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

OFERTA DE ADJUDICACIÓN DEL DERECHO DE ARRENDAMIENTO PARA USO DISTINTO DE VIVIENDA DE LA PARCELA B-5 Y SU EDIFICACIÓN EN LA UNIDAD ALIMENTARIA MERCAMADRID

MERCAMADRID, S.A. dispone de la **Parcela B-5 y su edificación a día de hoy vacante,** en la Zona de Servicios y Almacenes de la Unidad Alimentaria Mercamadrid sobre los que oferta la **adjudicación del derecho de arrendamiento 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:

Parcela B-5 del APD 13.16 "Mercamadrid" y su edificación.

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

Finca registral nº 15097 del Registro de la Propiedad nº 44 de Madrid, trasladada de finca de antiguo Registro de la Propiedad nº 16 de Madrid nº 91.827, según descripción registral:

URBANA: En Madrid, al sitio conocido como "Mercamadrid". Parcela de forma rectangular. Ocupa una superficie de ochocientos sesenta y cuatro metros cuadrados. Linda al Norte, en línea recta de 32,00 metros, con el EJE 3.19; Al Este, en línea recta de 27,50 metros, con el EJE 3.05; al Sur, en línea recta de 32,00 metros, con el EJE 3.21; y al Oeste, en línea recta de 27,50 metros, con el EJE 3.09.- Es la parcela B-5 del APD 13-16. Existe una edificación en la parcela con novecientos ochenta y nueve metros cuadrados construidos."

Su referencia catastral es: 3278905VK4637G0001XQ.

La distribución y superficie de la parcela y edificación se distribuyen conforme al plano que se acompaña como **anexo nº 2.**

La edificación se encuentra en estado de a reformar, siendo responsabilidad del arrendatario la ejecución de las obras de adecuación a su actividad, así como 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 la Parcela y su edificación, 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 al mismo.

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 arrendamiento para uso distinto del de vivienda de la Parcela B-5 y su edificación".

SOBRE B: Oferta económica.

"SOBRE B: Oferta para la adjudicación del derecho de arrendamiento para uso distinto del de vivienda de la Parcela B-5 y su edificación".

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 noviembre de 2025 hasta las 14:00 horas del día 21 de noviembre de 2025**.

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 noviembre de 2025**, 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 18 de noviembre de 2025.**

4.- TIPO DE SALIDA

Se establece como tipo de salida la cantidad de **66.000,00 € más IVA anuales**, 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, entendiendo que se corresponde con una renta de mercado.

El tipo de salida está referido exclusivamente al importe a pagar a MERCAMADRID, S.A. anualmente en concepto de rentas arrendaticias, no estando previsto el pago de derechos de entrada o pago único a fondo perdido.

5.- REQUISITOS DE LA OFERTA

5.1.- La oferta deberá ser referida solo a la Parcela B-5 y su edificación en conjunto.

5.2.- La oferta deberá identificar el espacio por el cual se puja, indicando importe correspondiente a la renta anual ofertado 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.

5.3.- No se admitirán condiciones distintas de pago o carencias de renta.

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 por importe de **ONCE MIL EUROS (11.000,00 €)**, mediante cheque bancario extendido a nombre de MERCAMADRID, S.A., efecto que deberá incluirse dentro del sobre A 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 arrendamiento 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 adjudicación, sin perjuicio de la actualización que proceda hasta alcanzar el importe de dos mensualidades de renta, salvo que el adjudicatario entregue para la constitución de la fianza legal a MERCAMADRID, S.A. el importe equivalente a dos mensualidades de renta con anterioridad a la firma del contrato de arrendamiento.

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 arrendamiento 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.- 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 sin IVA, esto es, un importe mínimo de solvencia económica de CIENTO NOVENTA Y OCHO MIL EUROS (198.000,00 €). Para su acreditación se deberá presentar junto a la oferta la documentación señalada en el punto 6.8 siguiente.

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

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 arrendamiento 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 5.7

- Certificados bancarios de saldos a favor del ofertante, donde figure el importe mínimo exigido de solvencia económica en el apartado 5.7

6.9.- 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 arrendamiento, 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.

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

a) Explicación de la actividad o uso de la parcela y su edificación propuesta de entre las permitidas en el planeamiento urbanístico al que se encuentra afecto la parcela sobre la que se adjudica el derecho de arrendamiento, explicando el aporte de valor e innovación respecto de las actividades actualmente desarrolladas en Mercamadrid.
b) Sobre el proyecto de renovación de la parcela y la edificación y sus instalaciones, deberá describirse aquellos elementos que determinen la calidad de la renovación de la edificación y sus instalaciones a proyectar su ejecución, y en especial su la calidad ambiental de la edificación, el tratamiento del espacio libre de la parcela y la facilidad en la ordenación del tráfico del entorno de la parcela y la calidad de los sistemas para la reducción de las emisiones de carbono y ahorro energético que se propone.
c) Deberá describir el programa de ejecución de las obras de reforma o renovación de la edificación y sus instalaciones existente en la parcela que oferte, hasta el inicio de la actividad. Indicando el plazo máximo de puesta en funcionamiento que proyecte la oferta, expresado en meses.

