

## ASUNTO MERCAMADRID- MERCA OCIO HOTELES 22, SL

### *Nota de uso interno de la Dirección General de Sector Público*

---

#### CRONOLOGÍA ACTUACIONES EN RELACIÓN CON KONIN 22, S.A- MERCA OCIO HOTELES 22, S.L

- **03/07/2001** convocatoria de **concursos** para la adjudicación de la parcela I-1' de la Unidad Alimentaria (se entiende de derechos de superficie), propiedad de MERCAMADRID, para la construcción y explotación de un hotel y para la construcción y explotación de instalaciones para servicios de restauración. La convocatoria se publicó los días 26.4.01 en el BCAM y el 11.4.01 en el BOE, ABC y PAÍS, respectivamente.
- **8/10/2001: Adjudicación**, por la Comisión Ejecutiva de Mercamadrid, del concurso de ideas para la adjudicación de la parcela I-1 propiedad de Mercamadrid, S.A, sita en la unidad alimentaria de Madrid, para la construcción y explotación de un hotel y el concurso para la adjudicación de la parcela I-1 propiedad de Mercamadrid, S.A, sita en la Unidad alimentaria de Madrid para la construcción y explotación de instalaciones para servicios de restauración, a la empresa KONIN 22, S.A, del grupo NH, con la siguiente prescripción: *"Dado que la oferta se configura mediante la ejecución de un proyecto en dos fases, la ejecución y puesta en funcionamiento de las instalaciones destinadas a restauración se han de realizar dentro de la primera fase, de la forma que tanto la puesta en servicio del Hotel como la dela restauración sean coincidentes"*.
- **23/10/2001:** Se suscriben los dos **contratos de adjudicación definitiva de sendos derechos de superficie**, uno para la construcción y explotación del hotel y otro para la construcción y explotación de las instalaciones para servicios de restauración. Respecto de este último contrato, se hace referencia no solo a las bases del concurso, sino también a una carta posterior, de septiembre de 2001, donde se explica con mayor detalle en que consistirá la explotación de las instalaciones para servicios de restauración. Lo denomina Complejo Temático Gastronómico de Madrid y se concreta fundamentalmente en salas de exposición y degustación de productos. ***Pendiente informe de Urbanismo sobre la materia, para comprobar si la licencia de actividades concedida abarca o permite este tipo de actividades descritos con detalle en la carta.***

En ambos contratos, tanto en el relativo a la constitución del derecho de superficie para la construcción y explotación del hotel, como el referido a la construcción y explotación de unas instalaciones para servicios de restauración, las partes manifiestan, textualmente: ***"Que la Unidad Alimentaria se encuentra convenientemente calificada por el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (Área de Planeamiento Diferenciado de Mercamadrid, A.P.I.***

**18/04), donde figuran detalladamente las condiciones urbanísticas del mismo, así como usos del suelo, declarando ambos conocer dicha normativa".**

Según el contrato de servicios de restauración, Konin 22, S.A se obliga, entre otras actuaciones a (1) desarrollar las actividades en la forma y condiciones que exigen y autorizan las disposiciones vigentes y a (2) **ejercer la explotación conforme al contenido de su oferta**. A este respecto, y como ya se ha indicado en párrafo anterior, se describen las actividades de restauración que se pretenden llevar a cabo en la carta que Konin 22, S.A dirige a Mercamadrid, con fecha 21/09/2001, y que pasa a formar parte de la oferta. En resumen, se habla del Complejo Temático Gastronómico de Mercamadrid como espacios destinados para la exposición temática de los diferentes productos, con actividades de degustación y actividades didácticas con participación de colegios, así como con la presencia y participación de restauradores de reconocido prestigio que den a conocer la gastronomía temática con *formas más modernas de degustación como, por ejemplo, las comidas rápidas*.

#### **CRONOLOGÍA CONCESIÓN DE LICENCIAS: (INFORME PENDIENTE DE URBANISMO)**

En relación con la solicitud y concesión de licencias, se ha comprobado con la Subdirección General de Edificación del Área de Urbanismo que están concedidas las tres licencias, la de obras (expediente nº 714/2002/002188), la de actividades (Expediente nº 714/2003/009570) y la de funcionamiento (expediente 715/2004/5339). No obstante, se ha solicitado información detallada sobre dichas licencias, con la finalidad de asegurarnos que cada una de ellas está concedida respecto de cada uno de los tres portales, uno de ellos referido al hotel y los otros dos a las salas para servicios de restauración, además de conocer el alcance de la licencia de actividades para saber que tipo de actividad es la que se ha autorizado respecto de las salas de expositivas. Igualmente se ha solicitado información acerca de la Comisión de Seguimiento y sus acuerdos sobre este asunto.

En cuanto a las Licencias, conviene transcribir el contenido de **las bases 5 y 6, del Pliego de ambos concursos:**

**"Base 5ª.-** La adjudicataria deberá solicitar el Excmo. Ayuntamiento de Madrid (Gerencia Municipal de Urbanismo), la correspondiente licencia de obras dentro del mes siguiente a la fecha en que MERCAMADRID, S.A. comunique al adjudicatario la aprobación de la documentación especificada en la Base anterior, debiendo de iniciarse las obras dentro del mes siguiente de la fecha de obtención de la correspondiente licencia de obras. Las instalaciones deberán estar terminadas para el inicio efectivo de la actividad del Hotel (en el otro concurso se dice para "el inicio efectivo de la actividad de restauración...") en el plazo máximo de 24 meses desde el inicio de las obras.

