

OPORTUNIDAD DE INVERSIÓN



Cuaderno de Ventas
Oportunidad de Inversión

Centro Comercial **El Centre de la Vila**



Resumen Ejecutivo	3
Descripción del Inmueble	5
Planimetría del Centro Comercial	6
Datos Técnicos y Jurídicos	12
Situación Urbanística	14
Información Técnica Relevante del Activo	16
Oportunidad de Reposicionamiento Comercial	17
Situación del Mercado	18
Datos de Contacto	24

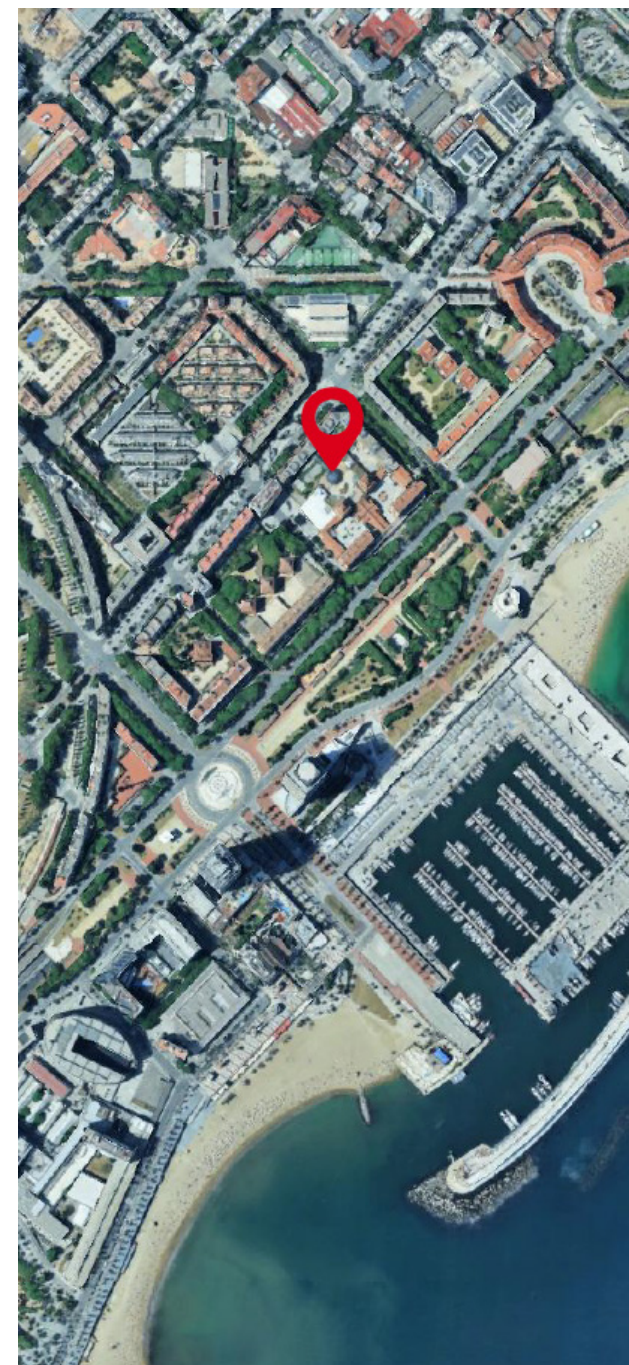


Ubicación estratégica

El Centro Comercial  se sitúa en una de las zonas más exclusivas y de mayor proyección de Barcelona. Está delimitado por las calles *Arquitecte Sert*, *Salvador Espriu*, *Rosa Sensat* y *Avinguda d'Icària*, teniendo su acceso principal en la calle de *Salvador Espriu, 61*, frente al Puerto Olímpico y a escasos metros de las principales playas urbanas.

Activo singular con alto potencial de reposicionamiento

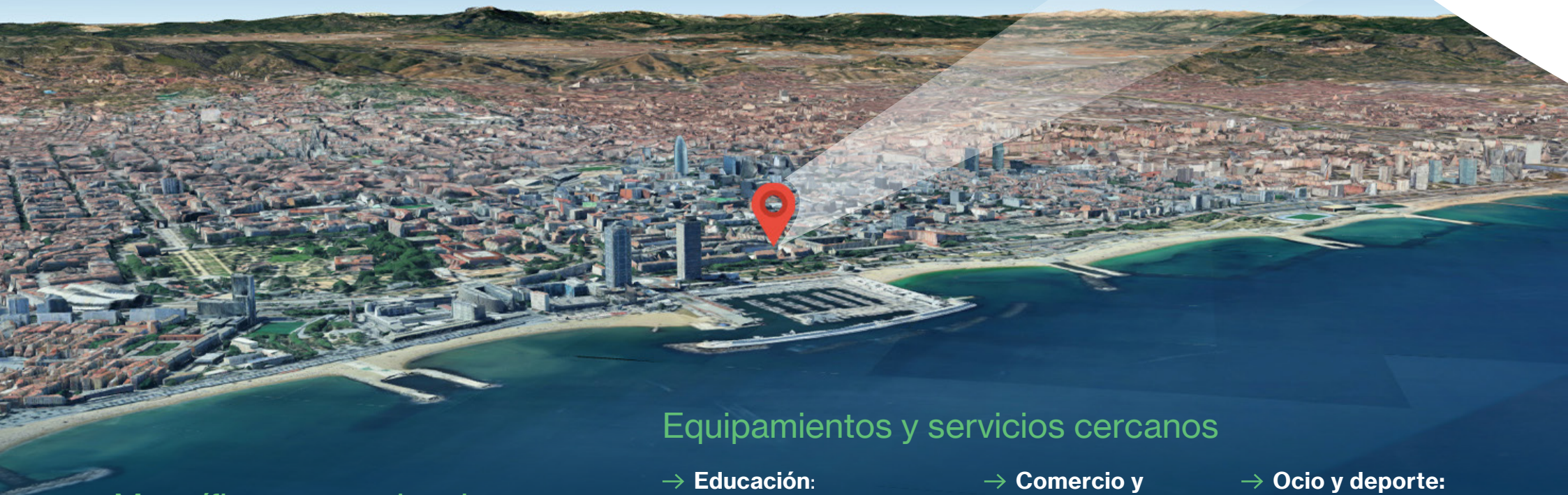
Centro Comercial de consolidada trayectoria, actualmente con baja ocupación, que permite abordar una transformación integral para adaptarlo a nuevas tendencias comerciales, de ocio y de usos mixtos.



RESUMEN ejecutivo [2/2]

Entorno privilegiado

Rodeado de una **atractiva combinación** de zonas turísticas residenciales consolidadas y equipamientos urbanos, con elevada afluencia estacional y **excelente conectividad** con las arterias principales de la ciudad.



Magníficas comunicaciones

Accesos directos a las principales vías urbanas y de circunvalación, transporte público (metro, autobuses y taxi) y proximidad a puntos de interés turístico, cultural y de servicios.

Equipamientos y servicios cercanos

→ **Educación:**

Instituciones como la *Escola Vila Olímpica* y *Epitech Barcelona*.

→ **Salud:**

Farmacias y centros de atención primaria.

→ **Comercio y**

restauración:

Supermercados, tiendas de ropa, floristerías y una variada oferta gastronómica.

→ **Ocio y deporte:**

Instalaciones deportivas al aire libre, pistas de voleibol playa en la *Platja de la Nova Icària* y espacios recreativos en el *Parc de la Ciutadella*.

DESCRIPCIÓN del inmueble



Comercio Viviendas y oficinas

El Centre de la Vila se configura como un complejo comercial de cuatro plantas, con una distribución funcional que combina superficies comerciales en planta baja y sótano -1 y zonas de aparcamiento en sótanos -2 y -3, favoreciendo la comodidad del cliente y la eficiencia en la gestión para los operadores.



