

MERCADOS CENTRALES DE ABASTECIMIENTO DE MADRID, S.A.
(MERCAMADRID, S.A.)

OFERTA DE ADJUDICACIÓN DEL DERECHO DE SUBARRENDAMIENTO PARA USO DISTINTO DE VIVIENDA DE LOS LOCALES SI2.M03 Y SI2.M04 EN LA PARCELA I.2 DEL PLAN ESPECIAL REFUNDIDO. APD 13.16-SG6.

MERCAMADRID, S.A. dispone de los locales SI2.M03 y SI2.M04 denominados el primero “Hub Gastronómico” y el segundo “Pabellón para la promoción y comunicación” en la edificación construida en la Parcela I.2 del Plan Especial Refundido (APD13.16-SG6) de la Unidad Alimentaria Mercamadrid a día de hoy vacantes, en la Zona de Servicios y Almacenes de la Unidad Alimentaria Mercamadrid sobre los que oferta la **adjudicación del derecho de subarrendamiento para uso distinto de vivienda y explotación** en libre concurrencia, en función de las ofertas que se reciban en tiempo y forma, conforme a continuación se detalla:

1.- ESPACIO VACANTE:

El espacio del que MERCAMADRID, S.A. oferta el derecho de subarrendamiento para uso distinto de vivienda, tiene las siguientes características:

CONTEXTO

Mercamadrid, principal mercado mayorista de alimentación de Europa, impulsa un nuevo centro en sus instalaciones. Con una superficie total construida de **6.512 m² para favorecer la I+D+i, promoviendo la transferencia de los resultados a las empresas**; impulsando la capacitación de los profesionales del sector alimentario, y, apoyando la economía social, este proyecto impacta en toda la cadena alimentaria y posicionará a esta gran plataforma de la alimentación como agente activo en innovación y conocimiento del sector.

Un centro que se proyecta con vocación de convertirse en el ecosistema innovador de la cadena agroalimentaria.

Este proyecto emana de la **estrategia y la Visión** de la empresa: *Nuestro compromiso es consolidarnos como una Unidad Alimentaria líder y referente en instalaciones, tecnología y servicios para nuestros clientes, en un entorno empresarial competitivo con diversos formatos de distribución comercial, que fomente el desarrollo profesional de las personas que forman nuestro equipo. Contribuiremos con el bienestar de la sociedad madrileña prestando un servicio público, promoviendo hábitos saludables de alimentación, comprometiéndonos con la sostenibilidad ambiental y el desarrollo socio-económico, en línea con los Objetivos de Desarrollo Sostenible de la ONU.*

Con este proyecto, Mercamadrid da respuesta al contexto cambiante y dinámico actual, impulsa los cambios e innovaciones necesarios para **seguir aportando valor a una cadena alimentaria cada vez más eficiente y competitiva**. Reforzando a su vez, nuestro compromiso

con la sociedad y la sostenibilidad, con el fin último de garantizar a la población el acceso a una alimentación más segura, sana y sostenible.

Con impacto en toda la cadena alimentaria, esta nueva infraestructura será capaz de captar, desarrollar y transmitir el conocimiento de empresas y profesionales, para contribuir a la transformación y modernización de los procesos de las diferentes actividades que confluyen hoy en el sector alimentario, en un entorno cada vez más digital y sostenible.

Para lograrlo, cuenta con **diferentes espacios que podrán ser ocupados por terceros para destinarlos a albergar distintas actividades, todas relacionadas con el conocimiento, la innovación, y, la exposición y divulgación.** Actividades distintas, pero con **sinergias compartidas y nexos de unión.**

El objeto de esta oferta pública de espacio es ofertar dos de los locales existentes en este centro, en la Parcela I.2 del Plan Especial Refundido del APD 13.16 y el SG6 en la Unidad Alimentaria Mercamadrid.

Ambos locales fueron arrendados por MERCAMADRID, S.A. al titular superficiario actual hasta el 29 de enero de 2032, fecha coincidente con la de terminación del derecho de superficie actual y en la que está previsto contractualmente que ambos locales pasen a ser de plena propiedad de MERCAMADRID, S.A., sin embargo se espera que la actividad a proyectar se prorrogue, una vez superado el plazo inicial del contrato, más allá de aquella fecha acorde con la adquisición de la plena propiedad de los locales por parte de Mercamadrid, contemplándose así la posibilidad de prórroga contractual del subarriendo, llegado el caso.

UBICACIÓN, RELACIÓN DE ESPACIOS y ACTIVIDADES EN LOS LOCALES

Ubicados ambos locales junto al acceso principal a Mercamadrid (acceso M40 Plataforma Alta) en la parcela I.2 del Plan Especial Refundido del APD 13.16 y SG6.

Con diferentes zonas de aparcamiento libre cercanas. La explanada de aparcamiento del Mercado Central de Pescados, con 817 plazas, se encuentra de unos pocos metros de los locales y sin ocupación desde las 09.00 horas aproximadamente.

Se encuentra dentro de un recinto seguro, cerrado y con servicio de seguridad y videovigilancia 24 horas.

En las inmediaciones de los locales también desarrolla su actividad privada un hotel, lo que puede convertirse en un servicio útil y complementario para ciertas actividades que se puedan desarrollar en los locales a subarrendar.

A) Local SI2.M03 denominado “Hub Gastronómico”:

Está pensado como un espacio para impulsar, en el sector de la gastronomía, el desarrollo de nuevos modelos aplicados a productos, mejoras empresariales, a más eficaces y eficientes sistemas de conservación, distribución, etc.

Por este motivo la **actividad permitida en el local SI2.M03** será la de espacio para impulsar, en el sector de la gastronomía, el desarrollo de nuevos modelos aplicados a productos, mejoras empresariales, a más eficaces y eficientes sistemas de conservación, distribución, etc. Se establecen tres áreas de trabajo claras: investigación y desarrollo culinario y logístico; asesoramiento profesional; eventos divulgativos y de presentación.

Dividida en un espacio principal de 388,83 m² y uno auxiliar de 82,11 m², aproximadamente que podrá funcionar como almacén, fundamentalmente.

El espacio que comprende el local **SI2.M03** dispone de una superficie de **470,94 m²** aproximadamente, según los cuatro pabellones identificados en el plano **anexo nº 2**.

B) Local SI2.M04 denominado “Pabellón para la promoción y comunicación”:

Actualmente, los eventos son parte fundamental para la comunicación, dirigida a un público seleccionado e interesado, que facilite y fomente relaciones profesionales y empresariales, abriendo posibilidades a la identificación de sinergias y nuevos desarrollos profesionales.

Es fundamental contar un espacio y equipo en el que poder desarrollar muy diferentes opciones de promoción, presentaciones, jornadas, congresos, en los que avanzar en la divulgación y conocimiento del sector.

Por este motivo la **actividad permitida en el local SI2.M04** será la de gestión, comercialización, desarrollo y producción de eventos corporativos y de marca, jornadas, conferencias y exhibiciones que explote el espacio para la organización y producción de eventos, propios o de terceros, así como eventos para empresas y entidades relacionadas con el retail, la distribución comercial o sectores con vinculación conceptual a la actividad desarrollada en Mercamadrid o similares.

El espacio que comprende el local **SI2.M04** dispone de una superficie de **1.037,59 m²** aproximadamente, según los cuatro pabellones identificados en el plano **anexo nº 2**.

C) Otros espacios de posible uso compartido, fuera del objeto del subarriendo:

El subarrendatario tendrá la posibilidad de hacer uso a su vez de:

- **Espacio auxiliar del pabellón, 144,52 m² en planta baja**, espacio situado en la pastilla intermedia del pabellón que no forma parte de los locales **SI2.M03** ni **SI2.M04**. Espacio amplio, diáfano y versátil. El objetivo es servir de apoyo tanto al Hub Gastronómico como al pabellón de promoción, como espacio de almacenamiento, producción, etc. Será de uso compartido de Mercamadrid, Hub Gastronómico y pabellón de promoción sin coste. Siempre bajo la coordinación y aprobación previa de Mercamadrid, sin variación de renta con independencia de que sea usado o no por el subarrendatario.

- **Zona de coworking, de 179,72 m² planta superior de la zona auxiliar en la pastilla intermedia del pabellón que no forma parte de los locales SI2.M03 ni SI2.M04.** El objetivo es servir de oficinas de uso compartidas de Mercamadrid, Hub Gastronómico y pabellón de promoción sin coste. Siempre bajo la coordinación de Mercamadrid. Mercamadrid se encargará del acondicionamiento de la estructura de oficina y la limpieza mínima diaria y establecerá una conexión de redes.
- **Espacio expositivo 212,81 m² + y vestíbulo de distribución 237,25 m² (espacios que rodean a este pabellón).** Esta zona expositiva y el vestíbulo de distribución, están situados en la fachada Sur del edificio, completamente acristalada y conectadas con los espacios exteriores. Pueden funcionar de manera independiente o en colaboración con la actividad del Pabellón o del Hub gastronómico. De gestión y coordinación por personal de Mercamadrid. La explotación comercial de esta área se tarificará de manera independiente a la renta pactada para los locales **SI2.M03** y **SI2.M04**, conforme a una renta de mercado en vigor en cada momento.
- **Aseos, con una superficie aproximada de 35 m² cada aseo.** Los aseos podrán utilizarse por parte de los subarrendatarios en su día a día y los días de celebración de actividades por los usuarios que acudan a las actividades programadas, si bien serán de uso común con el resto de actividades a desarrollar por los demás subarrendatarios y usuarios del conjunto de instalaciones en las que se encuentran los locales **SI2.M03** y **SI2.M04**, no existiendo exclusividad en el uso de los aseos.
- **Espacios exteriores (zona soportales y jardín contiguos, azotea).** Pueden funcionar de manera independiente o como complemento de la actividad del Pabellón de promoción y comunicación de gestión y coordinación por personal de Mercamadrid. El uso de esta área se tarificará de manera independiente a la renta pactada para los locales **SI2.M03** y **SI2.M04** conforme a una renta de mercado en vigor en cada momento.

Respecto de ambos locales, será responsabilidad del subarrendatario la ejecución de las obras de adecuación a su actividad, cuantas licencias o permisos sean necesarios para su puesta en funcionamiento y actividad, así como la asunción de sus costes.

A los efectos de que los posibles interesados puedan examinar los Locales, y obtener información sobre todos sus elementos podrán dirigirse a MERCAMADRID, S.A. en el teléfono 91.785.00.00 o en correo electrónico: mercamadrid@mercamadrid.es, para concertar una visita los mismos.

2.- PRESENTACIÓN DE OFERTAS

Todo interesado en participar deberá presentar **oferta por escrito** y en **dos sobres cerrados** en el Registro de Documentos de MERCAMADRID, S.A., ubicado en el Centro Administrativo de MERCAMADRID, S.A., Avda. de Madrid Mercamadrid nº 3 B (portal), Unidad Alimentaria Mercamadrid, 28053 Madrid.

En el anverso de cada sobre en el que se presente la oferta se indicará:

SOBRE A: Documentación administrativa y oferta técnica o memoria.

“SOBRE A: Oferta para la adjudicación del derecho de subarrendamiento para uso distinto del de vivienda de los Locales SI2.M03 y SI2.M04”.

SOBRE B: Oferta económica.

“SOBRE B: Oferta para la adjudicación del derecho de subarrendamiento para uso distinto del de vivienda de los Locales SI2.M03 y SI2.M04”.

En el exterior de cada sobre deberá indicarse claramente como mínimo una persona y sus datos de contacto, teléfono y correo electrónico, puesto que las comunicaciones tales como la convocatoria para el acto de la apertura de sobres se convocarán por medio de correo electrónico.

3.- PLAZO DE PRESENTACIÓN DE LAS OFERTAS

El plazo de presentación de ofertas es **desde las 9:00 horas del día 5 de diciembre de 2025 hasta las 14:00 horas del día 15 de enero de 2026.**

Aquellas ofertas recibidas fuera de este plazo serán rechazadas y devueltas al ofertante manteniendo la oferta sin abrir.

El registro de Mercamadrid, S.A. para presentación de la oferta estará abierto en el Centro Administrativo, Avenida de Madrid Mercamadrid, nº 3 B (portal), 28053 Madrid, de lunes a viernes no festivos de 9:00 h. a 14:00 horas.

