



**PLIEGO DE CONDICIONES QUE REGULAN LA LICITACIÓN DEL
CONTRATO DE CONSTITUCIÓN DEL DERECHO REAL DE
SUPERFICIE DEL INMUEBLE DENOMINADO RESIDENCIA DE
TIEMPO LIBRE DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN (CÁDIZ)**


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	25/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmZVWUPXBW4Y59A4N4ALMHS DHYB	PÁG. 1/48	

ÍNDICE

CAPÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES.....	4
1. Objeto, finalidad y destino.	4
2. Régimen jurídico.	4
3. Descripción del inmueble.	5
4. Información sobre la situación urbanística del inmueble.	8
5. Dominio Público Marítimo-Terrestre.....	10
6. Características del derecho real de superficie.	11
7. Duración del derecho real de superficie.	13
8. Precio.....	14
9. Publicidad.	14
10. Visitas.	14
CAPÍTULO II.- PARTICIPACIÓN EN LA LICITACIÓN.	15
1. Capacidad para contratar.	15
2. Requisitos de solvencia y garantía especial de inversión.	16
3. Condiciones de participación.	17
CAPÍTULO III.- PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES, MESA DE CONTRATACIÓN, PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN Y FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO.	18
1. Contenido y forma de presentación de la documentación.....	18
2. Garantía provisional.	22
3. Presentación de los sobres.	24
4. Mesa de Contratación.	25
5. Procedimiento de adjudicación.....	25
6. Trámites previos a la formalización del contrato	29
7. Garantía definitiva.....	30
8. Constitución del derecho y puesta a disposición del inmueble.....	32
9. Modificación, suspensión y desistimiento del procedimiento.....	32
CAPÍTULO IV.- EJECUCIÓN Y RESOLUCIÓN DEL CONTRATO	33

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	25/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmZVWUPXBW4Y59A4N4ALMHS DHYB	PÁG. 2/48	

1. Principio de riesgo y ventura.....	33
2. Derechos y obligaciones de la persona superficiaria.....	34
3. Facturación y pago	36
4. Hipoteca del derecho de superficie y de las construcciones.	38
5. Facultades de la Administración.	39
6. Extinción y resolución del derecho de superficie.	39
CAPÍTULO V.- OTRAS DISPOSICIONES.	44
1. Prevención del blanqueo de capitales y financiación del terrorismo.....	44
2. Jurisdicción y sumisión expresa.	44
3. Confidencialidad.	45
ANEXOS.....	46
ANEXO 01. Ficha descriptiva del inmueble	46
ANEXO 02. Nota Simple	46
ANEXO 03. Certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela	46
ANEXO 04. Plano OE.RC.00 “Ordenación Estructural: Recursos Costas”	46
ANEXO 05. Plano OE.UG.00 “Ordenación Estructural: Usos y Densidades Globales”	47
ANEXO 06. Ficha catálogo de bienes protegidos del PGOU de la Línea de la Concepción.....	47
ANEXO 07. Oficio solicitando corrección de errores en Plano OP.SL.03.....	47
ANEXO 08. Plano deslinde DL-36-CA.....	47
ANEXO 09. Solicitud de participación en subasta	47
ANEXO 10. Declaración sobre A	47
ANEXO 11. Modelo de declaración de confidencialidad de datos y documentos.....	48
ANEXO 12. Proposición económica.....	48

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	25/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmZVWUPXBW4Y59A4N4ALMHSDDHYB	PÁG. 3/48	


CAPÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

1. Objeto, finalidad y destino.

- 1.1. El presente Pliego tiene por objeto establecer las condiciones por las que se registrará la constitución, a título oneroso, de un derecho real de superficie sobre el inmueble denominado Residencia de Tiempo Libre de La Línea de la Concepción (en adelante, Residencia de Tiempo Libre de La Línea) en los términos descritos en el apartado 3 de este Capítulo.
- 1.2. La finalidad perseguida es la de promover la revitalización, puesta en uso y valor de dicho inmueble, en el marco de la plena protección del medio ambiente y del impulso de la actividad económica y la generación de empleo en el municipio. Con tal fin, la persona superficiaria deberá adecuar el inmueble al deslinde del Dominio Público Marítimo-Terrestre (en adelante DPMT) y al resto de afecciones derivadas de la normativa en materia de costas.
- 1.3. Durante todo el periodo de vigencia del derecho de superficie, el inmueble deberá destinarse al desarrollo de actividad permitida por la normativa urbanística aplicable.

2. Régimen jurídico.

- 2.1. 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 para resolver las dudas y lagunas que pudieran presentarse de conformidad con el art. 4 de la LCSP.
- 2.2. Los negocios jurídicos patrimoniales se regulan en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía, por el Título IV de la Ley 7/2025, de 22 de diciembre, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía (en adelante LPCAA), cuyo artículo 79 de la LPCAA establece que: “Los contratos, convenios y demás negocios jurídicos patrimoniales se registrarán, en cuanto a su preparación y adjudicación, por la presente ley, su normativa de

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	25/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmZVWUPXBW4Y59A4N4ALMHS DHYB	PÁG. 4/48	

desarrollo y por la normativa de aplicación general y básica sobre patrimonio de las Administraciones públicas, y, en lo no previsto en estas normas, por los principios de la legislación de contratos del sector público. Sus efectos y extinción se regirán por esta ley, su normativa de desarrollo y las normas de derecho privado”.


A los negocios jurídicos de disposición, entre los que los que se incluyen los de gravamen, dedica el mencionado Título IV de la LPCAA, su Capítulo III (artículos 103 a 118), a cuyo contenido habrá de estarse.

Asimismo, en lo que no sea contradictorio con lo dispuesto en la LPCAA, serán de aplicación las disposiciones del 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).

- 2.3. En el ámbito del derecho privado, el derecho real de superficie se rige por el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (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.
- 2.4. El contrato que se formalice se regirá, 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 de la persona adjudicataria resultará vinculante para éste.
- 2.5. En materia de costas será de aplicación lo dispuesto en la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas (en adelante LCO) y su normativa de desarrollo.

3. Descripción del inmueble.

- 3.1. El derecho de superficie se constituirá sobre la parte que no constituye DPMT de la Residencia de Tiempo Libre de La Línea, incluyendo todas las construcciones e instalaciones, situado en la carretera de La Residencia s/n, en el término municipal de La Línea de la Concepción, finca registral nº 51961 del Registro de la Propiedad de la Línea de la Concepción y parcela catastral 0788101TF9008N0001WZ.

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	25/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmZVWUPXBW4Y59A4N4ALMHS DHYB	PÁG. 5/48	


La concreta parcela sobre la que se constituirá el derecho de superficie se identifica en el subapartado 3 de este apartado como subparcela oeste.

