

OBJETO DEL INFORME

El presente informe tiene por finalidad analizar, desde la perspectiva interna de Mercamadrid, S.A., el alcance y los efectos de la propuesta de modificación reglamentaria actualmente en tramitación por el Ayuntamiento de Madrid, que introduce disposiciones adicionales tanto en el **Reglamento de Prestación del Servicio** (1984) como en las **Normas de Funcionamiento de la Zona de Servicios y Almacenes** (1985).

La propuesta busca garantizar la continuidad en la prestación del servicio público de los mercados mayoristas y otorgar seguridad jurídica a las autorizaciones y derechos de uso cuya extinción está prevista para el **29 de enero de 2032**, fecha en la que concluye la concesión administrativa otorgada a Mercamadrid.

VALORACIÓN DE LA PROPUESTA

La propuesta de modificación reglamentaria **es positiva y necesaria** para garantizar la seguridad jurídica y continuidad del servicio público de los mercados mayoristas de la Unidad Alimentaria de Madrid.

La propuesta de modificación reglamentaria constituye un avance positivo en la ordenación del horizonte de 2032, al introducir un régimen jurídico especial para las autorizaciones y adjudicaciones de derechos de uso y disfrute que expiran en esa fecha, aportando certidumbre a operadores, usuarios y a la propia sociedad. Esta medida contribuye a frenar la actual tendencia a la falta de inversión y al riesgo de deslocalización de clientes, asegurando la continuidad del servicio público con independencia del modelo de gestión que determine el Ayuntamiento de Madrid tras la finalización de la concesión.

El establecimiento de un calendario de convocatorias públicas antes del segundo semestre de 2030 introduce un horizonte temporal suficiente para ordenar el proceso de transición, y la previsión de duraciones de entre 15 y 20 años para los nuevos títulos resulta adecuada para dar soporte a las inversiones que puedan realizarse. La regulación de criterios de selección ponderados en función de la antigüedad, inversión, experiencia, sostenibilidad y aportación económica refuerza la transparencia, la concurrencia y la buena administración. Asimismo, la habilitación de un plazo de un año para la transmisión de las autorizaciones que expiren en 2032 sin abono de derechos a Mercamadrid facilita la consolidación de estructuras comerciales más sólidas en los Mercados Centrales. Este régimen transitorio resulta asumible financieramente, considerando que los ingresos extraordinarios por traspasos previstos para 2026 (160.000 €) se verán compensados con las adjudicaciones de espacios actualmente vacantes en la Unidad Alimentaria.

	Informe sobre la propuesta de modificación del Reglamento de Prestación del Servicio de Mercamadrid y de las Normas de Funcionamiento de la Zona de Servicios y Almacenes
Dirección General	En Madrid a la fecha de firma electrónica

No obstante, el régimen de prohibición de transmisión de las nuevas autorizaciones y derechos de uso durante cinco años se valora como excesivamente restrictivo. A diferencia de lo previsto en el actual artículo 42 del Reglamento de Prestación del Servicio de Mercamadrid (limitación de un año) y en el artículo 47 de las Normas de Funcionamiento de la S.Y.A. (plazo entre tres y siete años, con posibilidad de autorización), la nueva regulación puede generar una barrera de entrada de nuevos operadores y el crecimiento empresarial, especialmente en mercados con ocupación plena como el de Frutas y Verduras, donde la transmisión de autorizaciones constituye un mecanismo habitual para favorecer la entrada de nuevos operadores y la expansión de operadores consolidados.

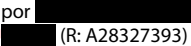
En este sentido, se considera más razonable mantener la limitación de transmisión únicamente durante el primer año desde la adquisición del título, en coherencia con la regulación actualmente vigente, evitando restricciones desproporcionadas que pudieran frenar la dinamización y el crecimiento del tejido empresarial en la Unidad Alimentaria.

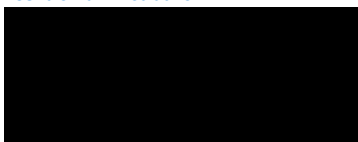
Por otro lado, y a los efectos que procedan se acompaña como anexo al presente informe las consideraciones manifestadas por la sociedad pública estatal Mercados Centrales de Abastecimiento, S.A., S.M.E., M.P. (MERCASA) en relación a la propuesta de modificación reglamentaria.

CONCLUSION

La modificación proyectada aporta un marco normativo estable, transparente y previsible, que otorga seguridad jurídica y ordena la transición hacia 2032. Propone plazos de duración de los nuevos títulos adecuados a las posibles inversiones de los operadores, si bien se considera necesario ajustar la limitación de transmisiones a plazos más proporcionados para no obstaculizar la evolución natural de los operadores y garantizar un equilibrio entre estabilidad y dinamismo en los mercados, considerando adecuada la prohibición de transmisión sólo durante el primer año de vigencia para las nuevas autorizaciones y títulos, sin perjuicio de las valoraciones que procedan respecto de las consideraciones manifestadas por sociedad pública estatal Mercados Centrales de Abastecimiento, S.A., S.M.E., M.P. (MERCASA)

Lo que se informa salvo mejor criterio fundado en derecho.