Solicitud de visita a las instalaciones: Aquellas entidades que quieran visitar a las instalaciones de la Parcela deberán enviar una **solicitud a la dirección de correo electrónico mercamadrid@mercamadrid.es, hasta el 12 de enero de 2026**, aquellas que se reciban con posterioridad a dicha fecha no serán atendidas. Las visitas solicitadas en plazo serán **programadas para su realización** antes de la finalización del plazo de presentación de ofertas y **como muy tarde para el 14 de enero de 2026.**

4.- TIPO DE SALIDA

Se establecen los siguientes tipos de salida teniendo en cuenta el estado de las instalaciones y el acondicionamiento del mismo que se estima que deberá ejecutar la adjudicataria para su puesta en funcionamiento:

A) Renta para el local SI2.M03

A.1) Renta fija anual: 24.000,00 € más IVA anuales.

El tipo de salida está referido exclusivamente al importe a pagar a MERCAMADRID, S.A. anualmente en concepto de rentas fijas arrendaticias.

A.2.) El porcentaje de renta variable estimada de facturación anual a terceros de las acciones comerciales, sin IVA, a realizar por el adjudicatario en el local a partir de la formalización del contrato, se establece como mínimo:

- 10% de renta variable sobre la facturación anual a terceros.

B) Renta para el local SI2.M04

B.1) Renta fija anual: 96.000,00 € más IVA anuales.

El tipo de salida está referido exclusivamente al importe a pagar a MERCAMADRID, S.A. anualmente en concepto de rentas fijas arrendaticias.

B.2) El porcentaje de renta variable estimada de facturación anual a terceros de las acciones comerciales, sin IVA, a realizar por el adjudicatario en el local durante toda la vigencia del contrato, se establece como mínimo conforme a los siguientes tramos:

- Hasta 1.000.000,00 € de facturación a terceros: 0% de renta variable sobre a facturación a terceros.
- Desde 1.000.000,01 € hasta 2.000.000,00 € de facturación a terceros: 10% de renta variable sobre a facturación a terceros.
- Desde 2.000.000,01 € en adelante de facturación a terceros: 15% de renta variable sobre a facturación a terceros.

5.- REQUISITOS DE LA OFERTA

5.1.- La oferta deberá ser referida solo a los Locales SI2.M03 y SI2.M04 de la parcela I2 del Plan Especial Refundido. APD 13.16 y SG6 de la Unidad Alimentaria Mercamadrid.

5.2.- La oferta deberá identificar el espacio por el cual se puja, indicando importe correspondiente a la renta anual ofertado para cada local y a satisfacer a MERCAMADRID, S.A., expresado en Euros (€), tanto en número como en letra, y si es con o sin I.V.A. incluido, entendiéndose si no se expresara que el precio ofertado es sin IVA.

De igual modo deberá indicar el importe estimado anual de facturación a terceros de las acciones comerciales que realice en cada local el adjudicatario durante cada anualidad de

vigencia del contrato, así como el porcentaje de renta variable ofertado para cada local y tramo señalado en el apartado 4.

5.3.- No se admitirán condiciones distintas de pago o carencias de renta distinta a la prevista en el apartado 9.3.

5.4.- Manifestación o compromiso de aportar la documentación acreditativa de la capacidad y solvencia que adicionalmente pueda ser requerida por MERCAMADRID, S.A.

5.5.- La oferta deberá ir firmada por persona con capacidad suficiente para contraer las obligaciones y derechos que se deriven de la oferta presentada, ya sea en su propio nombre o en su caso en nombre de quien represente.

5.6.- El ofertante deberá prestar una garantía equivalente a dos mensualidades de renta fija ofertada para ambos locales, sin IVA, mediante cheque bancario extendido a nombre de MERCAMADRID, S.A., efecto que deberá incluirse dentro del sobre B cerrado en que presente su oferta.

Dicha garantía será devuelta a aquellos ofertantes que no resulten adjudicatarios, una vez se proceda a la firma del contrato de subarrendamiento con la entidad que haya realizado la oferta ganadora.

En cuanto al ofertante que resulte adjudicatario, la garantía prestada quedará constituida como fianza legal en el acto de formalización del contrato de subarrendamiento salvo que el adjudicatario entregue para la constitución de la fianza legal a MERCAMADRID, S.A. el importe equivalente a dos mensualidades de renta fija con anterioridad a la firma del contrato de subarrendamiento, sin perjuicio de la actualización que proceda.

Para el supuesto de que el ofertante que se proponga como adjudicatario no entregue la documentación requerida para acreditar la capacidad y solvencia o no comparezca a la firma del contrato de subarrendamiento una vez notificada la adjudicación, en ambos casos, en el plazo de 7 días hábiles desde que sea requerido para ello, MERCAMADRID, S.A. hará suya dicha garantía mediante el cobro de la misma, perdiendo el adjudicatario cualquier derecho de reintegro de dicha cantidad y dando por retirada su oferta sin derecho a indemnización o compensación alguna.

5.7.- Será necesario que el ofertante se encuentre al corriente de pago respecto de cualquier tipo de obligación económica derivada de cualquier título para con Mercamadrid, S.A. y con el Ayuntamiento de Madrid. En caso contrario, la oferta será automáticamente descartada, quedando excluida la misma.

5.8.- El ofertante deberá acreditar la solvencia económica mínima al tiempo de presentar su oferta con un mínimo equivalente a tres veces el tipo de salida de renta fija para ambos locales, esto es, un importe mínimo de solvencia económica de **TRESCIENTOS SESENTA MIL EUROS (360.000,00 €)**. Para su acreditación se deberá presentar junto a la oferta la documentación señalada en el punto 6.8 siguiente.

5.9.- El ofertante deberá acreditar la solvencia técnica al tiempo de presentar su oferta acreditando la experiencia mínima de cinco años en el:

- a) Sector de la restauración y gastronomía desarrollando programas de investigación, innovación, formación, promoción, y divulgación, soporte y servicio dirigidas tanto a empresas como a profesionales individuales del sector de la gastronomía y alimentación. Para ello, deberá acreditar haber gestionado espacios o actividades relativas al *Hub gastronómico* o similares.
- b) Sector de gestión, comercialización, desarrollo y producción de eventos corporativos y de marca, jornadas, conferencias y exhibiciones. Para ello, deberá acreditar haber ejecutado eventos de marca, corporativos, exhibiciones o conferencias para empresas o para entidades relacionadas con el retail, la distribución comercial o sectores con vinculación conceptual a la actividad desarrollada en Mercamadrid o similares.

6.- DOCUMENTACIÓN DE LA OFERTA

La documentación a incluir en dos sobres cerrados de la oferta:

SOBRE A: Documentación administrativa y oferta técnica o memoria.

6.1.- Ficha con los datos de contacto del ofertante, y en especial, teléfono y correo electrónico.

6.2.- En el caso de sociedades mercantiles:

1. Escritura de constitución.
2. Copia de la Escritura Pública de Poder notarial o de nombramiento de cargos sociales en vigor del representante legal de la entidad con facultades suficientes para formalizar la oferta.
3. Fotocopia del DNI del representante legal que suscribe la oferta.
4. Fotocopia del CIF de la sociedad.
5. Certificado de composición de capital social.

6.3.- Cuando la ofertante sea una sociedad mercantil, deberá aportarse un certificado del órgano de administración de la ofertante declarando a los efectos del artículo 160.f) del TRLSC si la adjudicación del derecho de subarrendamiento representa la adquisición o no de un activo esencial. Con posterioridad y sólo para la entidad propuesta como mejor oferta para su adjudicación deberá aportarse, en su caso, certificado del acuerdo de la Junta General por el cual se autorice la adquisición en caso de ser un activo esencial para el ofertante.

6.4.- En el caso de ser persona física fotocopia del DNI del ofertante.

6.5.- Declaración responsable de estar al corriente de pago con la Administración Pública, así como con toda entidad u organismo dependiente de aquellas.

6.6.- Declaración responsable de no incurrir en prohibiciones e incompatibilidades para contratar con el Sector Público conforme al artículo 71 del LCSP. Se acompaña modelo como anexo nº1.

6.7.- Manifestación o compromiso de aportar la documentación acreditativa de la capacidad y solvencia que adicionalmente pueda ser requerida por MERCAMADRID, S.A.

6.8.- La acreditación de la **solvencia económica** del ofertante deberá acreditarse por cualquiera de los medios siguientes:

- Volumen anual de la cifra de negocio del ofertante del último ejercicio concluido presentando las cuentas anuales aprobadas e inscritas en el Registro Mercantil, donde figure el importe mínimo exigido de solvencia económica en el apartado 5.8
- Certificados bancarios de saldos a favor del ofertante, donde figure el importe mínimo exigido de solvencia económica en el apartado 5.8

6.9.- La acreditación de la **solvencia técnica** del ofertante deberá acreditarse por cualquier de los medios siguientes:

- Relación de proyectos relativos a la actividad señalada en el apartado 5.9 letras a) y b) o similares con vigencia durante los últimos cinco años, gestionados por el ofertante.

6.10.- Oferta técnica o memoria: deberá contener al menos los siguientes puntos a desarrollar:

- a) Se requiere **detalle de líneas conceptuales del proyecto/actividad a desarrollar en los locales a subarrendar**. Deberá explicarse la capacidad de generar sinergias y colaboraciones con el resto de actividades y proyectos que puedan concluir en los locales de la parcela I2 de modo que aporten valor, a su vez, al conjunto del espacio, así como a la unidad alimentaria y el sector. Por tanto, se debe acompañar un descriptivo de líneas de actividad que supongan propuestas de valor para el resto de actividades.
- b) Descripción del **equipo humano** a destinar al espacio. Debiendo contemplar la presencia de personal mínimo durante el desarrollo de las actividades que tenga lugar en cada espacio, desde el montaje hasta el desmontaje de cada uno de los eventos que puedan desarrollarse en los locales, así como para prestar los servicios de atención a terceros para la consecución de cada actividad. Se deben incluir los currículums vitae completos de todo el equipo humano.
- c) Deberá describirse el **desarrollo operativo de las actividades**, cómo se desarrollarán las actividades en cada local especificando especialmente la forma en la que se desarrollarán los montajes, desmontajes y entregas de mercancía necesaria para las actividades que se programen. Deberá describir los diferentes tipos de montaje y usos del espacio adaptados a distintos tipos de eventos y actos.

- d) Deberá incluir una **primera propuesta visual de la decoración y estética del espacio para diferentes formatos de eventos**. Además de una primera propuesta de identidad de marca del espacio, incluyendo **namings e identidad visual** en términos de comunicación y posicionamiento de marca.
- e) Descripción de la **dotación y equipamiento** a realizar para el local **SI2.M03**, siendo requisito indispensable que disponga de una cocina profesional y espacio para desarrollar demostraciones y talleres prácticos. Deberá describir la dotación de mobiliario básico al servicio del espacio.
- f) Descripción de la **dotación y equipamiento audiovisual** a realizar para el local **SI2.M04**, siendo requisito indispensable que disponga para el local de un sistema mínimo preinstalado de pantalla, de sonido e iluminación profesional, estructuras de apoyo o truss, etc., acorde a la actividad y capacidad de personas en el espacio, todo ello instalado y en funcionamiento en un plazo máximo de 5 meses desde la formalización del contrato. Deberá describir una propuesta de colaboración con otros partners o proveedores para la dotación audiovisual.

Deberá describir la dotación de mobiliario básico al servicio del espacio, siendo imprescindible contar con sillas y otro mobiliario mínimo, fácilmente removible y almacenable, así como la dotación de guardarropía, a instalar en el vestíbulo de distribución.

No se contendrá ningún dato económico en el sobre A pues podría adelantar criterios de adjudicación basados en cifras o porcentajes y por tanto conllevaría la exclusión de la oferta.

SOBRE B: Oferta económica.

6.11.- Documento de MODELO DE OFERTA identificando:

- a) Los espacios por los cuales se pujan
- b) Importe de la **renta fija** anual ofertado para cada local expresado en Euros (€), tanto en número como en letra, y si es con o sin I.V.A. incluido, entendiéndose si no se expresara que el precio ofertado es sin IVA.
- c) El porcentaje de **renta variable** ofertada sobre la facturación anual a terceros de las acciones comerciales, sin IVA, a realizar por el adjudicatario en cada local durante toda la vigencia del contrato, conforme a los siguientes tramos:

Para el Local SI2.M03:

- Desde la formalización del contrato en base a la facturación anual a terceros.

Para el Local SI2.M04:

- Hasta 1.000.000,00 € de facturación anual a terceros.
- Desde 1.000.000,01 € hasta 2.000.000,00 € de facturación anual a terceros
- Desde 2.000.000,01 € en adelante de facturación anual a terceros.

Deberá acompañarse con un **informe de viabilidad económica** de los espacios, con proyección de ingresos y gastos por el plazo de duración del contrato.

6.12.- Cheque bancario correspondiente a la garantía señalada en el apartado 5.6 librado a favor de MERCAMADRID, S.A. en garantía de la formalización del contrato de subarrendamiento, y en su caso constitución de fianza legal.