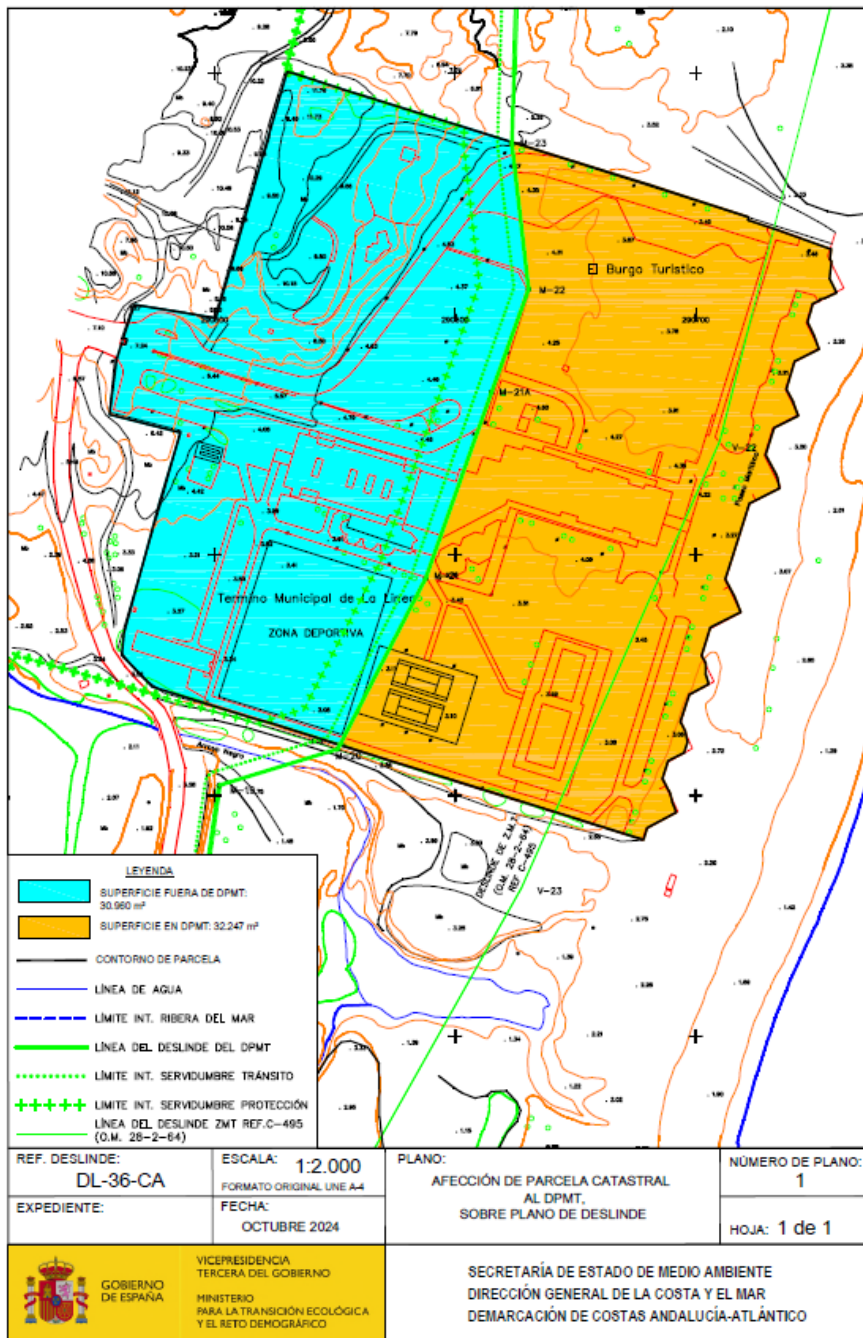
3.2. La Administración de la Junta de Andalucía es propietaria en virtud de título de transferencia operada por el Real Decreto 3585/1983, de 28 de diciembre, sobre traspaso de funciones y servicios de la Administración del Estado a la Junta de Andalucía, en materia de tiempo libre.

Consta inscrita en el Inventario General de Bienes y Derechos de la Comunidad Autónoma de Andalucía con carácter patrimonial y número de inventario 2006003231.

3.3. Por Orden Ministerial de fecha 16 de octubre de 1995 se aprobó el deslinde del DPMT identificado con clave CDL-36-CA realizado por la Demarcación de Costas de Andalucía-Atlántico. Conforme a lo aprobado, la parcela en la que se ubicaba la Residencia de Tiempo Libre de la Línea quedó dividida en dos partes:


- A) Subparcela oeste (en azul), con una superficie de 30.960 m² de propiedad de la Junta de Andalucía y afectada en su linde este por servidumbre de DPMT. La superficie edificable de esta subparcela asciende a 15.480 m² de acuerdo con lo descrito en el apartado 4 del presente Capítulo.
- B) Subparcela este (en amarillo), con una superficie de 32.247 m², incluida en el DPMT, de titularidad estatal.

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	25/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmZVWUPXBW4Y59A4N4ALMHS DHYB	PÁG. 6/48	



3.4. Se incorporan al presente Pliego:

- **Anexo 1:** Ficha descriptiva del inmueble.
- **Anexo 2:** Nota simple registral.

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	25/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmZVWUPXBW4Y59A4N4ALMHSDDHYB	PÁG. 7/48	

- **Anexo 3:** Certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela.

4. Información sobre la situación urbanística del inmueble.

- 4.1. La calificación y clasificación urbanística del inmueble es la descrita en la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de La Línea de la Concepción, aprobado por Orden de la Consejera de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda con fecha 27 de junio de 2024, entrando en vigor tras la publicación de su normativa en el BOJA nº 119, de 24 de junio de 2025.
- 4.2. La parcela está clasificada en el Plano OE.RC.00 “Ordenación Estructural: Recursos Costas” como Suelo Urbano Consolidado, afectado por una servidumbre de acceso peatonal y rodado a la playa.
- 4.3. En el Plano OE.UG.00 “Ordenación Estructural: Usos y Densidades Globales”, se califica la totalidad de la parcela excluida del DPMT de Uso Global Turístico.
- 4.4. La normativa del Uso Turístico está regulada en el art. 4.1.3 de las Normas Urbanísticas:


“El uso global turístico comprende las actividades y usos que se enmarcarán dentro de alguna de las categorías o modalidades contempladas en la normativa turística y en la Ley de Ordenación del Turismo de la Junta de Andalucía. El uso turístico es el que tiene como fin la prestación, en régimen de libre concurrencia y mediante precio, de servicios de alojamiento turístico temporal con fines vacacionales y de ocio, sin constituir cambio de residencia, así como de otros servicios complementarios a dichos alojamientos turísticos. Los espacios de uso turístico, sean de alojamientos o de servicios complementarios, han de contar con la pertinente autorización y calificación oficial concedida por la Administración competente.

Son usos pormenorizados del uso turístico el hospedaje y el resto de modalidades de alojamiento contempladas en la legislación en la materia. Siendo usos complementarios los usos comerciales, los usos de ocio y los dotacionales.”

