

El Sr. Concejal del Área de Consumo y Abastos, por su decreto de fecha 15 de Noviembre de 1985, en uso de las facultades y atribuciones que por la Alcaldía-Presidencia tiene conferidas, a propuesta de la Sección de Mercados, ha resuelto:

Aprobar las Normas de Funcionamiento para los Usuarios de la Zona de Servicios y Almacenes de la Unidad Alimentaria de Madrid, previstos como complementarios en los Estatutos de Mercamadrid, S.A., en los términos que figuran en el expediente incoado como consecuencia del escrito presentado por dicha Sociedad con fecha 22 de Octubre de 1985, y todo ello con base en las atribuciones conferidas por la Alcaldía-Presidencia al Sr. Concejal del Área de Consumo y Abastos.

EL SECRETARIO GENERAL
P.D. EL JEFE DEL DEPARTAMENTO CENTRAL
DEL ÁREA DE CONSUMO Y ABASTOS

NORMAS DE FUNCIONAMIENTO PARA LOS USUARIOS DE LA ZONA DE SERVICIOS Y ALMACENES (S.Y.A.) DE LA UNIDAD ALIMENTARIA DE MADRID

CAPÍTULO PRIMERO

Del objeto y contenido

Artículo 1º.- Las presentes Normas de Funcionamiento tienen por objeto fijar las bases de acceso y de funcionamiento de los usuarios de la Zona de Servicios Complementarios de los Mercados Centrales y el de las actividades convenientes para el desarrollo y mejora en todos los órdenes del ciclo de comercialización de productos alimenticios, así como regular las relaciones entre la Empresa Mixta y los citados usuarios (todo ello, en desarrollo del Reglamento de Prestación del Servicio aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Madrid, con fecha 6 de Abril de 1984).

Artículo 2º.- La necesidad de Dirección Unitaria en un polígono de las características de la Unidad Alimentaria de Madrid, hacen conveniente el que por parte de la Empresa Mixta se elaboren y desarrollen cuantas directrices se juzguen necesarias para un correcto y armónico funcionamiento interno del citado polígono, por lo que serán de obligado cumplimiento.

CAPÍTULO SEGUNDO

De la Empresa Mixta

Artículo 3º.- El objeto principal de la Empresa Mixta en lo que concierne a las presentes Normas de Funcionamiento, es el de gestionar unitariamente el complejo comercial e instalaciones de la Unidad Alimentaria, en aras de la mejora en todos los órdenes del ciclo de comercialización de los productos alimenticios a cuyo fin dispone de parcelas de terreno circunscritas alrededor de los actuales Mercados Centrales, todas ellas, dentro del perímetro de la Unidad Alimentaria. (Zona denominada de Servicios y Almacenes, S.Y.A.)

Artículo 4º.- A los anteriores fines, la Empresa Mixta:

a) Adjudicará el uso y disfrute de las parcelas de terreno sitas en el recinto de la Unidad Alimentaria.

b) Mantendrá en servicio el conjunto de instalaciones generales existentes dentro del recinto de la Unidad Alimentaria.

c) Tendrá a disposición de los usuarios las instalaciones de la Zona Comercial construidas al efecto.

d) Dará el marco adecuado para el mejor desarrollo de actividades de la Zona de la S.Y.A.

e) Tramitará cuantas peticiones relacionadas con su ámbito de competencia se le formulen para su resolución por las Autoridades u Organismos competentes.

f) Pondrá todos los medios que sean necesarios y convenientes para el desarrollo de las actividades de la S.Y.A. en las zonas de que se pueda disponer dentro del recinto de la Unidad Alimentaria.

Artículo 5º.- Son elementos y servicios de la Empresa Mixta, los siguientes:

- a) Viales, accesos y zonas verdes.
- b) Saneamiento y alcantarillado.
- c) Red de distribución de agua.
- d) Alumbrado público.
- e) Vigilancia y guardería general de la Unidad Alimentaria.
- f) Recogida y eliminación de basuras.
- g) Limpieza general del recinto.
- h) Información diaria de volúmenes de entrada de mercancías en el recinto.