Para el supuesto de que, una vez abierto el sobre de la oferta y examinada la documentación exigida, la misma resultara insuficiente o estuviera incompleta, MERCAMADRID, S.A. dará un plazo de dos días hábiles al ofertante a contar desde que sea requerido para ello, para que haga la subsanación en la forma que estime conveniente. En caso de no ser atendido o subsanado lo requerido se considerará retirada la oferta sin derecho a indemnización o compensación alguna, con pérdida de la garantía entregada.

7.- VALORACIÓN DE OFERTAS

7.1- Criterios de adjudicación basados en juicios de valor (25 puntos).

7.1.1.- Calidad del proyecto/actividad que se proponga: Hasta 5 puntos.

Se valorará el **detalle y calidad del proyecto/actividad que se proponga desarrollar en los locales subarrendados** en el marco del destino o actividad permitida para cada local (página 3 de este documento), valorándose especialmente la mayor capacidad de generar sinergias y colaboraciones con el resto de actividades y proyectos que puedan concluir en los locales de la parcela I2 de modo que aporten valor, a su vez, al conjunto del espacio, así como a la unidad alimentaria y el sector.

7.1.2.- Calidad del equipo humano: Hasta 4 puntos.

Se valorará la mayor calidad del equipo humano a destinar los espacios, valorándose la calidad del personal mínimo propuesto durante el desarrollo de las actividades, desde el montaje hasta el desmontaje de cada uno de los eventos que puedan desarrollarse en los locales, así como para prestar los servicios de atención a terceros para la

consecución de cada actividad, su experiencia y formación en relación a las funciones que se asigne a cada miembro del equipo y que tenga lugar en el espacio arrendado.

7.1.3.- Calidad del desarrollo operativo de las actividades: Hasta 4 puntos.

Se valorará la mayor calidad de la propuesta en cuanto al desarrollo operativo de las actividades, valorándose la calidad operativa de los montajes, desmontajes y entregas de mercancía necesaria para las actividades que se programen, así como la versatilidad del uso del espacio a diferentes tipos de montaje y capacidad de adaptación a diferentes tipos de eventos, actos y montajes.

7.1.4.- Calidad de la primera propuesta visual de la decoración y estética de los espacios e identidad de marca: Hasta 5 puntos.

Se valorará la identidad decorativa, modernidad y versatilidad funcional de la primera propuesta visual de la decoración y estética de los espacios, así como la propuesta de identidad de marca del espacio, incluyendo naming e identidad visual del espacio en términos de comunicación y posicionamiento de marca.

7.1.5.- Calidad de la dotación y equipamiento propuesto para el local SI2.M03: Hasta 3 puntos.

Se valorará la mayor calidad de la dotación y equipamiento propuesto a realizar para el local SI2.M03, de su acondicionamiento a la actividad en el local, valorándose la calidad y mejor adecuación de la cocina profesional y del espacio para desarrollar demostraciones y talleres prácticos, así como la calidad y estética del mobiliario básico que se proponga al servicio del espacio.

7.1.6.- Calidad de la dotación y equipamiento audiovisual propuesto para el local SI2.M04: Hasta 4 puntos.

Se valorará la dotación y equipamiento audiovisual propuesto a realizar para el acondicionamiento a la actividad en el local, valorándose la mejor adecuación del sistema mínimo preinstalado de pantalla, de sonido e iluminación profesional, estructuras de apoyo o truss, etc., en base a la capacidad del espacio y diferentes formatos de evento, todo ello instalado y en funcionamiento en un plazo máximo de 5 meses desde la formalización del contrato, así como de la propuesta de colaboración con otros partners o proveedores para la dotación audiovisual; y de la mayor calidad, modernidad y adecuación de la dotación de mobiliario básico (sillas, mesas y otro mobiliario) al servicio del espacio, fácilmente removible y almacenable, así como la instalación de guardarrope.

7.2.- Criterios de adjudicación basados en cifras o porcentajes (75 puntos).

7.2.1.- Renta anual fija ofertada para el Local SI2.M03:

Con una ponderación de 30 puntos, será mejor valorada aquella que oferte mayor importe de renta anual fija por encima del tipo de salida señalado en el apartado 4 anterior para el Local SI2.M03, obteniendo 30 puntos, y el resto de ofertas de forma proporcional conforme a la siguiente fórmula:

$$Y = 30*(X_1/X_2)$$

Siendo:

Y = Puntuación obtenida

X₁ = Oferta del licitador a valorar

X₂ = Oferta económica más alta

7.2.2.- Renta anual fija ofertada para el Local SI2.M04:

Con una ponderación de 12 puntos, será mejor valorada aquella que oferte mayor importe de renta anual fija por encima del tipo de salida señalado en el apartado 4 anterior para el Local SI2.M04, obteniendo 12 puntos, y el resto de ofertas de forma proporcional conforme a la siguiente fórmula:

$$Y = 12*(X_1/X_2)$$

Siendo:

Y = Puntuación obtenida

X₁ = Oferta del licitador a valorar

X₂ = Oferta económica más alta

7.2.3.- Porcentaje de renta variable ofertado para el Local SI2.M03:

Porcentaje de renta variable ofertado a partir de la formalización del contrato, sobre la facturación anual a terceros, **hasta 10 puntos**, según los siguientes porcentajes:

- Si se oferta 12,50%: 10 puntos.
- Si se oferta 12,00%: 8 puntos.
- Si se oferta 11,50%: 6 puntos.
- Si se oferta 11,00%: 4 puntos.
- Si se oferta 10,50%: 2 puntos.

7.2.4.- Porcentajes de renta variable ofertados para el Local SI2.M04:

7.2.4.1.- Porcentaje de renta variable ofertado respecto del primer tramo (hasta 1.000.000,00 € más IVA) respecto de la facturación anual a terceros de las acciones comerciales a realizar por el adjudicatario en el local, **hasta 10 puntos**, según los siguientes porcentajes:

- Si se oferta 4,00%: 10 puntos.
- Si se oferta 3,00%: 8 puntos.
- Si se oferta 2,00%: 6 puntos.
- Si se oferta 1,00%: 4 puntos.
- Si se oferta 0,50%: 2 puntos.

7.2.4.2.- Porcentaje de renta variable ofertado respecto del segundo tramo (desde 1.000.000,01 € hasta 2.000.000,00 € más IVA) respecto de la facturación anual a terceros de las acciones comerciales a realizar por el adjudicatario en el local, **hasta 8 puntos**, según los siguientes porcentajes:

- Si se oferta 13,00%: 8 puntos.
- Si se oferta 12,00%: 6 puntos.
- Si se oferta 11,00%: 4 puntos.
- Si se oferta 10,50%: 2 puntos.

7.2.4.3.- Porcentaje de renta variable ofertado respecto del segundo tramo (desde 2.000.000,01 € más IVA en adelante) respecto de la facturación anual a terceros de las acciones comerciales a realizar por el adjudicatario en el local, **hasta 5 puntos**, según los siguientes porcentajes:

- Si se oferta 19,00%: 5 puntos.
- Si se oferta 18,0%: 4 puntos.
- Si se oferta 17,00%: 3 puntos.
- Si se oferta 16,00%: 2 puntos.
- Si se oferta 15,50%: 1 puntos.

7.3.- Abierto el sobre A, se valorarán las ofertas técnicas conforme a los criterios previstos en el apartado 7.1 anterior emitiendo un informe por parte de Dirección de Relaciones Externas para elevar al Comité Comercial de Mercamadrid, S.A., que será puesto en conocimiento de los participantes en el acto de apertura del SOBRE B con antelación a la apertura de este último SOBRE B.

Aquellas ofertas que no cumplan con los requisitos previstos en este documento serán rechazadas por MERCAMADRID, S.A.

Las ofertas técnicas que iguallen o superen los quince (15) puntos en los criterios de adjudicación basados en juicios de valor serán calificadas como APTAS O TÉCNICAMENTE ACEPTABLES, las que no alcancen dicha puntuación serán calificadas como NO APTAS y serán excluidas.

Todas las ofertas que superen la fase de suficiencia técnica pasarán a la fase de valoración económica procediéndose a la apertura del sobre B (oferta económica y/o criterios de adjudicación valorables en cifras o porcentajes).

7.4.- No obstante, MERCAMADRID, S.A. rechazará aquellas ofertas que oferten:

- a) Una renta fija anual inferior al tipo de salida del apartado 4 anterior.
- b) Un porcentaje inferior respecto de cualquiera de los tramos previsto para el cálculo de la renta variable a aplicar sobre facturación a terceros de las acciones comerciales a realizar por el adjudicatario en los locales según el tipo de salida del apartado 4 anterior.
- c) La falta de presentación en el sobre B de la documentación relativa al informe de viabilidad económica de los espacios, con proyección de ingresos y gastos conforme a lo indicado en el apartado 6.11.c); así como si el mismo resulta incongruente con la oferta presentada, o de su contenido se desprenda la falta de viabilidad respecto de la oferta presentada.

En caso de no existir otra oferta a valorar se procederá a declarar desierto el procedimiento.

Igualmente serán rechazadas automáticamente aquellas ofertas cuyo uso o actividad ofertada no sea admisible por la normativa urbanística (Plan Especial refundido. APD 13.16 – SG6) para implantar en el local que se oferta, o no tenga cabida en la actividad permitida (página 3 de este documento).

7.5.- En caso de empate en la puntuación de valoración de la oferta, será ganadora la oferta que, en el siguiente orden de preferencia, el que haya sacado mayor puntuación en los criterios de adjudicación basados en juicios de valor.

7.6.- En el caso de que el derecho de subarrendamiento quede sin adjudicar, MERCAMADRID, S.A. resolverá la forma de adjudicación del mismo.

8.- APERTURA DE OFERTAS

Las ofertas recibidas serán abiertas en acto público que se celebrarán en el domicilio social de MERCAMADRID, S.A., sito en el Centro Administrativo de MERCAMADRID, S.A., Avda. de Madrid Mercamadrid nº 3 B (portal), Unidad Alimentaria Mercamadrid, 28053 Madrid.

Acto de apertura del **SOBRE A: 16 de enero de 2026 a las 9:00 horas.**

Acto de apertura del **SOBRE B: 21 de enero de 2026 a las 9:00 horas.**

9.- DE LA FIRMA DEL CONTRATO DE SUBARRENDAMIENTO. PERFECCIONAMIENTO DE LA ADJUDICACIÓN Y ENTREGA DEL LOCAL

9.1.- Una vez identificada la mejor oferta, siendo aquella que mejor puntuación obtenga de los criterios de adjudicación señalados en el apartado 7 de este documento, será propuesto como adjudicatario por MERCAMADRID, S.A.

9.2.- La efectividad de la adjudicación al ofertante ganador quedará condicionada a la suscripción del contrato de subarrendamiento con MERCAMADRID, S.A. conforme al modelo del apartado **anexo nº 3**.

9.3.- La renta fija anticipada y variable ofertada será hecha efectiva por mensualidades que se abonarán a MERCAMADRID, S.A. o a quien en su derecho represente, dentro de los cinco primeros días de cada mes. Se establece una carencia inicial en el pago de la renta y gastos comunes equivalente a seis mensualidades desde la formalización del contrato.

La renta variable ofertada sobre el importe de la actividad comercial realizada por el adjudicatario se determinará del siguiente modo:

El día 15 de cada mes el adjudicatario facilitará a Mercamadrid, S.A. de forma anonimizada la información relativa a las actividades comerciales realizadas en los locales por parte de la adjudicataria en el periodo mensual precedente, señalando el importe facturado a terceros sin IVA, para cada local. Sobre dicho importe total declarado Mercamadrid, S.A. facturará el porcentaje ofertado en concepto de renta variable a la adjudicataria junto con la siguiente factura de renta fija.

Para verificar lo declarado por el adjudicatario, Mercamadrid, S.A. podrá requerir la acreditación de la facturación de forma aleatoria requiriendo copia de la facturación de forma anonimizada.

LA SUBARRENDATARIA deberá facilitar una cuenta de su titularidad para su domiciliación bancaria que al efecto se obliga a facilitar a MERCAMADRID, S.A. a fin de que esta pueda pasar al cobro los recibos correspondientes a las cantidades adeudadas en virtud del contrato que se formalice.

9.4.- La duración del contrato de subarrendamiento será de DOS (2) AÑOS desde la formalización del contrato.

Llegada la fecha de vencimiento, podrá ser prorrogado por periodos anuales.

