) La incursión en alguna de las prohibiciones establecidas para la contratación o la participación en la licitación conforme a lo establecido en el apartado 2 del capítulo II del presente pliego.

## 6.3. Efectos de la extinción y resolución del derecho de superficie.

6.3.1. Sin perjuicio de las consecuencias legales que a continuación se

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN		
FIRMADO POR	JOAQUIN GALLARDO GUTIERREZ	23/07/2025
VERIFICACIÓN		PÁG. 45/53

recogen, la extinción del derecho de superficie por transcurso del plazo o renuncia o la resolución contractual conllevará, en todo caso, que lo construido o edificado acceda y revierta automáticamente al patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, que podrá inscribir a su nombre la edificación en el registro de la propiedad, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 23 de la Ley Hipotecaria, con solo acreditar el cumplimiento de la condición resolutoria (resolución del derecho del superficiario) por cualquiera de los medios de prueba admitidos en derecho.

- 6.3.2. La falta de pago del canon anual será causa de resolución automática del contrato, transcurridos cuatro meses desde la finalización del período de pago ordinario y constando, al menos, un requerimiento formal para el pago tras la finalización del período ordinario. La concurrencia de estas circunstancias se recogerá en acta, que se incorporará al expediente, y será causa suficiente para el inicio del procedimiento de resolución del contrato.
- 6.3.3. Cuando el contrato se resuelva por incumplimiento de las obligaciones del superficiario éste deberá responder de los daños y perjuicios ocasionados, que tendrán en cuenta la pérdida de valor del inmueble como consecuencia de acciones y omisiones del superficiario, los gastos de todo tipo que el incumplimiento de las obligaciones del superficiario ocasione para el propietario, los cobros pendientes y los gastos de cancelación del derecho de superficie, así como las penalidades que se establecen en el presente pliego, a cuyo fin quedará afecta la garantía definitiva constituida.
- 6.3.4. La resolución por cualquiera de las causas de extinción previstas en el apartado 6.1 implicará la restitución total de la garantía al superficiario, sin intereses, de la que podrán descontarse, en su caso, las penalidades que procedieran conforme a lo establecido en el apartado 6.4 del presente capítulo.

#### 6.4. Penalidades.

- 6.4.1. Sin perjuicio de la posibilidad de renuncia sin penalidad prevista, la resolución del contrato por renuncia del superficiario, conforme a lo establecido en la letra c) del apartado 6.1 del presente capítulo, antes del transcurso de 30 años, implicará la retención de un porcentaje de la garantía constituida, que se calculará conforme a los siguientes plazos y

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN		
FIRMADO POR	JOAQUIN GALLARDO GUTIERREZ	23/07/2025
VERIFICACIÓN		PÁG. 46/53

porcentajes:

- a) Si se ejercita el derecho antes del transcurso de 7 años desde la constitución del derecho, la propietaria retendrá en concepto de penalización un 30% del importe de la garantía constituida.
  - b) Si se ejercita antes del transcurso de 14 años la propietaria retendrá un 20% importe de la garantía constituida.
  - c) Si se ejercita antes del transcurso de 21 años la propietaria retendrá un 10% del importe de la garantía constituida.
  - d) Si se ejercitara antes del transcurso de 30 años la propietaria retendrá un 5% del importe de la garantía constituida.
- 6.4.2. La resolución por incumplimiento de la obligación del pago del canon implicará una penalidad del duplo de las cantidades adeudadas, incluidos intereses de demora devengados, hasta el momento en que se firme el acuerdo de resolución.
- 6.4.3. El incumplimiento de la obligación de puesta en marcha de la actividad en el plazo máximo fijado implicará una penalidad del 5% de la garantía constituida por cada período de 3 meses en que se retrase el cumplimiento de la obligación, salvo que se acredite causa justificada no imputable al superficiario.
- 6.4.4. La resolución que tenga por causa el incumplimiento de las obligaciones establecidas en las letras c, d, e, f y g del apartado 2.2 del presente capítulo, llevarán aparejada una penalidad del 30% del importe de la garantía definitivamente constituida.
- 6.4.5. Las penalidades se acumularán entre sí cuando concurren varias causas para la extinción del contrato, sin poder superar en ningún caso el importe de la garantía.
- 6.4.6. En todo caso, las penalidades impuestas se sumarán a la indemnización por daños y perjuicios que a la propietaria pueda corresponder. Cuando la indemnización por daños y perjuicios y las penalidades exigidas fijadas en el acuerdo de resolución superen el importe de la garantía definitiva constituida, la propietaria podrá reclamar, más allá del importe garantizado, el pago de cantidades por indemnización de daños y perjuicios graves conforme a lo establecido en el apartado 6.3.3 del

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN		
FIRMADO POR	JOAQUIN GALLARDO GUTIERREZ	23/07/2025
VERIFICACIÓN		PÁG. 47/53

presente capítulo.