Y se desarrolla en los siguientes usos pormenorizados:

“Artículo 4.5. 1 Uso turístico recreativo

Son instalaciones recreativo- turísticas los acuarios, aeródromos, campos de golf, centros ecuestres, centros de interpretación, circuitos de motocross y supercross, parques acuáticos, parques temáticos, y todas aquellas instalaciones para ocio, turismo, deporte o interpretación vinculados a los desarrollos propios del uso global turístico.”

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	25/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmZVWUPXBW4Y59A4N4ALMHS DHYB	PÁG. 8/48	

“Artículo 4.5. 2 Uso hotelero

Es el destinado al hospedaje o al alojamiento temporal de personas. Incluye hoteles, hostales, pensiones etc. En las determinaciones propias del diseño de la edificación se estará sujeto, además de por las condiciones de la edificación impuestas por este planeamiento, a lo dispuesto por la reglamentación específica en la materia. Este uso se admite en cualquier situación en la edificación o incluso en edificio de uso exclusivo.”

4.5. El art. 6.5.25 de las Normas Urbanísticas establece en la Subzona EAS III (Burgo turístico zona hotelera) los siguientes parámetros:

- *Edificabilidad neta máxima (Ie): 0,5 m2t/m2s*
- *Condiciones de edificación: edificación aislada.*
- *Tipo de parcela: la definida en el plano de calificación.*
- *Altura máxima: 4 plantas.*
- *Ocupación: 20%.*
- *Separación a linderos: frente fondo y laterales 30 metros.*
- *Condiciones particulares de ocupación:*
 - a) No se permiten fachadas mayores de 40 m de longitud*
 - b) Los edificios de más de 30m de longitud se ubicarán perpendiculares al mar.*
 - c) La longitud máxima paralela al mar será de 16 m.*
 - d) Fuera del área de movimiento de las parcelas desarrolladas con la tipología de viviendas unifamiliares aisladas, sólo podrán diseñarse los siguientes elementos auxiliares.*
 - e) Los accesos a sótano y semisótano siempre que sean descubiertos.*
 - f) Las piscinas y equipos de depuración siempre que sean bajo rasante.*
 - g) Pérgolas decorativas siempre que no computen a efectos de edificabilidad ni sean susceptibles de edificarse por carecer de elementos estructurales suficientes. Sólo podrán cubrirse con plantas naturales.*
 - h) No se permitirán en estos suelos, fuera del área de movimiento, barbacoas cubiertas con algún elemento constructivo, así como ninguna construcción que no esté definida específicamente en este apartado.*


4.6. El catálogo de bienes protegidos del PGOU recoge como elemento protegido la fortificación existente en la zona norte de la parcela bajo la denominación “nº 41 Playa Burgo-Torrenueva. 1ª línea de defensa”:

“Obras permitidas;

Las encaminadas a la consolidación del terreno sobre el que se asientan y al mantenimiento y preservación de los fortines. Prevalciendo la Defensa Nacional sobre cualquier otra regulación, ordenación o actuación administrativa

Usos permitidos;

Hitos en itinerarios didácticos, miradores, centros de interpretación, observatorios ornitológicos, espacios expositivos y todos aquellos compatibles con su conservación y puesta en valor. Prevalciendo la Defensa Nacional sobre cualquier otra regulación,

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	25/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmZVWUPXBW4Y59A4N4ALMHS DHYB	PÁG. 9/48	

ordenación o actuación administrativa”.

- 4.7. Se ha observado la existencia de un error material en el Plano OP.SL.03 de “Ordenación Pormenorizada: Sistemas Locales y Media Dotacional” que califica, en contradicción con los planos de ordenación estructural, una parte de la zona norte de la parcela como “Sistema Local de Espacios Libres”. Dicho error ha sido corroborado por los técnicos municipales y por el propio equipo redactor del citado PGOU.


A tales efectos, mediante oficio de 23 de febrero de 2026, la Dirección General de Patrimonio ha solicitado la tramitación del correspondiente expediente de corrección de errores del citado plano a fin de que se suprima la calificación contradictoria.

- 4.8. Se incorporan al presente Pliego:

- **Anexo 4:** Plano OE.RC.00 “Ordenación Estructural: Recursos Costas”.
- **Anexo 5:** Plano OE.UG.00 “Ordenación Estructural: Usos y Densidades Globales”.
- **Anexo 6:** Ficha catálogo de bienes protegidos del PGOU de la Línea de la Concepción.
- **Anexo 7:** Oficio de la Dirección General de Patrimonio de 23 de febrero de 2026 por el que se solicita la tramitación de expediente de corrección de errores del Plano OP.SL.03 de “Ordenación Pormenorizada: Sistemas Locales y Media Dotacional”.

5. Dominio Público Marítimo-Terrestre.

- 5.1 Por Orden Ministerial de fecha 16 de octubre de 1995 se aprobó el deslinde del DPMT identificado con clave CDL-36-CA realizado por la Demarcación de Costas de Andalucía-Atlántico. Conforme a lo aprobado, la parcela quedó dividida en dos partes, adquiriendo el Estado la titularidad de la subparcela ocupada por DPMT, según se expone en el apartado 3.3 del presente Capítulo.
- 5.2 La Junta de Andalucía, que ha venido ostentando la posesión pacífica e ininterrumpida de toda la parcela hasta el momento presente, solicitó a la Demarcación de Costas de Andalucía-Atlántico, dependiente del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, el reconocimiento de un

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	25/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmZVWUPXBW4Y59A4N4ALMHS DHYB	PÁG. 10/48	

derecho concesional sobre el DPMT, de conformidad con lo dispuesto en el apartado tercero de la Disposición Transitoria Primera de la LCO.

Mediante resolución de la Dirección General de la Costa y el Mar de 9 de febrero de 2026 se declara no haber lugar al otorgamiento de la concesión solicitada. Contra dicha resolución la Junta de Andalucía podrá formular los recursos pertinentes.


- 5.3 En caso de otorgamiento de concesión del DPMT en vía de recurso, la Administración de la Junta de Andalucía procederá a su inscripción registral, posibilitando el uso y ocupación del DPMT por la persona superficiaria, sin incremento del canon anual. Dicho uso y ocupación se ejercerán mientras la concesión se encuentre vigente, incluidas, en su caso, sus prórrogas, asumiendo la persona superficiaria la totalidad de los derechos y obligaciones inherentes a la condición de usuario y ocupante, conforme a lo previsto en el Capítulo IV del presente Pliego. El ejercicio de las eventuales prórrogas se llevará a cabo por la propietaria, atendiendo al interés de la persona superficiaria y a costa de ésta.

Cualesquiera requerimientos, responsabilidades o sanciones que la Administración General del Estado pudiera dirigir a la Comunidad Autónoma de Andalucía como consecuencia del incumplimiento de dichas obligaciones serán repercutidos directamente a la persona superficiaria, pudiendo constituir causa de resolución del derecho de superficie, de conformidad con lo dispuesto en el apartado 6.2 del Capítulo IV del presente Pliego.