Mercamadrid, S.A.
Centro Administrativo
Avda. de Madrid Mercamadrid, nº 3 B (Portal)
28053 Madrid (España)
Tel. +34 91 7850000 Fax. +34 91 786009
www.mercamadrid.es
mercamadrid@mercamadrid.es

SOBRE B: Oferta económica.

6.11. Documento de MODELO DE OFERTA identificando:

a) El espacio por el cual se puja
b) Importe de la renta anual ofertado 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 importe de inversión de obra en la renovación de la edificación y sus instalaciones existente en la parcela que oferte, 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.
d) El plazo máximo de puesta en funcionamiento que proyecte la oferta, expresado en meses, tanto en número como en letra.

7.- VALORACIÓN DE OFERTAS

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

7.1.1.- Calidad y coherencia de la actividad propuesta, hasta 15 puntos, Será mejor valorada aquella que oferte una mejor calidad y coherencia a desarrollar en la parcela y su edificación por el adjudicatario, de entre las permitidas en el planeamiento urbanístico al que se encuentra afecto la parcela sobre la que se adjudica el derecho de arrendamiento, y aporte valor e innovación respecto de las actividades actualmente desarrolladas en Mercamadrid.

7.1.2.- Calidad de la renovación de la edificación y sus instalaciones a proyectar su ejecución, hasta 5 puntos. Será mejor valorada aquella oferta que presente una propuesta de renovación de la edificación y sus instalaciones sobre de mayor calidad ambiental de la edificación, del tratamiento del espacio libre de la parcela y la facilidad en la ordenación del tráfico del entorno de la parcela y la calidad de los sistemas para la reducción de las emisiones de carbono y ahorro energético.

7.1.3.- Programa de ejecución, hasta 5 puntos. Será mejor valorada aquella que presente un análisis de mayor coherencia con del plazo de ejecución de las obras de reforma o renovación de la edificación y sus instalaciones existente en la parcela que oferte, hasta el inicio de la actividad.

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

7.2.1.- Renta anual ofertada:

Con una ponderación de 65 puntos, será mejor valorada aquella que oferte mayor importe de renta anual por encima del tipo de salida señalado en el apartado 4 anterior, obteniendo 65 puntos, y el resto de ofertas de forma proporcional conforme a la siguiente fórmula:

$$Y = 65*(X_1/X_2)$$

Siendo:

Y = Puntuación obtenida
X_1 = Oferta del licitador a valorar
X_2 = Oferta económica más alta

7.2.2.- Propuesta de Inversión en el proyecto de renovación de la edificación y sus instalaciones existente en la parcela que oferte: Hasta 10 puntos.

Se valorará el mayor compromiso de inversión en parcela y su edificación e instalaciones por parte del adjudicatario, de tal forma que se otorgará la puntuación conforme a la siguiente fórmula:

$$Pi=10*(T-OM)/(T-Oi)$$

Donde:

- Pi: es la puntuación correspondiente a la oferta que se está valorando.
- T: 3.000,00 €
- OM: es el dato ofertado (€/m^2 edificable) más alto.
- Oi: es la oferta (€/m^2 edificable) a valorar.

El €/m2 edificable de inversión se calculará teniendo en cuenta el Presupuesto de Ejecución Material ofertado más gastos generales (13%) y beneficio industrial (6%) entre el número de m^2 edificables de la parcela definido en el APD 13.16 “Mercamadrid”: 1.129,05 m^2. No se incluirá el IVA.

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 del 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 igualen o superen los quince (15) puntos 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), siendo excluidas del procedimiento aquellas que no alcancen el mínimo de puntuación señalado en este apartado para ser considerada técnicamente aceptable y pasar a la siguiente fase del procedimiento.

Mercamadrid, S.A.
Centro Administrativo
Avda. de Madrid Mercamadrid, nº 3 B (Portal)
28053 Madrid (España)
Tel. +34 91 7850000 Fax. +34 91 786009
www.mercamadrid.es
mercamadrid@mercamadrid.es

7.4.- No obstante, MERCAMADRID, S.A. rechazará aquellas ofertas que oferten una renta anual inferior al tipo de subasta del apartado 4 anterior, y 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 (APD 13.16 "Mercamadrid") para implantar en la parcela que se oferta.

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, presente:

a) Mayor importe de inversión de obra en la renovación de la edificación y sus instalaciones existente en la parcela que oferte.
b) Menor plazo máximo de puesta en funcionamiento ofertado.