LA SUBARRENDATARIA podrá denunciar el contrato comunicándolo a la otra parte de modo expreso y fehaciente, con al menos (3) meses de antelación a la fecha de finalización del plazo contractual o en su caso de cada una de sus prórrogas anuales, sin derecho a indemnización para ninguna de las partes. Por parte de LA ARRENDADORA sólo podrá denunciar la prórroga del contrato del mismo modo a partir del cuarto año de vigencia del mismo.

A estos efectos, se pacta expresamente la exclusión de la aplicación del artículo 34 de la Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos.

9.5.- Los locales objeto de subarrendamiento se pondrán a disposición del adjudicatario a la firma del contrato de subarrendamiento a suscribir con MERCAMADRID, S.A., como cuerpo cierto y libre de cargas y gravámenes. No pudiendo por tanto el propuesto como adjudicatario ocupar ni ejercer la actividad hasta la firma del contrato de subarrendamiento definitivo con MERCAMADRID, S.A.

9.6.- El adjudicatario vendrá obligado a abonar a MERCAMADRID, S.A. además de la renta fija y variable cuantas otras obligaciones económicas se deriven del subarrendamiento tales como gastos por servicios comunes (3% de la renta fija) que será repercutido mensualmente junto con el recibo de la renta mensual, todo tipo de suministros o servicios individuales o colectivos, impuestos, tasas o arbitrios, que MERCAMADRID, S.A. repercuta y que serán a cargo del subarrendatario.

De igual modo al tiempo de formalizar el contrato de subarrendamiento deberá entregarse a MERCAMADRID, S.A. una fianza, mediante la garantía entregada para optar a la adjudicación o en su caso mediante transferencia bancaria a la cuenta designada por MERCAMADRID, S.A. efectuada con anterioridad al acto de la firma del contrato de subarrendamiento, equivalente a dos mensualidades de renta fija.

9.7.- El adjudicatario deberá contratar a su costa y cargo los suministros de agua, electricidad, teléfono, datos o internet y todos los servicios o suministros inherentes a la futura explotación de su negocio, cuando estén individualizados y dispongan de contador individualizado; en caso de no estar individualizados o no dispongan de contador individual la subarrendataria soportará la repercusión de aquellos servicios o suministros facilitados por Mercamadrid; en todo caso serán de cuenta de la subarrendataria el mantenimiento de las instalaciones de todo tipo (electricidad, frigoríficas, agua, etc.), así como los gastos que ocasionen los contratos correspondientes y las pólizas de seguros que deban suscribir a su exclusivo cargo y riesgo, todo ello, una vez formalizado el contrato de subarrendamiento.

El espacio estará dotado de conectividad wifi. Para la conectividad de red de periféricos (pantallas, portátiles, ordenadores, etc) se utilizan infraestructuras cableadas o por wifi.

9.8.- Serán por cuenta del adjudicatario cuantos gastos, tributos y obtención de licencias administrativas se ocasionen como consecuencia de la suscripción del contrato de subarrendamiento, así como los gastos, tributos y licencias administrativas que pudiera gravar la parcela, sus instalaciones, las obras de adecuación a su actividad del mismo y la actividad desarrollada en la misma.

9.9.- La empresa subarrendataria deberá gestionar por sus propios medios la limpieza del espacio alquilado, así como de aseos y zonas comunes afectadas en los días de celebración de actividades. Mercamadrid S.A. proporcionará la limpieza de aseos y espacios comunes para el uso diario o actividad mínima diaria, sin perjuicio de que la adjudicataria podrá solicitar servicios de limpieza extraordinarios a Mercamadrid para hacer frente a aquellas actividades de mayor complejidad, previa contratación y facturación con Mercamadrid.

De igual modo, la subarrendataria podrá solicitar servicios de seguridad y vigilancia extraordinarios a Mercamadrid para hacer frente a actividades de mayor complejidad, previa contratación y facturación por parte de Mercamadrid. No obstante, en todo momento deberá coordinarse los servicios y necesidades de seguridad de la subarrendataria con el área de seguridad de Mercamadrid.

La empresa subarrendataria deberá gestionar correctamente los residuos generados por su actividad. No obstante, podrá solicitar la cobertura de esta necesidad por parte de Mercamadrid, bajo análisis de las necesidades, contratación y facturación por parte de Mercamadrid.

9.10.- El subarrendatario podrá hacer uso compartido de las zonas descritas en el apartado **“C) Otros espacios de posible uso compartido, fuera del objeto del subarriendo”**, en los términos descritos en dicho apartado.

9.11.- Se establece la obligación de coordinar con Mercamadrid la agenda de fechas, y acceso a un calendario compartido, con el fin de garantizar la adecuada gestión del tránsito de personas por las instalaciones de la Unidad Alimentaria. Para ello, Mercamadrid requerirá un calendario compartido con la empresa subarrendataria que incluya eventos, y actividades, con el fin de validar y aprobar la compatibilidad de las actividades en los diferentes espacios de ambos locales subarrendados, y velar por que los eventos no generen un perjuicio a nivel operativo y/o a nivel reputacional a Mercamadrid SA. La empresa subarrendataria deberá presentar al inicio del contrato y trimestralmente la agenda de eventos prevista. Las modificaciones sobre la agenda deberán ser comunicadas a Mercamadrid para su coordinación.

Mercamadrid se reservará un máximo de 40 días anuales, que se negociarán semestralmente con la subarrendataria para su calendarización, para la gestión de eventos propios de Mercamadrid o sus públicos de interés en el local **SI2.M04**, sin coste para Mercamadrid, teniendo derecho al uso de todos los equipamientos e instalaciones del pabellón para la promoción y comunicación, siempre en coordinación con la empresa subarrendataria y por tanto con derecho al uso de los recursos del espacio sin coste. No obstante, en caso de ser eventos que impliquen un alquiler de espacios por terceros, se derivará la gestión comercial y administrativa a la empresa subarrendataria.

9.12.- El resto de condiciones del subarrendamiento serán las previstas en el modelo de contrato de subarrendamiento que se acompaña como **anexo nº 3**, que complementa la presente oferta de espacio para subarrendamiento.

9.13.- El adjudicatario quedará sometido a la normativa comprendida en el Expediente de Municipalización aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Madrid Pleno en su sesión de fecha 29 de enero de 1982, así como las Normas de Funcionamiento de la Zona de Servicio y Almacenes, el Reglamento de Prestación del Servicio de Mercamadrid, y todas cuantas otras prescripciones dimanen de la normativa vigente en cada momento, sustituyan a la anterior, o sean dictadas por MERCAMADRID, S.A., con carácter de régimen interior, para el mejor

funcionamiento de la Unidad Alimentaria, los Mercados Centrales y abastecimiento de la ciudad de Madrid y su zona de influencia.

9.14.- Se exime de toda responsabilidad a MERCAMADRID, S.A. para el caso de que el Ayuntamiento de Madrid deniegue cualquier licencia o autorización para el ejercicio de la actividad en el local o sus instalaciones, por cualquier causa, y en todo caso sin derecho a indemnización de clase alguna a favor del subarrendatario. De igual modo, en ningún caso, MERCAMADRID, S.A. será responsable de la demora o retraso en la obtención de las correspondientes licencias municipales o de cualquier otro tipo de autorización, por causas ajenas a MERCAMADRID, S.A.

En Madrid, a la fecha de firma electrónica

**Pablo Román
Villar**
*Secretario
General*



Fecha:
2025.12.04
15:24:22 +01'00'

ANEXO Nº 1

MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE FRENTE A MERCAMADRID, S.A. RELATIVA A NO ESTAR INCURSOS EN PROHIBICIONES E INCOMPATIBILIDADES PARA CONTRATAR CON EL SECTOR PÚBLICO, DE ESTAR AL CORRIENTE EN EL CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES TRIBUTARIAS Y CON LA SEGURIDAD SOCIAL Y DE QUE NO EXISTEN DEUDAS DE NATURALEZA TRIBUTARIA EN PERÍODO EJECUTIVO CON EL AYUNTAMIENTO DE MADRID.

D./Dña. _____, con DNI nº _____, en representación de la empresa _____, en calidad de _____, con nº de teléfono _____, correo electrónico _____@_____, y con domicilio en _____ con la intención de contratar con la Empresa MERCADOS CENTRALES DE ABASTECIMIENTO DE MADRID, S.A. (MERCAMADRID, S.A.),

DECLARA BAJO SU RESPONSABILIDAD

1. Que ostenta la capacidad de representación de la entidad referenciada.
2. Que no está incurso en prohibiciones para contratar conforme se señala en el artículo 71.1 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, ni incurren en ninguna de las incompatibilidades que contempla la Ley 3/2015, de 30 de marzo, reguladora del ejercicio del alto cargo de la Administración General del Estado, ni de la Ley 53/1984, de 26 de diciembre, de incompatibilidades del personal al servicio de las Administraciones Públicas, ni ostentan cualquiera de los cargos electivos regulados en la L.O. 5/1985 de 19 de Junio, del Régimen Electoral General, en los términos establecidos en la misma.
3. Que cumple con las obligaciones establecidas en la normativa vigente en materia laboral, social y de igualdad efectiva entre mujeres y hombres.
4. Asimismo, declara que la citada empresa se halla al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes, así como no tener deudas de naturaleza tributaria en período ejecutivo de pago con el Ayuntamiento de Madrid.
5. Igualmente declara conocer, entender y aceptar la Política ambiental de Mercamadrid, S.A. disponible en: "[Política Ambiental](#)".
6. Por la presente reconozco que he leído y entendido la siguiente documentación de MERCAMADRID, S.A.: la Política de compliance penal, el Código Ético, la Política de Donaciones y Patrocinios, la Política de regalos realizados y obtenidos, el Protocolo de actuación y relación con funcionarios públicos ajenos a la Sociedad y la Política antifraude y anticorrupción de MERCAMADRID. Entiendo y me comprometo a cumplir con las anteriores políticas, protocolos y normas de MERCAMADRID, S.A., disponibles en: "[Código y Políticas Éticas](#)".
7. Declaro conocer la información en materia de prevención de riesgos laborales en la Unidad Alimentaria Mercamadrid y coordinación de actividades empresariales de Mercamadrid, S.A., disponible en: "[PRL - Coordinación empresarial](#)". En caso de que la prestación objeto del contrato conlleve realizar alguna actividad en las instalaciones de la Unidad Alimentaria Mercamadrid, designaré un interlocutor con la cualificación suficiente en materia de prevención de riesgos

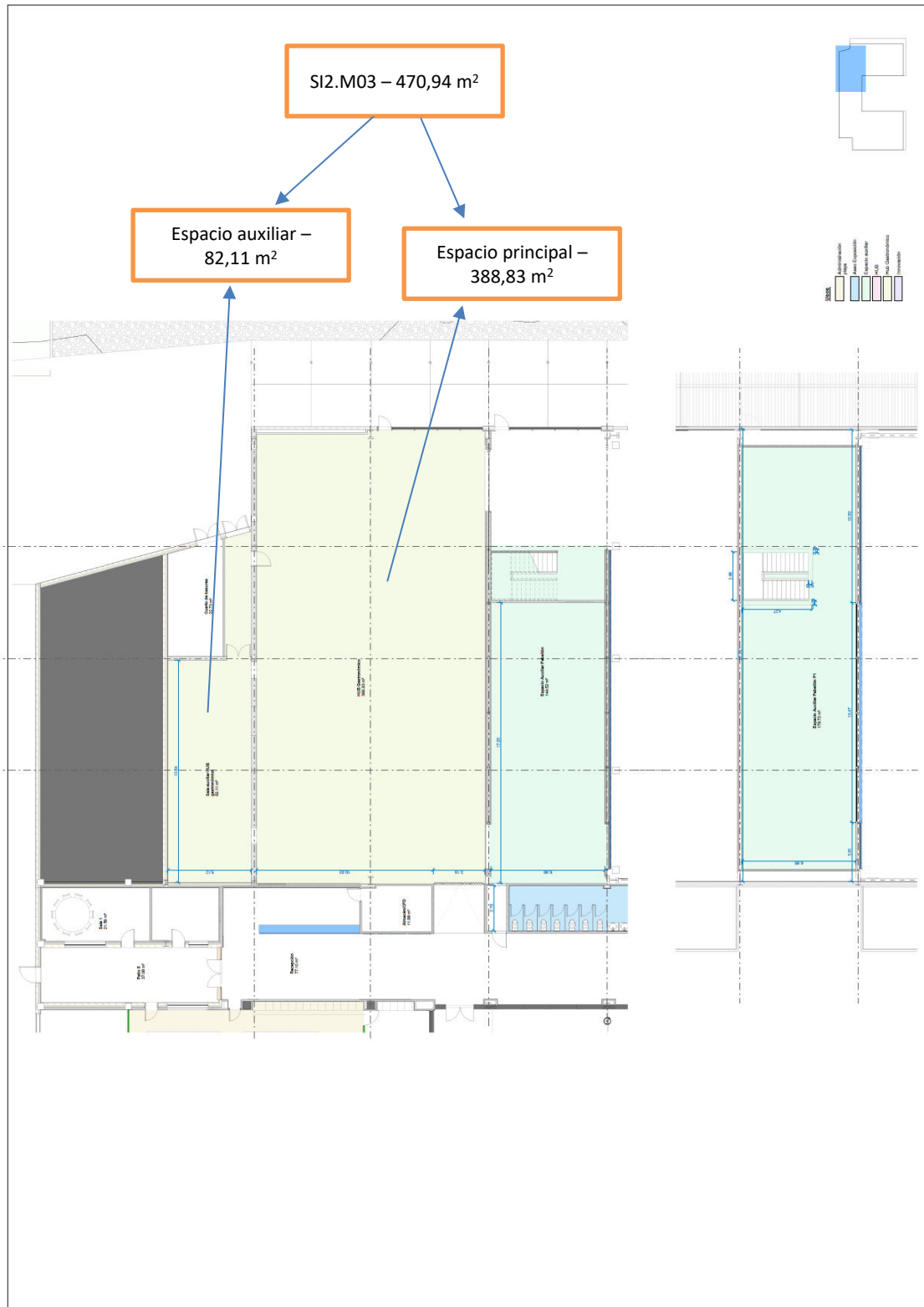
laborales con el fin de realizar las actuaciones necesarias de coordinación empresarial en la materia con el Área de Sostenibilidad y Riesgos Laborales de MERCAMADRID, S.A., de acuerdo con la Ley 31/1995, de 8 de noviembre de Prevención de Riesgos Laborales.