- 5.4 Con independencia del otorgamiento o no de la concesión, la persona superficiaria deberá adecuar el inmueble al deslinde del DPMT y al resto de afecciones derivadas de la normativa en materia de costas en los términos y plazos establecidos en el presente Pliego.
- 5.5 Se incorporan al presente Pliego:
- **Anexo 8:** Plano deslinde DL-36-CA.

6. Características del derecho real de superficie.

- 6.1. El derecho real de superficie atribuye a la persona superficiaria la facultad de realizar construcciones o edificaciones sobre y bajo rasante, manteniendo la propiedad temporal de las construcciones e instalaciones realizadas. Se constituye, además, sobre las construcciones e instalaciones ya existentes, sin perjuicio de la propiedad separada del titular del suelo.

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	25/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmZVWUPXBW4Y59A4N4ALMHS DHYB	PÁG. 11/48	

- 6.2. 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 (artículo 53.2 del TRLSRU). A tal fin, la persona licitadora que resulte adjudicataria en el presente procedimiento y los representantes de la Administración de la Junta 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.
- 6.3. 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.
- 6.4. 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, la persona superficiaria 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 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 a la persona adjudicataria originaria: Falta de cumplimiento de la obligación de adecuar el inmueble al deslinde del DPMT y al resto de afecciones derivadas de la normativa en materia de cosas o de realizar las inversiones en el inmueble establecida que se refiere en la

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	25/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmZVWUPXBW4Y59A4N4ALMHS DHYB	PÁG. 12/48	

letra b) del apartado 2.2 del Capítulo IV.

- Respecto a la nueva persona adjudicataria: 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.

6.5. 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.

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

6.7. 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 a la persona superficiaria.


7. Duración del derecho real de superficie.

7.1. 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.

7.2. 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.

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	25/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmZVWUPXBW4Y59A4N4ALMHSDDHYB	PÁG. 13/48	

8. Precio.

- 8.1. 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.
- 8.2. Las ofertas presentadas deberán ser superiores al canon mínimo de licitación que se fija en **TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL EUROS ANUALES** (365.000 €) impuestos no incluidos. El canon estará sujeto a IVA al tipo impositivo vigente o al impuesto en vigor que lo grave en cada momento.
- 8.3. El canon se revisará y actualizará conforme a lo establecido en el apartado 3 del Capítulo IV del presente Pliego.
- 8.4. 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.
- 8.5. Con la finalidad de facilitar la ejecución de inversiones y la puesta en marcha de la actividad económica, se establecen, en favor de la persona superficiaria, 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.


9. Publicidad.

- 9.1. La presente licitación se publicará en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.
- 9.2. Asimismo, se procederá a su publicación en el portal web de la Junta de Andalucía (Consejería de Economía, Hacienda, Fondos Europeos y Diálogo Social) en el que podrá, además, obtenerse documentación e información de interés y el desarrollo del procedimiento:

<https://juntadeandalucia.es/organismos/economiahaciendayfondoseuropeos/areas/patrimonio/subastas-concursos/paginas/subastas-abierto.html>

10. Visitas.

- 10.1. Las personas interesadas en participar en la licitación podrán conocer

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	25/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmZVWUPXBW4Y59A4N4ALMHS DHYB	PÁG. 14/48	

físicamente el inmueble previa solicitud presentada ante la Secretaría General Provincial de la Consejería de Economía, Hacienda, Fondos Europeos y Diálogo Social de la provincia de Cádiz.

A tal efecto, deberán dirigir correo electrónico a la dirección:

delegacion.cadiz.cehyfe@juntadeandalucia.es


Con copia a la dirección:

operacionespaticrimoniales.cehyfe@juntadeandalucia.es

CAPÍTULO II.- PARTICIPACIÓN EN LA LICITACIÓN.

1. Capacidad para contratar.

- 1.1. Conforme al artículo 80 de la LPCAA podrán tomar parte en la licitación las personas físicas y jurídicas que tengan capacidad para contratar con arreglo a las normas civiles.
- 1.2. No podrán tomar parte en la licitación, aquellas personas de naturaleza privada que incurran en alguna de las prohibiciones para contratar con la Administración previstas en la legislación de contratos del sector público.
- 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.

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	25/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmZVWUPXBW4Y59A4N4ALMHSDDHYB	PÁG. 15/48	

2. Requisitos de solvencia y garantía especial de inversión.

2.1. A fin de garantizar el objeto, finalidad y destino de la presente licitación, las personas interesadas en participar deberán cumplir, además, con los siguientes requisitos:

a) De solvencia:

Disponer de un volumen anual de negocios en los ámbitos permitidos por la normativa urbanística o relacionados directamente con estos, referido al mejor ejercicio dentro de los cinco últimos años, al menos, por importe de **CINCO MILLONES DE EUROS** (5.000.000 €) 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.


El requisito de solvencia a que se refiere la presente letra deberá ser cumplido, en exclusiva, por la persona interesada en participar en la licitación, sin que se admita la integración de la solvencia por medios externos.

b) De garantía especial de inversión:

Comprometer una inversión de, al menos, **QUINCE MILLONES DE EUROS** (15.000.000 €) impuestos no incluidos, en el inmueble en el plazo máximo de 5 años desde la formalización del derecho de superficie.

En ningún caso se considerarán válidas, a efectos del cumplimiento de la inversión mínima exigida, aquellas actuaciones que consistan total o parcialmente en instalaciones no permanentes, desmontables o de escasa entidad constructiva, tales como campings, glamping, módulos móviles, estructuras ligeras temporales o soluciones análogas que no constituyan edificación fija conforme a la normativa urbanística aplicable. La inversión a computar deberá materializarse necesariamente en obras de edificación y actuaciones constructivas de carácter permanente, integradas en el inmueble y ajustadas a los parámetros urbanísticos exigibles

Este requisito se acreditará mediante la presentación de un estudio de adecuación del inmueble al deslinde del DPMT y al resto de afecciones

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	25/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmZVWUPXBW4Y59A4N4ALMHS DHYB	PÁG. 16/48	

derivadas de la normativa en materia de costas y de implantación de la actividad que pretende 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.

3. Condiciones de participación.

- 3.1. La intervención en el procedimiento significa que la persona licitadora conoce y acepta, en todos y cada uno de sus términos, las condiciones contenidas en el presente Pliego y sus anexos. Su desconocimiento, el de los documentos anexos que forman parte de él, o de las instrucciones, pliegos o normas de toda índole aprobadas por la Administración que puedan serle de aplicación en la ejecución de lo pactado, no le eximirá de la obligación de su cumplimiento.
- 3.2. La información sobre el inmueble proporcionada en el presente Pliego se realiza exclusivamente a efectos meramente informativos, independientemente y sin perjuicio de los restantes pronunciamientos o autorizaciones que procedan, por parte de las distintas administraciones u organismos, en base a sus competencias sustantivas o sectoriales.