Si la adjudicataria no obtuviera las licencias preceptivas en el plazo máximo de cuatro meses desde la firma del contrato, la adjudicación quedará resuelta de pleno derecho, perdiendo los

*cánones devengados si la denegación se derivara de los propios actos de la adjudicataria o por causa imputable al mismo.*

***Base 6ª.- Serán por cuenta de la adjudicataria la obtención y pago de los permisos, licencias, autorizaciones y abono de cuantas tasas, arbitrios, impuestos, etc. lleve consigo la construcción y explotación del Hotel (en el otro concurso se dice que lleve consigo la construcción y explotación de instalaciones para servicios de restauración.....)"***

#### **CRONOLOGÍA DEMANDAS JUDICIALES Y ACUERDO EXTRAJUDICIAL:**

- **Reclamaciones de Mercamadrid:** Desde marzo de 2010 Merca Ocio dejó de abonar a Mercamadrid los correspondientes cánones por los derechos de superficie de los que disfrutaba. Como consecuencia de ello, Mercamadrid promueve los siguientes procedimientos judiciales:
  - Juicio cambiario 1.752/2011 por reclamación de 28.141,58 euros más intereses legales y gastos.
  - Juicio cambiario 23/2013 por reclamación de 28.106,66 más intereses legales y gastos.
  - Procedimiento civil ordinario 1.681/2011 por reclamación de 317.412,84 euros más intereses legales, en concepto de cánones superficiarios y gastos generales impagados de marzo de 2010 a diciembre de 2011.
  - Procedimiento civil ordinario 1.754/2012 por reclamación de 151.218,50 euros más intereses legales, en concepto de cánones superficiarios y gastos generales impagados desde enero de 2012.
- **Demanda reconvencional de Merca Ocio:** El procedimiento 1.681/2011 incorpora demanda reconvencional interpuesta, el 14 de febrero de 2012 por Merca Ocio, contra Mercamadrid, en reclamación de la resolución parcial de la escritura pública de 9 de mayo de 2003 y de la cantidad de 8.000.535,12 en concepto de daños y perjuicios, más los intereses legales. Esta demanda se argumenta en la imposibilidad de explotar el negocio de restauración en las naves por no disponer de la adecuada calificación urbanística.
- **Respuesta de Mercamadrid a la demanda reconvencional:** Mercamadrid contesta la demanda reconvencional el 23 de febrero de 2012 argumentando que la adjudicataria conocía perfectamente la calificación urbanística del suelo objeto de los derechos de superficie, que una vez realizadas las edificaciones tramitó y obtuvo la correspondiente licencia de actividad (714/2003/009570) que permitía realizar actividad de salas de exposiciones de productos comercializados en Mercamadrid y, por último, manifiesta que, hasta la fecha de la presentación de la demanda reconvencional, Merca Ocio nunca había cuestionado el pago de los cánones.

- **28/11/2013:** Acuerdo de **finalización de los litigios judiciales** entre Mercamadrid y Merca Ocio, y **suscripción de contrato de arrendamiento** de las dos salas ubicadas en la parcela 1.1 del Polígono alimentario de Mercamadrid, propiedad de Mercamadrid, (C/EJE 2-7ª nº 7, PORTAL 1 y C/EJE 3-13ª, nº 1, PORTAL 2). Dado que los derechos de superficie están constituidos a favor de Merca Ocio, es ésta última la que arrienda a Mercamadrid las mencionadas salas.
- **30/07/2014:** Firma de intenciones (preacuerdo) para suscribir **contrato de subarriendo a MERCASA** de dos salas ubicadas en la Parcela 1.1 del Polígono alimentario de Mercamadrid (C/EJE 2-7ª nº 7, PORTAL 1 y C/EJE 3-13ª, nº 1, PORTAL 2) para uso distinto del de vivienda y en los términos que se recogen en dicho documento.
- **06/10/2014:** Escrito del Gerente de Mercamadrid a la Coordinadora General de Economía y Desarrollo Económico solicitando que se eleve el Preacuerdo firmado con Mercasa a la Junta de Gobierno, con la finalidad última de que se acepte el arrendamiento más allá del año 2032, año de finalización de la vida mercantil de Mercamadrid. Este escrito no ha recibido respuesta, por lo que tampoco se ha transmitido a Mercasa la "*supuesta imposibilidad*" de autorizar dicho arrendamiento.
- En la **última Comisión Ejecutiva de Mercamadrid**, celebrada el pasado día 1 de julio, se puso de manifiesto la necesidad de comunicar a Mercasa la viabilidad o no del Preacuerdo firmado con ellos, de tal forma que, en caso de que no fuera posible ese arrendamiento más allá del año 2032, sería necesario anular el preacuerdo y dejar a Mercamadrid libre para poder comercializar o utilizar dichos locales.