



I l Prima

ESCRITURA DE CONCESIÓN DE DERECHO DE SUPERFICIE.

NUMERO MIL DIECISÉIS. -----

EN MADRID, a nueve de mayo del año dos mil tres.

Ante mí: MARIA DEL ROSARIO ALGORA WESOŁOWSKI, Notaria de esta Capital y de su Ilustre Colegio, -

-----COMPARECEN -----

DON JOSE RAMON GOMEZ DE BARREDA OTERO, mayor de edad, casado, con domicilio profesional en MADRID, Carr. VILLAVEVERDE A VALLECAS, N.º 3,800. -

Tiene DNI/NIF número 60163H.-----

DON CARLOS TRISTAN IBARLUCEA, mayor de edad, casado en régimen de separación de bienes, con domicilio profesional en MADRID, calle JUAN BRAVO, N.º 3-B. -----

Tiene DNI/NIF número 12650468P.-----

DON JOSE DOMINGO RODRÍGUEZ LOSADA, mayor de edad, casado, con domicilio profesional en Madrid, calle Romero Robledo, número 17. -----

Tiene DNI/NIF número 755449Z.-----

DON ANGEL LUIS RAMOS HERNÁNDEZ, mayor de

edad, casado, con domicilio profesional en Madrid, calle Juan Bravo número 3-B. -----

Tiene DNI/NIF número 51.395.151-H. -----

-----INTERVIENEN -----

DON JOSE RAMON GOMEZ DE BARREDA OTERO en nombre y representación como Apoderado que expresa ser, de la Sociedad **MERCADOS CENTRALES DE ABASTECIMIENTO DE MADRID, S.A.** (MERCAMADRID, S.A.), domiciliada en MADRID, Carretera de Villaverde a Vallecas, km 3,800, con C.I.F. número A28327393, constituida por tiempo de cincuenta años desde que se constituyó en Empresa Mixta, mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid, don Julio Albi Agero como sustituto de su compañero Don Manuel A. Romero Vieitez el día 12 de julio de 1.973. Está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 3.248 general, 2.539 de la sección 3ª del libro de Sociedades, folio 131, hoja número 23.687, inscripción 1ª. Adaptados sus Estatutos a la vigente Ley de Sociedades Anónimas en escritura autorizada por el Notario de Madrid, Don Antonio Alvarez Perez, el día 25 de mayo de 1.992, con el número 1.188 de orden de protocolo, inscrita en el citado Registro, cau-



sando la inscripción 84ª. -----

Su facultad para este acto, dimana del poder que DON JOSE RAMON GOMEZ DE BARREDA OTERO asegura vigente en su integridad y que la Sociedad que representa le tiene conferido en escritura autorizada por el Notario de Madrid, Don Antonio Alvarez Perez, el día 31 de julio de 1.996, bajo el nº 2.251 de orden en su protocolo, el cual se encuentra debidamente inscrito en el citado Registro, causando la inscripción 103ª. -----

De Copia de dicha escritura que tengo a la vista y que considero bastante para este acto, transcribo a continuación los particulares que juzgo suficientes, sin que en lo omitido de la misma, haya nada que modifique, restrinja o condicione lo inserto. -----

"...Segundo: Otorgar a D. José Ramón Gómez de Barrera Otero, los siguientes poderes:6º.- Formalizar en nombre de la sociedad y en ejecución de los acuerdos del Consejo de Administra-

ción y Comisión Ejecutiva de Consejeros los actos y contratos de orden administrativo, civil, laboral, mercantil, bursátil o bancario, necesarios o convenientes para la realización del objeto social y formalizar asimismo las operaciones de crédito o de préstamo acordadas por el Consejo de Administración Comisión Ejecutiva de Consejeros o por la Junta General.

Se encuentra expresamente autorizado por acuerdo de la Comisión Ejecutiva de Consejeros de MERCADOS CENTRALES DE ABASTECIMIENTO DE MADRID, S.A., en su reunión celebrada el día 8 de octubre de 2.001, según resulta de certificación expedida por DON PEDRO E. ESCUDERO DE ISIDRO, como Secretario no Consejero, cuya firma reputo legítima, con el Visto Bueno del Presidente, Don José María Alvarez del Manzano, cuya firma reputo legítima por ser igual a la que aparece legitimada Notarialmente en la escritura otorgada ante el Notario de Madrid, Don Antonio Alvarez Perez, el día 31 de julio de 1.996, bajo el número 2251 de orden en su protocolo y uno a esta matriz -----

A su vez la Comisión Ejecutiva tiene delegadas del Consejo de Administración suficientes fa-



cultades para este acto en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Madrid, Don Jose Enrique Gomá Salcedo, el día 18 de marzo de 1.988, bajo el número 699 de orden en su protocolo. ----

DON CARLOS TRISTAN IBARLUCEA, en nombre y representación, como CONSEJERO DELEGADO, cargo que asegura ejerce en la actualidad de la Sociedad KONIN 22, S.A., domiciliada en Madrid, calle Juan Bravo número 3, portal B, con C.I.F. número A-81223620. -----

Dicha sociedad constituida por tiempo indefinido como Sociedad Limitada mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid Don Rafael Vallejo Zapatero, el día 26 de Junio de 1.995, con el número 3.025 de orden en su protocolo. ---

Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 9.762, libro 0, folio 186, sección 8, hoja número M-156829, inscripción 1ª. -----

Fue transformada de Limitada a Anónima en otra escritura autorizada ante el Notario de Ma-

drid Don Luis Sanz Rodero, el día 31 de Julio de 1.998, bajo el número 3.829 de orden en su protocolo, la cual consta inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 9.762, libro 0, folio 191, sección 8ª, hoja M-156829, inscripción 3ª. -

Para el cargo que ostenta fue nombrado por acuerdos de la Junta Extraordinaria Universal y del Consejo de Administración de la Sociedad en sus reuniones celebradas el día 27 de julio de 2.002 y elevado a público en escritura otorgada ante el Notario de Madrid, Don Luis Sanz Rodero, el día 30 de julio del año 2.002, bajo el número 3.979 de orden en su protocolo, la cual causó la inscripción 7ª. -----

Copia de dicha escritura tengo a la vista y considero suficiente para este acto. -----

DON JOSE DOMINGO RODRÍGUEZ LOSADA Y DON ANGEL LUIS RAMOS HERNÁNDEZ, en nombre y representación, como ADMINISTRADORES MANCOMUNADOS, que expresan ser, de la Sociedad MERCA OCIO HOTELES 22 S.L., domiciliada en MADRID, calle JUAN BRAVO, N.º 3-B, constituida por tiempo indefinido, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Madrid, Don Pablo Durán de la Colina, el día veintisiete



de Noviembre del año dos mil uno, bajo el número 4.052 de orden en su protocolo. -----

Tiene C.I.F. número B83189043.-----

Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 17.174, libro 0, folio 29, sección 8ª, Hoja M-294216, e inscripción 1ª. -----

Para el cargo que ostentan fueron nombrados en la propia escritura de constitución.- -----

De copia de dicha escritura transcribo a continuación los particulares pertinentes a este otorgamiento, dando fe, yo la Notaria, de que en lo omitido, no haya nada que modifique, restrinja o condicione lo inserto: -----

....."TERCERA: Se encomienda el gobierno, dirección y administración de la Sociedad a CUATRO ADMINISTRADORES, designándose como tales y en grupos, por plazo de cinco años a: -----

GRUPO A: -----

DON JOSE DOMINGO RODRÍGUEZ LOSADA y DON JOSE DOMINGO RODRÍGUEZ GONZALEZ.- -----

GRUPO B: -----

DON CARLOS TRISTAN IBARLUCEA y DON ANGEL LUIS
RAMOS HERNÁNDEZ.- -----

Dichos administradores actuarán conjuntamente
uno cualquiera de los componentes del Grupo A con
uno cualquiera de los componentes del Grupo B.- -

..... -----

Aseveran los comparecientes la vigencia del
cargo con el que actúa y que las facultades con
las que intervienen no les han sido revocadas,
suspendidas ni limitadas y que no se han modifi-
cado la capacidad de obrar de su representada.- -

Tienen a mi juicio los comparecientes y se
reconocen recíprocamente plena capacidad para
formalizar la presente escritura, y al efecto, --

-----EXPONEN-----

I.- Que MERCADOS CENTRALES DE ABASTECIMIENTO
DE MADRID, S.A. es dueña de la siguiente parcela,
ubicada en el recinto conocido como "MERCAMA-
DRID", sito en Madrid, Carretera de Villaverde a
Vallecas, km. 3,800. -----