Además del Centro Comercial propiedad de MERCASA, sobre la parcela, de superficie registral de 17.400 m², se levantan bloques de viviendas y oficinas en altura desarrollados en siete plantas sobre rasante. En la planta sótano -2 se encuentra la zona de aparcamiento de las viviendas.

Sección del Centro Comercial



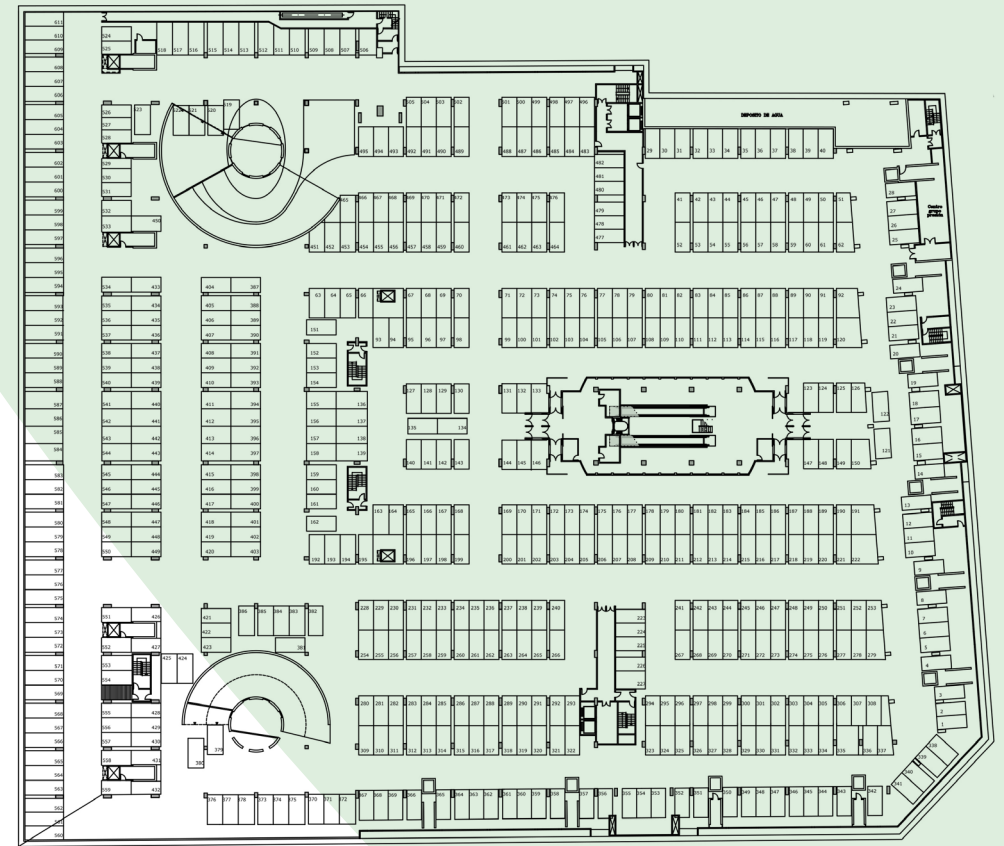
Comercio Aparcamiento

PLANIMETRÍA [1/5]

Planta SÓTANO

-3

Está destinado a zona de aparcamiento del Centro Comercial, cuenta con dos rampas de acceso vehicular, a las que se accede desde la calle *Rosa Sensat* y calle *Arquitecte Sert*.



El acceso peatonal se da a través de un núcleo central de circulación vertical compuesto por escaleras manuales, rampa mecánica y ascensor panorámico, se accede desde el vestíbulo principal del Centro Comercial.



548
PLAZAS

PLANIMETRÍA [2/5]

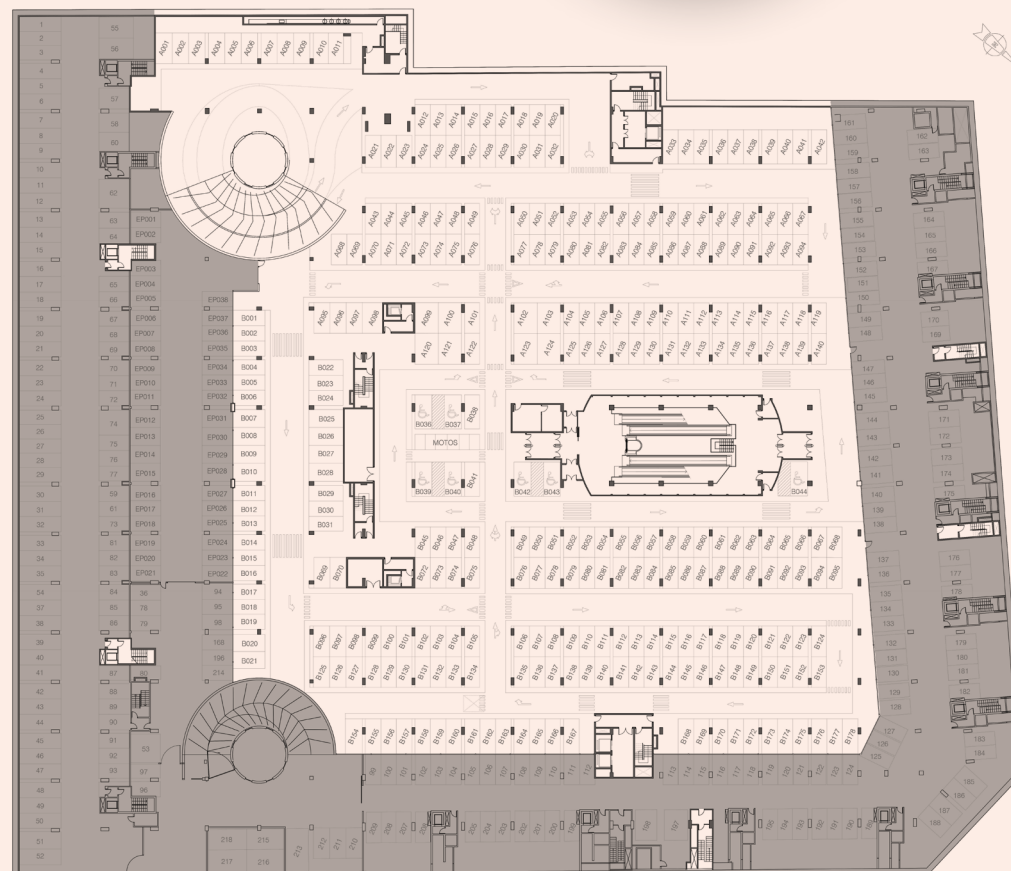
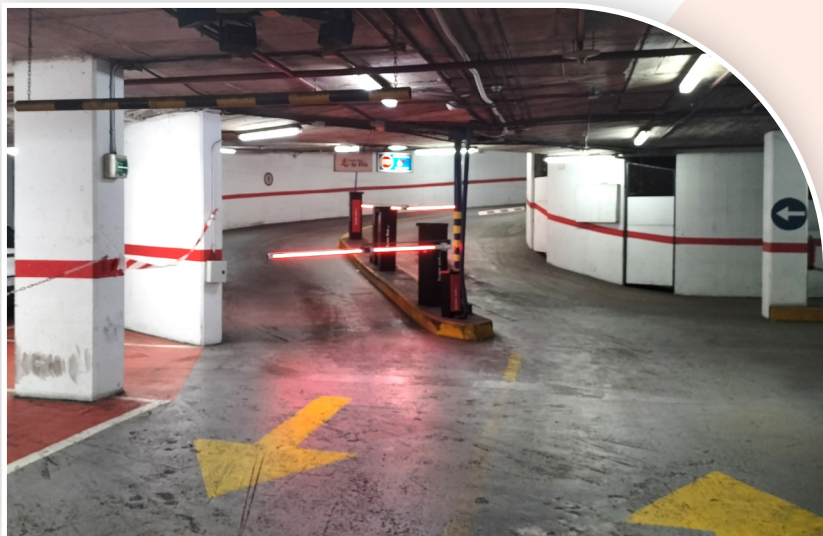
Corresponde a superficie de aparcamiento del Centro Comercial y de las viviendas de propiedad privada localizadas en las plantas superiores del conjunto edificatorio, existiendo una división física que delimita las dos propiedades del aparcamiento, siendo **318 plazas de aparcamiento** propiedad de MERCASA.



