

ANEXO 12

ESTATUTOS TIPO DE LA ENTIDAD GESTORA DE INTERESES COMUNES DEL MERCADO CENTRAL

I.- CONSTITUCIÓN, CAPACIDAD JURÍDICA

Artículo 1º: Con el fin de cooperar en la gestión y mantenimiento del Mercado Central de Zaragoza se constituye la “Entidad Gestora de intereses comunes del Mercado Central”, formada inicialmente por todos los concesionarios del Mercado Central, y que se regirá por las presentes reglas y por los acuerdos que al respecto adopte el Ayuntamiento de Zaragoza como titular del bien y del servicio, por la normativa administrativa aplicable en materia de concesiones y autorizaciones del dominio público, particularmente las disposiciones del pliego administrativo de concesión, y residualmente en lo que resulte aplicable, por los artículos 396 a 406 del Código Civil.

Artículo 2º.- Para el cumplimiento de sus fines, la Entidad Gestora Mercado Central tendrá plena capacidad jurídica y de obrar en el ámbito comercial pudiendo realizar todas aquellas actividades que, de acuerdo con la normativa vigente, le permita dar cumplimiento a sus finalidades.

La Entidad Gestora podrá adoptar la denominación y forma societaria o comunitaria que considere adecuada.

Artículo 3º.- El domicilio de la Entidad Gestora Mercado Central se establece en el edificio del propio Mercado.

II.- OBJETO DE LA ENTIDAD GESTORA MERCADO CENTRAL

Artículo 4º.- La Entidad Gestora tiene por objeto:

- a) cooperar con el Ayuntamiento de Zaragoza en la prestación de un servicio de abastos ágil, barato, completo y eficaz, así como la representación y defensa de los intereses profesionales y comerciales comunes de sus miembros ante la Administración y terceros.
- b) organizar y sufragar inicialmente, bajo supervisión municipal, los servicios de limpieza, control y mantenimiento ordinario preventivo y correctivo de los servicios del mercado, así como cualesquiera otros que considerara oportuno.
- c) proponer medidas para la recogida, extracción y eliminación de basuras del Mercado, así como para las funciones de carga y descarga de mercancías.
- d) actuar en los demás cometidos de interés general o del colectivo de concesionarios y de usuarios en general.

En particular proponer al Ayuntamiento candidatos para ocupar puestos vacantes.

e) formular propuestas y sugerencias al Ayuntamiento respecto de cualquier mejora en la forma de prestación del servicio a través de acciones individuales o conjuntas.

Artículo 5º.-

1.- los servicios de limpieza se prestarán en relación con:

- las instalaciones y superficies anexas de cada puesto
- los pasillos de separación entre los distintos puestos, así como los destinados al transito interior del público
- las zonas de utilización común por los concesionarios o usuarios de ambas plantas del mercado

2.- Los servicios mínimos iniciales de limpieza de estos espacios vendrán cubiertos por el siguiente personal:

Lunes a viernes	nº personas	horarios
	1 responsable	6 a 14 h. (8 h.)
	1 limpiador/a	6 a 13 h. (7 h.)
	1 limpiador/a	14 a 21 h. (7 h)
	3 limpiadores/as	14 a 17 (9 h)
	3 limpiadores/as	20 a 22 (6 h.)
Sábados		
	1 limpiador/a	6 a 11 h. (5 h.)
	1 limpiador/a	11 a 16 h.
	3 limpiadores	15 a 18 h (9 h.)

NOTA.- A nivel informativo, se mencionan los siguientes datos:

El contrato actual (2017) lo mantiene Mercazaragoza S.A. con la empresa LINCANAR S.A.

Vencimiento: 4 de Noviembre de 2017 (prorrogable por un año)

Coste en 2016: 114.000 € (sin IVA)

Convenio colectivo de aplicación: Convenio colectivo del sector limpieza de edificios y locales de la Provincia de Zaragoza (BOP nº 88 de 19-4-16)

Total plantilla equivalente 2017: 6 a 33 h. de media.