Parcela de forma rectangular. Ocupa una su-
perficie de 14.100 metros cuadrados, de los que
11.985 son edificables. Linda, al Norte, en línea



recta de 141,00 metros, aproximadamente, con zona verde ajardinada; al Este, en línea recta de 100,00 metros aproximadamente, con el eje 2-1; al Sur, en línea recta de 141,00 metros, aproximadamente, con el eje 2-7'; y al Oeste, en línea de 100,00 metros, aproximadamente, con la parcela I-1'. -----

INSCRIPCIÓN.- En el Registro de la Propiedad de Madrid número 19, libro 499, folio 166, finca número 43.589, inscripción 1ª. -----

TÍTULO.- Le pertenece por aportación al capital social por el Excmo. Ayuntamiento de Madrid. Y formada independiente en escritura de agrupación y parcelación del cinco de Diciembre de 1995 ante D. Francisco Javier Cedrón López-Guerrero, nº 2648. -----

CARGAS.- Manifiesta la sociedad MERCADOS CENTRALES DE ABASTECIMIENTO DE MADRID, S.A. que la finca anteriormente descrita se encuentra libre de cargas y gravámenes. -----

Yo, la Notaria, hago constar que según resulta de nota simple del Registro de la Propiedad de fecha 5 de MAYO de 2.003, por mí solicitada, que dejo unida a esta matriz, el estado de cargas del presente es el mismo que el declarado por la parte vendedora. -----

Advierto expresamente yo, la Notaria, de que no obstante el contenido de la nota simple anteriormente aludida, sobre esta información prevalecerá en todo caso la situación registral existente con anterioridad a la presentación en el Registro de la copia autorizada de la presente escritura. -----

ARRENDAMIENTOS Y OCUPANTES.- Manifiesta la parte propietaria que la finca anteriormente descrita se encuentra libre de ellos. -----

DATOS DE IDENTIFICACION CATASTRAL. -----

De conformidad con lo establecido en la Ley 13/96 de 30 de Diciembre, yo la Notaria advierto a los comparecientes acerca del contenido del artículo 50 de la citada Ley y de las sanciones que establece el artículo 51.4º de la misma, y hecha esta advertencia, SI me aportan el documento a que se refiere el artículo 50.3 de la repetida



Ley que yo, la Notaria, he solicitado para dejar unido a esta matriz por fotocopia, a los efectos oportunos. Aclara el representante de MERCADOS CENTRALES DE ABASTECIMIENTO DE MADRID, S.A., que el recibo exhibido se refiere a la finca objeto de la presente. -----

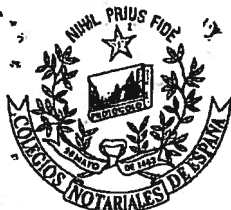
Manifiesta la parte propietaria a mi requerimiento, que no adeuda cantidad alguna por el concepto de Impuesto sobre Bienes Inmuebles de la finca objeto de la presente, y que no existen deudas pendientes por dicho concepto. Advierto a los comparecientes de que el bien está afecto al pago de la totalidad de la cuota tributaria. ----

II.- Que en cumplimiento de su objeto social, MERCADOS CENTRALES DE ABASTECIMIENTO DE MADRID, S.A. convocó, con fecha 3 de julio de 2.001, publicado los días 26 de abril de 2.001 en el BOCAM y el 11 de abril de 2.001 en el BOE, ABC y PAIS, respectivamente, concurso para la adjudicación de un derecho de superficie sobre la parcela I-1' de

la Unidad Alimentaria, propiedad de MERCADOS CENTRALES DE ABASTECIMIENTO DE MADRID, S.A., que se ha descrito con anterioridad para la construcción y explotación de un HOTEL. -----

III.- Que, con fecha 2 de julio de 2.001, KONIN 22, S.A. entregó a MERCADOS CENTRALES DE ABASTECIMIENTO DE MADRID, S.A., que recibió, proposición para tomar parte en el concurso público para adjudicación de la parcela I-1', descrita en el expositivo I, para la construcción y explotación de un hotel, de acuerdo con las bases del concurso mencionado en el mismo expositivo; habiéndose ampliado y aclarado dicha propuesta mediante la carta de 7 de septiembre de 2.001. ----

IV.- Que con fecha 8 de octubre de 2.001, la Comisión Ejecutiva del Consejo de Administración de MERCADOS CENTRALES DE ABASTECIMIENTO DE MADRID, S.A., adjudicó a la entidad KONIN 22, S.A. un derecho de superficie sobre la citada Parcela, habiéndosele comunicado así a la entidad adjudicataria el día 9 de octubre de 2.001, habiendo dado respuesta KONIN 22, S.A. a dicha comunicación mediante su carta de 11 de octubre de 2.001. -----



V.- Que con fecha 23 de octubre de 2.001, MERCADOS CENTRALES DE ABASTECIMIENTO DE MADRID, S.A. y KONIN 22, S.A. formalizaron un contrato de adjudicación definitiva del Concurso y, por tanto, del derecho de superficie sobre la parcela descrita, para la construcción y explotación de un Hotel, a favor de KONIN 22, S.A. -----

VI.- En dicho contrato se convino en su cláusula primera que la adjudicación definitiva del derecho de superficie se perfeccionaría en el momento en que MERCADOS CENTRALES DE ABASTECIMIENTO DE MADRID, S.A. aprobara el Proyecto Básico de Construcción y Presupuesto Definitivo, la Memoria Técnica y el Estudio Geotécnico, aprobación que ya se ha llevado a cabo, según manifiesta el representante de MERCADOS CENTRALES DE ABASTECIMIENTO DE MADRID, S.A. -----

VII.- Que en la estipulación decimotercera del tan citado contrato se autorizó a KONIN 22, S.A. para que pudiera en cualquier momento y por

cualquier título, durante la vigencia del derecho de superficie constituido, ceder, arrendar o subarrendar, total o parcialmente, el derecho de superficie o la explotación hotelera que se llevará a efecto sobre la parcela objeto del mismo.

Unicamente en el supuesto de cesión total del derecho de superficie, deberá KONIN 22, S.A. notificar a MERCADOS CENTRALES DE ABASTECIMIENTO DE MADRID, S.A. dicha cesión con una antelación de 15 días a que la misma sea efectiva. -----

En cumplimiento de dicha estipulación, y en los términos en ella contenidos, KONIN 22, S.A. ha comunicado a MERCADOS CENTRALES DE ABASTECIMIENTO DE MADRID, S.A. su deseo de ceder el derecho de superficie citado en el expositivo V de esta escritura, a la Sociedad MERCA OCIO HOTELES 22 S.L. aquí compareciente. -----

VIII.- Que en cumplimiento de su objeto social, MERCADOS CENTRALES DE ABASTECIMIENTO DE MADRID, S.A. convocó, con fecha 3 de julio de 2.001, publicado los días 26 de abril de 2.001 en el BOCAM y el 11 de abril de 2.001 en el BOE, ABC y PAIS, respectivamente, concurso para la adjudicación de un derecho de superficie sobre la par-



cela I-1' de la Unidad Alimentaria, propiedad de MERCADOS CENTRALES DE ABASTECIMIENTO DE MADRID, S.A., que se ha descrito con anterioridad en el expositivo I de esta escritura para la construcción y explotación de unas instalaciones para servicios de restauración. -----

IX.- Que, con fecha 2 de julio de 2.001, KONIN 22, S.A. entregó a MERCADOS CENTRALES DE ABASTECIMIENTO DE MADRID, S.A., que recibió, proposición para tomar parte en el concurso público para adjudicación de la parcela I-1', descrita en el expositivo I, para la construcción y explotación de instalaciones para servicios de restauración, de acuerdo con las bases del concurso mencionado en el mismo expositivo; habiéndose ampliado y aclarado dicha propuesta mediante la carta de 21 de septiembre de 2.001. -----

X.- Que, con fecha 8 de octubre de 2.001, la Comisión Ejecutiva del Consejo de Administración de MERCADOS CENTRALES DE ABASTECIMIENTO DE

MADRID, S.A., adjudicó a la entidad KONIN 22, S.A. un derecho de superficie sobre la citada Parcela, habiéndosele comunicado así a la entidad adjudicataria el día 9 de octubre de 2.001, habiendo dado respuesta KONIN 22, S.A. a dicha comunicación mediante su carta de 11 de octubre de 2.001. -----