318
PLAZAS

Planta **SÓTANO**

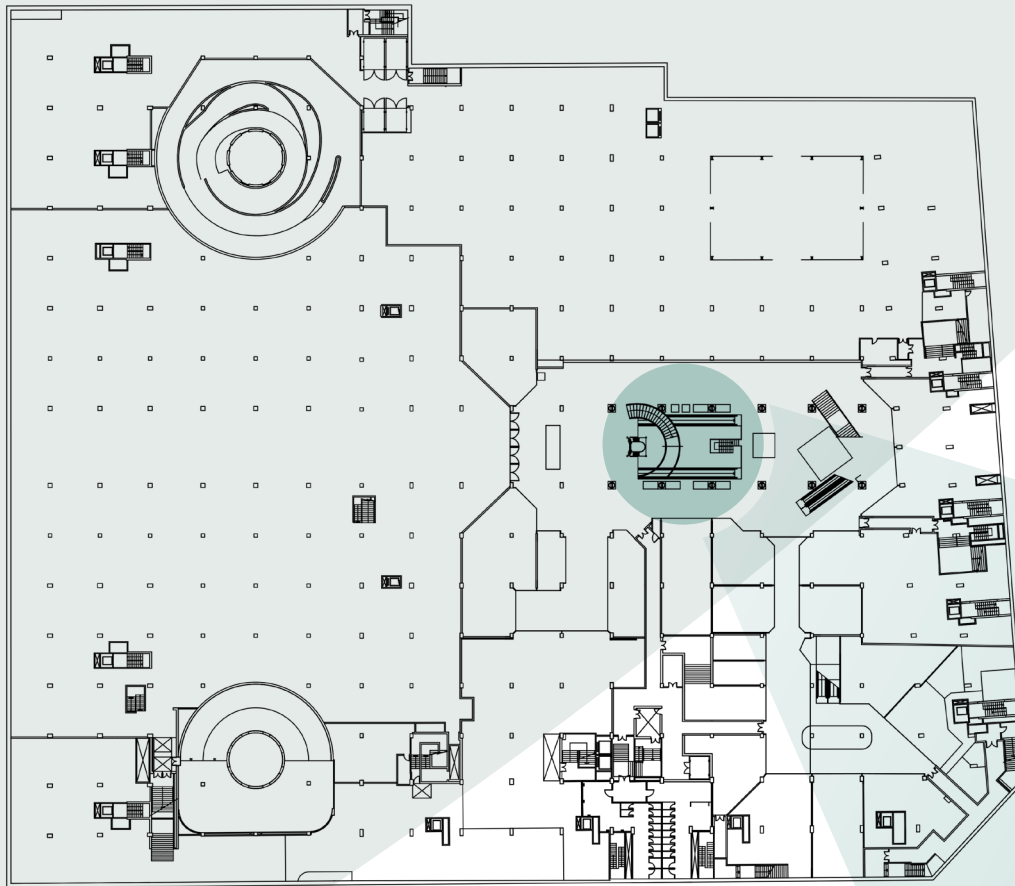
-2



La zona perimetral sombreada no pertenece a MERCASA.

PLANIMETRÍA [3/5]

Su acceso principal se genera a través del vestíbulo central desde la planta baja, por escaleras, rampa y ascensor, adicionalmente cuenta con accesos desde la planta baja por escaleras eléctricas ubicadas en pasillos secundarios de la planta.



Planta **SÓTANO**

-1



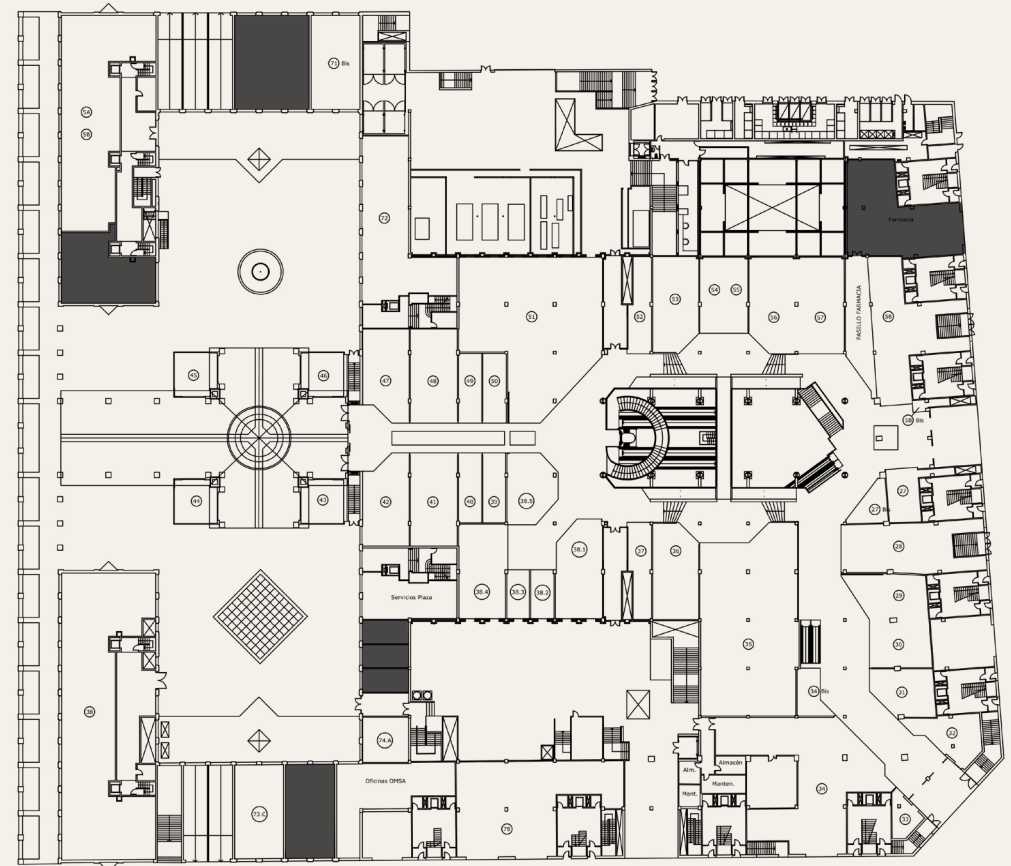
PLANIMETRÍA [4/5]

Planta **BAJA**

Tiene su acceso peatonal principal desde la galería cubierta que se genera desde la calle *Salvador Espriu* y tiene accesos secundarios por la *Avinguda d'Icària*.

Cuenta con dos áreas libres descubiertas (plazas) en torno a las que se ubican los locales comerciales exteriores, la mayoría de estos con doble acceso desde la plaza y desde la calle hacia la que tienen frente.

En la galería cubierta desde la que se accede al centro comercial, existen cuatro locales con terraza y uso principal de hostelería.