CAPÍTULO TERCERO

De los posibles usuarios

Artículo 6º.- Podrán tener acceso a la adjudicación del uso y disfrute de una parcela de terreno para su edificación, todas las personas físicas o jurídicas que tengan plena capacidad de obrar y no se encuentren incurso en alguna de las causas de incapacidad o incompatibilidad previstas en la normativa legal y en los Pliegos de Condiciones Particulares que puedan regular una determinada adjudicación.

Artículo 7º.- Los adjudicatarios de una parcela, serán usuarios de la Unidad Alimentaria, durante el plazo que se fije al efecto en los correspondientes contratos a suscribir entre la Empresa Mixta y el usuario del que se dará conocimiento al Excmo. Ayuntamiento de Madrid.

CAPÍTULO CUARTO

De las actividades permitidas

Artículo 8º.- En general, se consideran actividades permitidas dentro del recinto de la Unidad Alimentaria, aquellas que no siendo contrarias al objeto social de MERCAMADRID y estando permitidas por el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid vigente, sean consideradas por la Empresa Mixta como idóneas para su implantación en la Unidad Alimentaria en aras al cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 3º de las presentes Normas de Funcionamiento.

Artículo 9º.- A efectos del artículo anterior y, a título meramente enunciativo, las actividades estarán relacionadas con las ejercidas en los Mercados Centrales existentes o futuros y podrán desarrollarse en forma de almacenes y centros de distribución de productos; instalaciones frigoríficas; centros comerciales mayoristas; centros de compra; cooperativa de productores, etc.

Artículo 10º.- MERCAMADRID, S.A. dentro del marco de cumplimiento de las normas urbanísticas que puedan estar vigentes en cada momento, ampliará o restringirá el tipo de actividades a desarrollar en la S.Y.A., todo ello, sin perjuicio de los derechos adquiridos que pueden tener los que en cada momento vayan teniendo la consideración de adjudicatarios y, por tanto de usuarios de una parcela con destino a una determinada actividad.

CAPÍTULO QUINTO

De la adjudicación de parcelas

Artículo 11º.- La Empresa Mixta podrá adjudicar el uso y disfrute de una parcela para la construcción y ulterior explotación de las actividades a que se refiere el Artículo 9º por Concurso; Concurso-Subasta o Adjudicación Directa.

El sistema a utilizar, previamente acordado por su Consejo de Administración, estará relacionado con la parcela en concreto de que se trate, así como el tipo de instalación y actividad autorizada a desarrollar en la misma, debiendo realizar obligatoriamente la de Concurso o Concurso-Subasta para aquellas que entrañen de alguna manera un régimen de posible exclusiva. En estos casos, sólo en el supuesto de que no hubiera licitantes, MERCAMADRID, S.A. discrecionalmente decidirá la forma de adjudicación.

Artículo 12º.- Con carácter previo a la adjudicación provisional de una parcela, el interesado deberá presentar la siguiente documentación:

a) En el caso de Sociedades, escritura social inscrita en el Registro Mercantil y Poder Notarial de la representación que ostenta el firmante de la proposición.

b) Declaración jurada de no hallarse comprendidos en alguna de las incompatibilidades a que se refieren la legislación general de contratación.

c) Justificante de estar al corriente de los pagos de actividades comerciales e industriales, Cuota de Licencia Fiscal, correspondiente al último periodo vencido o fotocopia legalizada.

d) Recibo justificante de hallarse al corriente en el pago de las cuotas de Subsidios, Seguros Sociales y, en su caso, el Seguro de Accidentes de Trabajo o fotocopia legalizada.

e) Certificado acreditativo del capital social desembolsado.

f) Documento Nacional de Identidad del firmante de la solicitud o fotocopia del mismo.

g) Recibo de haber constituido la fianza provisional que se exigiera.

h) Memoria de la actividad que está realizando el solicitante, así como de la que se propone realizar en MERCAMADRID.

i) Solicitud de acuerdo con modelo facilitado por la Empresa Mixta.

j) Declaración de hallarse al corriente en las obligaciones tributarias.

Posteriormente y, en su caso, la Empresa Mixta notificará la adjudicación provisional.