XI.- Que con fecha 23 de octubre de 2.001, MERCADOS CENTRALES DE ABASTECIMIENTO DE MADRID, S.A. y KONIN 22, S.A. formalizaron un contrato de adjudicación definitiva del Concurso y, por tanto, del derecho de superficie sobre la parcela descrita, para la construcción y explotación de instalaciones para servicios de restauración, a favor de KONIN 22, S.A. -----

XII.- En dicho contrato se convino en su cláusula primera que la adjudicación definitiva del derecho de superficie se perfeccionaría en el momento en que MERCADOS CENTRALES DE ABASTECIMIENTO DE MADRID, S.A. aprobara el Proyecto Básico de Construcción y Presupuesto Definitivo, la Memoria Técnica y el Estudio Geotécnico, aprobación que ya se ha llevado a cabo según manifiesta el representante de MERCADOS CENTRALES



DE ABASTECIMIENTO DE MADRID, S.A. -----

XIII.- Que en la estipulación decimotercera del citado contrato se autorizó a KONIN 22, S.A. para que pudiera en cualquier momento y por cualquier título, durante la vigencia del derecho de superficie constituido, ceder, arrendar o subarrendar, total o parcialmente, el derecho de superficie o la explotación de restauración que se llevará a efecto sobre la parcela objeto del mismo. -----

Unicamente en el supuesto de cesión total del derecho de superficie, deberá KONIN 22, S.A. notificar a MERCADOS CENTRALES DE ABASTECIMIENTO DE MADRID, S.A. dicha cesión con una antelación de 15 días a que la misma sea efectiva. -----

En cumplimiento de dicha estipulación, y en los términos en ella contenidos, KONIN 22, S.A. ha comunicado a MERCADOS CENTRALES DE ABASTECIMIENTO DE MADRID, S.A. su deseo de ceder el derecho de superficie citado en el expositivo

XI a la Sociedad MERCA OCIO HOTELES 22 S.L. aquí compareciente. -----

XIV.- Expuesto cuanto antecede, -----

-----OTORGAN -----

PRIMERA.- KONIN 22, S.A. con el conocimiento de MERCADOS CENTRALES DE ABASTECIMIENTO DE MADRID, S.A. cede a MERCA OCIO HOTELES 22 S.L. los derechos de superficie y consiguientemente la posición contractual en los contratos descritos en los expositivos V y XI de esta escritura, declarando esta última sociedad conocer todos sus términos y subrogándose en la posición de KONIN 22, S.A. respecto a todos y cada uno de los derechos y obligaciones derivados de los mismos. ----

La Sociedad MERCA OCIO HOTELES 22, S.L. asume como contraprestación por la cesión, todos los gastos en que haya incurrido KONIN 22, S.A. como consecuencia de su presentación a los concursos y de las adjudicaciones de los mismos. -----

SEGUNDA.- MERCADOS CENTRALES DE ABASTECIMIENTO DE MADRID, S.A. , KONIN 22, S.A. y MERCA OCIO HOTELES 22 S.L., elevan a público los dos contratos anteriormente citados entregándome a mi la Notaria para su incorporación a este escritura de



ambos contratos junto con sus anexos cuyo contenido expresamente ratifican y aceptan. -----

TERCERA.- Como consecuencia de ello MERCADOS CENTRALES DE ABASTECIMIENTO DE MADRID, S.A. constituye un derecho de superficie sobre la parcela descrita en el expositivo I de esta escritura a favor de MERCA OCIO HOTELES 22 S.L. que lo acepta, consistente, tal y como resulta del contrato incorporado a esta escritura, en la construcción y explotación de un hotel cuyas características serán las que resultan del contrato citado. -----

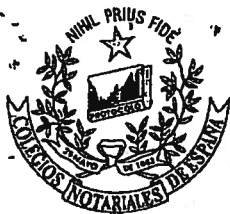
El tiempo de duración del derecho de superficie será de 10 años a contar desde hoy, día 9 de mayo del año 2.003, pudiendo ser prorrogado por el mismo periodo de tiempo a voluntad de la adjudicataria hasta el día 28 de enero de 2.032. -----

En cualquier caso, el plazo de adjudicación del derecho de superficie descrito anteriormente sobre la citada parcela no podrá exceder del 29 de enero del año 2032, momento en que se disuelve-

rá MERCADOS CENTRALES DE ABASTECIMIENTO DE MADRID, S.A., de acuerdo con sus Estatutos Sociales y Expediente de Municipalización, aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Madrid. En esa fecha la totalidad de lo construido y todas las instalaciones ubicadas sobre la parcela I-1', revertirán en el estado correcto, adecuado a su finalidad, a MERCADOS CENTRALES DE ABASTECIMIENTO DE MADRID, S.A. para su posterior reversión al Excmo. Ayuntamiento de Madrid, junto con la totalidad de las instalaciones de la Unidad Alimentaria, sin derecho a ningún tipo de indemnización a favor de la adjudicataria.-----

En este acto MERCA OCIO HOTELES 22 S.L., manifiesta expresamente su voluntad de prorrogar el derecho de superficie por otros diez años más, con lo que el plazo de duración del derecho de superficie sin perjuicio de ulteriores prórrogas, y con los límites de plazo anteriormente indicados será de 20 años a contar desde el día de hoy. Dicha prórroga es aceptada por MERCADOS CENTRALES DE ABASTECIMIENTO DE MADRID, S.A. -----

El canon anual superficiario a satisfacer por MERCA OCIO HOTELES 22 S.L. a MERCADOS CENTRALES



DE ABASTECIMIENTO DE MADRID, S.A. es de NOVENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS CUATRO EUROS CON TREINTA Y SIETE CÉNTIMOS (97.604,37 €), IVA incluido. -----

Dicho pago será prorrateado por mensualidades adelantadas dentro de los cinco primeros días de cada mes, a razón de OCHO MIL CIENTO TREINTA Y TRES EUROS CON SETENTA CÉNTIMOS (8.133,70 €), I.V.A. incluido. -----

La primera mensualidad se devengará dentro del mes en que se ponga en funcionamiento el servicio de restauración objeto del derecho de superficie expresado en el expositivo VIII de esta escritura. Dicho plazo no podrá ser superior a 24 meses a contar de la fecha del inicio de las obras. -----

A los anteriores efectos, la adjudicataria abrirá a su nombre una cuenta corriente, en cualesquiera de las entidades bancarias ubicadas en la Zona Comercial de la Unidad Alimentaria de Madrid. -----

El canon anual a que se refiere el párrafo anterior, será objeto de revisión anual, aumentándose o reduciéndose en la misma proporción, según la variación que experimente el Índice General de Precios al Consumo (Conjunto Nacional), que a tal efecto fije el Instituto Nacional de Estadística u organismo que lo sustituya, a partir del día 1 de enero del año siguiente al que corresponde el primer pago de devengo del derecho de superficie, tomándose como referencia para esta primera revisión el periodo comprendido a los 12 últimos meses conocidos. -----

CUARTA.- Asimismo, MERCADOS CENTRALES DE ABASTECIMIENTO DE MADRID, S.A. constituye a favor de MERCA OCIO HOTELES 22 S.L. que lo acepta un derecho de superficie sobre la finca descrita en el expositivo I de esta escritura consistente, tal y como resulta del contrato incorporado a esta escritura, en la construcción y explotación de instalaciones para servicios de restauración cuyas características serán las que resultan del contrato citado. -----

El tiempo de duración del derecho de superficie será de 10 años a contar desde hoy, día 9 de



mayo del año 2.003, pudiendo ser prorrogado por el mismo periodo de tiempo a voluntad de la adjudicataria hasta el día 28 de enero de 2.032. ----

En cualquier caso, el plazo de adjudicación del derecho de superficie descrito anteriormente sobre la citada parcela no podrá exceder del 29 de enero del año 2032, momento en que se disolverá MERCADOS CENTRALES DE ABASTECIMIENTO DE MADRID, S.A., de acuerdo con sus Estatutos Sociales y Expediente de Municipalización, aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Madrid. En esa fecha la totalidad de lo construido y todas las instalaciones ubicadas sobre la parcela I-1', revertirán en el estado correcto, adecuado a su finalidad, a MERCADOS CENTRALES DE ABASTECIMIENTO DE MADRID, S.A. para su posterior reversión al Excmo. Ayuntamiento de Madrid, junto con la totalidad de las instalaciones de la Unidad Alimentaria, sin derecho a ningún tipo de indemnización a favor de la adjudicataria.- -----

En este acto MERCA OCIO HOTELES 22 S.L., manifiesta expresamente su voluntad de prórroga el derecho de superficie por otros diez años más, con lo que el plazo de duración del derecho de superficie sin perjuicio de ulteriores prórrogas, y con los límites de plazo anteriormente indicados será de 20 años a contar desde el día de hoy. Dicha prórroga es aceptada por MERCADOS CENTRALES DE ABASTECIMIENTO DE MADRID, S.A. -----