Es responsabilidad de las personas interesadas en participar en la licitación constatar y verificar la situación física, jurídica, catastral y urbanística del inmueble, eximiendo, por tanto, de cualquier reclamación a la

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	25/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmZVWUPXBW4Y59A4N4ALMHSDDHYB	PÁG. 17/48	

administración de la Junta de Andalucía.


- 3.3. Los gastos de mantenimiento y conservación del inmueble corresponderán a la persona adjudicataria desde el momento del otorgamiento de la escritura de constitución del derecho real de superficie.

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 9, acompañada de UN SOBRE FIRMADO Y CERRADO en el que se incluirá la documentación requerida. En el anverso de este sobre se indicará:

<p>PROCEDIMIENTO DE CONSTITUCIÓN DE UN DERECHO REAL DE SUPERFICIE SOBRE LA PARCELA ANTES DESTINADA A RESIDENCIA DE TIEMPO LIBRE EN LA LÍNEA (CÁDIZ) EXPEDIENTE CA 26-006</p> <p>SOBRE DE LICITACIÓN</p> <p>Nombre y apellidos o razón social: _____</p>	
--	--

<p>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</p>			
FIRMADO POR	JOAQUIN GALLARDO GUTIERREZ	25/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmZVWUPXBW4Y59A4N4ALMHS DHYB	PÁG. 18/48	


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.
- 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:

A. SOBRE A: DOCUMENTACIÓN GENERAL acreditativa del cumplimiento de requisitos previos.

La documentación que debe incluirse es la siguiente:

- i. Declaración que se adjunta como Anexo 10 debidamente cumplimentada y firmada. En esta declaración se deberá consignar en todo caso una dirección de correo electrónico como medio preferente para la realización de notificaciones en el procedimiento.
- ii. Si quien formula oferta es persona física:
 1. De nacionalidad española, fotocopia de su DNI / NIF.
 2. 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

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	25/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmZVWUPXBW4Y59A4N4ALMHS DHYB	PÁG. 19/48	


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.

3. 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.

iii. Si quien formula la oferta es persona jurídica:


1. 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.
2. 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 poderes especiales no han de estar inscritos en un registro público.
3. 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.

iv. Cuando liciten entidades públicas o corporaciones oficiales, además de los correspondientes documentos que acrediten

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	25/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmZVWUPXBW4Y59A4N4ALMHS DHYB	PÁG. 20/48	

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.

- v. 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.
- vi. 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 .
- vii. Documentación acreditativa del cumplimiento del requisito de solvencia a que se refiere la letra a) del apartado 2.1 del Capítulo II.
- viii. 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.
- ix. 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 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

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	25/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmZVWUPXBW4Y59A4N4ALMHS DHYB	PÁG. 21/48	


Protección de Datos de Carácter Personal. Se adjunta como Anexo 11, un modelo al efecto.

B. 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 apartado 8.2 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 presentada en calidad de cesión a terceros. 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 el artículo 113.1 de la LPCAA, el importe de la garantía provisional se fija en **NOVENTA MIL EUROS** (90.000 €), entre el 5% y el 25% del canon mínimo de licitación.
- 2.3. La garantía podrá constituirse:
 - A. Ante la Caja General de Depósitos, en metálico, mediante confección y presentación de la solicitud de constitución de garantía y depósito, en la modalidad de garantía en efectivo, disponible en la oficina virtual de la Consejería de Economía, Hacienda, Fondos Europeos y Diálogo Social. El ingreso se realizará a través de la Plataforma telemática de pago y presentación de tributos y otros ingresos de la

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	25/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmZVWUPXBW4Y59A4N4ALMHSDDHYB	PÁG. 22/48	

Junta de Andalucía, para lo que será necesario disponer de certificado electrónico, obteniendo de manera inmediata el resguardo de constitución.

El pago puede realizarse mediante:

- Tarjeta de crédito.
- Cuenta bancaria abierta en entidades colaboradoras de la Junta de Andalucía.
- Transferencia bancaria.

B. Ante la Dirección General de Patrimonio, mediante presentación en el sobre A del documento de la garantía en la modalidad de aval bancario o certificado de seguro de caución.


2.4. 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 10 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 Economía, Hacienda, Fondos Europeos y Diálogo Social 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.)

De no haberse consignado la cuenta bancaria en el Anexo 10, 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.

2.5. 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, perderá la garantía constituida, sin perjuicio de la indemnización por las eventuales pérdidas que se hubiesen originado.

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	25/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmZVWUPXBW4Y59A4N4ALMHS DHYB	PÁG. 23/48	

3. Presentación de los sobres.

3.1. Lugar de presentación.

- 3.1.1. La solicitud de participación en el procedimiento de subasta, Anexo 9, deberá presentarse junto al SOBRES 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, Fondos Europeos y Diálogo Social
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, Fondos Europeos y Diálogo Social 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:

operacionespatrimoniales.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 9).

Sin la concurrencia de ambos requisitos no será admitida la proposición presentada, si el correo certificado es recibido en la Oficina del Registro de la Consejería de Economía, Hacienda, Fondos Europeos y Diálogo Social 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 hasta las 14:00 horas del día 28 de mayo de 2026.

Dicho plazo podrá ser ampliado de oficio, a iniciativa propia o a propuesta de persona interesada en participar en la licitación, por

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	25/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmZVWUPXBW4Y59A4N4ALMHSDDHYB	PÁG. 24/48	

motivos justificados. La ampliación será publicada en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía y en el portal señalado en el apartado 9.2 del Capítulo I.

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 competente en materia de Patrimonio, 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, Fondos Europeos y Diálogo Social.
- 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.

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.


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	25/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmZVWUPXBW4Y59A4N4ALMHS DHYB	PÁG. 25/48	

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 o en portal web señalado en el apartado 9.2 del Capítulo I en caso de haber sufrido alguna modificación aquel, 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. El requerimiento de subsanación se publicará en portal web señalado en el apartado 9.2 del Capítulo I, 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 correo electrónico 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, Fondos Europeos y Diálogo Social, 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:


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	25/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmZVWUPXBW4Y59A4N4ALMHSDDHYB	PÁG. 26/48	

operacionespatrimoniales.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 de licitación o en portal web señalado en el apartado 9.2 del Capítulo I en caso de haber sufrido alguna modificación aquel.
- 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:
- a. La identidad de las personas licitadoras que han presentado oferta.
 - b. Que las ofertas se han formulado en el modelo que se 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

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	25/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmZVWUPXBW4Y59A4N4ALMHSDDHYB	PÁG. 27/48	

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 esté 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 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 o por las personas autorizadas de forma expresa para dicho acto mediante documento, público o privado, firmado por aquellas, donde cada puja, que se realizará de viva voz, deberá superar el precio de la anterior en, al menos **DIEZ MIL EUROS** (10.000 €) de incremento. Cuando no se hagan más mejoras, se propondrá adjudicataria a la persona licitadora que haya hecho la postura más elevada.