Artículo 13º.- Notificada la adjudicación provisional al interesado, éste dispondrá de un plazo máximo de 30 días naturales para presentar, para su aprobación por la Empresa Mixta, un Ante-Proyecto o Proyecto Básico de las edificaciones que pretenda construir, al que se adjuntarán los siguientes estudios complementarios:

- Estudio geotécnico y de cimentación.
- Estimación del tipo y volumen generado por la actividad. Horario.
- Necesidad de aparcamiento a propuesta de tratamiento de la Banda de Servicio.
- Necesidades de agua potable (caudales medios y puntas).
- Naturaleza de los efluentes. En caso de no ser exclusivamente domésticos, pre-tratamiento adoptado en base al Reglamento de Vertidos del Ayuntamiento de Madrid.
- Potencia eléctrica a instalar.
- Residuos sólidos: evaluación, sistema de eliminación.
- Medidas internas de protección contra incendios.

MERCAMADRID dispondrá de un plazo igual al anterior para introducir modificaciones, si fuera necesario y aprobar, en su caso, el citado Proyecto Básico.

Aprobado el Proyecto Básico, el adjudicatario provisional dispondrá de otros 30 días para presentar ante MERCAMADRID, S.A. el Proyecto Ejecutivo, a fin de que éste sea, en su caso, aprobado definitivamente.

Finalmente, el adjudicatario dispondrá de un nuevo plazo de 15 días naturales para la suscripción del correspondiente contrato, momento a partir del cual dispondrá de un plazo de 15 días naturales más para solicitar las correspondientes licencias urbanísticas, así como cuantos permisos sean necesarios para el comienzo de su actividad.

El incumplimiento de cualquiera de los plazos reseñados en este artículo dará lugar a la automática rescisión de la adjudicación provisional o definitiva de la relación contractual que pueda existir.

En esta fase del proceso y como una parte más del servicio que MERCAMADRID ofrece a sus usuarios, los Servicios Técnicos de la Empresa Mixta prestarán el adecuado apoyo técnico con el objeto de agilizar los trámites necesarios.

CAPÍTULO SEXTO

De las condiciones de edificación

Artículo 14º.- El usuario deberá atenerse en todo momento a las normas urbanísticas legales de aplicación a la Unidad Alimentaria de Madrid.

Artículo 15º.- Independientemente de lo anterior, deberá cumplir las indicaciones técnicas generales o particulares que previamente le sean comunicadas por la Empresa Mixta, tendentes a lograr la armonía funcional y arquitectónica del conjunto de la Unidad Alimentaria.

Artículo 16º.- A los efectos del Proyecto de Ejecución, MERCAMADRID dispondrá de un Pliego General de Condiciones Técnicas de Construcción en el que vendrán delimitadas las calidades exigibles que abarcarán al menos a los siguiente aspectos:

- Cimentaciones.
- Estructuras.
- Soleras.
- Cerramientos.
- Cubiertas.
- Instalaciones.

El citado pliego será vinculante para el Facultativo encargado por el concesionario de la redacción del correspondiente Proyecto.

El Proyecto de Ejecución, incorporará asimismo, un Programa de Control de Calidad de las obras, así como un Programa de mantenimiento preventivo durante el periodo de la concesión, que serán vinculantes para el concesionario.

Artículo 17º.- Obtenida la preceptiva licencia municipal, el adjudicatario vendrá obligado a presentar un programa de ejecución de las obras que, al igual que los anteriormente citados de control de calidad y mantenimiento preventivo, será vinculante.

A estos efectos, el conjunto de los citados programas se incorporarán a la relación contractual entre MERCAMADRID y el concesionario.

El control de calidad de las obras, se efectuará por Laboratorio homologado y previamente aceptado por MERCAMADRID.

Los Servicios Técnicos de MERCAMADRID, estarán facultados para llevar a cabo inspecciones periódicas de las obras, al objeto de comprobar el exacto cumplimiento del Proyecto.

A la conclusión de las obras, la Dirección Facultativa emitirá Informe Final de las mismas, que contendrá al menos, los siguientes documentos:

- Memoria.
- Planos finales.
- Informe del Laboratorio encargado del control de calidad.

Con el citado Informe Final, los Servicios Técnicos de MERCAMADRID, efectuarán una inspección definitiva previa a la autorización del inicio de la actividad.