7.6.- En el caso de que el derecho de arrendamiento 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: 24 de noviembre de 2025 a las 9:00 horas.**

Acto de apertura del **SOBRE B: 28 de noviembre de 2025 a las 9:00 horas.**

9.- DE LA FIRMA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. PERFECCIONAMIENTO DE LA ADJUDICACIÓN Y ENTREGA DEL MÓDULO

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 arrendamiento con MERCAMADRID, S.A. conforme al modelo del apartado anexo nº 3.

9.3.- La renta anual ofertada será hecha efectiva por mensualidades anticipadas que se abonarán a MERCAMADRID, S.A. o a quien en su derecho represente, dentro de los cinco primeros días de cada mes. La primera mensualidad de renta a devengarse será la correspondiente a la del mes de enero de 2026.

LA ARRENDATARIA 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

Mercamadrid, S.A.
Centro Administrativo
Avda. de Madrid Mercamadrid, nº 3 B (Portal)
28053 Madrid (España)
Tel. +34 91 7850000 Fax. +34 91 786009
www.mercamadrid.es
mercamadrid@mercamadrid.es

al cobro los recibos correspondientes a las cantidades adeudadas en virtud del contrato que se formalice.

9.4.- La duración del contrato de arrendamiento será de UN (1) AÑO desde la formalización del contrato.

Llegada la fecha de vencimiento, podrá ser prorrogado por periodos iguales anuales, y como máximo hasta el 28 de enero de 2032.

LA ARRENDATARIA 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 quinto año de vigencia del contrato.

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

9.5.- El módulo objeto de arrendamiento se pondrá a disposición del adjudicatario a la firma del contrato de arrendamiento 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 arrendamiento definitivo con MERCAMADRID, S.A.

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

De igual modo al tiempo de formalizar el contrato de arrendamiento 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 arrendamiento, equivalente a dos mensualidades de renta.

9.7.- El adjudicatario deberá contratar a su costa y cargo los suministros de agua, electricidad, teléfono, datos o internet y todos los servicios inherentes a la futura explotación de su negocio, 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 arrendamiento.

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 arrendamiento, 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.- 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 al Reglamento de Prestación del Servicio de Mercamadrid, y todas cuantas otras prescripciones dimanen de la normativa vigente en cada momento 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.

9.10.- 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 la Parcela o sus instalaciones, por cualquier causa, y en todo caso sin derecho a indemnización de clase alguna a favor del adjudicatario. 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: 2025.11.04 21:46:50 +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,

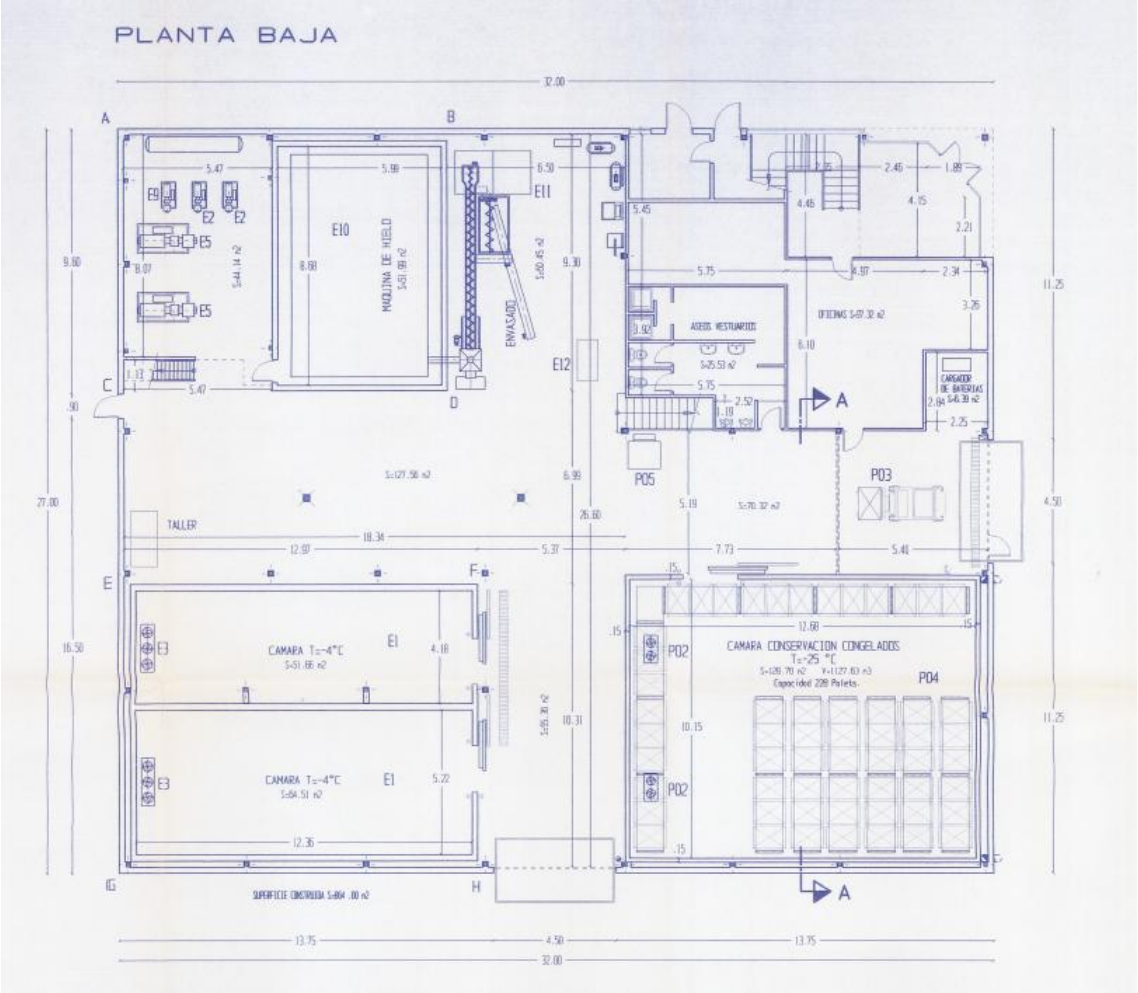
designaré un interlocutor con la cualificación suficiente en materia de prevención de riesgos laborales con el fin de realizar las actuaciones necesarias de coordinación empresarial en la materia con el Área de Sostenibilidad y Riesgos Laborales de MERCAMADRID, S.A., de acuerdo con la Ley 31/1995, de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