3.-En función de las necesidades y del desarrollo del servicio, la Entidad Gestora podrá proponer al Ayuntamiento la rebaja de los mínimos descritos que, en todo, caso, requerirá autorización y acuerdo municipal para, en su caso, el nuevo reequilibrio de cuotas y cánones.

Artículo 6º.-

1.- El servicio de control de las instalaciones que prestará la Entidad gestora comprenderá la superficie total, tanto de los elementos comunes de Dominio Público como de los que sean de uso exclusivo de los titulares de puestos

2.- Los servicios mínimos de control de estos espacios vendrán cubiertos por el siguiente personal

PLANTA SÓTANO: Lunes a Domingo, 1 controlador con presencia física durante 24 h. al día, los 365/366 días al año

PLANTA CALLE: Lunes a Viernes: - 1 controlador de 8,30 a 14 h. y de 17 a 20 h.
Sábados: - 1 controlador de 8,30 a 14,30 h.

Nota: A nivel informativo, se mencionan los siguientes datos:

El contrato actual de “servicios auxiliares” (2017) viene mantenido por Mercazaragoza.S.A. con la empresa CLECE S.A.

Vencimiento: 4-11-17 (prorrogable por un año)

Coste en 2016: 90.690 € (sin IVA)

Convenio Colectivo de aplicación: Servicios Auxiliares de Control (BOA 30-7-15)

Total plantilla equivalente: 8 al 100%

3.- En función de las necesidades y del desarrollo del servicio la Entidad gestora podrá proponer al Ayuntamiento la rebaja de los mínimos descritos que, en todo caso, requerirá autorización municipal para, en su caso, el nuevo reequilibrio de cuotas y cánones

Artículo 7º.-

1.- Los servicios de mantenimiento preventivo y correctivo de las instalaciones y elementos del Mercado Central comprenden todas aquellas actuaciones de mantenimiento de las instalaciones que no formando parte de la infraestructura general y del edificio sean necesarias para una adecuada prestación de servicio al público.

2.- Los servicios mínimos de mantenimiento de estos espacios vendrán cubiertos por el personal necesario.

Nota: A nivel informativo, se mencionan los siguientes datos:

El contrato actual (2017) viene mantenido por Mercazaragoza.S.A. con la empresa GEDESEL S.A.

Coste en 2016: 131.982 € (sin IVA)

Desglose coste: el personal necesario a razón de 18,5 €/h. x 884 h. en 2016 = 28.035 €

Resto importe: materiales empleados

Al tratarse de un contrato mantenido por Mercazaragoza que integra los mercados Central, San Vicente de Paúl y Valdespartera, se acompaña número de intervenciones imputables al mercado Central con la tipología y número de las intervenciones.

3.- En función de las necesidades y del desarrollo del servicio, la Entidad gestora podrá proponer al Ayuntamiento la rebaja de los mínimos descritos que, en todo caso, requerirá autorización municipal.

Nota informativa, a los efectos del posible coste de otros servicios y suministros (a ref^a de 2017): estudio económico de MERCASA, PÁG. 33):

- electricidad: 112.500 €
- gas: 2.000 €
- agua y saneamiento: 15.000 €

Artículo 8º.- Las obligaciones referidas en los tres artículos anteriores, deberán cumplirse en la forma que determine la Junta de Gobierno de la Entidad Gestora, cuyo acuerdo será obligatorio para todos los integrantes.

Artículo 9º.- La limpieza, mantenimiento y conservación de los puestos individuales y sus instalaciones se efectuará por sus titulares

III.- INTEGRANDES DE LA ENTIDAD GESTORA

Artículo 10º.- Los titulares de los puestos del Mercado central quedarán integrados obligatoriamente, por su condición de concesionarios, en la Entidad gestora y a tal efecto se consignarán en el libro registro de integrantes que deberá mantener actualizado la propia Entidad Gestora

Asimismo la Entidad Gestora consignará en libros independientes los expectantes a ocupar puestos en el Mercado central a los que se refiere la cláusula 21 "bolsa de ocupantes expectantes"), al objeto de proponer al Ayuntamiento la ocupación de puestos vacantes de acuerdo con su orden de preferencia.