El canon anual superficiario a satisfacer por MERCA OCIO HOTELES 22 S.L. a MERCADOS CENTRALES DE ABASTECIMIENTO DE MADRID, S.A. es de CUARENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS TREINTA EUROS CON CUARENTA Y CUATRO CÉNTIMOS (41.830,44 €), IVA incluido. --

Dicho pago será prorrateado por mensualidades adelantadas dentro de los cinco primeros días de cada mes, a razón de TRES MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y CINCO EUROS CON OCHENTA Y SIETE CÉNTIMOS (3.485,87 €), IVA incluido. -----

La primera mensualidad se devengará dentro del mes en que se ponga en funcionamiento el servicio de restauración. Dicho plazo no podrá ser superior a 24 meses a contar de la fecha del inicio de las obras. -----



A los anteriores efectos, la adjudicataria abrirá a su nombre una cuenta corriente, en cualesquiera de las entidades bancarias ubicadas en la Zona Comercial de la Unidad Alimentaria de Madrid. -----

El canon anual a que se refiere el párrafo anterior, será objeto de revisión anual, aumentándose o reduciéndose en la misma proporción, según la variación que experimente el Índice General de Precios al Consumo (Conjunto Nacional), que a tal efecto fije el Instituto Nacional de Estadística u organismo que lo sustituya, a partir del día 1 de enero del año siguiente al que corresponde el primer pago de devengo del derecho de superficie, tomándose como referencia para esta primera revisión el periodo comprendido a los 12 últimos meses conocidos. -----

QUINTA.- Toda vez que ambos derechos de superficie se constituyen sobre la misma finca, y dada la independencia jurídica que pretende dar-

se a ambos a fin de aclarar el régimen jurídico de los mismos MERCADOS CENTRALES DE ABASTECIMIENTO DE MADRID, S.A. y MERCA OCIO HOTELES 22 S.L. convienen fijar los porcentajes de finca sobre los que recae cada derecho de superficie correspondiente al edificio destinado a HOTEL el porcentaje del 47,29% de la finca y al derecho de superficie correspondiente a instalaciones para servicio de restaurante el 52,71% de la finca. -----

Dichos porcentajes determinarán también la proporción en que los titulares de ambos derechos de superficie han de contribuir a gastos que en ambos contratos de adjudicación han sido atribuidos a los adjudicatarios. -----

SEXTA.- Las partes, MERCADOS CENTRALES DE ABASTECIMIENTO DE MADRID, S.A. y MERCA OCIO HOTELES 22 S.L., declaran plenamente vigentes, ratificando y aceptando, la totalidad de los derechos y obligaciones contenidos en los contratos elevados a público en la presente. -----

SÉPTIMA.- Todos los gastos, derechos, suplidos e impuestos que se originen por el presente otorgamiento, serán satisfechos por la sociedad



MERCA OCIO HOTELES 22 S.L. -----

OCTAVA.- Manifiestan los comparecientes que la presente operación está sujeta a IVA y en consecuencia no ha de ser liquidada por el concepto de TRANSMISIONES PATRIMONIALES, sino por el de ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS.- -----

De acuerdo con lo establecido en la Ley Orgánica 15/1.999, los comparecientes quedan informados y aceptan la incorporación de sus datos a los ficheros automatizados existentes en la Notaría, que se conservarán en la misma con carácter confidencial, sin perjuicio de las remisiones de obligado cumplimiento. -----

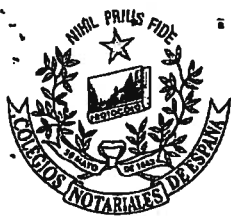
Hice las reservas y advertencias legales; en particular y a efectos fiscales advierto de las obligaciones y responsabilidades tributarias que incumben a las partes en su aspecto material, formal y sancionador, y de las consecuencias de toda índole que se derivarían de la inexactitud de sus declaraciones. -----

Conforme a lo dispuesto en el artículo 52 del Texto Refundido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, Ley 1/93 de 24 de Septiembre, advierto a los comparecientes que deberán presentar a liquidación dentro del plazo de treinta días hábiles contados a partir de este otorgamiento, primera copia de esta escritura, quedando afecta la finca adquirida y de las responsabilidades en que incurren en el caso de no efectuar la presentación. -----

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 249.2 del Reglamento Notarial, la parte compradora, solicita de mi la Notaria, transmita al Registro de la Propiedad, comunicación firmada y sellada del presente otorgamiento, con las especificaciones contenidas en dichos artículos y apartado, para su correspondiente asiento de presentación. -----

Instruyo a los comparecientes del derecho que tienen a leer por sí lo transcrito, y por su elección, lo hago yo la Notaria en voz alta, enterados de su contenido, la encuentran conforme y firman. -----

De todo lo cual, y de que los mismos me han



identificado su personalidad a través de sus documentos de identidad reseñados en la comparecencia de la presente, de que el consentimiento de los comparecientes ha sido libremente prestado, de que el presente otorgamiento se adecua a la legalidad: y a la voluntad debidamente informada de los comparecientes y de que el presente instrumento público queda extendido en quince folios de papel timbrado de la Serie 4V, números 7414708, los once siguientes correlativos, 7414723, 7414724 y el del presente que como Notaria doy fe. -----

Están las firmas de los comparecientes. Signado:
M.R. ALGORA W. Rubricados y sellado. -----

SIGUE DOCUMENTACIÓN UNIDA

*Mercados Centrales de Abastecimiento de Madrid, S.A.
(Mercamadrid)*

El Secretario de la Comisión Ejecutiva de Consejeros

*Carretera de Villavieja
de Valdecarlos s/n. 2.1947
Teléfono 725 50 17
Fax 735 00 39
28018 Madrid*

D. PEDRO E. ESCUDERO DE ISIDRO, COMO SECRETARIO NO CONSEJERO DE LA COMISION EJECUTIVA DE CONSEJEROS DE MERCADOS CENTRALES DE ABASTECIMIENTO DE MADRID, S.A. (MERCAMADRID, S.A.), INSCRITO EN EL REGISTRO MERCANTIL DE MADRID, TOMO 220 GENERAL, 207 DE LA SECCION 3ª DEL LIBRO DE SOCIEDADES, FOLIO 30, HOJA Nº 23687, INSCRIPCION 62ª.

CERTIFICA:

Que con fecha 8 de Octubre de 2001, a las 18'00 horas, se reunió la Comisión Ejecutiva de Consejeros, a la que asistieron siete de los nueve miembros que la componen y que a continuación se relacionan:

Presidente: Excmo. Sr. D. José Mª Álvarez del Manzano y López del Hierro;
Vicepresidente Primero: D. Miguel Ramírez González; Vicepresidente Segundo: Dª Mercedes de la Merced Monge; Vicepresidente Tercero: D. Tomás Horche Trueba;
Vicepresidente Cuarto: D. Pedro Bujidos Garay; Vocales: D. Joaquín García Pontes y D. Simón Vinals Pérez.

Presidió la Comisión, el Presidente de la misma, Excmo. Sr. D. José Mª Álvarez del Manzano, habiendo delegado su representación el Consejero D. Luis Blázquez Torres en el Vicepresidente Primero D. Miguel Ramírez González, actuando como Secretario, D. Pedro E. Escudero de Isidro, en su calidad de Secretario no Consejero de la Comisión.

Abierta la sesión, se aprueban por unanimidad, entre otros, los siguientes,

ACUERDOS:

Primero:

"Adjudicar el Concurso de "IDEAS PARA LA ADJUDICACION DE LA PARCELA I-1" PROPIEDAD DE MERCAMADRID, S.A., SITA EN LA UNIDAD ALIMENTARIA DE MADRID, PARA LA CONSTRUCCION Y EXPLOTACION DE UN HOTEL" y el Concurso para la "ADJUDICACION DE LA PARCELA I-1", PROPIEDAD DE MERCAMADRID, S.A., SITA EN LA UNIDAD ALIMENTARIA



DE MADRID, PARA LA CONSTRUCCION Y EXPLOTACION DE
INSTALACIONES PARA SERVICIOS DE RESTAURACION* 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 tal forma que tanto la puesta en servicio del Hotel como la de la Restauración sean coincidentes.