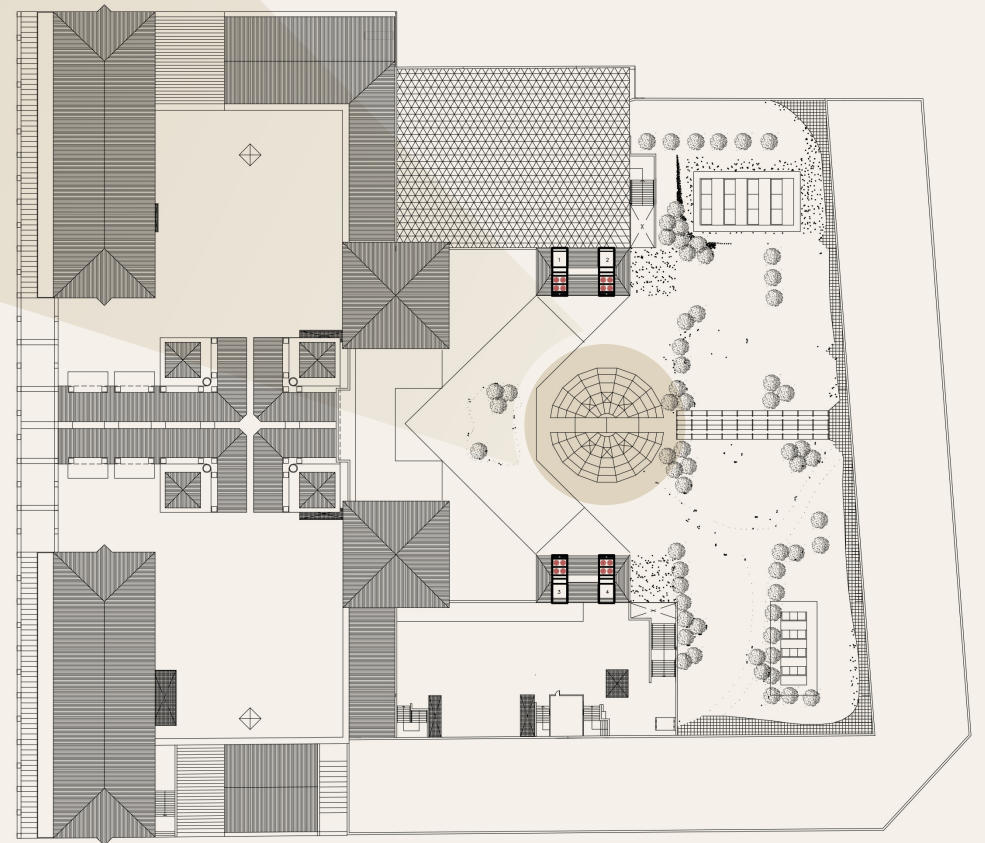


Los locales sombreados no pertenecen a MERCASA.

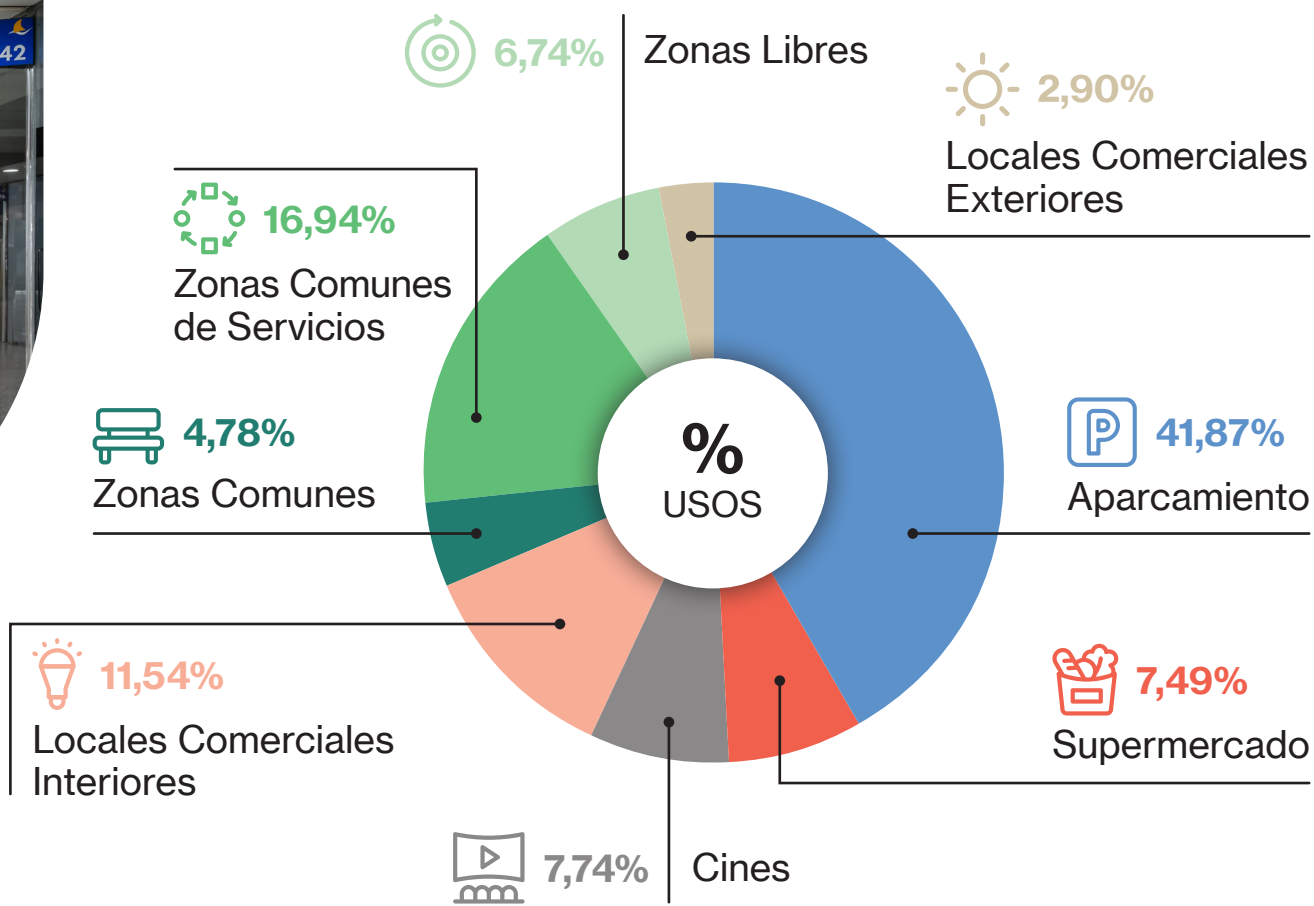




Planta **CUBIERTA**




DESGLOSE de SUPERFICIES por USOS



DATOS

Técnicos y Jurídicos

 está destinado al uso terciario, concretamente, actividades comerciales, de restauración, ocio y servicios, conformado por varias fincas registrales independientes que funcionan de manera integrada disponiendo de zonas comunes y estacionamiento.

Estado actual de ocupación comercial



Superficie bruta alquilable locales (SBA): **17.298 m²**



Locales ocupados: **35** (42,17% del total)



Locales disponibles: **48** (57,83% del total)

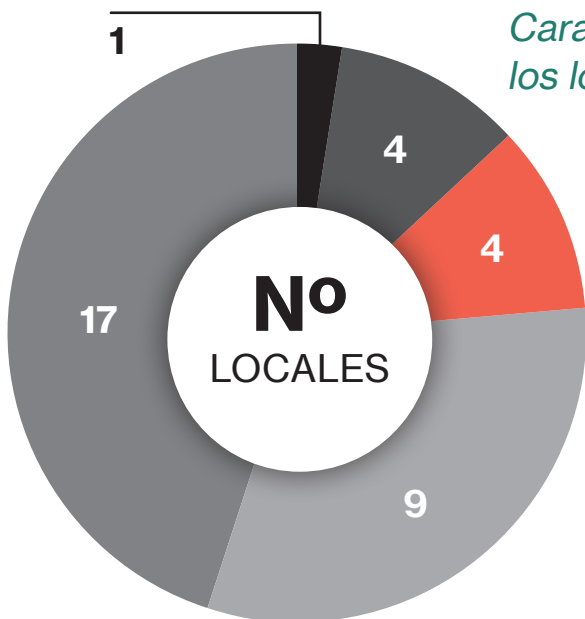


Superficie alquilable ocupada: **8.667,87 m²** (50,11% del total)



Superficie alquilable disponible: **8.630,14 m²** (49,89% del total)