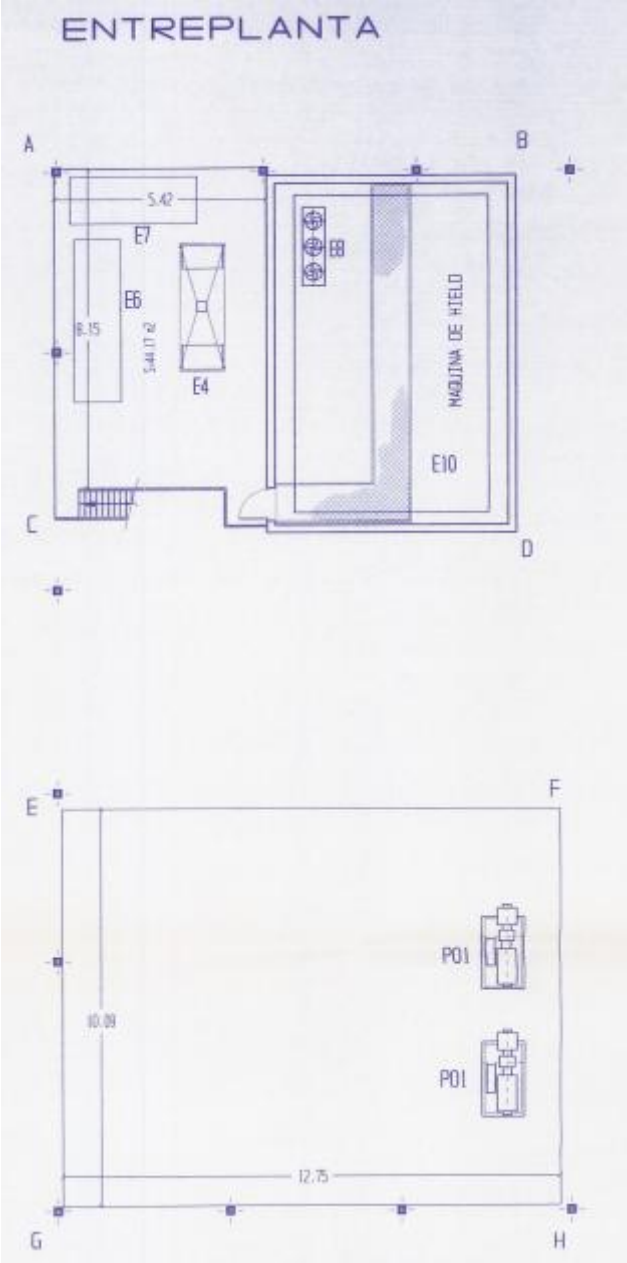
Y para que así conste, firma la presente en _____, a ___ de _____de 2025