Segundo:

"Facultar al Director General, D. José Ramón Gómez de Barreda, para que suscriba con la Empresa KONIN 22, S.A., del Grupo NH, los documentos públicos o privados que fueran necesarios a estos efectos, incluido el otorgamiento de la Escritura Pública del Derecho de Superficie, así como para subsanar posibles errores materiales y deficiencias subsanables, y para que negocie con la Empresa KONIN 22 el descuento en el precio de las habitaciones para los usuarios de MERCAMADRID, hasta un margen del 25%. Igualmente el que durante cinco años o el equivalente a la primera fase de la construcción, el precio de las habitaciones para los usuarios de MERCAMADRID no supere un incremento anual equivalente al I.P.C. correspondiente, estableciendo, si ello fuera posible, un cupo o afectación de habitaciones para los usuarios de la Unidad Alimentaria".

Y para que conste, expide la presente en el domicilio social de MERCAMADRID, S.A., sito Madrid, Ctra. de Villaverde a Vallecas, Km. 3,800, a once de Marzo de dos mil tres.

Vº Bº

EL PRESIDENTE

EL SECRETARIO NO CONSEJERO Y
LETRADO ASESOR N° Registro: 2.791

17

30-04-03

5-04-03

SOLICITUD DE INFORMACION (ART. 175 REGLAMENTO NOTARIAL Y 354
REGLAMENTO HIPOTECARIO)

MARIA DEL ROSARIO ALGORA WESOLOWSKI
CALLE O'DONNELL Nº9, (MADRID)
FAX: 915 771 027
TEL: 915 781 211

SOLICITUD DE INFORMACION REGISTRAL Nº 202

FECHA DE SOLICITUD: 30/04/2003

SOLICITANTES : MERCADOS CENTRALES DE ABASTECIMIENTO DE MADRID, S.A.

DESCRIPCION DE LA FINCA: URBANA.-Parcela de forma rectangular. Ocupa una superficie de 14.100 metros cuadrados, de los que 11.985 son edificables. Linderos, al Norte, en línea recta de 141,00 metros, aproximadamente, con zona verde ajardinada; al Este, en línea recta de 100,00 metros aproximadamente, con el eje 2-1; al Sur, en línea recta de 141,00 metros, aproximadamente, con el eje 2-7; y al Oeste, en línea de 100,00 metros, aproximadamente, con la parcela I-1.

INSCRIPCION: Tomo 0, libro 499, folio 166, finca número 43589, inscripción 1

REGISTRO: Nº 19 de MADRID.

FECHA PARA LA QUE SE SOLICITA LA INFORMACION REGISTRAL:
05/05/2003



4612.



Página:1

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MADRID 19
CALLE EDISON, 4
28006 MADRID
Teléfono:915629714 Fax:915626979

Notario de MADRID
D./Dña. MARIA ROSARIO ALGORA WESOLOWSKI Fax: 5771027

DESCRIPCION DE LA FINCA

Municipio: MADRID

Finca: 43589

Naturaleza de la finca: SOLAR

SITIO MERCAMADRID
FORMA POLIGONAL
PARCELA 1-1 DEL APD 13-16
Superficie: Terreno 14100 m2



LINDEROS:

Norte: EN LINEA RECTA DE 141 METROS CON ZONA VERDE
Sur.: EN LINEA RECTA DE 141 METROS CON EL EJE 2.07
Este.: EN LINEA RECTA DE 100 METROS CON ZONA VERDE
Oeste: EN LINEA RECTA DE 100 METROS CON LA FINCA Nº 15

Desc.: PARCELA DE FORMA POLIGONAL AL SITIO CONOCIDO COMO
MERCAMADRID.

TITULARIDADES					
Titular	DNI	Tomo	Libro	Folio	Alta
MERCADOS CENTRALES ABASTECIMIENTO MADRID SA	A28327393	499	499	166	1
100% de la division material.					

ESTA FINCA ESTA LIBRE DE CARGAS.

SOLICITUDES DE NOTARIAS

Se ha remitido Nota simple de esta finca al Notario de MADRID D./Dña.
JOSE MARIA PRADA GUAITA en virtud de la solicitud de fecha 28/04/2003
para el día 30/04/2003.

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de
5 de mayo de 2003 antes de la apertura del diario.

Honorarios: 9,02 Euros- Arancel Nro. 4.

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta
nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada
de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de
información (B.O.E. 27/02/1998).

NP7710713

[illegible]



En Madrid, a 23 de octubre de dos mil uno.

REUNIDOS

DE UNA PARTE, DON JOSE RAMON GOMEZ DE BARREDA, mayor de edad, provisto de D.N.I. n° 60.163, en su calidad de Director General de la Empresa Mixta Mercados Centrales de Abastecimiento de Madrid Sociedad Anónima (en adelante MERCAMADRID), con domicilio a efectos de notificaciones en el Edificio Administrativo de la Unidad Alimentaria de Madrid, sita en la Ctra.de Villaverde a Vallecas, Km., 3,800, 28058 Madrid, en la representación a que se ha hecho referencia, en uso de los poderes otorgados en su favor por el Consejo de Administración de la Sociedad en su sesión de fecha 8.7.96, elevados a Escritura Pública con fecha 31.7.96 ante el Notario de Madrid, D. Antonio Alvarez Pérez con el número 2.251 de su protocolo de dicho año, y en ejecución asimismo del acuerdo adoptado por la Comisión Ejecutiva de Consejeros de la entidad, en su sesión del día 8.10.01.

Y DE OTRA PARTE, DON MARCOS BARTOLOME BENITO, mayor de edad, casado, con domicilio a estos efectos en Madrid, Calle Juan Bravo, número 3-B, y con D.N.I. número 17.087.704-S. Interviene en su calidad de Presidente y Apoderado de la Entidad Mercantil KONIN 22, S.A. (en adelante KONIN), constituida por tiempo indefinido, como Sociedad de Responsabilidad Limitada, el día 26 de junio de 1.995, ante el Notario de Madrid don Rafael Vallejo Zapatero con el número 3.025 de su protocolo; transformada a Sociedad Anónima, el día 31 de julio de 1.998, ante el Notario de Madrid don Luis Sanz Rodero con el número 3.829 de su protocolo, con C.I.F. número A-81223620 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en el tomo 9.762, libro 0, folio 191, sección 8, hoja M-156829, inscripción 3ª; con domicilio a efectos de notificaciones en Madrid, Calle Juan Bravo, número 3-B. Ostenta la representación para este acto en virtud de la escritura de poder otorgada, el día 31 de julio de 1.998, ante el Notario de Madrid don Luis Sanz Rodero con el número 3.830 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid habiendo causado la inscripción 4ª de las de la Sociedad.

MANIFIESTAN

I.-

Que MERCAMADRID es la Empresa Mixta propietaria de los terrenos que configuran la Unidad Alimentaria de Madrid con una superficie aproximada de 176 hectáreas y cuyo objeto social está constituido, entre otras, por las actividades de promoción de los servicios complementarios que sean precisos para la mejor eficacia y atención a los usuarios de los Mercados Centrales Mayoristas y de la Unidad Alimentaria de Madrid, y con un plazo de vida social que expirará el 29 de Enero del año 2032.

II.-

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

-III-

Que en cumplimiento de su objeto social, Mercamadrid, S.A. convocó, con fecha 3 de julio de 2.001, publicado los días 26.4.01 en el BCAM y el 11.4.01 en el BOE, ABC y PAIS, respectivamente, concurso para la adjudicación de un derecho de superficie sobre la parcela I-1' de la Unidad Alimentaria, propiedad de MERCAMADRID, que a continuación se describe, para la construcción y explotación de un Hotel.

Descripción de la Parcela:

Parcela de forma rectangular. Ocupa una superficie de 14.100 metros cuadrados, de los que 11.985 son edificables. Linda, al Norte, en línea recta de 141,00 metros, aproximadamente, con zona verde ajardinada; al Este, en línea recta de 100,00 metros, aproximadamente, con el eje 2-1; al Sur, en línea recta de 141,00 metros, aproximadamente, con el eje 2-7; y al Oeste, en línea de 100,00 metros, aproximadamente, con la parcela I-1.

La Parcela descrita se encuentra inscrita en favor de MERCAMADRID en el Registro de la Propiedad Número 19 de Madrid en el libro 499, folio 166, finca número 43.589, inscripción 1ª.

Estado de cargas:

Libro de cualquier tipo de carga, gravamen, arrendamientos y ocupantes y al día en cualquier tipo de impuesto y arbitrio, según declara MERCAMADRID.

Título:

Por aportación al capital social por el Excmo. Ayuntamiento de Madrid.

Se adjunta como anexo número 1 plano de situación de la Parcela.