Características de los locales ocupados



Hogar



Moda y Complementos



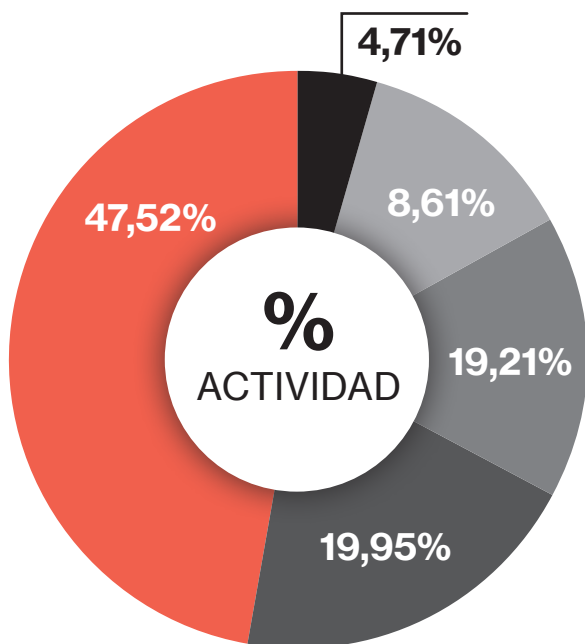
Restauración



Servicios



Supermercado



15 FINCAS REGISTRALES

53.360,31 m²

Componen el inmueble propiedad de Mercasa

Ref. Catastral	Finca Registral	Local	Superficie Registral
2925305DF3822F0001GH	16003	Parking	25.505,54 m ²
2925305DF3822F0003JK	16007	Supermercado	9.272,70 m ²
2925305DF3822F0004KL	16009	Galería Comercial	16.678,88 m ²
2925305DF3822F0005LB	34760 BIS	Local 5A	175,11 m ²
2925305DF3822F0187AS	31375	Local 5B	159,80 m ²
2925305DF3822F0038BZ	16077	Local 38	498,97 m ²
2925305DF3822F0193FG	31373	Local 71 BIS	116,28 m ²
2925305DF3822F0072LB	16145	Local 72	231,45 m ²
2925305DF3822F0195HJ	36494	Local 73A	59,36 m ²
2925305DF3822F0197KL	36498	Local 73C	120,06 m ²
2925305DF3822F0240WE	36362	Local 74A	52,25 m ²
2925305DF3822F0241ER	36364	Local 74B	27,16 m ²
2925305DF3822F0244YU	36370	Local 74E	94,25 m ²
2925305DF3822F0077QW	16155	Local 77	59,50 m ²
2925305DF3822F0078WE	16157	Local 78	309,00 m ²

Cargas y gravámenes

Respecto a las cargas y gravámenes, ver información detallada en el Anexo VII del Pliego de Bases.

SITUACIÓN Urbanística

Actualmente, el inmueble **no presenta ningún tipo de gestión urbanística pendiente** ante las administraciones competentes, no existiendo procedimientos administrativos abiertos relacionados con procesos de ordenación, modificación o ejecución urbanística que afecten directa o indirectamente a la propiedad.

Del mismo modo, no se detectan cargas urbanísticas pendientes, tales como sanciones, multas o requerimientos relacionados con incumplimientos normativos en materia de urbanismo, ordenación del territorio o edificación. Esto indica que la propiedad está en situación regular respecto a las obligaciones establecidas por el planeamiento vigente y la normativa urbanística municipal y autonómica.

Asimismo, la propiedad se encuentra libre de obligaciones económicas derivadas de gastos de urbanización pendientes de abonar, tales como contribuciones o derramas para la financiación de infraestructuras urbanas, espacios públicos, redes de servicios o mejoras en la accesibilidad y dotaciones municipales. Esta circunstancia es indicativa de la correcta ejecución y recepción de las obras públicas vinculadas al desarrollo urbanístico del sector en el que se encuentra situado el inmueble.

Datos urbanísticos

PLANEAMIENTO GENERAL

Pla General Metropolità d'Ordenació Urbana (PGM-76). Aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo de Barcelona el 14/07/1976.

EN TRÁMITE

Pla especial urbanístic d'ordenació de les activitats de pública concurrència, comerços alimentaris i altres activitats del districte de Sant Martí. Aprobado inicialmente el 19/12/2024 (BOPB 20/12/2024).

CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA

Suelo urbano consolidado.

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA

Sector Poblenou, calificado de zona de ordenación volumétrica específica, clave 18* (SM371-1. Según la *Modificació del Pla General Metropolità (MPGM) en l'àmbit de la zona costanera*, aprobado el 17/12/1986 (DOGC 11/2/1987).



SISTEMA DE ORDENACIÓN

Edificación con volumetría específica, conforme al art. 69 del PGM.

USOS PERMITIDOS

Planta baja y sótano -1 recomendado comercial.
Plantas sótano -2 y sótano -3, aparcamiento.

TECHO EDIFICABLE

Se establece un máximo de superficie construida para uso comercial, aplicable únicamente a la manzana interior de la unidad de proyecto U.P.-7.7.



El inmueble dispone de un **Proyecto de Ejecución** redactado para la rehabilitación integral de las patologías existentes, con especial atención a las incidencias detectadas en las plantas de sótano -3 y -2.

INFORMACIÓN TÉCNICA relevante del activo

Este proyecto contempla la reparación de las deficiencias estructurales, de impermeabilización e instalaciones de dichas plantas, así como la modernización y adecuación de los espacios afectados a la normativa vigente.

“ La documentación técnica está a disposición de los inversores interesados para su consulta, bajo solicitud expresa. ”


Actualmente, las principales instalaciones se encuentran legalizadas y con las inspecciones reglamentarias en vigor.





OPORTUNIDAD

de reposicionamiento comercial

El Centro Comercial , ubicado en una zona estratégica con amplia área de influencia, se presenta como una excelente oportunidad para inversores interesados en activos con **alto potencial de transformación y revalorización**.

El inmueble, con una **sólida implantación histórica**, ofrece actualmente la posibilidad de acometer una renovación integral que permita modernizar sus instalaciones, actualizar sus espacios y adaptarlo a las nuevas tendencias de consumo, diseño y sostenibilidad.

Este reposicionamiento estratégico no solo mejorará la experiencia del visitante y la operativa del centro, sino que también abrirá la puerta a la incorporación de nuevos operadores, ampliando y diversificando la oferta comercial.

La inversión en esta actualización permitirá incrementar la rentabilidad futura del activo, fortalecer su posicionamiento competitivo en el mercado y consolidarlo como referencia comercial en su entorno.




Una oportunidad única de transformación con impacto directo en la creación de valor.

SITUACIÓN del mercado [1/5]

El mercado inmobiliario comercial en Barcelona atraviesa una coyuntura favorable, caracterizada por una sólida demanda en el *Sector Retail*, impulsada por la recuperación económica, el dinamismo turístico y el crecimiento sostenido en las ventas de centros comerciales.




En este contexto,  se posiciona como un activo estratégico y singular, gracias a su ubicación privilegiada en la Vila Olímpica y su oferta diversificada de más de 25.506 m² de aparcamiento, 4.119 m² de supermercados, 4.752 m² de cines (local actualmente disponible), 8.427 m² de locales comerciales (interiores y exteriores) y más de 13.000 m² de zonas comunes y de servicios, distribuidos en dos plantas comerciales y dos plantas de aparcamiento.