Artículo 18º.- Durante el ejercicio de la actividad y a lo largo de todo el periodo de duración de la adjudicación, los Servicios Técnicos de MERCAMADRID, podrán efectuar inspecciones periódicas al objeto de comprobar el cumplimiento del Programa de mantenimiento anteriormente mencionado.

Artículo 19º.- Deberá contar con autorización previa y escrita de la Empresa Mixta para cualquier tipo de alteración, modificación, ampliación o restricción de lo contenido en el Proyecto, sin perjuicio de las autorizaciones y licencias precisas y, en especial no podrá:

a) Ejecutar ningún tipo de obra nueva al margen de la contenida en el Proyecto Ejecutivo, sin obtener previamente y por escrito, el Vº Bº de la Empresa Mixta.

b) Alterar en ningún aspecto la estructura de lo edificado.

c) Utilizar las paredes de lo construido con fines publicitarios.

d) Utilizar rótulos comerciales que no hayan sido, en cuanto a su contenido, diseño, tamaño y ubicación, previamente autorizados por escrito por la Empresa Mixta.

e) Proceder a ningún tipo de decoración arquitectónica que no estando contenida en el Proyecto de Ejecución de las obras, no esté autorizada previamente por escrito por MERCAMADRID, S.A.

f) Ejecutar ningún tipo de voladizo sin previa autorización escrita.

g) Realizar, aún dentro de la actividad general autorizada, actuaciones parciales o totales que dañen gravemente, externa o interiormente lo edificado, ello sin perjuicio del posible deterioro por uso de las instalaciones.

Artículo 20º.- Las naves, edificaciones e instalaciones ubicadas en la Unidad Alimentaria, deberán ser racionalmente reparadas y conservadas en un estado tal que permita la perfecta continuación, sin solución de continuidad de la actividad al momento de finalización de la adjudicación de la parcela en la que se encuentra ubicada.

Artículo 21º.- Los usuarios pueden realizar por su exclusiva cuenta, previa autorización de la Empresa Mixta y con arreglo a las condiciones contenidas en el presente Pliego, las obras e instalaciones que consideren

necesarias para mejorar el servicio de su actividad, siempre que con ello no se alteren las características de la edificación correspondiente y no se deriven perjuicios para terceros y previa obtención de las correspondientes autorizaciones y licencias.

Artículo 22º.- Cuantas obras e instalaciones se realicen y queden unidas de modo permanente al piso, paredes y demás elementos integrantes de lo edificado, quedarán a la finalización de la cesión en beneficio de la Empresa Mixta, sin derecho a indemnización alguna.

Se entenderá que tales obras e instalaciones están unidas de modo permanente, cuando no puedan separarse de los pisos, paredes o elementos, sin quebranto o deterioro de estos.

Artículo 23º.- El usuario deberá consentir en la parcela adjudicada la ejecución por la Empresa Mixta de las obras que sean necesarias para la reparación, ampliación o modificación de los servicios comunes y red viaria, así como para el normal funcionamiento del servicio general del recinto.

Artículo 24º.- Todo daño o desperfecto de cualquier instalación u obra general de la Unidad Alimentaria, será reparado por la Empresa Mixta con cargo a quien los hubiera causado.

CAPÍTULO SÉPTIMO

De las condiciones de uso y de funcionamiento

Artículo 25º.- El único uso y destino que podrá darse a cada parcela, será el de construcción en la misma, por el plazo que dure la adjudicación de las edificaciones e instalaciones precisas para el desenvolvimiento y desarrollo de la actividad autorizada, de que en cada caso se trate.

Artículo 26º.- El horario de funcionamiento de las distintas instalaciones ubicadas en la Unidad Alimentaria será libre sin perjuicio de las disposiciones legales que afecten a la actividad en concreto de que se trate y de las posibles prescripciones contractuales.

Artículo 27º.- La Empresa Mixta podrá disponer que para el acceso al recinto de la Unidad Alimentaria o para su actuación en el interior, sea necesario utilizar un símbolo o distintivo de identificación personal.

Artículo 28º.- Por la entrada y aparcamiento de vehículos en el recinto de la Unidad Alimentaria, se exigirá el pago de las tarifas generadas del recinto. La Empresa Mixta podrá establecer abonos anuales en las condiciones económicas que estime, inferiores a las correspondientes al pago diario.