Artículo 11º.- los integrantes de la Entidad Gestora tienen, como tales, los derechos y obligaciones que resultan de estas normas gestoras y de su desarrollo de los acuerdos de la misma, los establecidos en el Reglamento del Mercado Central o de los acuerdos municipales que se adopten al respecto, y especialmente deberán:

- a) aceptar y cumplir los acuerdos, circulares e instrucciones de los órganos de gobierno de la Entidad Gestora
- b) respetar y mantener en buen estado, tanto las instalaciones generales como las privativas del Mercado.
- c) contribuir, con arreglo a la cuota de participación fijada por la Junta de Gobierno y la Asamblea, en su caso, a los gastos generales para el adecuado sostenimiento de los servicios que mantenga la Entidad Gestora.
- d) observar la diligencia debida en el uso de las instalaciones del Mercado

Artículo 11º.- El coste de los servicios y suministros gestionados por la Entidad Gestora será sufragado, en su totalidad, por la misma, distribuyéndolo entre sus integrantes a través de las fórmulas que considere adecuadas, en particular ateniéndose a la cuota de participación de cada puesto en el Mercado que podrá ser corregida con coeficientes correctores por productos o por otras características, partiendo del planteamiento y diseño inicial marcado por el pliego concesional.

A tal efecto, y a nivel de equilibrio inicial, se acompaña como anexo 4 del pliego la fijación de unas cuotas comunitarias iniciales configuradas según los costes iniciales asumidos (particularmente arts. 5, 6, 7 más, en su caso, contratación de una figura gerencial), con un relación directa con la cuantía del canon mensual, estableciéndose entre ellos un equilibrio inicial cuya variación requerirá acuerdo municipal en el supuesto de reducción sustancial de los servicios iniciales.

El Ayuntamiento facilitará la relación de cuotas individuales de cada puesto en razón a la superficie, según resulte de ocupación de los mismos dentro del Mercado.

En todo caso, cualquier variación de la distribución de costes que venga referida a reparto diferente de la ratio de superficie, deberá ser aprobada municipalmente.

Artículo 12º.- El Ayuntamiento no procederá al cambio de la titularidad de un puesto, sin que figure en el oportuno expediente el informe de la Entidad Gestora sobre el extremo de que el cedente está al corriente de pago de las cuotas y demás exigencias económicas de la Entidad Gestora, así como del ofrecimiento realizado para el derecho de tanteo fijado en el pliego concesional.

Artículo 13º.- La falta de pago de las cuotas fijadas por la Entidad Gestora dará lugar, previo requerimiento en forma a los deudores, a su reclamación por la Entidad Gestora por la vía judicial ordinaria, sin perjuicio de la sanción correspondiente.

IV.- DE LOS ÓRGANOS DE LA ENTIDAD GESTORA

Artículo 14º .- La Asociación se regirá por:

- a) La Asamblea General
- b) La Junta de Gobierno

Artículo 15º .- Integrarán la Asamblea general todos los titulares de autorización administrativa vigente.

Artículo 16º.- 1. La Asamblea general podrá reunirse en convocatorias ordinarias ó extraordinarias.