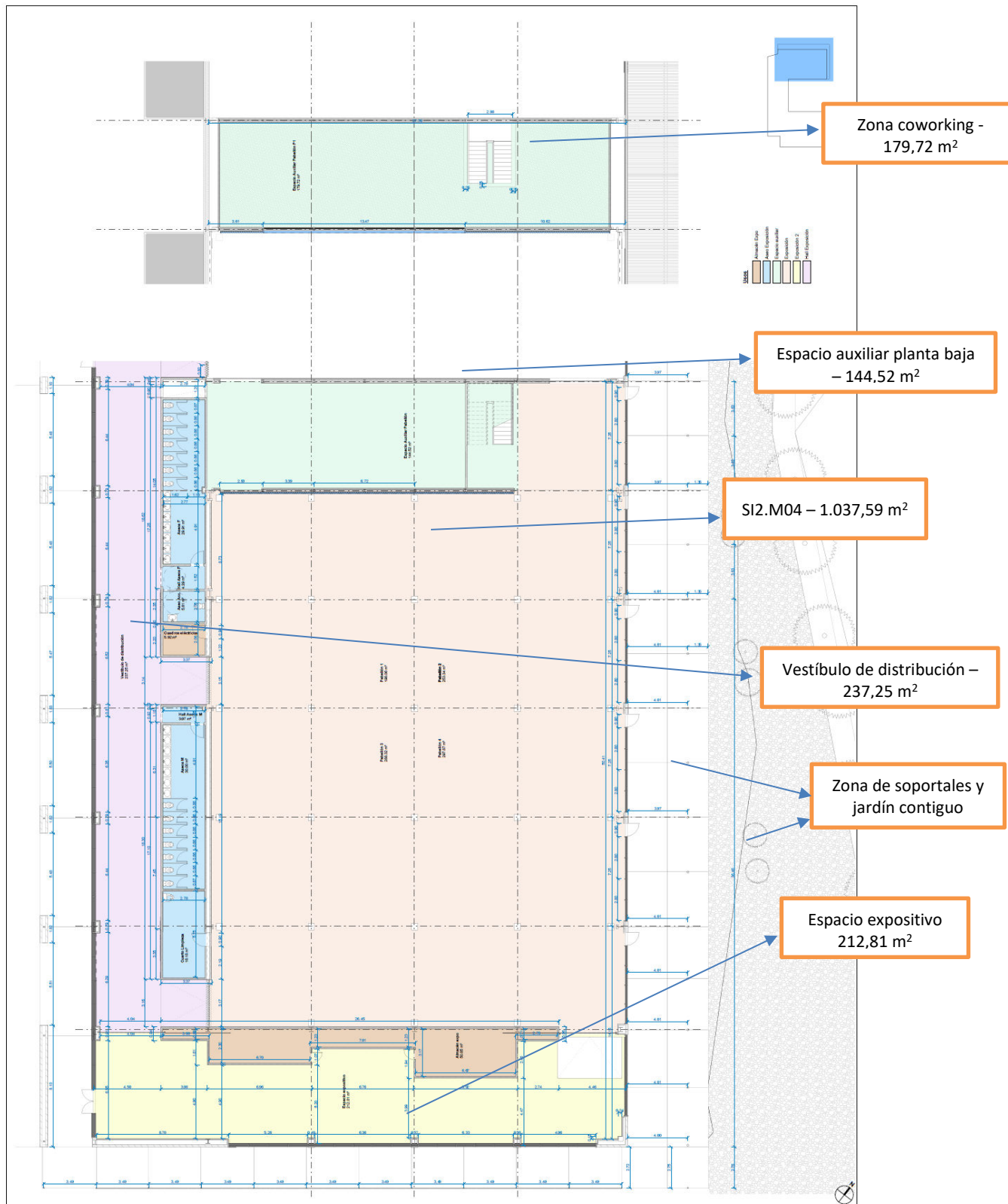
Y para que así conste, firma la presente en _____, a ____ de _____ de 2025



ANEXO Nº 2

Plano de la Parcela 12 del Plan Especial refundido. APD 13.16 – SG6







Locales

ANEXO Nº 3

MODELO DE CONTRATO DE SUBARRENDAMIENTO

En Madrid, a

REUNIDOS

De una parte, D. _____, con DNI nº _____, actuando en nombre y representación de la Empresa **MERCADOS CENTRALES DE ABASTECIMIENTO DE MADRID, S.A. (MERCAMADRID, S.A.)**, – en adelante, indistintamente, LA ARRENDADORA- con CIF A-28/327393, en su calidad de _____ de la misma, según acredita con copia de la Escritura de _____ otorgada ante el Notario de Madrid, D. _____, el día ___ de _____ de _____, con número _____ de su Protocolo de ese año y vigentes a día de hoy las facultades que allí se contienen, y domicilio a efectos de notificaciones en el domicilio social de dicha entidad, sito en su Centro Administrativo de Avenida de Madrid Mercamadrid nº 3 B (Portal), 28053, Madrid, o, indistintamente, en la dirección de correo electrónico: mercamadrid@mercamadrid.es.

De otra parte, D. _____, con DNI nº _____, actuando en nombre y representación de _____, – en adelante, indistintamente, LA SUBARRENDATARIA- con CIF _____, en su calidad de _____ de la misma, según acredita con copia de la Escritura de _____ otorgada ante el Notario de Madrid, D. _____, el día ___ de _____ de _____, con número _____ de su Protocolo de ese año y vigentes a día de hoy las facultades que allí se contienen, y domicilio a efectos de notificaciones en el domicilio social de dicha entidad, sito en _____, o, indistintamente, en la dirección de correo electrónico: _____@ .

Ambas partes, en la citada calidad con que intervienen, se reconocen mutua y recíprocamente capacidad bastante para este acto y, de común acuerdo,

EXPONEN

- I. Que MERCAMADRID, S.A. tiene arrendado el espacio que conforman los Locales **S12.M03** y **S12.M04** ubicados en la Parcela I2 del Plan Especial refundido. APD 13.16 – SG6 en la Unidad Alimentaria Mercamadrid a su titular superficiario, los cuales fueron ofertados públicamente para la adjudicación del derecho de subarriendo para uso distinto de vivienda, conforme al procedimiento de oferta que se acompaña como **ANEXO Nº 1** del presente contrato.

*La descripción de los locales arrendados se contiene en el apartado “1.- ESPACIO VACANTE” de dicho documento que se integra como **ANEXO Nº 1** del presente contrato.*

La referencia catastral de la edificación en la que se encuentra es: 3581704VK4638B0001RL.

- II. Que en fecha 4 de diciembre de 2025, MERCAMADRID, S.A. ofertó públicamente la adjudicación del derecho de subarrendamiento de los **Locales SI2.M03 y SI2.M04**, habiendo presentado la mejor oferta la SUBARRENDATARIA.*
- III. Que siendo de interés de MERCAMADRID, S.A, ceder en subarrendamiento de los **Locales SI2.M03 y SI2.M04** (en adelante, indistintamente, los Locales), y estando interesada la mercantil –SUBARRENDATARIA-, en proceder a su ocupación en tal concepto, ambas partes acuerdan suscribir el presente CONTRATO DE SUBARRENDAMIENTO PARA USO DISTINTO DE VIVIENDA, de acuerdo con los siguientes*

PACTOS

PRIMERO.- OBJETO.

*Constituye objeto de este documento el subarrendamiento por parte de la Empresa MERCAMADRID, S.A. a favor de –SUBARRENDATARIA- que presta su consentimiento a ello, de los **Locales SI2.M03 y SI2.M04** (Los Locales).*

LA ARRENDADORA hace entrega en este acto a la SUBARRENDATARIA de los Locales subarrendados, declarando la segunda recibir los mismos como cuerpo cierto en las condiciones en que actualmente se encuentran.

*Forma parte integradora del presente contrato el documento de OFERTA DE ADJUDICACIÓN DEL DERECHO DE SUBARRENDAMIENTO PARA USO DISTINTO DE VIVIENDA DE LOS LOCALES SI2.M03 Y SI2.M04 EN LA PARCELA I.2 DEL PLAN ESPECIAL REFUNDIDO. APD 13.16-SG6 que rige el procedimiento para la adjudicación del contrato, así como la oferta presentada por la SUBARRENDATARIA para su adjudicación, incorporándose como documentos **ANEXO Nº 1 y 2** de este contrato, de tal forma que en todo aquello no contemplado expresamente en este contrato quedarán las partes sujetas a los derechos y obligaciones contempladas en dicho documento.*

SEGUNDO.- DESTINO.

En cuanto a la actividad a desarrollar por la –SUBARRENDATARIA- será la descrita para cada local en el documento de OFERTA DE ADJUDICACIÓN DEL DERECHO DE SUBARRENDAMIENTO PARA USO DISTINTO DE VIVIENDA DE LOS LOCALES SI2.M03 Y SI2.M04 EN LA PARCELA I.2 DEL PLAN ESPECIAL REFUNDIDO. APD 13.16-SG6 que rige el procedimiento para la adjudicación del contrato, así como la oferta presentada por la SUBARRENDATARIA para su adjudicación (ANEXO Nº 1 y 2).

Queda prohibido en los Locales objeto de subarrendamiento toda actividad relativa a la venta directa al público de productos en cualquier formato de carnes, frutas, verduras, hortalizas y pescado.

Las partes hacen constar expresamente que el compromiso del destino de los Locales convenido en este contrato no implica en modo alguno reserva de exclusividad para LA SUBARRENDATARIA, por lo que MERCAMADRID, S.A., podrá destinar otro u otros espacios en la Unidad Alimentaria Mercamadrid, a la misma o similar actividad comercial.

Cualquier cambio en el destino o actividad que se autoriza por medio del presente contrato, requerirá la previa autorización escrita de LA ARRENDADORA, de modo que cualquier modificación o alteración del destino del Local objeto del presente contrato, sin contar con la previa aprobación de LA ARRENDADORA será considerada causa bastante para la resolución automática del mismo.

Asimismo, será causa y producirá la resolución automática de este contrato la utilización de los Locales subarrendados por personas no vinculadas o entidades distintas a la propia SUBARRENDATARIA, a excepción de lo previsto en el pacto decimocuarto del presente documento.

TERCERO.- DURACIÓN.

La duración del contrato de subarrendamiento será de DOS (2) AÑOS desde la formalización del contrato.

Llegada la fecha de vencimiento, podrá ser prorrogado por periodos anuales.

LA SUBARRENDATARIA podrá denunciar el contrato comunicándolo a la otra parte de modo expreso y fehaciente, de con al menos (3) meses de antelación a la fecha de finalización del plazo contractual o en su caso de cada una de sus prórrogas anuales, sin derecho a indemnización para ninguna de las partes. Por parte de LA ARRENDADORA sólo podrá denunciar el contrato del mismo modo a partir del cuarto año de vigencia del contrato.