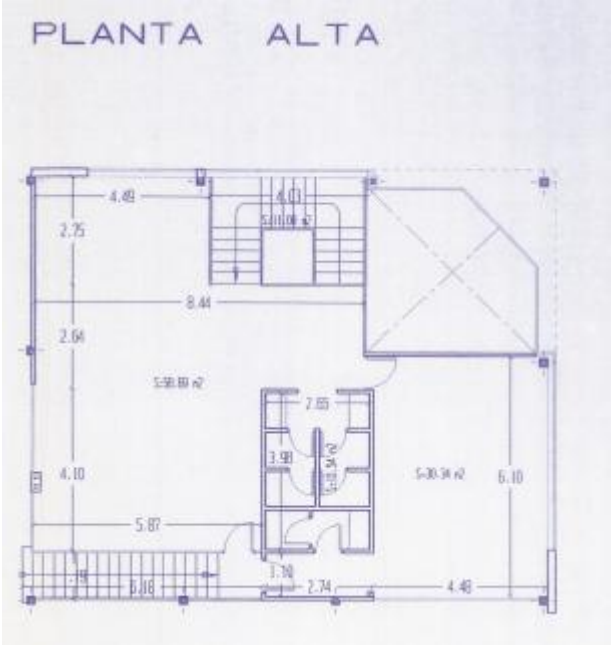
Mercamadrid, S.A.
Centro Administrativo
Avda. de Madrid Mercamadrid, nº 3 B (Portal)
28053 Madrid (España)
Tel. +34 91 7850000 Fax. +34 91 786009
www.mercamadrid.es
mercamadrid@mercamadrid.es

ANEXO Nº 2

Plano de Parcela y edificación







Mercamadrid, S.A.
Centro Administrativo
Avda. de Madrid Mercamadrid, nº 3 B (Portal)
28053 Madrid (España)
Tel. +34 91 7850000 Fax. +34 91 786009
www.mercamadrid.es
mercamadrid@mercamadrid.es

Parcela B5

Mercamadrid, S.A.
Centro Administrativo
Avda. de Madrid Mercamadrid, nº 3 B (Portal)
28053 Madrid (España)
Tel. +34 91 7850000 Fax. +34 91 786009
www.mercamadrid.es
mercamadrid@mercamadrid.es

ANEXO Nº 3

MODELO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

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 ARRENDATARIA- 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. es propietaria de la Parcela B-5 de la Unidad Alimentaria Mercamadrid y la edificación existente en la misma, que a continuación se describe:*

Finca registral nº 15097 del Registro de la Propiedad nº 44 de Madrid, trasladada de finca de antiguo Registro de la Propiedad nº 16 de Madrid nº 91.827, según descripción registral:

"URBANA: En Madrid, al sitio conocido como "Mercamadrid". Parcela de forma rectangular. Ocupa una superficie de ochocientos sesenta y cuatro metros cuadrados. Linda al Norte, en línea recta de 32,00 metros, con el EJE 3.19; Al Este, en línea recta de 27,50 metros, con el EJE 3.05; al Sur, en línea recta de 32,00 metros, con el EJE 3.21; y al Oeste, en línea recta de 27,50 metros, con el EJE 3.09.- Es la parcela B-5 del APD 13-16. Existe una edificación en la parcela con novecientos ochenta y nueve metros cuadrados construidos."

Su referencia catastral es: 3278905VK4637G0001XQ.

II. *Que en facha 16 de junio de 2025, MERCAMADRID, S.A. ofertó públicamente la adjudicación del derecho de arrendamiento de la Parcela y su edificación, habiendo presentado la mejor oferta la ARRENDATARIA.*

III. *Que siendo de interés de MERCAMADRID, S.A, ceder en arrendamiento la citada Parcela y su edificación (en adelante, indistintamente, la Parcela), y estando interesada la mercantil –ARRENDATARIA-, en proceder a su ocupación en tal concepto, ambas partes acuerdan suscribir el presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA USO DISTINTO DE VIVIENDA, de acuerdo con los siguientes*

PACTOS

PRIMERO.- OBJETO.

Constituye objeto de este documento el arrendamiento por parte de la Empresa MERCAMADRID, S.A. a favor de –ARRENDATARIA- que presta su consentimiento a ello, de la Parcela B-5 de la Unidad Alimentaria Mercamadrid y la edificación existente en la misma (la Parcela).

LA ARRENDADORA hace entrega en este acto a la ARRENDATARIA de la Parcela arrendada, declarando la segunda recibir la misma como cuerpo cierto en las condiciones en que actualmente se encuentran.

*Se adjunta como **ANEXO I** el plano de situación de la Parcela objeto de contrato.*

*Forma parte integrante del presente contrato el documento de OFERTA DE ADJUDICACIÓN DEL DERECHO DE ARRENDAMIENTO PARA USO DISTINTO DE VIVIENDA DE LA PARCELA B-5 Y SU EDIFICACIÓN EN LA UNIDAD ALIMENTARIA MERCAMADRID que rige el procedimiento para la adjudicación del contrato, así como la oferta presentada por la ARRENDATARIA para su adjudicación, incorporándose como documentos **ANEXOS II y III** de este contrato.*

SEGUNDO.- DESTINO.