Artículo 29º.- La entrada y salida de mercancías del recinto de la Unidad Alimentaria, deberá realizarse en vehículos de tracción mecánica que reúnan las condiciones higiénicas y técnicas exigidas por la legislación vigente o que en su caso pueda establecer la Empresa Mixta y deberá pasar a efectos de control estadístico por las básculas de pesaje establecidas a este fin.

Artículo 30º.- El personal de la Empresa Mixta podrá examinar la carga de los vehículos a fin de comprobar la exactitud de aquella con los documentos justificativos de entrada o salida.

Artículo 31º.- La utilización de los aparcamientos de vehículos se realizará conforme a las señalizaciones que existan y a las indicaciones y órdenes que den en cada momento la Policía Municipal y vigilantes de la Empresa Mixta.

Sin perjuicio de lo anterior, está expresamente prohibido y será objeto de sanción, estacionar:

- Frente a las bocas de riego contra incendios.
- En la zona reservada a los Mercados Centrales (Sub-áreas de Mercado).
- Sobre los muelles.
- En las paradas de vehículos de uso público y transporte general.
- Más de 24 h. en el recinto de la Unidad Alimentaria sin autorización de la Empresa Mixta, con exclusión del aparcamiento realizado en el recinto privativo del usuario.

Artículo 32º.- Toda clase de vehículos estarán obligados a respetar las normas de circulación y límites de velocidad que estén señaladas al efecto, independientemente de su sujeción al Código de Circulación vigente.

Artículo 33º.- Todo vehículo o aparato de circulación o conservación que no esté sujeto a matriculación, deberá ser declarado a la Empresa Mixta para su identificación y autorización debiendo especificarse claramente:

- Identificación del vehículo o máquina.
- Identificación del propietario.
- Identificación de personas autorizadas para su uso.
- Usos y horarios en que vaya a utilizarse.

Artículo 34º.- La descarga y carga de mercancías se ajustará a las necesidades del usuario con las únicas limitaciones de respeto a los horarios de limpieza general del recinto.

Los usuarios de la S.Y.A., podrán utilizar los servicios generales de carga y descarga de los Mercados, si bien nunca podrán hacerlo durante los horarios mínimos obligatorios que los correspondientes servicios tengan para atender el de los Mercados.

Artículo 35º.- Será obligación del usuario y por su cuenta y riesgo la vigilancia interior de la parcela adjudicada, así como de sus edificaciones e instalaciones, siendo competencias de la Empresa Mixta la vigilancia general de la Unidad Alimentaria en viales y zonas comunes.

Artículo 36º.- La Empresa Mixta velará por la limpieza general de viales y demás zonas comunes de la Zona S.Y.A. Será obligación de los usuarios mantener en perfecto estado de limpieza el interior de sus instalaciones, así

como el total de la parcela adjudicada, aceras y bandas de protección o de servicio de la misma.

Artículo 37º.- Sin perjuicio de lo anterior, la Empresa Mixta y cada usuario, podrán llegar a los convenios que estimen oportunos, relativos a la limpieza de la zona, aceras y bandas de protección o servicio de la parcela.

Artículo 38º.- El usuario deberá depositar todas las basuras, residuos o detritus diariamente en los contenedores que se dispondrán al efecto a fin de que la Empresa Mixta proceda a su retirada. Este servicio será repercutido mensualmente al usuario con independencia del pago del canon de ocupación de la parcela, al igual que, en su caso el que contiene el artículo anterior.

CAPÍTULO OCTAVO

De los Derechos y Obligaciones

Artículo 39º.- Los derechos y obligaciones de los usuarios de la Zona S.Y.A. vienen determinados por las disposiciones generales vigentes sobre la materia, por el Reglamento de Prestación del Servicio, en aquello que le pueda ser de aplicación por las presentes Normas de Funcionamiento y por las que puedan fijarse con carácter contractual.