2. Unas y otras serán convocadas por el Presidente.

Artículo 17º.- La Asamblea General Ordinaria , se reunirá obligatoriamente , dentro del primer trimestre de cada año y tendrá por objeto:

- a) examinar la gestión de la Junta de Gobierno en el ejercicio precedente;
- b) censurar las cuentas del ejercicio anterior y aprobarlas en su caso;
- c) aprobar el presupuesto que habrá de regir para el ejercicio del año en curso;
- d) aprobar la distribución de cuotas ese ejercicio entre los integrantes;
- e) aprobar la propuesta a elevar al Ayuntamiento de rebajar las prestaciones mínimas de los contratos de limpieza, control y mantenimiento ó cualquier otro que gestione , y en su caso aprobar la nueva distribución de costes.
- f) Aprobar derramas extraordinarias

La competencia establecida en el apartado e) anterior podrá ser delegada a la Junta de Gobierno.

Artículo 18º.- 1.- Las Asambleas generales extraordinarias podrán ser convocadas a iniciativa del Presidente ó a requerimiento de dos miembros de la Junta de Gobierno ó de un diez por ciento del número total de integrantes de la Asamblea.

2.- Dichas Asambleas Generales Extraordinarias , tendrán por objeto el examen de cuantas cuestiones figuren en el Orden del día de su convocatoria que se hayan considerado de urgencia.

Artículo 19º.- 1. El orden del día de las Asambleas Generales, tanto ordinarias como extraordinarias, lo señalará el Presidente y deberá expresarse en la Convocatoria. En él se incluirán los asuntos que incluyan los proponentes cuando se trate de una Asamblea general extraordinaria convocada a solicitud de éstos.

2.- Las convocatorias se cursarán individualmente a los integrantes y se harán públicas, además mediante exposición en el tablón de anuncios del Mercado, todo ello al menos con cinco días de antelación.

Artículo 20º.- 1.- Las Asambleas generales serán presididas por el Presidente de la Junta de Gobierno y en ellas actuará de Secretario el que lo sea de dicha Junta.

2.- Las Asambleas se entenderán válidamente constituidas cuando asistan el Presidente, el Secretario ó quienes le sustituyan y en primera convocatoria la mitad más uno de sus integrantes, o en segunda convocatoria , 10 minutos más tarde de la señalada para la primera , cualquiera que sea el número de asistentes, siempre que en uno u otro caso todos los miembros de la Entidad Gestora hayan sido debidamente convocados.

3.- El Presidente dirigirá las deliberaciones y y votaciones de la Asamblea general y de su resultado se extenderá acta por el Secretario que la inscribirá en el libro correspondiente autorizándola con su firma y el visto bueno del Presidente.

Artículo 21º.- 1. La Junta de Gobierno estará integrada por un mínimo de tres miembros, elegidos por sufragio secreto, individual y directo, de entre los comparecientes de la Asamblea, ó por persona que le represente siempre que tenga la condición de cónyuge ó de pariente de primer grado.

2.- En segunda votación y por el mismo procedimiento se elegirán en la Asamblea por los titulares de puestos y de entre los miembros electos de la Junta de Gobierno, un Presidente, un Vicepresidente , un Tesorero-Contador y un Secretario.

3.- En la adopción de acuerdos , en caso de empate, el voto de Presidente será de calidad.

4.- El mandato de los miembros de la Junta de Gobierno, tendrá una duración renovable de cuatro años.

Artículo 22º.- 1.- El Presidente será sustituido en caso de ausencia, vacante ó enfermedad por el Vicepresidente.

2.- En los mismos casos, el Secretario será sustituido por el Tesorero.

Artículo 23º.- 1.- La Junta de Gobierno se reunirá por lo menos una vez cada trimestre y además cuando la convoque su Presidente, bien por su propia iniciativa, ó bien obligatoriamente a petición de dos de sus miembros.

2.- Las convocatorias se notificarán individualmente a cada uno de los componentes de la Junta con una antelación mínima de tres días. En ellas figurará el Orden del día señalado por el Presidente y en aquélla se incluirán los asuntos propuestos por los miembros que hayan solicitado la reunión, cuando ésta tenga lugar a petición de los mismos de acuerdo con el número anterior.

3.- De las reuniones que celebre la Junta de Gobierno se levantará acta por el Secretario, que la inscribirá en el libro correspondiente, autorizándola con su firma y el visto bueno del Presidente.