De persistir el empate, la adjudicación recaerá en la persona licitadora que primero hubiera presentado antes su oferta, 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.

- 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 o de la de las personas autorizadas es la pérdida de la posibilidad de pujar al alza, para el caso de que su oferta haya sido igualada.

5.5. Adjudicación.

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


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	25/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmZVWUPXBW4Y59A4N4ALMHS DHYB	PÁG. 28/48	

- 5.5.2. La Mesa elevará el expediente al órgano competente para que adopte, en el plazo máximo de diez días hábiles, el acuerdo de adjudicación definitiva.
- 5.5.3. La adjudicación definitiva será notificada directamente a la persona adjudicataria del derecho de superficie y se publicará en portal web señalado en el apartado 9.2 del Capítulo I para que el resto de las personas licitadoras tengan acceso a su contenido.
- 5.5.4. Si la persona adjudicataria renunciase a la constitución del derecho de superficie o no atendiese a las obligaciones que le corresponden y que se señalan a continuación, perderá la 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.

A tal fin, se tomará razón del segundo mejor postor, para su ofrecimiento en caso de renuncia o incumplimiento del primero.

6. Trámites previos a la formalización del contrato

- 6.1. Notificada la adjudicación, se concederá un plazo máximo de 15 días hábiles a la persona adjudicataria del contrato para que aporte:
- Certificación positiva expedida por la Administración competente acreditativa de que la persona adjudicataria propuesta 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.
 - Certificación positiva expedida por la administración competente acreditativa de que la persona adjudicataria propuesta 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.

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	25/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmZVWUPXBW4Y59A4N4ALMHS DHYB	PÁG. 29/48	


- c. No resultará preciso aportar las mencionadas Certificaciones positivas si la persona adjudicataria propuesta aporta una declaración responsable de no estar obligado a presentar las declaraciones o documentos a que se refieren las normativas referidas.
 - d. En supuestos de unión temporal de empresas, se deberá aportar escritura pública de constitución antes de la formalización del contrato.
- 6.2. Igualmente, se exigirá, con carácter previo o simultáneo a la formalización del contrato la constitución de la garantía definitiva calculada conforme a lo establecido en el apartado 7 de este Capítulo.

7. 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.

De acuerdo con ello y atendiendo a la naturaleza, importancia y duración del derecho de superficie, la garantía definitiva se fija en **DOS MILLONES DE EUROS** (2.000.000 €).

- 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 de la persona superficiaria 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 la persona superficiaria. 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.

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	25/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmZVWUPXBW4Y59A4N4ALMHS DHYB	PÁG. 30/48	

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 regirá 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 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.
- En ningún caso se aplicarán un % de variación acumulada que sea superior al incremento porcentual que efectivamente se haya aplicado al canon superficiario en ese mismo período.

7.5.3. Reposición de la garantía: La persona superficiaria 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

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	25/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmZVWUPXBW4Y59A4N4ALMHS DHYB	PÁG. 31/48	


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 Dirección General de Patrimonio, en representación de la Administración de la Junta de Andalucía, y la persona adjudicataria contraen la obligación de otorgar la escritura pública de constitución del derecho de superficie en un plazo máximo de tres meses desde la resolución de adjudicación. Este plazo podrá ser prorrogado de oficio, a iniciativa propia o a propuesta de persona interesada, por motivos justificados.
- 8.2. En el momento en que se otorgue la escritura se pondrá el inmueble a disposición de la persona superficiaria.
- 8.3. La escritura deberá contener las menciones y restricciones establecidas en la normativa en vigor y en el presente Pliego, sin que quepa incluir cláusulas que impliquen alteración de los términos de la adjudicación.
- 8.4. Serán a cargo de la persona superficiaria 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.
- 8.5. La persona superficiaria asumirá la obligación de la inscripción de dicha escritura en el Registro de la Propiedad correspondiente.
- 8.6. Con cargo a la persona superficiaria, 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.

9. Modificación, suspensión y desistimiento del procedimiento.

- 9.1. En cualquier momento anterior a la celebración del acto público podrá retirarse el inmueble de la licitación, así como añadirse, modificarse,

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	25/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmZVWUPXBW4Y59A4N4ALMHS DHYB	PÁG. 32/48	

puntualizarse o aclararse cualquier cláusula del presente Pliego, publicando las modificaciones en el portal web señalado en el apartado 9.2 del Capítulo I.

- 9.2. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 84.3 de la LPCAA, la Dirección General de Patrimonio podrá suspender o desistir del procedimiento de adjudicación antes de la perfección del negocio patrimonial, cuando se modifiquen o desaparezcan las razones que justificaron su iniciación o sobrevengan otros motivos de interés público, sin que se genere derecho a indemnización a favor de los licitadores.


A tales efectos, se entiende que la perfección del negocio patrimonial tendrá lugar con la formalización en los términos del apartado 8 del presente Capítulo.

- 9.3. La resolución que acuerde el desistimiento ordenará la devolución de las garantías que hubieran sido constituidas.

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 de la persona superficiaria. 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, 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. La persona superficiaria 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.

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	25/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmZVWUPXBW4Y59A4N4ALMHS DHYB	PÁG. 33/48	

- 1.4. Todos los gastos e impuestos que se deriven de la adjudicación y constitución del derecho de superficie serán por cuenta y cargo de la persona superficiaria.
- 1.5. Si la compañía eléctrica u otras compañías suministradoras de servicios se lo solicitan a la persona superficiaria, 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, 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 la persona superficiaria.


2. Derechos y obligaciones de la persona superficiaria.

- 2.1. Serán derechos de la persona superficiaria:
 - 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 persona superficiaria.
 - b) Desarrollar en el inmueble la actividad económica que considere conveniente, dentro de los usos permitidos por la normativa en vigor.
 - c) 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.
 - d) En caso de otorgamiento de concesión de DPMT en vía de recurso a la que se refiere el apartado 5 del Capítulo I del presente Pliego, ocupar y aprovechar la parcela de 32.247 m2 colindante, incluida en el DPMT mientras se encuentre vigente.
 - e) Las demás facultades que le reconozcan las disposiciones legales aplicables.
- 2.2. Serán obligaciones de la persona superficiaria:
 - a) Aceptar la situación física y jurídica del inmueble, de forma incondicionada.
 - b) Adecuar el inmueble al deslinde del DPMT y al resto de afecciones

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	25/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmZVWUPXBW4Y59A4N4ALMHS DHYB	PÁG. 34/48	

derivadas de la normativa en materia de costas, ponerlo en explotación y ejecutar en él la inversión mínima exigida en el apartado 2.1 b) del Capítulo II, todo ello en el plazo máximo de cinco años desde la formalización del derecho de superficie.