-IV-

Que, con fecha 2 de julio de 2.001, KONIN 22 entregó a MERCAMADRID, que recibió, proposición para tomar parte en el concurso público para adjudicación de la parcela I-1', descrita en el expositivo tercero, para la construcción y explotación de un hotel, de acuerdo con la bases del concurso mencionado en el mismo expositivo; habiéndose ampliado y aclarado dicha propuesta mediante la carta de 7 de septiembre de 2.001.



-V-

Que, con fecha 8 de octubre de 2.001, la Comisión Ejecutiva del Consejo de Administración de MERCAMADRID, S.A. adjudicó a la entidad KONIN 22, S.A. un derecho de superficie sobre la citada Parcela, habiéndosele comunicado así a la entidad adjudicataria el día 9 de Octubre de 2001, habiendo dado respuesta KONIN a dicha comunicación mediante su carta de 11 de octubre de 2.001.

Se adjunta como anexo número 2 y como anexo número 3 copia de ambas comunicaciones.

-VI-

Que ambas partes, por medio del presente documento vienen a formalizar la adjudicación definitiva del Concurso y por tanto del otorgamiento del derecho de superficie sobre la parcela descrita en el expositivo III, todo ello de acuerdo con las siguientes:

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- Es objeto del presente contrato la adjudicación definitiva por MERCAMADRID en favor de KONIN, que acepta, el derecho de superficie sobre la parcela descrita en el expositivo tercero, de acuerdo con la oferta presentada por KONIN, para la construcción y explotación de un Hotel. En su consecuencia, las partes se obligan a formalizar el otorgamiento de un Derecho de Superficie sobre dicha Parcela, con el único y exclusivo fin de edificar y explotar por la adjudicataria, unas instalaciones destinadas a Hotel, todo ello de acuerdo con el Pliego de Bases que rigió el Concurso Público y que se adjunta al presente documento como anexo número 4 suscrito por las partes y revistiendo carácter contractual, salvo en cuanto sea objeto de modificación por medio del presente.

La presente adjudicación definitiva del derecho de superficie se perfeccionará en el momento en que MERCAMADRID apruebe el Proyecto Básico de Construcción y Presupuesto Definitivo, la Memoria Técnica y el Estudio Geotécnico.

SEGUNDA.- El tiempo de duración del presente contrato y, consiguientemente, del derecho de superficie que por el mismo se constituye a favor de KONIN, será de 10 años, pudiendo ser prorrogado por el mismo período de tiempo a voluntad de la adjudicataria hasta el día 28 de enero de 2.032.

En cualquier caso, el plazo de adjudicación del derecho de superficie descrito anteriormente sobre la citada parcela no podrá exceder del 29 de enero del año 2032, momento en que se disolverá la Empresa Mixta, de acuerdo con sus Estatutos Sociales y

Expediente de Municipalización, aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Madrid. En esa fecha, la totalidad de lo construido y todas las instalaciones ubicadas sobre la parcela 1-1', revertirán en el estado correcto, adecuado a su finalidad, a MERCAMADRID para su posterior reversión al Excmo. Ayuntamiento de Madrid, junto con la totalidad de las instalaciones de la Unidad Alimentaria, sin derecho a ningún tipo de indemnización a favor de la adjudicataria.

TERCERA.- El derecho de superficie que se constituye sobre la parcela tiene por objeto: la construcción y explotación, a riesgo y ventura de la entidad KONIN de unas instalaciones destinadas a Hotel con categoría de tres estrellas, todo ello de acuerdo con el Anteproyecto, Memoria Técnica y Presupuesto elaborado por la entidad adjudicataria y que configuró su oferta al Concurso, y que se adjunta como anexos número 5, 6 y 7 respectivamente, suscritos por las partes y revistiendo carácter contractual.

El presente otorgamiento confiere a la entidad KONIN el derecho a explotar comercialmente las instalaciones y a desarrollar las actividades descritas en la memoria de actividades presentada por KONIN, todo de conformidad igualmente con la Memoria y desarrollo de la actividad presentada al Concurso y que se adjunta como anexo número 8. En su consecuencia, los servicios de habitación, cuando sean requeridos por usuarios de MERCAMADRID, S.A. con tarjeta de identificación, tendrán una reducción del 20% de la tarifa oficial por habitación del Hotel que esté vigente en cada momento.

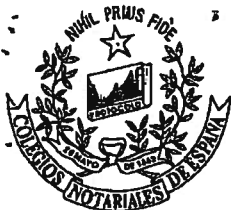
CUARTA.- Asimismo, la adjudicataria abonará a MERCAMADRID en concepto de canon anual superficial la cantidad de DIECISEIS MILLONES DOSCIENTAS CUARENTA MIL PESETAS (16.240.000 Ptas.), (97.604,37 €), IVA incluido.

Dicho pago será prorrateado por mensualidades adelantadas dentro de los cinco primeros días de cada mes, a razón de UN MILLON TRESCIENTAS CINCUENTA Y TRES MIL TRESCIENTAS TREINTA Y TRES PESETAS (1.353.333 pesetas/mes), (8.133,70 €), I.V.A. incluido.

La primera mensualidad se devengará dentro del mes en que se ponga en funcionamiento el servicio de restauración. Dicho plazo no podrá ser superior a 24 meses a contar de la fecha del inicio de las obras.

A los anteriores efectos, la adjudicataria abrirá a su nombre una cuenta corriente, en cualesquiera de las entidades bancarias ubicadas en la Zona Comercial de la Unidad Alimentaria de Madrid.

QUINTA.- El canon anual a que se refiere la estipulación anterior, será objeto de revisión anual, aumentándose o reduciéndose en la misma proporción, según la variación que experimente el Índice General de Precios al Consumo (Conjunto Nacional), que a tal efecto fije el Instituto Nacional de Estadística u organismo que lo sustituya, a partir del día 1 de Enero del año siguiente al que corresponda el primer pago de devengo del derecho de superficie, tomándose como referencia para esta primera revisión el período comprendido a los 12 últimos meses conocidos.



Servirán de base para cada revisión anual de renta actualizada el que corresponda al año que se esté revisando, es decir, incluida en dicha base las revisiones precedentes.

Si por cualquier causa dejaren de publicarse los Índices de Precios al Consumo 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.

SEXTA.- MERCAMADRID devuelve en este acto a KONIN el aval depositado en concepto de fianza provisional por importe de DOSCIENTAS OCHENTA MIL PESETAS (280.000 Ptas.), autorizando expresamente su cancelación definitiva.

SEPTIMA.- KONIN dispondrá de un plazo máximo de dos meses a contar de la fecha de suscripción del presente contrato, para presentar a MERCAMADRID el Proyecto Básico de Construcción, para su aprobación, y dentro del mes siguiente a la fecha en que MERCAMADRID comunique a KONIN la aprobación del Proyecto, deberá solicitar de la Gerencia Municipal de Urbanismo la correspondiente licencia de obras y cuantas autorizaciones sean necesarias y requeridas para el ejercicio de la actividad, debiendo informar cumplidamente a MERCAMADRID de cuantas gestiones realice al efecto, y a poner en conocimiento de MERCAMADRID, cuantas comunicaciones y notificaciones requiera como consecuencia de dicha tramitación.

Una vez concedidas las correspondientes licencias urbanísticas e industriales, la adjudicataria dispondrá de un plazo de veinticuatro meses para ejecutar a su riesgo y ventura las obras e instalaciones de la primera fase, y finalizar las mismas, debiendo estar en dicho momento las instalaciones en perfectas condiciones de puesta en funcionamiento. Todo ello de acuerdo con el planing y fases presentadas por la adjudicataria en su oferta. Las obras deberán iniciarse inexcusablemente, dentro del mes siguiente a la fecha de obtención de la correspondiente licencia de obras.

En cualquier caso, la puesta en funcionamiento de las instalaciones destinadas a Restauración se han de realizar dentro de la 1ª Fase descrita en la Propuesta de Proyecto de Hotel, de tal forma que la puesta en servicio del Hotel como la del Complejo Temático Gastronómico, que igualmente KONIN construirá y explotará en la parcela, al menos en una Unidad de Restauración, sean coincidentes.

No obstante, el plazo de puesta en funcionamiento de las instalaciones será prorrogable, a petición de KONIN, por causas de fuerza mayor y causas especiales a juicio de MERCAMADRID.

OCTAVA.- Serán por cuenta de KONIN la obtención y pago de los permisos, licencias y autorizaciones que lleve consigo la construcción de las instalaciones, así como todos los impuestos, tasas, etc. relativas a las mismas y a la actividad y uso permitido.