A estos efectos, ARRENDADORA y SUBARRENDATARIA pactan expresamente la exclusión de la aplicación del artículo 34 de la Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos, al presente contrato, no procediendo en consecuencia indemnización alguna a favor de la SUBARRENDATARIA a la finalización de este vínculo contractual por transcurso del término convencional pactado en el mismo, ello sin perjuicio del derecho que en todo caso asistirá a la SUBARRENDATARIA a retirar de los Locales subarrendados las instalaciones, máquinas, equipamientos, mobiliario y demás enseres de todo tipo de su propiedad y carácter no fijo por definición, ya sea bien por su carácter independiente o autónomo, o bien no estructural, siempre que no conlleve su retirada el deterioro de los Locales.

Una vez producida la extinción del contrato, deberá LA SUBARRENDATARIA dejar los Locales subarrendados libres, vacuos y a disposición de la ARRENDADORA, reintegrando a ésta la pacífica posesión de los Locales el mismo día en que se produzca la mencionada extinción.

Especialmente se establece que, producida la extinción de este contrato por expiración del plazo, causa de resolución o desistimiento, si el SUBARRENDATARIO no entregará la pacífica posesión de los dos Locales, como cláusula penal, vendrá obligada a satisfacer a la ARRENDADORA en concepto de indemnización de daños y perjuicios la cantidad de SEISCIENTOS EUROS (600,00 €) diarios por cada día de retraso en su desalojo, indemnización que por imperio

de las partes no precisa ser acreditada, y ello, sin perjuicio de cuantos otros daños y perjuicios puedan acreditarse por la ARRENDADORA en su momento.

Las antedichas cantidades serán liquidadas por meses vencidos y satisfechas en el domicilio de la ARRENDADORA el día primero del mes siguiente al transcurso de cada mensualidad o fracción en que el SUBARRENDATARIO permanezca en la ocupación de cualquiera de los Locales. La demora en el pago de estas cantidades constituirá al SUBARRENDATARIO en mora, sin necesidad de previo requerimiento, viniendo este obligado a satisfacer, además del principal, un interés anual equivalente al EURIBOR anual más tres puntos, que se computará desde el día en que debió hacerse el pago hasta aquél en que efectivamente se haga, prorrateándose los periodos inferiores a un año.

Con independencia de lo anterior, y teniendo las cantidades anteriormente fijadas la consideración de indemnización, deberá el SUBARRENDATARIO indemnizar a la ARRENDADORA todos aquellos daños y perjuicios que, con independencia de la cifra anteriormente fijada, ésta pudiera acreditar.

CUARTO.- RENTA Y GASTOS COMUNES

La SUBARRENDATARIA se obliga a abonar a la ARRENDADORA, en concepto de **renta fija** arrendaticia mensual, la cantidad de _____ (_____ €) más IVA al tipo correspondiente o impuesto que le sustituya y resulte de aplicación en cada momento por el Local subarrendado **SI2.M03** y la cantidad de _____ (_____ €) más IVA al tipo correspondiente o impuesto que le sustituya y resulte de aplicación en cada momento por el Local subarrendado **SI2.M04**.

Rentas variables:

Respecto del Local subarrendado **SI2.M03**: La SUBARRENDATARIA se obliga a abonar a la ARRENDADORA, en concepto de **renta variable**, el ___% sobre la facturación anual a terceros emitida por la subarrendataria a partir de la adjudicación del contrato, y por la actividad comercial realizada en el local por la SUBARRENDATARIA, más la cantidad en concepto de IVA al tipo correspondiente o impuesto que le sustituya y que resulte de aplicación en cada momento.

Respecto del Local subarrendado **SI2.M04**: De igual modo, la SUBARRENDATARIA se obliga a abonar a la ARRENDADORA, en concepto de **renta variable** equivalente al siguiente porcentaje sobre el importe anual de facturación a terceros de las acciones comerciales realizada por la SUBARRENDATARIA en función de los siguientes porcentajes y tramos:

- Hasta 1.000.000,00 € más IVA: ___ % más IVA.
- Desde 1.000.000,01 € hasta 2.000.000,00 € más IVA: ____% más IVA.
- Desde 2.000.000,01 € más IVA: _____% más IVA.

De igual modo se repercutirá como cantidad asimilada a la renta a la SUBARRENDATARIA junto con las mensualidades de renta, en concepto de **gastos comunes**, estableciéndose como cantidad asimilada a la renta, la cantidad equivalente al 3% de la renta fija en vigor en cada momento para cada local, necesarios para cubrir el coste de los servicios de recogida de basura, iluminación y seguridad exterior o zonas comunes de la Unidad Alimentaria, etc.

*Mensualmente se facturará por parte de MERCAMADRID, S.A. a la SUBARRENDATARIA los **servicio y/o suministros extraordinarios prestados por MERCAMADRID, S.A., o la cesión temporal de espacios** a la SUBARRENDATARIA, conforme a lo pactado para cada servicio o suministro, tales como servicios de limpieza o seguridad extraordinarios, o la cesión de otros espacios que estén en cada momento expresamente pactados mediante documentos contractuales que serán considerados adendas al presente contrato de subarrendamiento.*

La renta fija será hecha efectiva por mensualidades anticipadas que se abonarán a la ARRENDADORA o a quien en su derecho represente, dentro de los cinco primeros días de cada mes. Se establece una carencia inicial en el pago de la renta y gastos comunes equivalente a seis mensualidades desde la formalización del contrato.

La renta variable se determinará del siguiente modo: el día 15 de cada mes el SUBARRENDATARIO facilitará a Mercamadrid, S.A. de forma anonimizada la información relativa a las actividades comerciales realizadas en los locales por parte de la SUBARRENDATARIA en el periodo mensual precedente, señalando el importe facturado a terceros sin IVA. Sobre dicho importe total declarado Mercamadrid, S.A. facturará el porcentaje correspondiente en concepto de renta variable a la SUBARRENDATARIA junto con la siguiente factura de renta fija.

Para verificar lo declarado por la SUBARRENDATARIA para el cálculo de la renta variable, Mercamadrid, S.A. podrá requerir la acreditación de la facturación a terceros de forma aleatoria requiriendo copia de la facturación de forma anonimizada.

LA SUBARRENDATARIA deberá facilitar una cuenta de su titularidad para su domiciliación bancaria que al efecto se obliga a facilitar a MERCAMADRID, S.A. a fin de que esta pueda pasar al cobro los recibos correspondientes a las cantidades adeudadas en virtud del presente contrato, a cuyo fin, LA SUBARRENDATARIA autoriza expresamente el cargo en su cuenta de dichos recibos y se obliga a mantener los fondos precisos para atender los mismos.

Cualquier cambio en los datos de domiciliación deberá ser comunicado a LA ARRENDADORA con un mínimo de treinta días de antelación a la fecha de efectos, asumiendo LA SUBARRENDATARIA la obligación de reembolso de los gastos bancarios que se produzcan por la devolución de cualquier recibo.

La ARRENDADORA no aceptará ni asumirá responsabilidad alguna por las posibles interrupciones que pudieran producirse en la normal actividad comercial, servicios y suministros en la Unidad Alimentaria Mercamadrid en su conjunto, no viniendo obligada a efectuar reducciones de renta ni a indemnizar en modo alguno a la SUBARRENDATARIA por dicha causa.

QUINTO.- REVISIÓN DE LA RENTA

A partir del día 1 de enero de 2027, la renta fija será actualizada anualmente los días primero de enero de cada año constante el vínculo contractual, aplicando a la renta correspondiente a la anualidad anterior la variación anual experimentada por el Índice del Precio de Alquiler de Oficinas, a nivel autonómico (Comunidad de Madrid), publicado por el Instituto Nacional de Estadística, tomando como mes de referencia para la revisión, el que corresponda al tercer mes anterior que estuviera publicado el día primero de cada año y tomándose como base la renta en vigor al momento de cada revisión o actualización.

de ser coherente con el entorno del espacio, debiendo al efecto solicitar previamente la correspondiente autorización de obras o ejecución junto con la documentación técnica y cuanta otra se considere necesaria por parte de LA ARRENDADORA, no pudiendo iniciarse ninguna obra o instalación sin previa autorización escrita de la ARRENDADORA.

En caso de identificarse por parte de la ARRENDADORA defectos en la documentación técnica presentada o incompatibilidades en el proyecto de imagen de marca o naming, la ARRENDATARIA quedará obligada a atender las modificaciones comunicadas por la ARRENDADORA, como requisito previo para la autorización de su ejecución.

Al efecto de lo anterior y siempre que se vayan a realizar obras o instalaciones de adecuación o acondicionamiento con respecto al estado actual de los Locales subarrendados, por parte de LA SUBARRENDATARIA deberá presentarse en todo caso a LA ARRENDADORA el proyecto y presupuesto de las obras o instalaciones a ejecutarse por LA SUBARRENDATARIA respecto de las obras de adecuación o acondicionamiento de los Locales subarrendados en este documento.

OCTAVO.- AUTORIZACIONES Y LICENCIAS ADMINISTRATIVAS

LA SUBARRENDATARIA declara conocer con todo detalle la situación y estado físico y jurídico de los Locales subarrendados, condiciones y aptitud para el uso pactado, quedando obligada a obtener la totalidad de las autorizaciones y licencias que puedan ser exigidas por la Administración y por los distintos Organismos Municipales, autonómicos y estatales para la explotación de la actividad permitida y a correr con los gastos que su solicitud, tramitación y obtención definitiva provoquen.

En todo caso, en el desarrollo de su actividad asumen la obligación expresa de dar cumplimiento a cuantas obligaciones legales le corresponda en relación al uso de las instalaciones y las actividades realizadas en los Locales arrendados, tales como limitaciones de aforo. Así cualquier incumplimiento de tal normativa de seguridad de las instalaciones será responsabilidad exclusiva de la SUBARRENDATARIA.

LA ARRENDADORA queda totalmente exenta de responsabilidad si, por cualquier circunstancia, fueren denegadas a la SUBARRENDATARIA por las Autoridades u Organismos competentes en la materia las correspondientes licencias, autorizaciones y permisos para el ejercicio de la actividad proyectada, riesgo que acepta LA SUBARRENDATARIA.

Será por cuenta de la SUBARRENDATARIA los estudios e informes técnicos que fueran precisos para la redacción y ejecución de los proyectos relativos a las obras de reforma o instalaciones si se precisara. De igual modo, serán por cuenta de la SUBARRENDATARIA, aquellos gastos que relacionados con la retirada, gestión y tratamiento de residuos, le sean de repercusión, con arreglo a la normativa municipal, autonómica o estatal vigente: Ordenanza Fiscal Reguladora de las tasas por servicios y actividades relacionadas con el Medio Ambiente,... etc.

NOVENO.- IMPUESTOS, TASAS Y ARBITRIOS

Serán de cuenta exclusiva de la SUBARRENDATARIA el pago de todos los impuestos, arbitrios o tasas, ya sean de carácter estatal, autonómico o municipal, que a la fecha de este contrato o durante su vigencia, graven la utilización de los Locales y que resulten específicamente

exigibles por las autoridades para el desarrollo de la actividad concreta a desarrollar por la SUBARRENDATARIA, así como la totalidad de tributos, arbitrios, contribuciones, tasas, etc. que puedan gravar el presente contrato.

Serán por cuenta exclusiva de la SUBARRENDATARIA cuantas tasas y tributos graven la actividad a desarrollar en los Locales objeto del presente subarrendamiento a partir de la fecha de inicio de la vigencia del presente contrato.

Por ello, será por cuenta de la SUBARRENDATARIA el abono del Impuesto sobre Bienes Inmuebles y, en su caso, la Tasa por Prestación del Servicio de Gestión de Residuos Urbanos que llegara a determinar el Ayuntamiento de Madrid, o tributo que los sustituya o complemente, de forma proporcional a la superficie objeto de subarriendo objeto del presente contrato respecto de importe total de cada impuesto o tasa.

Para el cálculo de dichos importes, que tendrán en todo caso la consideración de cantidad asimilada a renta, deberá estarse a las liquidaciones tributarias practicada a la ARRENDADORA y abonadas por ésta, por los Locales, debiendo abonar la SUBARRENDATARIA a la arrendadora la cifra resultante en el plazo de diez días a partir de que ésta última acredite a la primera haber procedido al pago de las liquidaciones giradas a su cargo por la Administración Tributaria

DÉCIMO.- OBRAS, REPARACIONES Y MANTENIMIENTO

La SUBARRENDATARIA reconocer expresamente haber inspeccionado el estado de los elementos estructurales y no estructurales de los Locales y sus instalaciones mostrando expresamente su conformidad con el estado en el que se encuentran, de tal forma que la ARRENDADORA y SUBARRENDATARIA acuerdan que todas las adecuaciones necesarias para el inicio de la actividad en el Local subarrendado y su conservación o mantenimiento son a cuenta y cargo de la SUBARRENDATARIA, todo ello previa autorización escrita por parte de MERCAMADRID, S.A.