- c) Destinar, durante todo el plazo de duración del derecho de superficie, el inmueble al desarrollo de actividad permitida por la normativa urbanística.
- d) Satisfacer el canon anual aprobado, en la forma dispuesta en el apartado 3 de este Capítulo.
- e) Asumir las obligaciones derivadas de la condición de titular catastral y sujeto pasivo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, como persona superficiaria, 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 a la persona superficiaria 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.
- f) 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.
- g) 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.
- h) Obtener las licencias y permisos oportunos para la apertura del negocio dentro de los plazos establecidos en la letra d) de este apartado desde la formalización del derecho de superficie.
- i) 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.

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	25/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmZVWUPXBW4Y59A4N4ALMHSDDHYB	PÁG. 35/48	

- j) En caso de otorgamiento de concesión de DPMT en procedimiento CNC 12/24/11/0001-P.4 CDL-36-CA/JCL 477/24, deberá cumplir con las condiciones de la concesión, como ocupante y usuario de la parcela de DPMT, y atender los requerimientos que la Junta de Andalucía o la Demarcación de Costas pudieran hacerle llegar al respecto, mientras la concesión esté vigente
- k) Cumplir con los parámetros arquitectónicos y medioambientales que requieran las autoridades competentes.
- l) Asumir toda la responsabilidad civil, fiscal, laboral y administrativa que se derive de su actividad.
- m) 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.
- n) Facilitar anualmente información a la Dirección General de Patrimonio sobre las inversiones realizadas, y justificación de su importe.

3. Facturación y pago


3.1. Devengo del canon

El canon será abonado anualmente por la persona superficiaria, 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.

El retraso en el pago del canon anual implicará el devengo de intereses equivalentes al interés legal del dinero incrementado en dos puntos.

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	25/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmZVWUPXBW4Y59A4N4ALMHSDDHYB	PÁG. 36/48	

3.3. Impuestos aplicables

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:

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:


- a) TMA : tasa media anual.
- b) T_i : tasa de variación interanual correspondiente al mes i (en porcentaje).
- c) 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 \times (1 + TMA).
- b) El canon resultante no podrá experimentar un incremento superior al de la tasa de variación anual del IPC nacional correspondiente al

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	25/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmZVWUPXBW4Y59A4N4ALMHS DHYB	PÁG. 37/48	

mismo período incrementada en dos puntos porcentuales.

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 del canon, en favor de la persona superficiaria:

3.5.1. Período de carencia.


La persona superficiaria estará exenta del pago del canon desde la firma del contrato hasta transcurrido un año desde la formalización.

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.

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

- 4.1. La persona 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

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	25/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmZVWUPXBW4Y59A4N4ALMHSDDHYB	PÁG. 38/48	

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 persona 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 persona 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, la persona 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 6.2 y .3 del Capítulo IV del presente Pliego.

5. Facultades de la Administración.


- 5.1. 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 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 conforme a lo establecido en el apartado 7.2 del Capítulo I del

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	25/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmZVWUPXBW4Y59A4N4ALMHS DHYB	PÁG. 39/48	


presente Pliego.

- b) La destrucción de las edificaciones sin dolo o culpa grave de la persona superficiaria, que no implicará por sí la extinción del derecho real de superficie, siempre que la persona superficiaria 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 de la persona superficiaria, 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.
- 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. La persona superficiaria tendrá 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 en los términos y condiciones previstos en el apartado 6.3.4 del presente Capítulo.
- b) El incumplimiento de la obligación de adecuación del inmueble, puesta en explotación o ejecución de la inversión mínima a que se refiere el apartado 2.2 b) del presente Capítulo.
- c) La destrucción o deterioro grave de las edificaciones por dolo o culpa grave de la persona superficiaria sin previa autorización de la Dirección General de Patrimonio. En este caso deberá indemnizar al propietario del suelo, en función del valor de las construcciones destruidas o deterioradas.

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	25/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmZVWUPXBW4Y59A4N4ALMHS DHYB	PÁG. 40/48	

- d) La transmisión o gravamen del derecho sin atender al cumplimiento de lo establecido en este Pliego.
- e) El incumplimiento de cualesquiera otras obligaciones de la persona superficiaria, 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 del resto de autoridades competentes.
- g) La pérdida sobrevenida de la capacidad para contratar o del requisito de solvencia a que se refieren respectivamente los apartados 1 y 2.1 a) del Capítulo II del presente Pliego.

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


- 6.3.1. La extinción del derecho de superficie 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 de la persona superficiaria) por cualquiera de los medios de prueba admitidos en derecho.
- 6.3.2. Asimismo, la extinción del derecho de superficie por cualquiera de las causas previstas en el apartado 6.1 implicará la restitución total de la garantía a la persona superficiaria, 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.
- 6.3.3. Cuando el contrato se resuelva por incumplimiento de las obligaciones de la persona superficiaria ésta deberá responder de los daños y perjuicios ocasionados, que tendrán en cuenta la pérdida de valor del inmueble como consecuencia de acciones y omisiones de la persona superficiaria, los gastos de todo tipo que el incumplimiento de las obligaciones ocasione para el propietario, los cobros pendientes y, en su caso, los gastos de cancelación del derecho de superficie, así como las penalidades que se establecen en el presente Pliego, a cuyo fin quedará afectada la garantía definitiva constituida.
- 6.3.4. La falta de pago del canon anual será causa de resolución del contrato,

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	25/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmZVWUPXBW4Y59A4N4ALMHS DHYB	PÁG. 41/48	

transcurridos cuatro meses desde la finalización del período de pago ordinario establecido en el apartado 3.2 del presente Capítulo 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.

6.4. Penalidades.

- 6.4.1. La extinción del derecho de superficie por renuncia de la persona superficiaria 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 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 50% del importe de la garantía constituida.
 - b) Si se ejercita antes del transcurso de 14 años la propietaria retendrá un 40% importe de la garantía constituida.
 - c) Si se ejercita antes del transcurso de 21 años la propietaria retendrá un 30% del importe de la garantía constituida.
 - d) Si se ejercitara antes del transcurso de 30 años la propietaria retendrá un 15% 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. La resolución que tenga por causa el incumplimiento de las obligaciones establecidas en las letras b y c del apartado 2.2 del presente Capítulo, llevarán aparejada una penalidad del 100% del importe de la garantía definitivamente constituida.
- 6.4.4. El retraso en el cumplimiento del plazo máximo fijado en la letra b del apartado 2.2 del presente Capítulo 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

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	25/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmZVWUPXBW4Y59A4N4ALMHS DHYB	PÁG. 42/48	

imputable a la persona superficiaria. La acreditación de causa justificada deberá ser valorada y apreciada expresamente por la Dirección General de Patrimonio, que resolverá motivadamente sobre su concurrencia.