Artículo 24º.- 1. Corresponde a la Junta de Gobierno de la Entidad Gestora la ejecución de los servicios propios de ésta y aquellas otras funciones que relacionadas con los mismos le delegue el Ayuntamiento, actuando en nombre de la Entidad en cuanto sea preciso para el mejor logro de dicha gestión y pudiendo, en consecuencia, contratar, obligarse, comparecer en juicio, adquirir y enajenar bienes, efectuar pagos y cobros , y en general, cuantos actos corresponden a la capacidad jurídica que ostente.

2. De modo especial deberá:

- a) promover y examinar los proyectos y otorgar los contratos que se refieran a la ejecución de los servicios de conservación, reparación, mantenimiento, limpieza y vigilancia, cuando dichos servicios se realicen directamente por la Entidad Gestora;
- b) estudiar e informar todos cuantos proyectos referentes al Mercado les someta a informe el Ayuntamiento;
- c) inspeccionar y velar por el buen régimen de los servicios propios de la Entidad Gestora;
- d) señalar la forma de prestación de dichos servicios;
- e) vigilar el cumplimiento de los servicios y la obligación de limpieza por parte de los asociados cuando les corresponda;
- f) preparar con la debida antelación un presupuesto de ingresos y sus gastos correspondientes;
- g) atender los servicios ordinarios de su competencia y adoptar las medidas urgentes respecto de los extraordinarios;
- h) informar al Ayuntamiento, de las propuestas que afectan a los servicios gestionados, y custodiar a disposición de los titulares la documentación de ésta;
- i) presentar anualmente a la Asamblea general, para su aprobación, una Memoria de las actividades desarrolladas y la cuenta general de la gestión económica, así como el Presupuesto anual

Artículo 25º.-

1. La Junta de Gobierno podrá designar un Gerente, con las funciones siguientes:

- a) promover medidas para la fijación de las cuotas que se derramen entre los asociados;
- b) vigilar el cumplimiento por parte de los asociados, en su caso, de las empresa contratistas de los servicios y de las obligaciones que a unos y a otros corresponden, dando cuenta a la Junta de las anomalías o deficiencias observadas.
- c) llevar la contabilidad de la asociación;
- d) auxiliar al Presidente y a la Junta de Gobierno en las funciones que tienen asignadas, de acuerdo con las instrucciones que al efecto reciba.
- e) proponer a la junta medidas y acciones de dinamización del mercado.
- f) elevar a la Junta las coberturas de vacantes.

2.- el Administrador tendrá la retribución que acuerde la Junta

3.- El Administrador no podrá ser en ningún caso funcionario del Ayuntamiento de Zaragoza.

4.- La Junta de Gobierno está facultada para crear cuantas comisiones crea necesarias para la mejor promoción de los Mercados

Artículo 26º.- Recursos económicos de la Entidad Gestora

- 1.- Los ingresos de la Entidad Gestora estarán compuestos por:
 - a) Las cuotas distribuidas entre sus integrantes y las derramas aprobadas por la Asamblea General
 - b) las subvenciones obtenidas
 - c) los donativos o aportaciones de terceros

- 2.- Cuando sea necesario el establecimiento de una derrama, el importe correspondiente será propuesto por la Junta de Gobierno a la Asamblea General para su aprobación. En su acuerdo se fijará la forma y términos de hacerla efectiva

Artículo 27º.- Intervención Municipal

Los acuerdos relativos a los servicios inicialmente asumidos por la Entidad Gestora serán comunicados, en todo caso, al ayuntamiento, a quien le corresponde la función general de supervisión de los mismos.

Artículo 28º.- Infracciones y sanciones

Se considera falta grave el impago de la cuota comunitaria durante dos meses seguidos o tres alternos, sin perjuicio de la aplicación de las sanciones previstas en el Reglamento municipal.