Artículo 40º.- Los usuarios de la S.Y.A. tendrán en general derecho al ordenado uso y disfrute de la parcela de terreno adjudicada dentro de los límites establecidos en las normas a los que se refiere el Artículo anterior y, en especial a:

a) Utilizar las instalaciones, previamente construidas por ellos al efecto, de acuerdo con su objeto y límites de actividad, así como aquellas otras que la Empresa Mixta hubiera puesto a su disposición.

b) Utilizar las instalaciones generales de la Unidad Alimentaria que tengan carácter complementario en la forma y bajo las condiciones establecidas en las presentes Normas de Funcionamiento o en aquellas de régimen interior dictadas o que se dicten por la Empresa Mixta.

c) Utilizar fuera del Horario del Mercado y del servicio mínimo y previo los correspondientes acuerdos particulares, los servicios de carga y descarga que existen para los Mercados Centrales.

d) Entrar y permanecer en la Unidad Alimentaria, excepto en los Mercados Centrales donde necesitarán, en su caso, autorización específica del Excmo. Ayuntamiento, expedida a propuesta de la Empresa Mixta.

e) Elevar a la Empresa Mixta las posibles quejas sobre el funcionamiento de los servicios generales para su corrección y posible mejora.

f) Instalar los servicios telefónicos, de electricidad y agua, necesarios para el desarrollo de su actividad, contando como base con la infraestructura general de los mismos, existente en la Unidad Alimentaria.

g) Ceder a terceros en las condiciones explicitadas en los Artículos 46 y siguientes, los derechos que se les otorguen como usuarios de la Unidad Alimentaria, incluyendo el de uso y disfrute de la parcela adjudicada, siempre que la misma se encuentre ya edificada.

h) Abandonar, sin derecho a indemnización de clase alguna, las instalaciones construidas.

Artículo 41º.- Los usuarios de la S.Y.A. tendrán la obligación de cumplir el Reglamento de Prestación del Servicio en cuanto les afecte y las presentes Normas de Funcionamiento, así como las condiciones que con carácter particular les sean establecidas, contenidas en el correspondiente contrato de adjudicación y, en especial las siguientes:

a) Realizar exclusivamente la actividad previamente autorizada, no destinando las instalaciones a ningún otro uso, salvo autorización expresa de la Empresa Mixta.

b) Mantener las instalaciones en actividad, dando cumplimiento a las normas legales que sobre las mismas existan.

c) Facilitar a la Empresa Mixta, cuando así les sea solicitado y a título meramente informativo y estadístico, información relativa al desenvolvimiento de la actividad y de sus volúmenes de comercialización.

d) Estar en posesión permanente de las autorizaciones necesarias para el ejercicio de la actividad que desarrollen en la Unidad Alimentaria.

e) Abonar puntualmente el canon previamente pactado en relación con el uso y disfrute del suelo adjudicado, así como las cantidades repercutidas en concepto de prestación de servicios puros.

f) No realizar ningún tipo de obra, ampliación o modificación sin la expresa y previa autorización de la Empresa Mixta y sin perjuicio de las autorizaciones que correspondan a los Organismos competentes a tal fin.

g) Ejecutar las obras de conservación y reparación necesarias para el correcto mantenimiento de las instalaciones.

h) Cumplir las directrices dictadas por la Empresa Mixta, en orden a la utilización y disfrute de los servicios, instalaciones y elementos comunes.

i) Depositar basuras, desperdicios y detritus en los lugares especialmente habilitados al efecto.

i) Facilitar las inspecciones de control sanitario que se lleven a cabo en sus instalaciones por personal facultado para ello.

k) Cumplir cuantas normas sean dictadas por la Empresa Mixta, en relación con la entrada, permanencia de vehículos en viales generales y cualquier otra que exija el funcionamiento general de la Unidad Alimentaria.

l) Exhibir la identificación entregada por la Empresa Mixta a requerimiento de los empleados de la misma y del Excmo. Ayuntamiento de Madrid.

m) Permitir a la Empresa Mixta el acceso a la parcela adjudicada y a las instalaciones y edificaciones construidas en ella, para efectuar cuantas reparaciones puedan ser precisas en relación con las canalizaciones comunes de servicios generales.

n) Ejercer la actividad con arreglo a los usos y normas comerciales de la buena convivencia y leal competencia sin realizar ningún tipo de actividad aún dentro del marco de la autorizada que pueda resultar inmoral, incómoda o insalubre.