En cuanto a la actividad a desarrollar por –ARRENDATARIA- será la de _____, quedando prohibida en la Parcela objeto de arrendamiento 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 la Parcela convenido en este contrato no implica en modo alguno reserva de exclusividad para LA ARRENDATARIA, 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 de la Parcela 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 la Parcela arrendada por personas no vinculadas o entidades distintas a la propia ARRENDATARIA, a excepción de lo previsto en el pacto decimocuarto del presente documento.

TERCERO.- DURACIÓN.

La duración del contrato de arrendamiento será de UN (1) AÑO desde la formalización del contrato.

Llegada la fecha de vencimiento, podrá ser prorrogado por periodos iguales de un año, y como máximo hasta el 28 de enero de 2032.

LA ARRENDATARIA 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 quinto año de vigencia del contrato.

A estos efectos, ARRENDADORA y ARRENDATARIA 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 ARRENDATARIA 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 ARRENDATARIA a retirar de la Parcela arrendada 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 la Parcela.

Una vez producida la extinción del contrato, deberá LA ARRENDATARIA dejar la Parcela arrendada libre, vacuo y a disposición de la ARRENDADORA, reintegrando a ésta la pacífica posesión de la Parcela 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 ARRENDATARIO no entregará la pacífica posesión de la Parcela, como cláusula penal, vendrá obligada a satisfacer a la ARRENDADORA en concepto de indemnización de daños y perjuicios la cantidad de TRESCIENTOS EUROS (300,00 €) 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 ARRENDATADIO permanezca en la ocupación de la Parcela. La demora en el pago de estas cantidades constituirá al ARRENDATARIO en mora, sin necesidad de previo requerimiento, viniendo éste 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 ARRENDATARIO 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 ARRENDATARIA se obliga a abonar a la Propiedad, en concepto de renta arrendaticia mensual, la cantidad de _____(_____ €) más IVA al tipo correspondiente o impuesto que le sustituya y resulte de aplicación en cada momento por la Parcela arrendada.

La renta 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. La primera mensualidad de renta a devengarse será la correspondiente a la del mes de noviembre de 2025.

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

LA ARRENDATARIA 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 ARRENDATARIA 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 ARRENDATARIA 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 ARRENDATARIA por dicha causa.

QUINTO.- REVISIÓN DE LA RENTA

A partir del día 1 de enero de 2026, la renta 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.

Hasta que se publique el índice de alquiler de oficinas, se aplicará el índice de precios de alquiler de la vivienda del Índice de Precios de Consumo del Instituto Nacional de Estadística a nivel provincial (Madrid).

Si por cualquier causa dejara de publicarse el Índice de Precios de Alquiler de Oficinas por el Instituto Nacional de Estadística, o por otro organismo que pudiera haber asumido sus funciones, aquellos serán sustituidos por los índices que los reemplacen; o en su defecto, por otras publicaciones o datos oficiales que recojan las variaciones del coste de la vida.

Teniendo en cuenta los retrasos que pudieran producirse en la publicación de los índices por el Instituto Nacional de Estadística, se pacta el pago con efecto retroactivo de los aumentos que pudieran resultar.

Los aumentos o disminuciones se producirán de forma automática, sin necesidad de aviso previo.

SEXTO.- FIANZA

En garantía de cumplimiento del conjunto de obligaciones asumidas en virtud del presente contrato, la ARRENDATARIA entrega a MERCAMADRID, S.A. una fianza por importe de ***_____dos mensualidades de renta sin IVA_____(_____ €)*** *mediante transferencia bancaria emitida en el plazo máximo de cinco (5) días desde la firma de este documento a favor de MERCAMADRID, S.A. en la cuenta de titularidad de MERCAMADRID, S.A. con el nº de IBAN ES68 0081 5396 89 0001000111, abierta en la entidad bancaria Banco Sabadell, cantidad equivalente a dos mensualidades de renta vigente de la Parcela, liberatorio como medio de pago sólo a su buen fin.*

La existencia de esta fianza no será, en ningún caso, aplicada al pago de las rentas ni servirá nunca de pretexto para retrasar o dejar de abonar el pago de cantidad alguna por tal concepto y le será devuelta a la ARRENDATARIA a la finalización de este contrato, siempre que haya cumplido todas sus obligaciones y no existan acepciones o incumplimientos pendientes a los que deba quedar afecta, sin perjuicio del derecho que asiste a LA ARRENDADORA para exigir las indemnizaciones por daños y perjuicios que pudieran proceder por importes superiores al de la citada fianza.

