

N.º expediente: REC. ALZADA 18/25 PA
Procedimiento: Enajenación mediante subasta
Acto: Acuerdo cumplimiento de resolución

ACUERDO DE 20 DE NOVIEMBRE DE 2025, DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE PATRIMONIO POR EL QUE SE DA CUMPLIMIENTO A LA RESOLUCIÓN DE LA SECRETARÍA GENERAL DE HACIENDA DE LA CONSEJERÍA DE ECONOMÍA, HACIENDA, FONDOS EUROPEOS Y DIÁLOGO SOCIAL, POR LA QUE SE RESUELVE EL RECURSO DE ALZADA INTERPUESTO POR D. JOSÉ LUQUE GARCÍA, EN NOMBRE Y REPRESENTACIÓN DE LA MERCANTIL “CASTILLO DE SAN LUIS S.L.” CONTRA EL ACUERDO DE 23 DE JULIO DE 2025, DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE PATRIMONIO, POR EL QUE SE APRUEBA EL PLIEGO DE CONDICIONES QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO QUE HA DE REGIR LA LICITACIÓN DEL CONTRATO DE CONSTITUCIÓN DE UN DERECHO REAL DE SUPERFICIE A TÍTULO ONEROSO SOBRE EL INMUEBLE QUE ALBERGÓ LA RESIDENCIA DE TIEMPO LIBRE DE MARBE-LLA (MÁLAGA).

Con fecha 23 de julio de 2025, la Dirección General de Patrimonio de la entonces Consejería de Economía, Hacienda y Fondos Europeos dicta Acuerdo por el que se aprueba el Pliego de Condiciones que regula el procedimiento que ha de regir la licitación del contrato para la constitución de un derecho real de superficie a título oneroso sobre el inmueble que albergó la Residencia de Tiempo Libre de Marbella (Málaga), procedimiento de licitación que se anuncia mediante Acuerdo de la citada Dirección General de la misma fecha y que se publica en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía número 144 de fecha 29 de julio de 2025.

Con fecha 29 de agosto de 2025, D. José Luque García, en nombre y representación de la mercantil “Castillo de San Luis S.L.” interpone, al amparo del artículo 112 de la Ley 39/2015, recurso alzada contra la cláusula 3.4 del pliego condiciones.

Con fecha 19 de noviembre de 2025, se dicta Resolución de la Secretaría General de Hacienda de la Consejería de Economía, Hacienda, Fondos europeos y Diálogo Social, por la que, en relación a las pretensiones contenidas en el recurso de alzada interpuesto por D. José Luque García, en nombre y representación de la mercantil “Castillo de San Luis, S.L.”, se resuelve:

“PRIMERO.- Desestimar la pretensión de la recurrente de modificación de la cláusula 3.4 del pliego, eliminando la referencia al Índice de Precios Hoteleros como mecanismo obligatorio de actualización del canon anual, al estar su utilización debidamente justificada y amparada por la legislación aplicable en los términos expresados en los fundamentos de derecho de la presente Resolución.

SEGUNDO.- Desestimar igualmente la solicitud de eliminación de la cláusula de actualización de la garantía definitiva en base al índice de IPH de Andalucía, conforme a los fundamentos de derecho de la presente Resolución.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOAQUIN GALLARDO GUTIERREZ	20/11/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm2V3XL9VDNUZZV45D3XCCUELFD	PÁG. 1/3	



TERCERO.- Estimar la pretensión subsidiaria de fijar un límite máximo al incremento anual del canon y, en consecuencia, deberá modificarse el apartado 3.4 del capítulo IV del Pliego de condiciones en los siguientes términos:

- 1) **El apartado 3.4 del capítulo IV del Pliego de condiciones** quedaría redactada como sigue:

“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:

Se tomará como referencia la tasa media anual correspondiente al año natural inmediatamente anterior al ejercicio en que se realice la actualización calculada del siguiente modo:

$$TMA = \frac{1}{12} \sum_{i=1}^{12} T_i$$

Donde:

- **TMA:** tasa media anual.
- **T_i:** tasa de variación interanual correspondiente al mes i (en porcentaje).
- Los 12 términos corresponderán a los meses de enero a diciembre de cada año natural.

Interpretación:

- Cada **T_i** es el dato mensual que publica el INE: “Variación interanual del IPH de Andalucía: x% enero +x %, febrero +x %, marzo +x %... diciembre x”
- Se suman los 12 valores y se divide entre 12.
- El resultado (**TMA**) representa la **tasa media anual** del índice durante el año natural.

3.4.3. La fórmula de actualización será:

- a) Canon actualizado = Canon base devengado el año anterior × (1 + TMA).
- b) El canon resultante no podrá experimentar un incremento superior al de la tasa de variación anual del IPC nacional correspondiente al mismo periodo incrementada en dos puntos porcentuales.

3.4.3. Consideraciones especiales:

- o 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.
- o La actualización del canon estará sujeta a los principios de transparencia y proporcionalidad, conforme a lo establecido en la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de Desindexación de la Economía Española y su Reglamento, aprobado por Real Decreto 55/2017, de 3 de febrero”.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOAQUIN GALLARDO GUTIERREZ	20/11/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm2V3XL9VDNUZZV45D3XCCUELFD	PÁG. 2/3	



- 2) **Se deberá ampliar el plazo de presentación de ofertas en un mes adicional, hasta las 14:00 horas del día 23 de diciembre de 2025, en coherencia con el Acuerdo de la Dirección General de Patrimonio de 19 de noviembre de 2025 por el que se contesta la solicitud de aclaraciones relativa al 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).**

Por todo lo expuesto, esta Dirección General de Patrimonio

ACUERDA

PRIMERO.- Modificar el apartado 3.4 del Capítulo IV del Pliego de condiciones que regula el procedimiento que ha de regir la licitación del contrato para la constitución de un derecho real de superficie a título oneroso sobre el inmueble que albergó la Residencia de Tiempo Libre de Marbella (Málaga), en los términos acordados por la Resolución de la Secretaría General de Hacienda de 19 de noviembre de 2021.

SEGUNDO.- Ampliar el plazo de presentación de ofertas en un mes adicional, hasta las 14:00 horas del día 23 de diciembre de 2025, en coherencia con el Acuerdo de la Dirección General de Patrimonio de 19 de noviembre de 2025 por el que se contesta la solicitud de aclaraciones relativa al 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).

TERCERO.- Anunciar la modificación del pliego de condiciones y la ampliación del plazo para la presentación de ofertas mediante su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía y en el Portal web de la Junta de Andalucía (Consejería de Economía, Hacienda y Fondos Europeos):

<https://juntadeandalucia.es/organismos/economiahaciendayfondoseuropeos/areas/patrimonio/subastas-concursos/paginas/subastas-abierto.html#toc-licitacion-del-contrato-para-la-constitucion-de-un-derecho-real-de-superficie-a-titulo-oneroso-sobre-el-inmueble-que-alberg-la-residencia-de-tiempo-libre-de-marbella-m-laga->

En Sevilla, a la fecha de la firma electrónica.

EL DIRECTOR GENERAL DE PATRIMONIO
Joaquín Gallardo Gutiérrez

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOAQUIN GALLARDO GUTIERREZ	20/11/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm2V3XL9VDNUZZV45D3XCCUELFD	PÁG. 3/3	