ñ) Reconstruir las instalaciones que hayan podido resultar dañados como consecuencia de cualquier tipo de siniestro.

o) Tener suscrita durante el plazo de vigencia de la autorización, una póliza de seguros que cubra posibles siniestros de las edificaciones e instalaciones a valor de reposición y exhibirla a la Empresa Mixta cuantas veces sean requeridos para ello.

CAPÍTULO NOVENO

Del régimen económico de las adjudicaciones

Artículo 42º.- Los derechos de entrada de cada adjudicatario a abonar por una sola vez y con carácter de a fondo perdido, se determinarán previamente por la Empresa Mixta en función del tipo de adjudicación por la que se haya accedido a la condición de usuario y, asimismo, se determinarán en función de la ubicación, tamaño y condiciones de la parcela de que se trate, así como por la clase de actividad a ejercer en la misma.

Artículo 43º.- Sin perjuicio de lo anterior, cada usuario abonará la cantidad establecida por m²/anual, por el uso y disfrute del terreno cedido.

Dicha cantidad será prorrateada por meses adelantados y abonada en el Edificio Administrativo de la Unidad Alimentaria. El citado canon será modificado anualmente en más o en menos, en atención a las variaciones experimentadas por los Índices Generales de Precios al Consumo.

Artículo 44º.- La Empresa Mixta podrá exigir la constitución de una fianza, depósito o cualquier otro tipo de garantía que asegure el cumplimiento de las obligaciones que corresponden al usuario.

Artículo 45º.- Los usuarios deberán satisfacer con independencia de los conceptos a que se refieren las disposiciones anteriores, las cantidades proporcionales correspondientes por la recogida de basuras y desechos así como por la jardinería correspondiente a las bandas de servicio. La vigilancia exterior, alumbrado de viales y demás servicios generales, se considerarán comprendidas dentro del canon anual.

CAPÍTULO DÉCIMO

De la transmisión de la condición de usuario de una parcela de la S.Y.A.

Artículo 46º.- Los derechos otorgados por la Empresa Mixta a los usuarios de la Zona de S.Y.A. de la Unidad Alimentaria, son transmisibles hasta el momento de la caducidad, con las limitaciones que más adelante se dirán.

Cuando algún usuario pretenda transmitir sus derechos, deberá ponerlo en conocimiento de la Empresa Mixta para que ésta pueda ejercer su derecho de tanteo y retracto.

Artículo 47º.- En caso de cesiones de derechos, regirán las siguientes normas:

a) Los cesionarios deberán, obligatoriamente continuar ejerciendo la misma actividad que el cedente, salvo autorización expresa de la Empresa Mixta.

b) En función del tipo de instalación y actividad de que se trate, no podrán ser transmitidos los derechos adjudicados por la Empresa Mixta hasta que no hayan transcurrido entre 3 y 7 años, salvo autorización expresa si circunstancias excepcionales así lo aconsejaron. La concreción de este plazo quedará reflejada en las condiciones particulares de adjudicación.

c) En el supuesto de personas físicas y para el supuesto de transmisiones "mortis-causa", no existirá el plazo señalado en el párrafo anterior.

Artículo 48º.- En el caso de cesiones por actos "Inter-vivos" la Empresa Mixta percibirá la participación que se fije en las condiciones de adjudicación o en su caso, en el correspondiente contrato.

Artículo 49º.- En las cesiones por actos "Inter-vivos", la Empresa alternativamente a la percepción de las participaciones a que se refiere el artículo anterior, podrá ejercitar su derecho de tanteo y retracto con sujeción a las normas siguientes:

a) El cedente notificará en forma fehaciente a la Empresa Mixta su propósito de ceder sus derechos, indicando la cantidad en que se pacta la cesión y condiciones esenciales de la misma, que deberá hacer referencia al nombre, domicilio y circunstancias de actividad económica y laborales del cesionario. La Empresa Mixta tendrá un plazo de 60 días naturales a contar del siguiente a que se hubiera recibido la notificación para ejercer su derecho preferente de tanteo en el mismo precio y condiciones y poderlo notificar así al cedente.