 **25.506 m²** APARCAMIENTOS

 **4.119 m²** SUPERMERCADOS

 **4.752 m²** CINES

 **8.427 m²** LOC. COMERCIALES

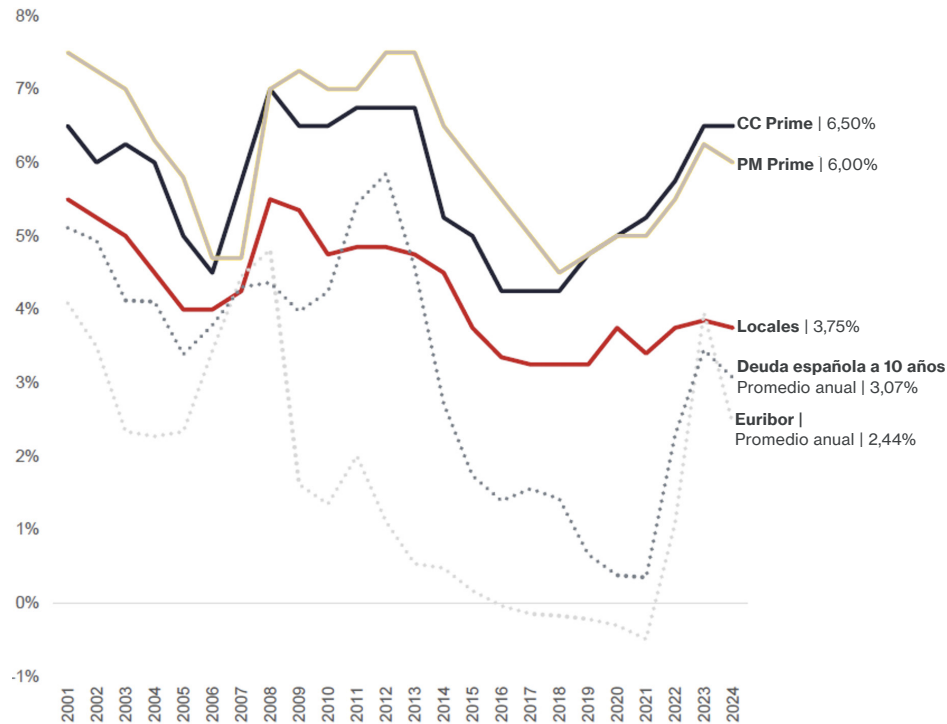
 **13.000 m²** ZONAS COMUNES

La accesibilidad, la presencia de operadores consolidados y la versatilidad de sus espacios lo convierten en una oportunidad destacada para inversores que buscan activos con potencial de reposicionamiento, rentabilidad estable y capacidad para responder a las nuevas tendencias de consumo.

En un entorno donde la resiliencia del retail físico y la demanda por experiencias comerciales integradas ganan relevancia, **este centro ofrece una base sólida para la captación de flujos tanto locales como turísticos**, con potencial de crecimiento y valorización a medio y largo plazo.

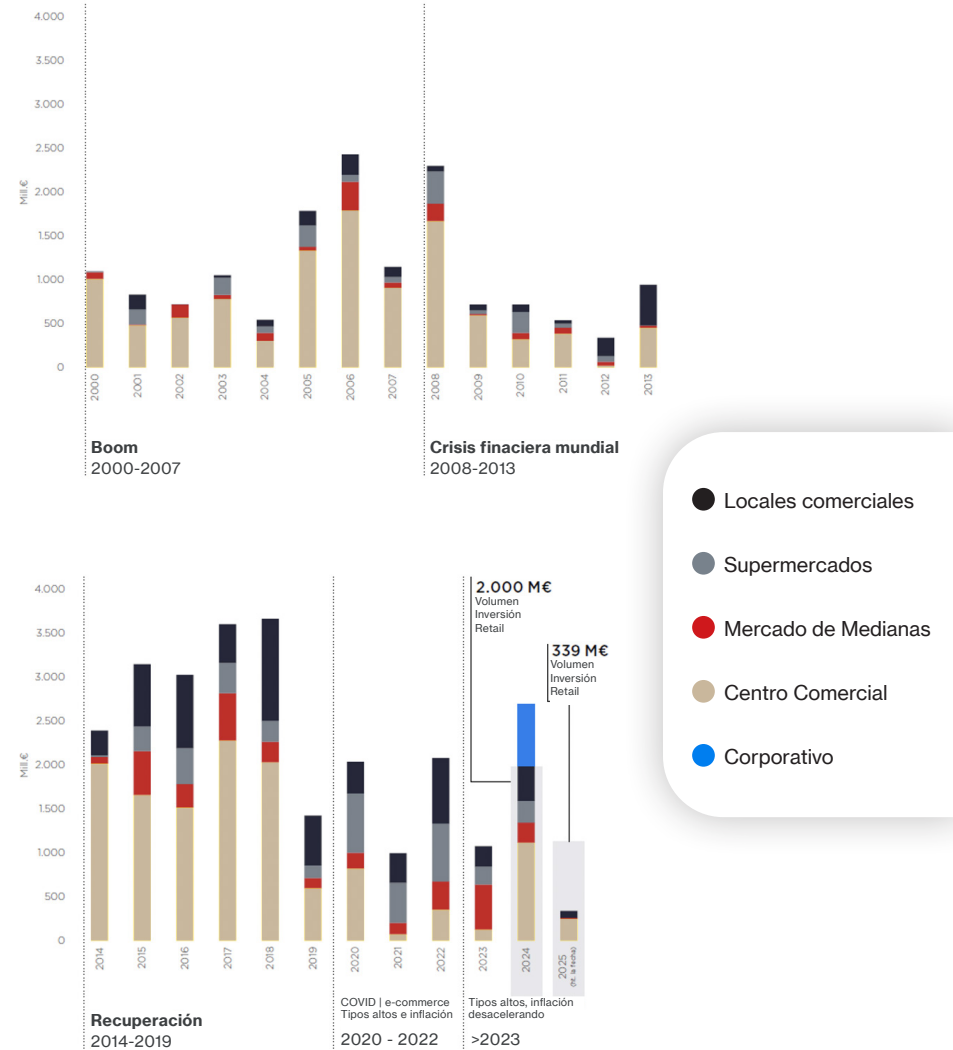
SITUACIÓN del mercado [2/5]

Rentabilidades | 4T 2024



Fuente: Savills (12/2024) *Nota/Note: Euribor y Dauda 10 años/Euribor and Spanish bond yields 4T/Q4 2024

Volumen Inversión Retail | Febrero 2025



Fuente: Savills (01/2025)