NOVENA.- KONIN está obligada al cumplimiento de las disposiciones vigentes en materia de Seguridad e Higiene en el trabajo, así como cuantas afecten directamente a temas higiénico-sanitarios relacionados con la actividad.

KONIN abonará a MERCAMADRID el equivalente al 3% del canon superficiario mensual en concepto de vigilancia externa y limpieza de viales del Complejo, quedando excluida la limpieza y mantenimiento jardines y zonas verdes que forman parte de las instalaciones.

DECIMA.- En el momento de comenzar las obras se realizará un acta de replanteo entre MERCAMADRID y KONIN.

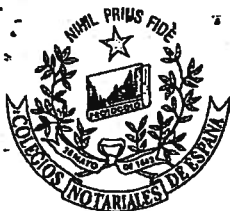
Cada día de retraso en el cumplimiento de estos plazos de finalización de obras y consiguiente puesta en funcionamiento por causas imputables a KONIN, dará lugar a una penalización del 10% diario del canon mensual; salvo por causas de fuerza mayor o causas especiales, estas últimas a juicio de MERCAMADRID, todo ello sin perjuicio del derecho de resolución contractual que asiste a MERCAMADRID.

UNDECIMA.- KONIN será responsable de todos los perjuicios y accidentes de cualquier naturaleza que sean causados a MERCAMADRID o a terceros personas, por su personal, por su maquinaria o como consecuencia de los trabajos a realizar. En consecuencia, deberán tener suscrita antes de comenzar las obras de instalación, así como las actividades, en la Unidad Alimentaria, una Póliza de Responsabilidad Civil que cubra cualquier posible siniestro en cualquiera de las instalaciones y, otra Póliza por daños propios o valor de reposición de lo edificado.

Las pólizas deberán ser contratadas con una Compañía Aseguradora de reconocida solvencia, estando obligada en todo momento, a justificar que tienen en vigor dichas pólizas, con un mes de antelación al plazo de la renovación de cada período de cobertura.

DUODECIMA.- Serán por cuenta de KONIN, entre otros, los siguientes gastos:

- La totalidad de los impuestos, arbitrios, tasas, contribuciones, etc., que puedan gravar la adjudicación de la parcela, así como la explotación de la actividad.
- La contratación de los servicios de suministro de energía eléctrica, agua, teléfono, y el resto de los servicios necesarios para explotación de la actividad.
- La realización, dentro del espacio no edificable de la parcela, de las bandas de servicios, estacionamientos, centros de transformación, etc.
- La totalidad de los gastos que se deriven como consecuencia de la contratación por la adjudicataria de cuantos otros servicios pudiera precisar para la explotación de su actividad.
- Los gastos del Concurso que quedan cifrados, por todos los conceptos, en la suma total de 343.692 pesetas.
- El pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles de la Parcela o impuesto que lo sustituya, correspondiendo el primer pago al del año 2002.



- Los gastos de mantenimiento y conservación de jardines y zonas verdes de la parcela si las hubiere.

DECIMOTERCERA.- KONIN, sin la autorización de MERCAMADRID, podrá en cualquier momento y por cualquier título, durante la vigencia del derecho de superficie constituido, ceder, arrendar o subarrendar, total o parcialmente, el derecho de superficie o la explotación hotelera que se llevará a efecto sobre la parcela objeto del mismo.

Únicamente en el supuesto de cesión total del derecho de superficie, deberá KONIN notificar a MERCAMADRID dicha cesión con una antelación de 15 días a que la misma sea efectiva.

En cualquier supuesto MERCAMADRID renuncia expresamente a cualquier derecho de tanteo y retracto y a cualquier derecho de elevación del canon anual, que la normativa legal aplicable le reconocieran a su favor.

La fusión, transformación o escisión de KONIN no tendrá la consideración de cesión.

Expresamente MERCAMADRID faculta a KONIN para que esta pueda libremente gravar, hipotecar y disponer, tanto del derecho de superficie como la actividad en él desarrollada. No obstante lo anterior, KONIN deberá revertir a MERCAMADRID los bienes del presente documento libre de cargas y gravámenes.

DECIMOCUARTA.- KONIN podrá disponer de los medios adecuados de vigilancia de sus propias instalaciones y contenido, sin que en ningún caso pueda entenderse que MERCAMADRID asume obligación alguna de custodia de los bienes, propiedad de los clientes del Hotel, que se encuentren en la parcela objeto de este contrato.

Lo mismo ha de entenderse respecto al servicio de limpieza de la parcela e instalaciones.

DECIMOQUINTA.- KONIN está obligada a:

- Desarrollar las actividades en la forma y condiciones que exigen y autorizan las disposiciones vigentes.
- A ejercer la explotación conforme al contenido de su oferta.
- A retirar los detritus y basuras que origine la actividad, bien directamente, bien a través del correspondiente servicio de limpieza de la Empresa Mixta. En este último supuesto, dicho servicio estará incluido dentro del 3% del canon superficial mensual que KONIN abonará a MERCAMADRID en concepto de vigilancia y limpieza.

A los anteriores efectos, KONIN en concepto de productor de residuos sólidos urbanos asimilables, deberá cumplir con los requisitos fijados por MERCAMADRID en

cuanto a tipo o modelo de contenedor, hora y lugar de situación de dicho contenedor o contenedores, según cantidad de residuos, para que pueda ser recogido.

Cualquier residuo no considerado R.S.U. o asimilable, deberá ser gestionado por la adjudicataria de acuerdo con la legislación vigente.

En cuanto a los vertidos líquidos, al verter la superficiaria en la red de saneamiento de MERCAMADRID y ésta en los colectores públicos municipales, dichos vertidos deberán cumplir en todo momento los requisitos y determinaciones que la vigente legislación de la Comunidad de Madrid establece en la Ley 10/93 y Decretos complementarios 40/1994, 62/1994 y 148/1996. MERCAMADRID, S.A. para asegurar este cumplimiento, podrá solicitar copia de los análisis correspondientes con los requisitos de determinación, horario, fecha y demás circunstancias que la referida legislación establezca para este tipo de análisis, así como para los sistemas de toma de muestras y control de caudal.

KONIN tomará a su cargo las medidas de prevención y corrección que la Ley establece, para no sobrepasar en ningún momento los índices legales en cuanto a contenido. Los daños producidos, tanto en la red de saneamiento de MERCAMADRID como en los colectores públicos, por vertidos indebidos y/o accidentales de KONIN, serán por su exclusiva responsabilidad.

- Explotar la industria de acuerdo con la naturaleza de la misma, sin poder destinar a otro uso distinto sus instalaciones, tales como actividades contrarias al orden público, prohibidas por la legalidad vigente, peligrosas o insalubres.

En caso contrario, se producirá la resolución automática e inmediata de la presente adjudicación sin derecho a indemnización alguna para la adjudicataria.

- A tener concertada al comienzo de las obras, así como de la actividad y durante toda la vigencia del contrato, una póliza de seguros en los términos establecidos en la Estipulación Undécima.
- Mantener las instalaciones abiertas y en actividad de forma continuada, salvo obras adecuadas, remodelaciones, fuerza mayor, conflictos laborales, etc.
- Mantener las instalaciones en las adecuadas condiciones de conservación, funcionamiento, limpieza e higiene.
- Observar rigurosamente la legislación vigente en materia laboral, social o fiscal.

DECIMOSEXTA.- Serán causas de resolución del presente contrato, en general los incumplimientos contractuales, y en especial lo siguiente:

- Las situaciones de la adjudicataria de quiebra o de suspensión de pagos y otra situación concursal que pueda existir en el futuro.
- El término del contrato o sus prórrogas.

Falta de pago del canon anual al que se refiere la Estipulación Cuarta.



- Grave incorrección de funcionamiento o cierre injustificado de las instalaciones.

En cualesquiera de estos supuestos, la resolución del contrato conllevará además, la pérdida de las edificaciones e instalaciones fijas que la adjudicataria hubiera construido en la parcela arrendada, que pasará a beneficio de MERCAMADRID, S.A. sin derecho a indemnización de clase alguna.

Asimismo KONIN garantizará la obligación de pago de las mensualidades en que se prorratea el canon anual constituyendo un depósito-fianza en las cuentas de MERCAMADRID equivalente al importe de tres mensualidades.

Dicho depósito-fianza se renovará anualmente, durante toda la vigencia del derecho de superficie, y su importe se aumentará o disminuirá en la misma proporción que varíe el canon anual, conforme a lo previsto en la misma estipulación Quinta.