### **6.5. Procedimiento para la extinción o resolución del contrato.**

- 6.5.1. La extinción del derecho de superficie por concurrencia de alguna de las causas relacionadas en el apartado 6.1. se realizará por acuerdo motivado de la Dirección General de Patrimonio, que constituirá título suficiente para la inscripción en el Registro de la Propiedad.
- 6.5.2. La resolución del derecho de superficie por concurrencia de alguna de las causas relacionadas en el apartado 6.2 requerirá la previa instrucción de un procedimiento de resolución contractual que requerirá, en todo caso, audiencia al superficiario.
- 6.5.3. El acuerdo de extinción o resolución del contrato contendrá pronunciamiento expreso sobre la procedencia o no de la pérdida, devolución o cancelación de la garantía definitiva.

### **6.6. Efectos frente a terceros. Protección del crédito hipotecario.**

- 6.6.1. La extinción del derecho de superficie por transcurso del tiempo implicará la extinción de toda clase de derechos reales o personales impuestos por el superficiario conforme a lo establecido por el artículo 54 del Texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre. Si el superficiario hubiera dado en arrendamiento todo o parte del edificio, quedarán resueltos todos los arrendamientos otorgados por el superficiario, conforme a lo establecido en el artículo 13 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.
- 6.6.2. De acuerdo con lo establecido en este mismo artículo 54, si por cualquier otra causa se reunieran los derechos de propiedad del suelo y los del superficiario, las cargas que recayeran sobre uno y otro derecho continuarán gravándose separadamente hasta el transcurso del plazo del derecho de superficie.

## **7. Prevención del blanqueo de capitales y financiación del terrorismo.**

Los superficiarios quedarán sometidos a las disposiciones contenidas en la Ley 10/2010 de 28 de abril, de Prevención del Blanqueo de Capitales y de la

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN		
FIRMADO POR	JOAQUIN GALLARDO GUTIERREZ	23/07/2025
VERIFICACIÓN		PÁG. 48/53

Financiación del Terrorismo, pudiendo ser requeridos, en cualquier momento por la Dirección General de Patrimonio sobre el origen de los fondos destinados a financiar el derecho de superficie que se concede en el presente Pliego.

## 8. Jurisdicción y sumisión expresa.

- 8.1. Mas allá de la facultad de resolución de dudas que tiene la Administración en vía administrativa, el orden jurisdiccional civil será el competente para resolver las controversias que surjan sobre el contrato entre las partes. No obstante, se considerarán actos jurídicos separables los que se dicten con relación a su preparación y adjudicación y, en consecuencia, podrán ser impugnados ante el orden jurisdiccional contencioso-administrativo, de acuerdo con su norma reguladora.
- 8.2. Las partes, con renuncia al fuero propio que pudiera corresponderles, reconocen la competencia de los juzgados y tribunales de la ciudad de Málaga.

## 9. Confidencialidad.

- 9.1. Sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación vigente en materia de acceso a la información pública y de las disposiciones contenidas en la presente Ley relativas a la publicidad de la adjudicación y a la información que debe darse a las personas candidatos y a las personas licitadoras, la Dirección General de Patrimonio no podrá divulgar la información facilitada por los empresarios que estos hayan designado como confidencial en el momento de presentar su oferta.
- 9.2. El carácter de confidencial afecta, entre otros, a los secretos técnicos o comerciales, a los aspectos confidenciales de las ofertas y a cualesquiera otras informaciones cuyo contenido pueda ser utilizado para falsear la competencia, ya sea en ese procedimiento de licitación o en otros posteriores.
- 9.3. El deber de confidencialidad del órgano de contratación, así como de sus servicios dependientes, no podrá extenderse a todo el contenido de la oferta del adjudicatario ni a todo el contenido de los informes y documentación que, en su caso, generen directa o indirectamente la Dirección General de Patrimonio o las personas licitadoras en el curso del procedimiento de

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN		
FIRMADO POR	JOAQUIN GALLARDO GUTIERREZ	23/07/2025
VERIFICACIÓN		PÁG. 49/53

licitación. Únicamente podrá extenderse a documentos que tengan una difusión restringida, y en ningún caso a documentos que sean públicamente accesibles.

- 9.4. El deber de confidencialidad tampoco podrá impedir la divulgación pública de partes no confidenciales del contrato a celebrar respetando, en todo caso, lo dispuesto en la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN		
FIRMADO POR	JOAQUIN GALLARDO GUTIERREZ	23/07/2025
VERIFICACIÓN		PÁG. 50/53

## ANEXOS

Se hace constar que se incorporan a continuación los Anexos del presente Pliego mediante sus correspondientes sumas de verificación generadas con el algoritmo criptográfico SHA-256 en formato hexadecimal, para garantizar así la integridad de los mismos.

El contenido de cada Anexo se considera parte integrante del presente Pliego y su verificación a través de la suma de comprobación permitirá, en todo momento, certificar que no se han producido modificaciones no autorizadas en dichos documentos.