En el caso de cesión de una Sociedad, se exigirá el previo conocimiento por la Empresa Mixta de los estatutos y de la escritura pública de constitución de la sociedad cesionaria.

b) Las cesiones de acciones que superen un 49% del capital social que el adjudicatario tuviera al momento de la adjudicación, se considerarán a todos los efectos como una forma de cesión incontestada.

c) La Empresa Mixta tendrá derecho al retracto, en defecto de notificación del cedente o cuando se omitiere en ella cualquiera de los requisitos exigidos, resultare inferior al precio efectivo de la cesión menos onerosa las condiciones esenciales de ésta o el cesionario fuere persona distinta de la señalada en la notificación. El derecho de retracto caducará a los sesenta días naturales contados desde el siguiente a la notificación que, en forma fehaciente deberá hacer en todo caso el cesionario de las condiciones esenciales en que se efectuó la cesión, mediante entrega de la escritura o documento en que fuere formalizada, o en todo caso, a los sesenta días naturales siguientes a aquél en el que la Empresa Mixta tuviera constancia de la cesión.

Artículo 50º.- Quedan excluidas del pago de los derechos de traspaso las cesiones por “mortis-causa”, en virtud de disposición testamentaria o “ab-intestato”, a favor del cónyuge, hijos, padres o descendientes en cualquier grado, debiendo en todo caso, solicitarse documentalmente dentro de los 6 meses siguientes al día del fallecimiento. En caso de no existir ninguno de los familiares indicados, la sucesión devengará a favor de MERCAMADRID, los mismos derechos de participación a que se refiere el Artículo 48.

CAPÍTULO UNDÉCIMO

Del plazo de la adjudicación

Artículo 51º.- El plazo de adjudicación de uso y disfrute del suelo, será determinado en cada caso particular por la Empresa Mixta, atendiendo a las circunstancias de la actividad de que se trate. En todo caso, no podrá exceder del 29 de Enero del año 2032, momento en el que se disolverá la Empresa Mixta, de acuerdo con sus Estatutos Sociales y Expediente de Municipalización aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Madrid.

Artículo 52º.- Tanto si la resolución del plazo de la concesión se debe a la expiración del plazo máximo fijado, como a si es por voluntad del usuario o si por causa de resolución debida a incumplimiento de sus obligaciones, podrá

proceder al desmontaje de las instalaciones móviles unidas al edificio, dentro del plazo máximo de dos meses, computados desde el día siguiente al de dicha resolución. Si transcurrido el plazo fijado, no hubiera dejado libres y expedidos los elementos fijos de las edificaciones quedarán en propiedad de la Empresa Mixta.

Las edificaciones fijas que revertirán a la Empresa Mixta sin indemnización de clase alguna, deberán quedar en condición tal, que permitan la instalación en la misma de una nueva actividad sin solución de continuidad. Sin perjuicio de lo anterior, la Empresa Mixta queda autorizada para negociar posibles condiciones diferentes de devolución de la parcela.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.- Debido a las especiales características del Polígono denominado Unidad Alimentaria de Madrid, así como de los servicios públicos que en el mismo se prestan o se presten en el futuro, así como de la Dirección Unitaria de todo el conjunto, el incumplimiento por parte de los usuarios de las obligaciones contenidas en el Reglamento de Prestación del Servicio en todo aquello que pueda afectarles o en las normas dictadas por la Empresa Mixta en su desarrollo dará lugar a la resolución de la adjudicación.

Segunda.- Serán motivos de resolución específica, los siguientes:

- La finalización del plazo de adjudicación.
- La disolución y transformación o fusión no autorizada expresamente por MERCAMADRID, S.A.
- La quiebra del adjudicatario.
- Ejercer una actividad distinta a la autorizada.
- Grave incorrección de funcionamiento y/o de servicios.
- Paralización de la actividad por espacio superior a tres meses consecutivos sin autorización expresa de la Empresa Mixta.
- Cesión de los derechos que se le otorguen realizada de forma distinta de la autorizada.
- Falta de pago del canon establecido.
- Establecimiento de un gravamen que altere las condiciones de la adjudicación y no haya sido previamente autorizado por la Empresa Mixta.
- La realización de cualquier clase de obra mayor, sin previa autorización por escrito de la Empresa Mixta.
- Causar dolosa o negligentemente, daños a las instalaciones generales de la Unidad Alimentaria o a las edificaciones propias.
- Inobservancia de las normas generales emanadas de la Empresa Mixta.