DECIMOSEPTIMA.- Durante la ejecución de las obras en la parcela I-1', tanto el personal de KONIN como el de a quien ésta haya encargado la ejecución de las obras, deberán de observar las órdenes que en cada momento pueda emitir la Dirección de MERCAMADRID en relación con el funcionamiento habitual de los Mercados.

DECIMOCTAVA.- El presente contrato será elevado a Escritura Pública dentro de los 30 días siguientes a la aprobación definitiva por MERCAMADRID del Proyecto Básico de Construcción y Presupuesto Definitivo, la Memoria Técnica y el Estudio Geotécnico, ante el Notario que ésta designe, siendo por cuenta de KONIN todos los gastos notariales y registrales que ello ocasione.

A estos efectos, MERCAMADRID se obliga a resolver sobre dicha aprobación definitiva dentro de los dos meses siguientes a que KONIN le presente dicha documentación.

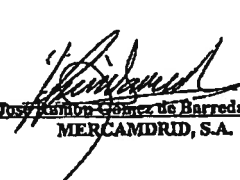
DECIMONOVENA.- El acceso a las instalaciones de KONIN devengará el pago de la correspondiente tarifa de acceso que anualmente aprueba el Excmo. Ayuntamiento de Madrid. No obstante los clientes del servicio de hotel vendrán exentos de dicho pago para lo cual MERCAMADRID y KONIN establecerán un modelo de identificación para dicha exención, sin que ello suponga por otra parte coste adicional alguno para KONIN, que estará exenta de dicho pago.

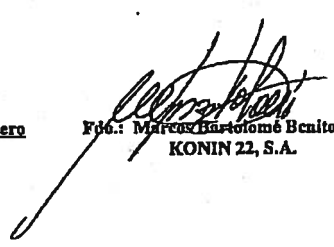
MERCAMADRID, en atención a las características de los servicios a prestar por KONIN garantizará el acceso a sus instalaciones durante las 24 horas del día, todos los días del año a los clientes, suministradores, personal, etc. de KONIN.

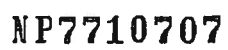
VIGESIMA.- MERCAMADRID no acepta ni asume responsabilidad alguna por las posibles interrupciones que pudieran producirse en el funcionamiento habitual de los Mercados, no viniendo obligada a efectuar reducciones de renta por dichas causas.

VIGESIMOPRIMERA.- Con renuncia al fuero que pudiera corresponderles, las partes se someten a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales de Madrid Capital, para la interpretación de cualquier divergencia, consecuencia de este contrato.

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


Fdo.: José Ramón Gómez de Barreda Otero
MERCAMDRID, S.A.


Fdo.: Marcos Bartolomé Benito
KONIN 22, S.A.



Mercados Centrales de Abastecimiento de Madrid S.A.
(Mercamadrid)
Director General

Carretera de Villavieja
a Villavieja km. 2, 500
Código 28135 50 13
Teléfono 91 735 60 99
28053 Madrid

Madrid, 9 de octubre de 2001

D. MARCOS BARTOLOMÉ BENITO
Presidente de
KONIN 22, S.A.
C/ Juan Bravo, nº 3-B, 4º Dcha.
MADRID

mercamadrid, s.a.

- 9 OCT. 2001

SALIDA nº 2387

Muy Sr. nuestro:

Por la presente tenemos el gusto de comunicarle que, en la sesión de la Comisión Ejecutiva del Consejo de Administración de MERCAMADRID, S.A., celebrada el día 8 de Octubre de 2001, se acordó adjudicar el 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 "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 las siguientes prescripciones:

1. Que la adjudicación y puesta en funcionamiento de las instalaciones destinadas a Restauración, se han de realizar dentro de la 1ª Fase, de tal forma que la puesta en servicio del Hotel como la de la Restauración, sean coincidentes.
2. Que el incremento del precio de aquellas habitaciones que se dediquen para los usuarios de MERCAMADRID, no ha de ser superior a la aplicación del IPC anual, durante la 1ª Fase y que, asimismo el porcentaje de descuento que se realizará a dichos usuarios de MERCAMADRID, se concretará en un 20%.

Le rogamos que durante los próximos días se ponga en contacto con la Secretaría General de MERCAMADRID, S.A. (D. Pedro E. Escudero de Isidro), para la redacción de los contratos correspondientes, de conformidad con su oferta, así como con el Pliego de Bases del Concurso realizado.

Sin otro particular, le saluda atentamente.

RECIBI:

Fecha y Firma

9/10/01

Jose R. Gomez de Barreda Otero
Jose R. Gomez de Barreda Otero

Borrador Rematado de Madrid, 11 de octubre de 2001, a las 11:00 horas. 11/10/01. 11/10/01. 11/10/01. 11/10/01.



KONIN 22

D. José R. Gómez de Barreda Otero
Director General
MERCAMADRID S.A.
Ctra. Villaverde a Valdecas, Km. 3,800
28053 - MADRID

mercamadrid, s.a.

11 OCT. 2001

ENTRADA n.º 4381

Madrid, 11 de Octubre de 2001

Estimados señores:

En relación con la comunicación recibida, con fecha de 9 de Octubre de 2001, del Director General de MERCAMADRID, relativa a la adjudicación del Hotel y los servicios de restauración, os queremos indicar que las prescripciones que en ella figuran y que podrían constar en el correspondiente contrato de adjudicación son las siguientes:

.../... con las siguientes prescripciones:

1. Que la puesta en funcionamiento de las instalaciones destinadas a Restauración, se han de realizar dentro de la 1ª Fase descrita en la Propuesta del Proyecto de Hotel, de tal forma que la puesta en servicio del Hotel como la del Complejo Temático Gastronómico, al menos en una unidad de Restauración, sean coincidentes.
2. Que el porcentaje de descuento que se realizará a los usuarios de MERCAMADRID, poseedores del carné oficial de usuario, será de un 20% de la tarifa oficial del hotel.
3. Que el Complejo Temático Gastronómico de MERCAMADRID podrá desarrollarse siguiendo el modelo de gestión propuesto en su comunicación de fecha 21 de Septiembre de 2001, es decir, mediante la subcontratación de los espacios o unidades de restauración que lo conformen.

En espera de que estas líneas permitan una mejor comprensión de nuestra Propuesta, y volviendo a quedar a su entera disposición, reciban un cordial saludo.

Atentamente,

KONIN 22 S.A.
P.R.

Cristina Tascón Ibarra
Consejera Delegada

KONIN 22 S.A. Juan Bravo 3-B. 4ª Dcha. 28006 Madrid. Tel.: 91 576 73 27. Fax: 91 575 42 74

NP7710706

**CONCURSO DE IDEAS PARA LA ADJUDICACION DE LA PARCELA I-1'
PROPIEDAD DE MERCAMADRID, S.A., SITA EN LA UNIDAD ALIMENTARIA DE
MADRID, PARA LA CONSTRUCCION Y EXPLOTACION DE UN HOTEL**

I.- OBJETO DEL CONCURSO:

Base 1ª.- El presente Concurso de Ideas tiene como objeto la adjudicación de la Parcela I-1' propiedad de MERCAMADRID, S.A., sita en la Unidad Alimentaria de Madrid, cuyas especificaciones técnicas se establecen en el apartado III de las presentes Bases, para la construcción y explotación por parte de la empresa/s que resulte/n adjudicataria/s del Concurso, de un Hotel con la categoría que libremente establezcan los concursantes en función de la adaptación de su proyecto a las necesidades de un Complejo de las características de MERCAMADRID, para la prestación del servicio de hospedaje al colectivo de transportistas y usuarios de la Unidad Alimentaria y que vendrán a completar, en su caso, la oferta de servicios que junto con la implantación de unas instalaciones para servicios de restauración, integrarán el complejo de actividades de la Parcela I-1'.

A estos efectos y con el fin de armonizar ambos proyectos, hotel por una parte y servicios de restauración por otra, los concursantes deberán presentar su proyecto en función de la superficie que pretendan les sea adjudicada por MERCAMADRID, S.A. de la Parcela para el desarrollo de su proyecto, de acuerdo con el Proyecto Básico que al efecto han de presentar y que ha de incluir en su oferta conforme a las especificaciones que integren el referido anteproyecto y Proyecto Básico de Construcción presentado por la adjudicataria y aprobado, en su caso, por MERCAMADRID, S.A.

Asimismo, a la retirada del presente Pliego por las empresas interesadas en el Concurso, MERCAMADRID, S.A. les facilitará unos planos orientativos sobre las divisiones o áreas de la Parcela destinadas a cada actividad y la superficie asignada a cada una.