- 6.4.5. La resolución que tenga por causa el incumplimiento de las obligaciones establecidas en las letras e y f del apartado 2.2 del presente Capítulo, llevarán aparejada una penalidad del 20% del importe de la garantía definitivamente constituida.
- 6.4.6. 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.
- 6.4.7. 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 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 exigirá la tramitación del oportuno expediente administrativo que requerirá, en todo caso, audiencia a la persona superficiaria.
- 6.5.3. El acuerdo de extinción o resolución del contrato contendrá pronunciamiento expreso sobre la procedencia o no de la 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

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	25/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmZVWUPXBW4Y59A4N4ALMHS DHYB	PÁG. 43/48	

impuestos por la persona superficiaria conforme a lo establecido por el artículo 54 del TRLSRU. Si la persona superficiaria hubiera dado en arrendamiento todo o parte del edificio, quedarán resueltos todos los arrendamientos otorgados, 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 de la persona superficiaria, las cargas que recayeran sobre uno y otro derecho continuarán gravándose separadamente hasta el transcurso del plazo del derecho de superficie.


CAPÍTULO V.- OTRAS DISPOSICIONES.

1. Prevención del blanqueo de capitales y financiación del terrorismo.

- 1.1. La persona superficiaria quedará sometida a las disposiciones contenidas en la Ley 10/2010 de 28 de abril, de Prevención del Blanqueo de Capitales y de la Financiación del Terrorismo, pudiendo ser requerida, 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.


2. Jurisdicción y sumisión expresa.

- 2.1. 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.
- 2.2. Las partes, con renuncia al fuero propio que pudiera corresponderles, reconocen la competencia de los juzgados y tribunales de la ciudad de Cádiz.

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	25/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmZVWUPXBW4Y59A4N4ALMHSDDHYB	PÁG. 44/48	

3. Confidencialidad.

- 3.1. 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.
- 3.2. 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.
- 3.3. El deber de confidencialidad del órgano de contratación, así como de sus servicios dependientes, no podrá extenderse a todo el contenido de la oferta de la persona adjudicataria 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 licitación. Únicamente podrá extenderse a documentos que tengan una difusión restringida, y en ningún caso a documentos que sean públicamente accesibles.
- 3.4. 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 https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOAQUIN GALLARDO GUTIERREZ	25/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmZVWUPXBW4Y59A4N4ALMHSDDHYB	PÁG. 45/48	

ANEXOS

Se hace constar que los Anexos del presente Pliego se incorporan a continuación mediante la indicación expresa de sus correspondientes sumas de verificación (hash), generadas con el algoritmo criptográfico SHA-256 en formato hexadecimal. Todo ello con la finalidad de garantizar la integridad, inalterabilidad y correspondencia exacta entre los documentos electrónicos identificados y su contenido.

Estos anexos tienen efectos meramente informativos sobre el contenido específico que se requiere para participar en la presente licitación e información adicional. Corresponde, en cualquier caso, a las personas interesadas en participar en la licitación verificar, bajo su responsabilidad, el contenido de la información proporcionada a través de los presentes Anexos.

ANEXO 01. Ficha descriptiva del inmueble

Fichero:

ANEXO 01- Ficha Descriptiva del Inmueble.pdf

Suma de verificación (SHA256 hexadecimal):

104E5BD2EEC9BDBC4662FBA37DFA6A34D17F1161A1AE73B5628443A1F0B1AF97

ANEXO 02. Nota Simple

Fichero:

ANEXO 02- Nota simple registral La Línea.pdf

Suma de verificación (SHA256 hexadecimal):

AC1DBEE9D1193645D5522081963D685CA263A7769032F65E120A9FFB026642A7

ANEXO 03. Certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela

Fichero:

ANEXO 03-Certificación catastral La Línea.pdf

Suma de verificación (SHA256 hexadecimal):

8258A904B2E4F7C69AD900BDA331F7B3D7AF7C5643B8A24658865758AC70D342


ANEXO 04. Plano OE.RC.00 “Ordenación Estructural: Recursos Costas”

Fichero:

ANEXO 04 - Plano OE-RC-00.pdf

Suma de verificación (SHA256 hexadecimal):

4519E643014DD4EE786A95BC08B2C2373D3ABF08B301134D8123A5CCE8A8ABFD

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	25/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmZVWUPXBW4Y59A4N4ALMHSDDHYB	PÁG. 46/48	

ANEXO 05. Plano OE.UG.00 “Ordenación Estructural: Usos y Densidades Globales”

Fichero:

ANEXO 05 - Plano OE-UG-00.pdf

Suma de verificación (SHA256 hexadecimal):

FDE79220771F1C0FEE6D76ED401086D30A4BD4D271E4E39B288F7483DE247DFF

ANEXO 06. Ficha catálogo de bienes protegidos del PGOU de la Línea de la Concepción

Fichero:

ANEXO 06- Ficha Catálogo Bienes Protegidos PGOU.pdf

Suma de verificación (SHA256 hexadecimal):

941C1B22C54EEFB685983DE0FF1772FDB7F7F9403340A9B4519D48786D60BDBC

ANEXO 07. Oficio solicitando corrección de errores en Plano OP.SL.03

Fichero:

ANEXO 07.- Oficio al Ayto solicitando corrección error.pdf

Suma de verificación (SHA256 hexadecimal):

0A16D2B5F78F7AC2133FCDFC6DD9ACB262C5287CAB4BAFD02E518BD68DE62E17

ANEXO 08. Plano deslinde DL-36-CA

Fichero:

ANEXO 08- Plano deslinde DL-36-CA.pdf

Suma de verificación (SHA256 hexadecimal):

3464D650052AE8A68582B781520F9D5302A6D983F0A51F42121B8D422BF06599

ANEXO 09. Solicitud de participación en subasta

Fichero:

ANEXO 09- Solicitud de participación.pdf

Suma de verificación (SHA256 hexadecimal):

810FCF0D5BC248841015177B4A4BF05549564AAAF3CCFBCCF2FD116C0AF9AF4F


ANEXO 10. Declaración sobre A

Fichero:

ANEXO 10- Declaración sobre A.pdf

Suma de verificación (SHA256 hexadecimal):

0FF999E688298F2E9B41678FB6DA1C847BC384B35FD66FC972ADE22F47A67EBB

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	25/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmZVWUPXBW4Y59A4N4ALMHSDDHYB	PÁG. 47/48	

ANEXO 11. Modelo de declaración de confidencialidad de datos y documentos

Fichero:

ANEXO 11- Declaración de Confidencialidad.pdf

Suma de verificación (SHA256 hexadecimal):

AF8960F738723827D74DE9251A99017F0B98636560648EF47B82C9FD0B823ECE


ANEXO 12. Proposición económica

Fichero:

ANEXO 12- Proposición económica.pdf

Suma de verificación (SHA256 hexadecimal):

14236F24311B88D1B0E71471C754B7E60E2A18542D011783738288CAD2FDF65A

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	25/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmZVWUPXBW4Y59A4N4ALMHSDDHYB	PÁG. 48/48	