Firmado digitalmente
por 
(R: A28327393)
Fecha: 2025.10.08
15:43:56 +02'00'



PROPUESTA DEL AYUNTAMIENTO DE MODIFICACIÓN DE REGLAMENTOS DE MERCAMADRID

1 Cuestiones preliminares.

En la sesión ordinaria del Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Madrid (Ayuntamiento en adelante) de 26 de mayo de 2025 se aprobó, ante la aproximación del momento de extinción de la concesión del servicio de promoción y gestión de los Mercados Centrales y Matadero de Madrid, la adopción distintas medidas, con la participación de la representación de la sociedad pública estatal Mercados Centrales de Abastecimiento, S.A., S.M.E., M.P. (MERCASA, en adelante), dirigidas a asegurar la continuidad en la actividad de prestación de servicios de distribución mayorista que pudieran conducir a la modificación de la forma de gestión de dicho servicio por una gestión directa mediante sociedad mercantil local, cuyo capital sea de titularidad pública.

Entre las medidas previstas por el Ayuntamiento de Madrid y la sociedad pública estatal MERCASA, necesarias para la modificación de la forma de gestión de dicho servicio por una gestión directa mediante sociedad mercantil local cuyo capital sea de titularidad pública, se encuentra la de resolver por mutuo acuerdo el contrato de gestión indirecta de servicio público de los Mercados Mayoristas de Madrid.

Por tanto, esta propuesta de modificación de Reglamentos va ligada al proceso de cambio del modelo de gestión acordado por MERCASA y Ayuntamiento y, consecuentemente, debe ir condicionada a la materialización de dicho cambio.

En este sentido es necesario matizar o eliminar algunos párrafos, tanto del borrador de acuerdo de la Junta de Gobierno como de la Memoria de análisis normativo. Se especifican, a continuación, las propuestas de modificación:

Borrador de acuerdo Junta de Gobierno (anexo 8 bis documentación CA MM 26/09/2025)

“La modificación está dirigida a asegurar la continuidad de la prestación del servicio público de los mercados centrales mayoristas de frutas y verduras y de pescados y hacerlo de la manera más ordenada posible conforme al modelo de gestión directa ~~de la unidad alimentaria que decida el Ayuntamiento de Madrid en 2032.~~”

“La modificación del Reglamento de Prestación del Servicio de los Mercados Centrales de Abastecimiento de Madrid, S.A. (Mercamadrid) y de las Normas de Funcionamiento para los Usuarios de la Zona de Servicios y Almacenes (SYA) de la Unidad Alimentaria de Madrid permite establecer un régimen jurídico especial tanto de las autorizaciones para el ejercicio de actividad, como de las adjudicaciones para el uso y disfrute de las parcelas situadas alrededor de los mercados centrales cuyo plazo de vigencia finalice el 29 de enero de 2032 , dando de esta forma seguridad jurídica a la prestación del servicio público”, una vez haya sido modificado el modelo de gestión a gestión directa.

“La modificación del Reglamento de Prestación del Servicio de los Mercados Centrales de Abastecimiento de Madrid, S.A. (Mercamadrid) y de las Normas de Funcionamiento para los Usuarios de la Zona de Servicios y Almacenes (S.Y.A) de la Unidad Alimentaria de Madrid que se propone persigue asegurar la continuidad de la prestación del servicio público de los mercados centrales mayoristas de frutas y verduras y de pescados y hacerlo de la maner más ordenada posible conforme al modelo de gestión directa de la unidad alimentaria ~~que decida el Ayuntamiento de Madrid en 2032.~~”

“En este sentido se introducen una disposición adicional en cada texto que establece un régimen jurídico especial, para el caso de que se apruebe el cambio del modelo de gestión a gestión directa; tanto de las autorizaciones para el ejercicio de actividad, como de las adjudicaciones para el uso y disfrute de las parcelas situadas alrededor de los mercados centrales cuyo plazo de vigencia finalice el 29 de enero de 2032, dando de esta forma seguridad jurídica a la prestación del servicio público.”

“En conclusión, con este proyecto de modificación sobre el texto ahora vigente se pretende, en síntesis, atender a los siguientes objetivos:

Asegurar la continuidad de la prestación del servicio público de los mercados centrales mayoristas de frutas y verduras y de pescados y de los derechos de uso y disfrute de las parcelas de terreno y/o edificaciones de la Unidad Alimentaria y hacerlo de la manera más ordenada posible conforme al modelo de gestión directa de la unidad alimentaria