

INFORME DE NECESIDADES

OBJETO:

El arrendamiento de la parcela B15-M01b/2 de 1.950,40m² de superficie, de los que 1.531,88m² corresponden a superficie edificable (Código 7c 1ZAC del Plan Especial Urbanístico de reordenación y mejora de Mercabarna) y 418,52m² forman el bajo muelle de la parcela para operaciones de carga y descarga de vehículos, situada en la zona noroeste de la Unidad Alimentaria, en el Bloque 15, en la calle Longitudinal 6, Núm. 34 de la Zona de Actividades Complementarias de la Unidad Alimentaria de Barcelona "Mercabarna", con el objeto de que sea destinada única y exclusivamente a la actividad de almacén, manipulación, transformación, conservación y/o distribución de frutas, hortalizas, carne, pescado y marisco, fresco y/o congelado y todas aquellas actividades que aporten valor añadido a estos productos mediante su transformación, resultando productos de IV o V gamma. También tendrán cabida las actividades relacionadas con la logística requerida para estos productos, quedando excluida, sin la autorización de Mercabarna, la actividad de alquiler de frío a terceros.

PRECIO MÍNIMO DE SALIDA POR EL ARRENDAMIENTO DE LA PARCELA LA B15-M01b/2: **195.040€**

En todo caso el precio mínimo de licitación deberá ser mejorado al alza por los licitadores a su oferta.

RENTA ANUAL PARCELA B15-M01b/2: **57.972,82€** más impuestos (IVA).

FIANZA PARCELA B15-M01b/2: **9.662,14€**

DURACIÓN DEL CONTRATO: 30 años.

Antonio Garcia Meca, director de desarrollo comercial de Mercabarna, previamente al inicio del concurso público para el arrendamiento del espacio situado en la parcela B15-M01b/2 del Bloque 15, de la calle Longitudinal 6, Núm. 34 de la Zona de Actividades Complementarias de la Unidad Alimentaria de Barcelona "Mercabarna" y posterior adjudicación de esta parcela, redacta el presente informe de necesidades:

ANTECEDENTES:

- Mercabarna es propietaria de la superficie de terreno de 27.556,52 m², situada en la zona noroeste de la Unidad Alimentaria, correspondiente al Bloque 15, entre las calles Transversal 4 y 2 y las calles Longitudinal 6 y 10 de la Zona de Actividades Complementarias.

- De la totalidad de metros de la parcela, en el mes de marzo de 2023, se adjudicaron 10.113,49m² a una empresa que gestionará un cash&carry, en el mes de septiembre 3.910,62m² a una empresa que realizará actividades de transporte logístico y durante el mes de abril se adjudicaron 1.950,40m² a una empresa de distribución de pescado y marisco.
- Actualmente, los 11.580,01m² restantes son un solar. La intención es seguir segmentando la superficie de terreno en varias parcelas para que se desarrollen diferentes actividades que aporten valor añadido a la oferta de la Unidad Alimentaria.
- Dada esta situación se prevé iniciar la comercialización por la adjudicación de una de las parcelas resultantes y destinarlas a nuevos usos. En concreto, la parcela que se menciona objeto de esta propuesta (B15-M01b/2), en la que se pretende que se realicen actividades de almacén, manipulación, transformación, conservación y/o distribución de frutas, hortalizas, carne, pescado y marisco, fresco y/o congelado y todas aquellas actividades que aporten valor añadido a estos productos mediante su transformación, resultando productos de IV o V gamma. También tendrán cabida las actividades relacionadas con la logística requerida por estos productos, quedando excluida, sin la autorización de la empresa, la actividad de alquiler de frío a terceros.

JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD:

- Dar respuesta a la demanda de espacio existente en la Unidad Alimentaria.
- Revitalizar la zona que ha resultado afectada por el cierre y la demolición del matadero.
- Con el arrendamiento de la parcela se pretende que la empresa adjudicataria:
 - Aporte valor añadido al servicio global que ofrece Mercabarna.
 - Diversifique la oferta de productos y/o servicios de la Unidad Alimentaria.
- De esta manera, pretendemos garantizar la ocupación del espacio durante los próximos 30 años.
- Renta: cogemos como precio de referencia el que vamos a aplicar en las parcelas ubicadas en la ZAC y que para el año 2024 está estipulado en **33,88€/m²/año** para las superficies edificables y **14,51€/m²/año** para las superficies de bajo muelle.

- Derechos de entrada: según el escalado propuesto en la última licitación (febrero 2024) que tomaba como base la superficie de las parcelas a comercializar de la zona MB15 y que se establece en la siguiente tabla:

Precio/m² para el cálculo de los derechos de entrada parcelas zona MB15:

De 600 a 3.999m ²	100€/m ²
De 4.000m ² a 4.999m ²	90€/m ²
De 5.000m ² a 5.999m ²	75€/m ²
Más de 6.000m ²	65€/m ²

El precio de salida de los derechos de entrada para la parcela que saldrá a licitación será el siguiente: $1.950,40\text{m}^2 * 100\text{€/m}^2 = 195.040\text{€}$.

PROPUESTA

- Sacar a licitación el pliego con las cláusulas jurídicas y económicas necesarias para que las empresas interesadas puedan presentar sus propuestas y Mercabarna pueda realizar la adjudicación a la mejor oferta mediante la realización de un concurso público, que observará los principios de publicidad, concurrencia, transparencia, igualdad y no discriminación.
- Asimismo, establecer en el contrato un periodo de carencia en el pago de la renta de seis (6) meses, a contar desde la firma del mismo, como periodo razonable para que la empresa que resulte adjudicataria pueda solicitar los permisos al Ayuntamiento de Barcelona, recibir la pertinente autorización y pueda iniciar las obras para la construcción de la nave.

Antonio García Meca
Director de desarrollo comercial

Barcelona, 9 de julio de 2024