LA SUBARRENDATARIA deberá mantener en buen estado de habitabilidad, esto es, de conservación, funcionamiento, seguridad y limpieza, el Local subarrendado y sus accesorios, equipamientos e instalaciones, debiendo efectuar a sus expensas, la correcta gestión de residuos derivado de sus actividades, así como las reparaciones y obras que fueren necesarias para la conservación, reposición y reparación de los mismos, ya sea por necesidad de mantener los Locales en estado de servir al uso al que se le destina o bien se derive del uso normal de los Locales subarrendados o del simple transcurso del tiempo, entendiéndose como tales, a título enunciativo y no limitativo, las siguientes:

a) Todas las reparaciones por defecto y averías ocasionadas (incluidos los atrancos y desagües) en los elementos integrantes del Local (suelos, techos, paramentos, etc.), así como las de luz y agua, medidas protectoras o de seguridad contra incendios, los sistemas de climatización o las instalaciones frigoríficas que puedan disponer los Locales en cada momento. La SUBARRENDATARIA será responsable de cualquier daño y/o deterioro ocasionado (incluso por el uso, instalación, montaje o desmontaje de los elementos e instalaciones de los Locales) por los visitantes, clientes o personal a su servicio.

b) La realización de las obras de conservación y reparación e instalaciones precisas para el normal funcionamiento de su actividad y adecuado estado de habitabilidad, y en consecuencia

que se deban realizar para mantener los Locales en estado de servir al uso a los que se le destinan, siempre previa obtención de la correspondiente autorización escrita de MERCAMADRID, S.A.

c) La legalización de las instalaciones de protección contra incendios, electricidad y cualquier otra que se requiera conforme a la normativa en vigor en cada momento, debiendo asumir su ejecución y coste hasta disponer de la correspondiente legalización.

Asimismo, serán de cuenta y cargo de la SUBARRENDATARIA aquellas obras e instalaciones cuya realización venga impuesta, en cualquier momento, por norma legal o autoridad administrativa o judicial, como consecuencia de las actividades desarrolladas en los Locales por la SUBARRENDATARIA y/o el uso de la finca. La SUBARRENDATARIA no podrá responsabilizar al arrendador de las consecuencias de la inexecución de dichas obras. En ningún caso su realización será causa de resolución del contrato, aunque conlleven el cierre del establecimiento.

c) La contratación de los servicios de energía eléctrica, agua, teléfono, datos y el resto de los servicios necesarios para la explotación de la actividad y consumo del mismo, o en su caso, soportar las repercusiones que LA ARRENDADORA le efectúe, en aquellos casos que no esté individualizado.

A tal fin, LA SUBARRENDATARIA concede a LA ARRENDADORA la facultad de inspeccionar en cualquier momento el estado de los Locales e instalaciones, obligándose a realizar en los plazos y condiciones que LA ARRENDADORA estime oportunos, las obras de mantenimiento, conservación y reparación anteriormente citadas, pudiéndolas realizar, en caso de negativa, LA ARRENDADORA, y repercutirlas con posterioridad a LA SUBARRENDATARIA.

La SUBARRENDATARIA podrá realizar por su exclusiva cuenta, previa solicitud y obtención de la autorización escrita de LA ARRENDADORA, las obras e instalaciones que considere necesarias para el acondicionamiento de los Locales y adaptación a la actividad autorizada y para la instalación de su personal, dependencias y servicios, siempre que no se alteren las características fundamentales de los mismos, ni afecten a elementos estructurales de los inmuebles al que pertenecen y puedan poner por tanto en peligro la estabilidad y consistencia del mismo o de sus materiales constructivos, ni se deriven perjuicios a terceros, respondiendo en todo caso de cuantos desperfectos se ocasionen con motivo de las mismas en las fincas.

La ejecución de las citadas obras o instalaciones sin contar con la previa autorización escrita por parte de la ARRENDADORA, quedan expresamente prohibidas y constituye causa de resolución del presente contrato. En todo caso, La SUBARRENDATARIA queda obligada a obtener por su exclusiva cuenta las licencias municipales necesarias para la ejecución de las obras solicitadas y autorizadas por la ARRENDADORA, corriendo asimismo a cargo de la SUBARRENDATARIA las posibles responsabilidades que pudieran serle exigidas a LA ARRENDADORA por las Autoridades, a consecuencia del incumplimiento de tal obligación.

A los efectos del cumplimiento del presente pacto, La SUBARRENDATARIA se obliga a permitir el acceso a los Locales a LA ARRENDADORA, así como a los operarios o industriales en su caso mandados por ella para supervisar el estado de conservación del Local y sus instalaciones, o para la realización de inspecciones o comprobación de cualquier clase de obras o reparaciones que afecten al inmueble.

A la finalización de este contrato, las obras e instalaciones autorizadas realizadas quedarán en beneficio de LA ARRENDADORA, incorporándose a los Locales a medida que se vayan realizando, sin derecho a reclamación alguna o indemnización de cualquier clase por parte de LA SUBARRENDATARIA. No obstante lo anterior, LA ARRENDADORA, podrá exigir a LA SUBARRENDATARIA que proceda, a su costa, a la retirada de todas o algunas de las mismas.

UNDÉCIMO.- GASTOS POR SUMINISTROS PROPIOS

LA SUBARRENDATARIA queda autorizada por la ARRENDADORA a partir de este acto y por el presente documento, para contratar, a su nombre, con las distintas compañías suministradoras, los servicios y suministros que se encuentren individualizados mediante contadores individuales y que pudieran ser precisos de electricidad, agua, teléfono, internet, etc., para los Locales subarrendados, siendo de su cargo el correspondiente contrato y su cumplimiento, sin que LA ARRENDADORA tenga responsabilidades subsidiarias en el pago o funcionamiento de estos servicios.

Son también a cuenta y cargo de LA SUBARRENDATARIA, la eventual adquisición y reparación de los aparatos contadores, así como todos los gastos relacionados con su instalación, reparación, mantenimiento o modificación. Las instalaciones y modificaciones realizadas quedarán en beneficio de la finca, sin posibilidad de reclamación por parte de LA SUBARRENDATARIA. En ningún caso podrá modificarse o suprimirse dichas instalaciones sin la autorización previa de LA ARRENDADORA.

LA ARRENDADORA, no asume ni acepta responsabilidad alguna por las interrupciones, disfunciones o daños que pudieran producirse en relación o a consecuencia de cualquiera de los servicios o suministros, cuando aquellos vengan motivados por causas ajenas a su voluntad, por lo que en ningún caso vendrá obligado a indemnizar ni a efectuar reducción de renta por las interrupciones, daños o disfunciones aludidas.

DUODÉCIMO.- SEGUROS

La SUBARRENDATARIA responderá de todos los daños causados a terceros, y a personas y bienes de MERCAMADRID, S.A., como consecuencia de las operaciones que realicen, obligándose a suscribir y mantener en vigor durante todo el periodo de vigencia del presente contrato todos los seguros que sean necesarios para garantizar el 100% de las instalaciones, equipamiento y contenido de los Locales, así como la responsabilidad de todos los daños y perjuicios causados a terceros, y a personas y bienes de MERCAMADRID, SA., por sí o por su personal y/o por sus proveedores o subcontratistas.

Las referidas pólizas de seguro deberán incluir como asegurado adicional a MERCAMADRID, S.A., sin perder su condición de tercero.

La subarrendataria se obliga a entregar una copia de las antedichas pólizas de seguro a MERCAMADRID, S.A., asimismo, y a requerimiento de MERCAMADRID, S.A. deberá la SUBARRENDATARIA acreditar la vigencia de las referidas pólizas y el hecho de estar al corriente en el pago de las primas correspondientes.

Con independencia de que la responsabilidad de la subarrendataria nunca quedará limitada al capital asegurado en la póliza de responsabilidad civil exigida, ésta deberá tener un límite de indemnización mínimo de 1.200.000 € por siniestro.

Asimismo, la subarrendataria será responsable de cualquier infraseguro, exclusión o franquicia que se le pueda aplicar.

En cualquier caso, la subarrendataria deberá cumplir con la normativa legal de la Seguridad Social y cualquier otra legislación, particularmente en el ámbito de la prevención de riesgos, en la que se requiera la suscripción obligatoria de un contrato de seguro, caución, mutualidad o garantía por la realización de la actividad que desarrolle.

DECIMOTERCERO.- CAUSAS DE RESOLUCIÓN

Serán causas de resolución del presente contrato, en general las previstas en la legislación vigente, y en especial, las siguientes:

- a) La falta de pago de la renta fija o variable o cantidades asimiladas.*
- b) El cambio o variación de la actividad pactada o destino de los Locales subarrendados.*
- c) El término del plazo del presente contrato.*
- d) La terminación del contrato de arrendamiento que sirve de título sobre los locales a favor de Mercamadrid, S.A., salvo que Mercamadrid, S.A. deje de ser arrendador por adquirir la plena propiedad de los locales.*
- e) Los actos de disposición o gravámenes no previstos expresamente en este contrato realizados por la subarrendataria sobre los derechos derivados del mismo.*
- f) La cesión o transmisión de los derechos otorgados en este contrato, sin la previa autorización de Mercamadrid, S.A.*
- g) El incumplimiento de los compromisos ofertados para la adjudicación del contrato de subarrendamiento.*
- h) Arrendar o subarrendar la explotación, total o parcial, salvo autorización previa de MERCAMADRID., S.A. sin perjuicio de que se autorice la utilización de los Locales para el destino acordado.*
- i) Incumplimiento de las disposiciones legales aplicables a la actividad permitida y especialmente el incumplimiento reiterado de las disposiciones es técnico-sanitarias de la Unión Europea, Comunidad Autónoma de Madrid y Ayuntamiento de Madrid.*

En todos los casos previstos en los apartados anteriores, el subarrendamiento se extinguirá de forma automática sin que ello suponga indemnización o compensación de clase alguna en favor de la subarrendataria.

DECIMOCUARTO.- RÉGIMEN NORMATIVO

14.1.- Régimen General

El presente subarrendamiento se regirá, sin perjuicio de lo dispuesto en los títulos I, IV, y V de la Ley 29/1.994 de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos, por los pactos contractuales contenidos en el presente contrato y en sus documentos anexos, así como supletoriamente y en lo no previsto, por el Código Civil y las Normas de Funcionamiento para los Usuarios de la Zona SyA (Zona de Servicios y Almacenes) de la Unidad Alimentaria Madrid, aprobadas por el entonces Sr. Concejal del Área de Consumo y Abastos del Ayuntamiento de Madrid, por su decreto de 15 de noviembre de 1985, así como el resto de normas urbanísticas de aplicación y planeamiento vigente en cada momento (Plan Especial refundido. APD 13.16 y SG6), o en su caso aquella que la sustituya.

En defecto de pacto, habrá de estarse a las disposiciones del Título III de la citada Ley de Arrendamientos Urbanos, con la exclusión de aplicación de los preceptos que seguidamente se establecen, y de forma supletoria, por lo dispuesto en el Código Civil.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 4º, apartado 4, de la Ley 29/1.994 de Arrendamientos Urbanos, las partes convienen expresamente que al presente contrato no resultarán de aplicación los artículos 21, 22 y 26, a los que se remite el artículo 30, ni el artículo 25, al que se remite el artículo 31, ni los artículos 32 y 34 de la citada Ley.

14.2.- Derecho de subarriendo.

LA SUBARRENDATARIA no podrá subarrendar total ni parcialmente los locales Local objeto de este contrato de subarrendamiento, el negocio, ya sea a título gratuito u oneroso, debiendo ser previamente en su caso ser autorizado cada subarriendo parcial de forma expresa y por escrito por parte de MERCAMADRID, S.A., debiendo facilitar LA SUBARRENDATARIA la información esencial del subarriendo como son los datos de identificación del subarrendatario, su titularidad real y/o composición del capital social, importe pactado del subarriendo o prestación del servicio y su duración.

En ningún caso será autorizado el subarriendo total.

En caso de que MERCAMADRID, S.A., autorizara el subarrendamiento parcial del contrato, no tendrá derecho a elevar la renta en los porcentajes que se indican en el artículo 32, apartado 2, de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos.

En todo caso, los subarriendos parciales que se autoricen no podrán contemplar el ejercicio de una actividad distinta a la autorizada conforme al pacto segundo de este contrato.