La fianza será actualizada anualmente en los mismos términos y condiciones que la actualización de la renta conforme al pacto quinto del presente contrato.

SÉPTIMO.- COMPROMISO DE OBRAS DE INVERSION

La ARRENDATARIA se compromete a ejecutar una inversión correspondiente a un proyecto de obra de adecuación a su actividad de la Parcela arrendada dentro de los próximos doce (12) meses desde la fecha de firma de este contrato, por importe mínimo de _____ (____€) más IVA.

Todas las obras, incluidas las de adecuación o acondicionamiento de la Parcela serán por cuenta y riesgo de LA ARRENDATARIA, debiendo al efecto solicitar previamente la correspondiente autorización de obras junto con la documentación técnica y cuanta otra se considere necesaria por parte de LA ARRENDADORA, no pudiendo iniciarse ninguna obra sin previa autorización escrita de la ARRENDADORA.

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

OCTAVO.- AUTORIZACIONES Y LICENCIAS ADMINISTRATIVAS

LA ARRENDATARIA declara conocer con todo detalle la situación y estado físico y jurídico de la Parcela arrendada, 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.

LA ARRENDADORA queda totalmente exenta de responsabilidad si, por cualquier circunstancia, fueren denegadas a la ARRENDATARIA 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 ARRENDATARIA.

Será por cuenta de la ARRENDATARIA los estudios e informes técnicos que fueran precisos para la redacción y ejecución de los proyectos relativos a la reforma o construcción de las eventuales instalaciones, o en su caso del Estudio de Detalle, si se precisara. De igual modo, serán por cuenta de la ARRENDATARIA, aquellos gastos que relacionados con al 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 ARRENDATARIA 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 la Parcela y que resulten específicamente exigibles por las autoridades para el desarrollo de la actividad concreta a desarrollar por la ARRENDATARIA, así como la totalidad de tributos, arbitrios, contribuciones, tasas, etc. que puedan gravar el presente contrato.

Serán por cuenta exclusiva de la ARRENDATARIA cuantas tasas y tributos graven la actividad a desarrollar en la Parcela objeto del presente arrendamiento a partir de la fecha de inicio de la vigencia del presente contrato.

Por ello, será por cuenta de la ARRENDATARIA 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.

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

LA ARRENDATARIA deberá mantener en buen estado de habitabilidad, esto es, de conservación, funcionamiento, seguridad y limpieza, la Parcela arrendada y sus accesorios, equipamientos e instalaciones, debiendo efectuar a sus expensas, las reparaciones y obras que fueren necesarias para la conservación, reposición y reparación de los mismos, ya sea por necesidad de mantener la Parcela en estado de servir al uso al que se le destina o bien se derive del uso normal de la Parcela arrendada 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 de la Parcela (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 la Parcela en cada momento. La ARRENDATARIA será responsable de cualquier daño y/o deterioro ocasionado (incluso por el uso, instalación, montaje o desmontaje de los elementos e instalaciones de la Parcela) 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 realizarse para mantener la Parcela 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 ARRENDATARIA 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 la Parcela por la ARRENDATARIA y/o el uso de la finca. La ARRENDATARIA no podrá responsabilizar al arrendador de las consecuencias de la inejecución de dichas obras. En ningún caso su realización será causa de resolución del contrato, aunque conllevaren 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.

A tal fin, LA ARRENDATARIA concede a LA ARRENDADORA la facultad de inspeccionar en cualquier momento el estado de la Parcela 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 ARRENDATARIA.

La ARRENDATARIA 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 la Parcela 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.

Al efecto de lo anterior y siempre que se vayan a realizar obras de adecuación o acondicionamiento en la Parcela arrendada o sus instalaciones, por parte de LA ARRENDATARIA deberá presentarse en todo caso a LA ARRENDADORA el proyecto y presupuesto de las obras a ejecutarse por LA ARRENDATARIA respecto de las obras de adecuación o acondicionamiento de la Parcela arrendada en este documento.

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 ARRENDATARIA 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 ARRENDATARIA 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 ARRENDATARIA se obliga a permitir el acceso a la Parcela a LA ARRENDADORA, así como a los operarios o industriales en su caso mandados por ella para supervisar el estado de conservación de la Parcela 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 autorizadas realizadas quedarán en beneficio de LA ARRENDADORA, incorporándose a la Parcela a medida que se vayan realizando, sin derecho a reclamación alguna o indemnización de cualquier clase por parte de LA

ARRENDATARIA. No obstante lo anterior, LA ARRENDADORA, podrá exigir a LA ARRENDATARIA que proceda, a su costa, a la retirada de todas o algunas de las mismas.