### ANEXO 01. Ficha descriptiva del inmueble

Fichero:

Anexo 01. Ficha Descriptiva del Inmueble.pdf

Suma de verificación (SHA256 hexadecimal):

39a4e56b872e3114d93f7638036d39171ba6a19b33810aecbc1bf8598d93986d

### ANEXO 02. Nota Simple

Fichero:

Anexo 02. Nota simple.pdf

Suma de verificación (SHA256 hexadecimal):

3d5ea31099ec313b86e288b4f37b717f90f39992b6d675840ec01d8e354c8048

### ANEXO 03. Certificación catastral descriptiva y gráfica

Fichero:

Anexo 03. Certificación Catastral.pdf

Suma de verificación (SHA256 hexadecimal):

1b4d23b220e78aa0eaffbe9799ed89f44fd2b67c29875cb751fe486a74ae1873

### ANEXO 04. Plano del PGOM en tramitación relativa al Objetivo Estratégico OE.13

Fichero:

Anexo 04. Plano PGOM en tramit OE13.pdf

Suma de verificación (SHA256 hexadecimal):

7d39aff536550ced3de35d6ab900660e521154b3d88c46e4e1f41eb0e451657f

### ANEXO 05. Estudio de ordenación

Fichero:

Anexo 05. Estudio de Ordenación.copia.pdf

Suma de verificación (SHA256 hexadecimal):

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN		
FIRMADO POR	JOAQUIN GALLARDO GUTIERREZ	23/07/2025
VERIFICACIÓN		PÁG. 51/53

465bd5f845898c7d58ec413b605f58652af74a4a1ce76156a8a1b9bdc33463ed

**ANEXO 06. Convenio de colaboración patrimonial y urbanística para la tramitación de estudio de ordenación en relación con la Residencia de Tiempo Libre de Marbella**

Fichero:

Anexo 06. Conv Colab CEHFE-Ayuntamiento Marbella.copia.pdf

Suma de verificación (SHA256 hexadecimal):

817ff7a6951e9439076a41dd8053783b283659bf0d7cef86231afd9d5993cc07

**ANEXO 07. Resolución de 19 de septiembre de 2006 de inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz**

Fichero:

Anexo 07. Res DG Bien Cult, Inscrip en CGPHA.pdf

Suma de verificación (SHA256 hexadecimal):

e685d0f512a670d8e506a8c91f2a71aae5e8de44fb34235da052a1267bee6216

**ANEXO 08. Estudio de investigación del Departamento de Historia, Teoría y Composición Arquitectónicas de la Escuela Superior de Arquitectura de la Universidad de Sevilla**

Fichero:

Anexo 08. Estudio Investig US.copia.pdf

Suma de verificación (SHA256 hexadecimal):

8a0269b8430c85c5fd75f5a344899841fe899db02e14a4d1cb1a92a56833ca2

**ANEXO 09. Informe favorable del servicio de bienes culturales de la Delegación Territorial de Turismo, Cultura y Deporte en Málaga**

Fichero:

Anexo 09. Informe favorable DT Cultura.copia.pdf

Suma de verificación (SHA256 hexadecimal):

174a4ac7f39db52c75a802238f6b05522dfda46252748af166b3762fd109d352

**ANEXO 10. Planos de deslinde de dominio público marítimo terrestre**

Fichero:

Anexo 10. Planos Deslinde DPMT.pdf

Suma de verificación (SHA256 hexadecimal):

b98874d781d1fa8d7a3910c95ce7324ce11647f3b75aa56ed734f83ae4602bda

**ANEXO 11. Declaración**

Fichero:

Anexo 11. Declaración.pdf

Suma de verificación (SHA256 hexadecimal):

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN		
FIRMADO POR	JOAQUIN GALLARDO GUTIERREZ	23/07/2025
VERIFICACIÓN		PÁG. 52/53

c1f438f88af9b95d31725b2d15bab55e9497f8a58044f3e3aaab74a104ba4ea7

### **ANEXO 12. Proposición económica**

Fichero:

Anexo 12. Proposición económica.pdf

Suma de verificación (SHA256 hexadecimal):

e0becfdc988f22b4944ab914be763cf3aa6e3ff2794e7e19dbdb6609b300b9a7

### **ANEXO 13. Solicitud de participación**

Fichero:

Anexo 13. Solicitud de participación.pdf

Suma de verificación (SHA256 hexadecimal):

4f841486b2ff6805cf3d1cc2cdcf8e8c33c9b5b43af9beb323b3453bc523b7b6

### **ANEXO 14. Modelo de declaración de confidencialidad de datos y documentos**

Fichero:

Anexo 14. Declaración de confidencialidad.pdf

Suma de verificación (SHA256 hexadecimal):

7c79b95e8e382a739579cc6520b528fd2cb94a53e7ea6d6aa7f2f840905751a8

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN		
FIRMADO POR	JOAQUIN GALLARDO GUTIERREZ	23/07/2025
VERIFICACIÓN		PÁG. 53/53