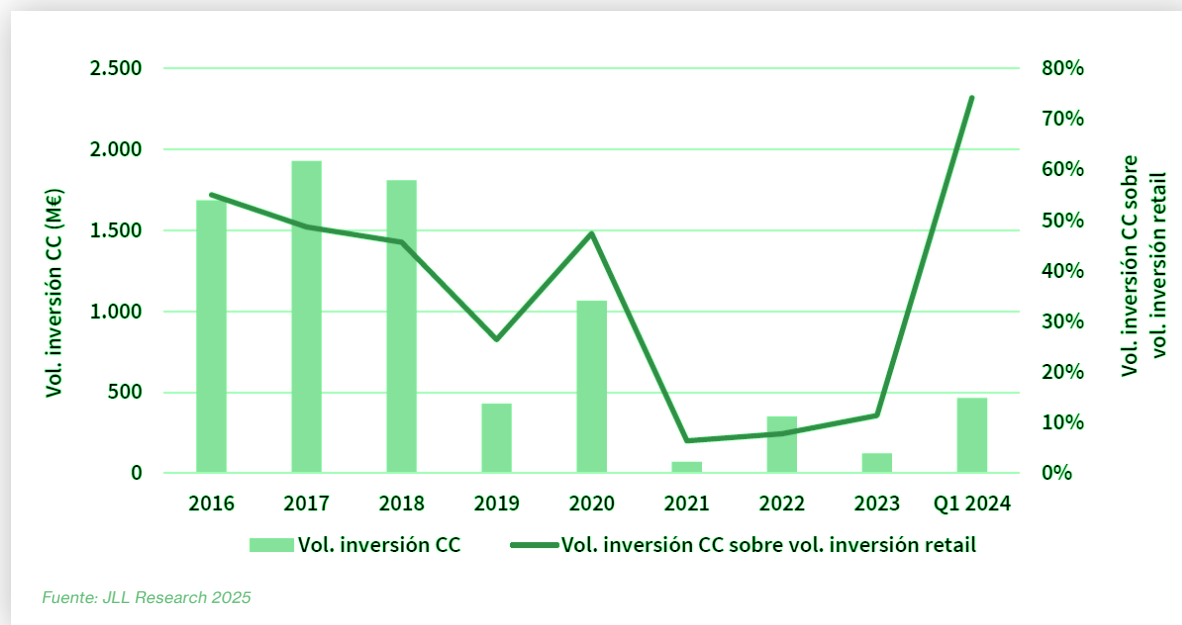
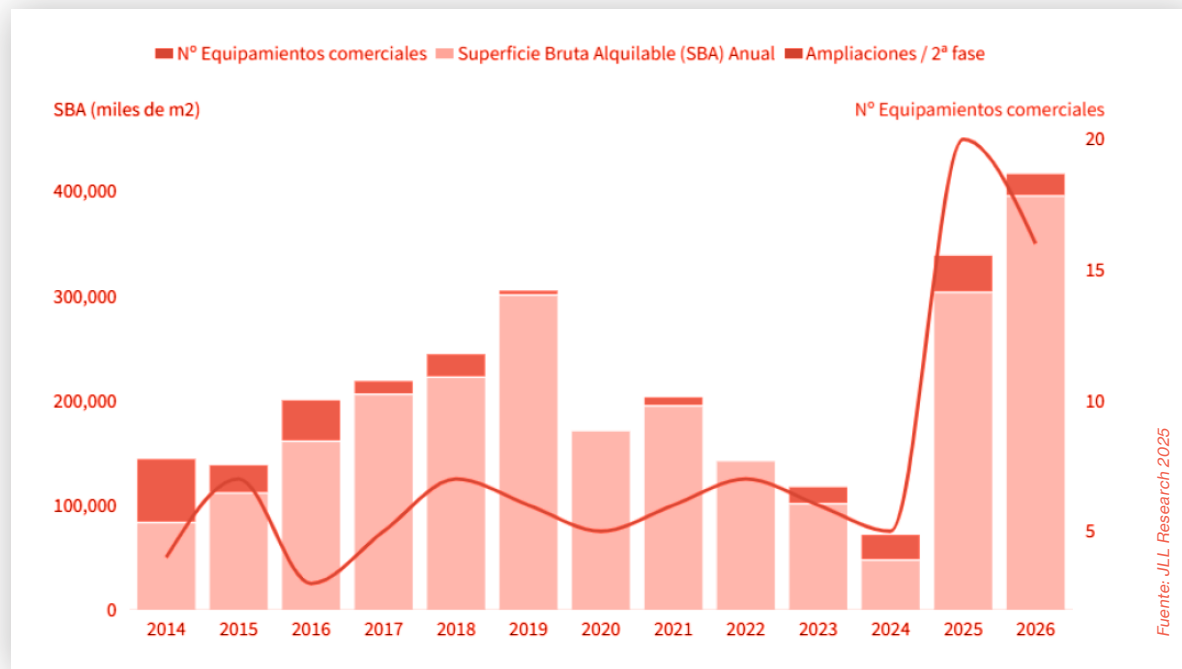


Stock y oferta futura de equipamientos comerciales en España

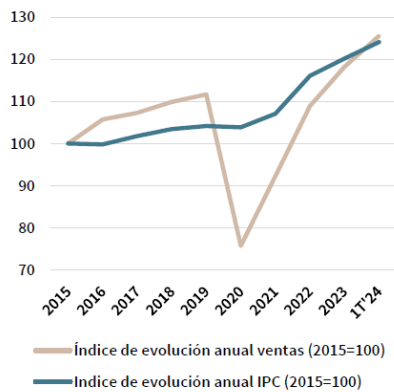
SITUACIÓN

del mercado [3/5]

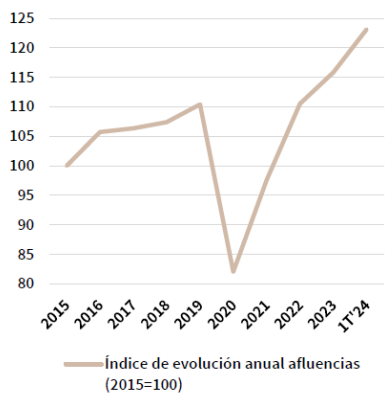
Volumen de inversión en centros comerciales



Evolución anual de ventas en centros comerciales

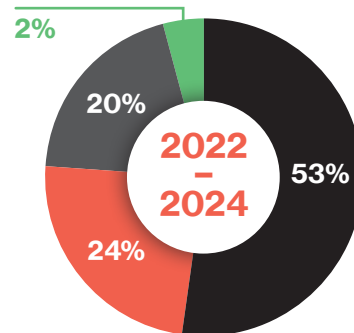
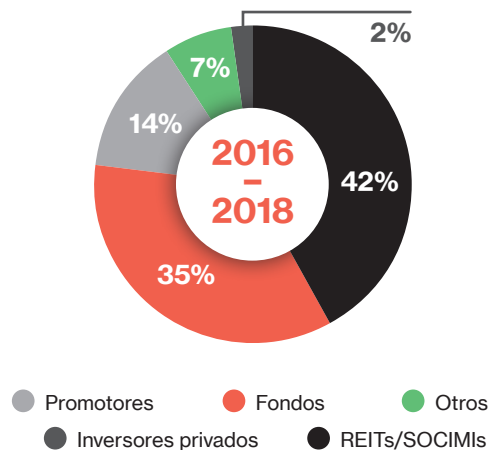


Evolución anual de afluencias en centros comerciales



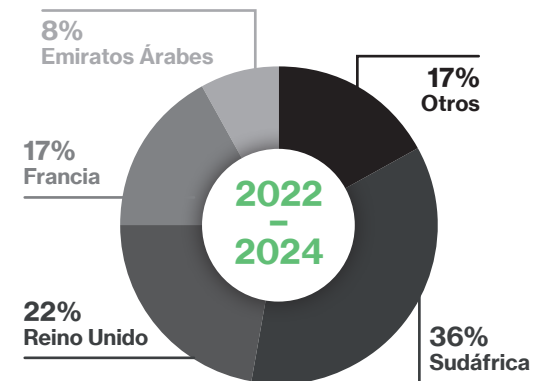
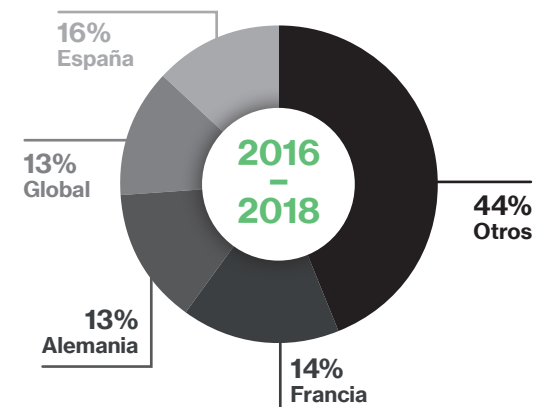
Fuente: Informes de los resultados de las principales empresas propietarias de centros comerciales en España; JLL Research

Tipología de inversor en centros comerciales (por volumen de inversión)