UNDÉCIMO.- GASTOS POR SUMINISTROS PROPIOS

LA ARRENDATARIA queda autorizada por la Propiedad 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 pudieran ser precisos de electricidad, agua, teléfono, internet, etc., para la Parcela adjudicada, 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 ARRENDATARIA, 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 ARRENDATARIA. 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 no vendrá obligado a indemnizar ni a efectuar reducción de renta por las interrupciones, daños o disfunciones aludidas.

DUODÉCIMO.- SEGUROS

La arrendataria 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 la Parcela, 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 arrendataria 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 ARRENDATARIA 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 arrendataria 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 arrendataria será responsable de cualquier infraseguro, exclusión o franquicia que se le pueda aplicar.

En cualquier caso, la arrendataria 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 o cantidades asimiladas.
b) El cambio o variación de la actividad pactada o destino de la parcela arrendada.
c) El término del plazo del presente contrato.
d) Los actos de disposición o gravámenes no previstos expresamente en este contrato realizados por la arrendataria sobre los derechos derivados del mismo.
e) La cesión o transmisión de los derechos otorgados en este contrato.
f) Arrendar o subarrendar la explotación, total o parcial, salvo autorización previa de MERCAMADRID., S.A. sin perjuicio de que se autorice la utilización de la parcela para el destino acordado.
g) 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.
h) El cambio de uso dentro del Plan Especial del APD 13.16 para la Parcela B-5 que conlleve la incompatibilidad del uso o destino autorizado en este contrato.

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

DECIMOCUARTO.- RÉGIMEN NORMATIVO

14.1.- Régimen General

El presente arrendamiento 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 (APD 13.16).

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

Mercamadrid, S.A.
Centro Administrativo
Avda. de Madrid Mercamadrid, nº 3 B (Portal)
28053 Madrid (España)
Tel. +34 91 7850000 Fax. +34 91 786009
www.mercamadrid.es
mercamadrid@mercamadrid.es

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 ARRENDATARIA no podrá subarrendar total ni parcialmente la Parcela objeto de este contrato de arrendamiento, el negocio, o formalizar la prestación de servicios de frío equivalentes con terceros, para terceras personas físicas o jurídicas, ya sea a título gratuito u oneroso, debiendo ser previamente en su caso ser autorizado cada subarriendo parcial o prestación de servicio de frío o cualquier otro equivalente para terceros de forma expresa y por escrito por parte de MERCAMADRID, S.A., debiendo facilitar LA ARRENDATARIA la información esencial del subarriendo o prestación de servicio de frío equivalente a terceros como son los datos de identificación del subarrendatario o empresa a la que se le presta el servicio de frío, 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 o aquellas prestaciones de servicio de frío equivalentes al subarriendo total.

En caso de que MERCAMADRID, S.A., autorizara el subarrendamiento parcial del contrato o la prestación de servicio de frío equivalente, 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 o prestación de servicio de frío equivalente 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 o prestación del servicio de frío equivalente practicado, siendo causa suficiente para que el arrendador pueda instar la resolución del contrato de arrendamiento la existencia de un subarriendo no autorizado.

14.3.- Derecho de Traspaso.

Sin perjuicio de la anteriormente citada exclusión del artículo 32 de la LAU, la ARRENDADORA concede a la ARRENDATARIA el derecho a ceder el contrato o traspasar el negocio, una vez transcurridos el primer 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 arrendataria 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 arrendamiento.

En el caso de que, solicitado por LA ARRENDATARIA 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 ARRENDATARIA, en concepto de derechos de traspaso, la cantidad de una (1) anualidad completa de la renta 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 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 arrendataria, se produzcan en la actual composición del capital social de la ARRENDATARIA 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 ARRENDATARIA 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 ARRENDATARIA 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 la Parcela arrendada.

En consecuencia, la ARRENDATARIA no ostenta derecho de adquisición preferente alguno en ningún supuesto de transmisión de la Parcela.

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 ARRENDATARIA 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 la Parcela arrendada.

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 arrendataria estará igualmente obligada a soportar cuantas servidumbres de paso resulten necesarias para el adecuado suministro y/o dotación a la parcela B-5 o a la Unidad Alimentaria Mercamadrid de los servicios de agua, electricidad, acceso a telecomunicaciones, y demás servicios comunes, y en su caso de acceso a la Parcela B-5 de la Unidad Alimentaria Mercamadrid.

15.7.- Protocolización en escritura pública:

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

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 ARRENDATARIA, 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 ARRENDATARIA reconoce y acepta que la integridad, la ética y el cumplimiento normativo son pilares fundamentales de su relación contractual. En consecuencia, la ARRENDATARIA 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 ARRENDATARIA 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 ARRENDATARIA 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 ARRENDATARIA 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 ARRENDATARIA 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 ARRENDATARIA (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 ARRENDATARIA 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 domicilios 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 ARRENDATARIA***