La falta de dicha autorización previa de LA ARRENDADORA conllevará la nulidad del subarriendo, siendo causa suficiente para que el arrendador pueda instar la resolución del contrato de subarrendamiento la existencia de un subarriendo no autorizado.

No se considerará subarriendo o cesión del contrato la realización de actividades por terceros en los Locales subarrendado y que sean facturados como actividades comerciales por la SUBARRENDATARIA a terceros de entre aquellos contemplados dentro de la actividad permitida y que estén considerados a los efectos de calcular la renta variable prevista en el pacto cuarto de este contrato.

14.3.- Derecho de Traspaso.

Sin perjuicio de la anteriormente citada exclusión del artículo 32 de la LAU, la ARRENDADORA concede a la SUBARRENDATARIA el derecho a ceder el contrato o traspasar el negocio, una vez transcurridos el segundo año de vigencia del presente contrato, siempre y cuando medie la previa comunicación escrita a la ARRENDADORA y la consiguiente autorización expresa de ésta, que únicamente será concedida en el caso de que la actividad a desarrollar por la nueva subarrendataria sea exactamente la misma que se autoriza por medio del presente contrato, resultando expresamente excluida la posibilidad de traspaso en caso de no cumplirse las antedichas condiciones. No se admitirán cesiones parciales del contrato.

La falta de dicha autorización previa de LA ARRENDADORA así como el traspaso para el desarrollo de actividad distinta a la autorizada o el impago de los derechos de traspaso a LA ARRENDADORA, conllevará la nulidad de la cesión practicada, siendo causa suficiente para que la arrendadora pueda instar la resolución del contrato de subarrendamiento.

En el caso de que, solicitado por LA SUBARRENDATARIA y autorizada por LA ARRENDADORA, la cesión o traspaso se lleve a efecto, dicha operación devengará el derecho de la ARRENDADORA a percibir de LA SUBARRENDATARIA, en concepto de derechos de traspaso, la cantidad de una (1) anualidad completa de la renta fija que se esté abonando en la fecha de la cesión o traspaso.

En caso de cesión, en los términos y condiciones antedichos, tendrá asimismo derecho LA ARRENDADORA a elevar en un 10% la renta vigente en el momento de la cesión.

Se considerará cesión del contrato y tendrá LA ARRENDADORA derecho a elevar en un 10% la renta vigente así como a la percepción de la cantidad establecida en los párrafos anteriores en concepto de derechos de traspaso, esto es la cantidad equivalente a una anualidad completa de renta fija vigente, no sólo la cesión del contrato a favor de terceros, sino también los cambios que, por cualquier título u operación, incluidas la fusión, transformación o escisión de la sociedad subarrendataria, se produzcan en la actual composición del capital social de la SUBARRENDATARIA y que supongan, como resultado de una sola operación o de varias operaciones simultáneas o sucesivas, que la participación de sus accionistas actuales sea inferior al 51%, o suponga directa o indirectamente, un cambio en el control accionarial, societario o del órgano de administración de la misma.

A los efectos anteriores y a los de mantener en todo momento actualizados los datos de composición su capital social, LA SUBARRENDATARIA se obliga a informar a la ARRENDADORA de cualquier variación que se produzca en su composición accionarial.

Para el resto de las condiciones relativas a cesiones por cualquier título, serán de aplicación las normas que no contradigan las anteriores, contenidas en el Reglamento de Prestación del Servicio de los Mercados Centrales de Abastecimiento.

14.4.- Renuncia al derecho de adquisición preferente.

La SUBARRENDATARIA renuncia expresamente al derecho de tanteo y retracto en cualquier supuesto de transmisión por la ARRENDADORA, ya sea a título oneroso o gratuito, por actos "inter vivos" o "mortis causa", en virtud de compraventa, de adjudicación en pago, o por cualquier otro título de los Locales subarrendados.

En consecuencia, la SUBARRENDATARIA no ostenta derecho de adquisición preferente alguno en ningún supuesto de transmisión de los Locales.

14.5.- Renuncia al derecho de indemnización.

Las partes de forma expresa establecen que no resulta de aplicación al presente contrato lo dispuesto en el artículo 34 de la LAU, de forma que la SUBARRENDATARIA no tendrá derecho a indemnización alguna en caso de extinción del término convencional del contrato sea cual fuere el tiempo durante el cual la misma haya venido ejerciendo actividad en los Locales subarrendados.

DECIMOQUINTO.- DISPOSICIONES VARIAS

15.1.- Modificaciones:

El presente contrato, junto con sus anexos, será considerado como un texto único e indivisible y como tal, no podrá ser modificado, excepto mediante acuerdo escrito de las partes.

15.2.- Terceros:

Este contrato es celebrado exclusivamente en beneficio de las partes. Salvo por disposición en contrario contenida en este Contrato, nada en el mismo debe ser interpretado de manera que cree una obligación, carga o responsabilidad a favor o a cargo de ninguna persona que no sea parte en este contrato.

15.3.- Renuncia explícita:

La falta o demora de cualquiera de las partes en exigir en cualquier momento alguna de las disposiciones de este contrato, o en requerir en cualquier momento el cumplimiento por la otra parte de alguna disposición del mismo, no deberá ser interpretada como una renuncia al cumplimiento de tales disposiciones, ni afectará a la validez de este contrato o de parte alguna del mismo, ni tampoco el derecho de tal parte a exigir posteriormente el cumplimiento de cada una de dichas disposiciones

15.4.- Efectos de nulidad o invalidez de cláusulas:

La nulidad o invalidez de alguna estipulación o cláusula de este contrato, no afectará a la validez de las restantes. En el supuesto de que algún Tribunal decretara tal invalidez, este contrato continuará vigente en todas las demás cláusulas.

15.5.- Documento único:

El presente contrato deja sin efecto alguno, cualquier acto, convenio o contrato, escrito u oral, que las partes pudieran haber convenido con anterioridad a éste, que se considerará, por tanto, como el único documento contractual válido entre ellas.

15.6.- Servidumbres:

La subarrendataria estará igualmente obligada a soportar cuantas servidumbres de paso resulten necesarias para el adecuado suministro y/o dotación a los Locales o al conjunto de la instalación o edificación a la que pertenecen los locales en la parcela 12 del Plan Especial refundido del APD 13.16 y SG6 o a la Unidad Alimentaria Mercamadrid de los servicios de agua, electricidad, acceso a telecomunicaciones, y demás servicios comunes.

15.7.- Protocolización en escritura pública:

La formalización de la correspondiente Escritura Pública del presente contrato, si así lo decidiera el SUBARRENDATARIO y sus correspondientes gastos (impuestos, gastos notariales y registrales) serán por cuenta del SUBARRENDATARIO.

DECIMOSEXTO.- PROTECCIÓN DE DATOS.

Mediante la presente, las partes se comprometen a mantener la confidencialidad de la información no pública que puedan tener acceso por motivo del contrato.

El deber de confidencialidad se mantendrá durante y tras la finalización de la relación contractual.

Las partes se comprometen a cumplir con el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento de Europeo y del Consejo de 27 de abril de 2016 relativo a la y protección de las personas físicas con respecto al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos y la Ley 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y Garantía de los Derechos Digitales por lo que se refiere a los datos personales que pudieran tener acceso.

Por motivos del contrato no se tratarán datos personales por cuenta de la otra parte ni se comunicarán datos personales fuera de lo estrictamente necesario para la ejecución del contrato.

Las partes tratarán los datos personales de las personas que intervienen en el marco del contrato con la finalidad de la gestión de la relación contractual. Dicha información, limitada a datos identificativos y de contacto profesional, serán tratados en el marco de la legislación vigente en protección de datos personales y en el ámbito exclusivamente profesional. La base jurídica que legitima el tratamiento de los datos es la prestación del consentimiento mediante la firma del presente documento, así como la ejecución del mismo. Los datos serán conservados mientras lo acordado en este documento esté vigente y, finalizado el mismo, durante los plazos legales necesarios para atender a las posibles responsabilidades derivadas del tratamiento.

Los interlocutores pueden ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, portabilidad y limitación, contactando con la otra Parte en la dirección arriba indicada. Para más información puede consultar la Política de Privacidad de cada entidad.

DÉCIMOSÉPTIMO.- COORDINACIÓN EMPRESARIAL EN MATERIA DE PREVENCIÓN DE RIESGOS LABORALES

La SUBARRENDATARIA, deberá designar un interlocutor con la cualificación suficiente en materia de prevención de riesgos laborales con el fin de realizar las actuaciones necesarias de coordinación empresarial en la materia con el Área de Sostenibilidad y Riesgos Laborales de Mercamadrid, S.A. de acuerdo con la Ley 31/1995, de 8 de noviembre de Prevención de Riesgos Laborales.

DECIMOCTAVO.- COMPLIANCE

“La SUBARRENDATARIA reconoce y acepta que la integridad, la ética y el cumplimiento normativo son pilares fundamentales de su relación contractual. En consecuencia, la SUBARRENDATARIA declara conocer y se obliga expresamente a cumplir con todas las disposiciones, tanto del Código Ético de Mercamadrid, de la Política de Compliance Penal de Mercamadrid, como de las Políticas Internas de Mercamadrid que le pudieran ser aplicables en virtud de la presente relación contractual, las cuales declaran conocer y comprender.

La SUBARRENDATARIA podrá acceder al contenido del Código Ético de Mercamadrid, de la Política de Compliance Penal de Mercamadrid y de las Políticas Internas de Mercamadrid a

través de la página web de Mercamadrid (<https://www.mercamadrid.es/codigo-y-politicas-eticas/>).

El incumplimiento por parte de la SUBARRENDATARIA de cualquiera de las obligaciones contenidas en el Código Ético de Mercamadrid, en la Política de Compliance Penal de Mercamadrid o en las Políticas Internas de Mercamadrid, será considerado un incumplimiento grave de las condiciones esenciales del presente contrato.

La SUBARRENDATARIA manifiesta, al momento de la firma del presente contrato, que no está siendo investigada ni ha sido condenada por la comisión de delito alguno, especialmente los relacionados con la corrupción, el soborno, el blanqueo de capitales, la financiación del terrorismo, el fraude, el tráfico de influencias o cualquier otro delito económico. Asimismo, declara no estar vinculada, directa o indirectamente, con prácticas de corrupción o actividades ilícitas. En el supuesto de que esta situación cambie durante la vigencia del contrato o la SUBARRENDATARIA tenga alguna sospecha de incumplimiento de esta cláusula, del Código Ético de Mercamadrid, de la Política de Compliance Penal de Mercamadrid o de las Políticas Internas de Mercamadrid, así como sobre cualquier investigación o procedimiento penal que le afecte, se compromete a notificarlo al Órgano de Supervisión de Mercamadrid (a través del Canal Interno de Información habilitado al efecto) de forma inmediata y a cooperar plenamente con en cualquier investigación interna o externa relacionada con dichos incumplimientos o delitos.

En cualquier caso, la comisión por parte de la SUBARRENDATARIA (incluyendo a sus administradores, directivos, empleados en el ejercicio de sus funciones o a la propia persona jurídica en sí) de cualquier delito, independientemente de si guarda o no relación directa con el objeto de este contrato, otorgará a Mercamadrid el derecho a resolver unilateralmente el contrato de forma inmediata.

Esta facultad de resolución se ejercerá sin perjuicio de otras acciones legales que pudieran corresponder y tiene como objetivo prioritario salvaguardar la reputación y los valores de Mercamadrid, así como su compromiso con la legalidad y la buena gobernanza.

La resolución del contrato por cualquiera de los motivos expuestos en esta cláusula no generará derecho a indemnización alguna a favor de la SUBARRENDATARIA sin perjuicio del derecho de Mercamadrid a reclamar los daños y perjuicios sufridos.”

DECIMONOVENO.- DOMICILIO A EFECTO DE NOTIFICACIONES

A todos los efectos, se señalan como domicilios para las notificaciones derivadas del presente contrato, que deban hacerse las partes, los que figuran en el encabezamiento de este documento.

Cualquier cambio de domicilio deberá ser notificado a la contraparte. A falta de notificación se entenderá por efectuadas las notificaciones que cursen las partes a los domicilio previamente designados por ellos.

VIGÉSIMO.- FUERO Y JURISDICCIÓN

Con renuncia al fuero que pudiera corresponderles, ambas partes se someten, para la interpretación de cualquier divergencia que pudiera derivarse de este contrato, a la Jurisdicción de los Juzgados y Tribunales de Madrid Capital.

Y en prueba de conformidad, lo firman las partes por duplicado y a un solo efecto, en el lugar y fecha de su encabezamiento.

Por la ARRENDADORA

Por la SUBARRENDATARIA