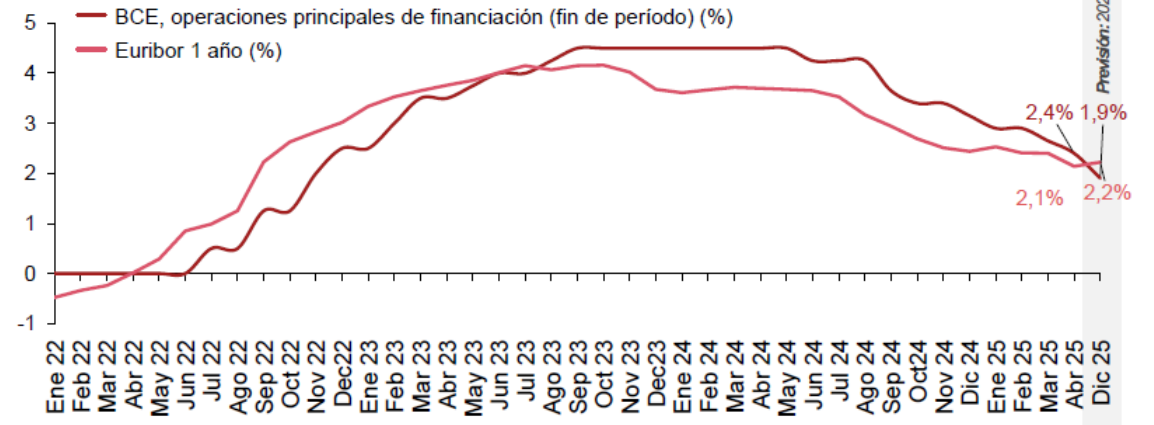
Fuente: JLL Research 2025

Nacionalidad del inversor en centros comerciales (por volumen de inversión)



Fuente: JLL Research 2025

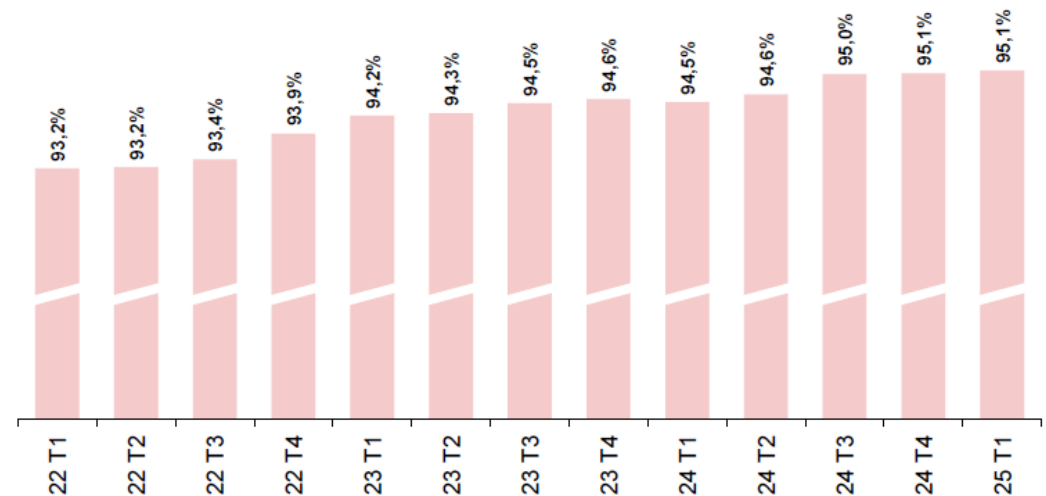
Evolución de tipos de interés (2022 – 2025)



Fuente: Banco de España, Bankinter, Funcas, PwC

SITUACIÓN del mercado [5/5]

Tasa de ocupación
(SBA ocupado / SBA total)
Trimestral (%)



Fuente: APRESCO

NOTICIAS compraventa de centros comerciales

Expansión
EXPANSIÓN INMOBILIARIO
MERCADO INMOBILIARIO CASAS VIVIENDA

Castellana Properties cierra la compra de Bonaire por 305 millones

REBECA ARROYO @rebearroyo 11 MAR. 2025 - 17:52

MERCADO INMOBILIARIO

Lighthouse compra el centro comercial Espacio Mediterráneo por 135 millones

REBECA ARROYO @rebearroyo

Blackstone vende al grupo Indotek el centro comercial Espacio León por 50 millones

El centro cuenta con 112 locales comerciales, 1.277 plazas de aparcamiento y una superficie bruta alquilable de casi 37.000 m2. Es el centro regional más destacado de Castilla y León

INFORME JLL

Los fondos inmobiliarios franceses echan el ojo a los centros comerciales secundarios en España

Las SCPI son unos fondos de inversión inmobiliaria franceses que han ganado gran protagonismo en España en los últimos años. Ahora tienen el foco en parques comerciales

M Core Spain y BN Capital Partners compran el 62% del centro comercial Via Sabadell

Por Ruth Ugalde
14/02/2025 - 05:00



Centro Comercial Las Rosas, adquirido por una SCPI.

MERCADO INMOBILIARIO >

SD El centro comercial, de patito feo a cisne: 1.000 millones de euros en operaciones

Los grandes traspasos de Madrid Xanadú, Parque Corredor, Espacio Mediterráneo, Bonaire y Alcalá Magna se cerrarán previsiblemente en el primer semestre

La socimi Trajano vende un centro comercial en Alcalá de Henares (Madrid) por 96 millones

El comprador ha sido el gigante sudafricano Lighthouse Properties, que eleva el peso de Iberia en su cartera por encima del 80%

LR21 adquiere el centro comercial La Fuensanta en Móstoles

Los centros comerciales se convierten en el activo favorito de los fondos inmobiliarios: la inversión se cuadruplicará en 2024

Los centros comerciales recuperan el atractivo y cierran un semestre de fuertes inversiones

Blackstone, Henderson y Eurofund o Atitlan son algunos de los protagonistas de un semestre de alta actividad en el sector de centros comerciales en España, impulsado por los fondos internacionales, que han vuelto al mercado.

Un empresario valenciano compra los centros comerciales de ASG por 140 millones

"Lar España cuenta con 300 millones para comprar centros comerciales"

Lighthouse Properties compra el centro comercial Espai Gironès por 170 millones

09 SEPTIEMBRE 2024
BGO CIERRA LA VENTA DEL PARQUE COMERCIAL SESTAO

MERCADO INMOBILIARIO

Nuveen irrumpe en la puja por el centro comercial Xanadú

La inversión en retail en España enfila los 2.000 millones, casi el doble que en 2023

Esta cifra puede llegar a duplicar el dato del año pasado y marca récord en los últimos años, excluyendo 2022. Es el quinto mercado en Europa y su volumen de inversión supera en un 17% el promedio desde 2019, según JLL España.



Expansión

EXPANSIÓN INMOBILIARIO

MERCADO INMOBILIARIO CASAS VIVIENDA

MERCADO INMOBILIARIO

Los centros comerciales disparan la inversión inmobiliaria a 2.400 millones

REBECA ARROYO @rebearroyo 22 MAR. 2025 - 00:34

MERCADO INMOBILIARIO >

SD La sudafricana Lighthouse se lanza a por el quinto centro comercial en España en tres años

La inmobiliaria negocia la adquisición de Espacio Mediterráneo por 140 millones. Busca sumar activos por más de 765 millones en el país



DATOS de contacto

Jaime Viñas Delgado

*Área de Comercialización de Inmuebles
Departamento de Gestión Inmobiliaria y CADA*

jaime.vinas@segipsa.es

T. +34 915 321 015 | Ext. 515

M. +34 630 48 65 44

Calle de José Abascal, 4 | 28003 Madrid | Spain



El presente documento ha sido elaborado por Sociedad Estatal de Gestión Inmobiliaria de Patrimonio, M.P.S.A. (SEGIPSA). Contiene información sobre inmuebles que serán objeto de venta en subasta pública. Los licitadores interesados podrán consultar el Pliego de Bases publicado por esta sociedad en su página web (www.segipsa.es).

El contenido del presente documento no podrá ser objeto de copia, reproducción o distribución, ni en su totalidad ni en parte, sin previo consentimiento expreso de SEGIPSA.

Este documento ha sido elaborado con el fin de proporcionar información general acerca del inmueble objeto del mismo, sin perjuicio del análisis, verificación y actualización de la información que pudieran realizar los interesados, mediante las correspondientes consultas con los distintos registros y organismos públicos. El presente documento no tiene carácter contractual.

El activo inmobiliario referido en este documento, respecto del que los interesados habrán de realizar su propio análisis, se ofrece para su compra como cuerpo cierto.