



## *ESTUDIO DE MERCADO*

**Sobre la demanda y la oferta de los espacios de almacenamiento en la zona periférica de la localidad de Mihail Kogalniceanu, Constanta, Rumania.**

Fecha del informe: Mayo de 2012  
Cliente: SC Kikuninus International SRL



## Propósito del estudio:

El estudio del mercado, como la principal herramienta de investigación, pretende proporcionar información suficiente a la sociedad *Kikuninus International* para formar sus propias decisiones de acción, decisiones que requieran el financiamiento del proyecto *Logistic Park Mihail Kogalniceanu*.

En este sentido, tenemos la intención de lograr a través de este estudio un análisis del mercado inmobiliario de destino en el actual contexto económico-financiero, social y jurídico.

Se investigarán los factores que actúan en el mercado de destino: la demanda, la oferta, los precios de mercado, los competidores, la vendibilidad del producto y las tendencias del mercado.

## 1.- Generalidades

El municipio de *Constanta*, la capital de la provincia de *Constanta*, se encuentra en la parte sureste de *Rumania*, dotado con una playa de unos 6 km. La superficie del territorio administrativo es de 1.121,66 km<sup>2</sup> (0,5% del territorio nacional) y en el límite norte de la ciudad se encuentra el centro turístico *Mamaia*, el más grande y más atractivo centro turístico del litoral rumano.

De acuerdo con un estudio<sup>1</sup> realizado por el Instituto de Investigación sobre la Calidad de Vida (ICCV) en cuanto a la clasificación de las mejores ciudades para vivir (seleccionadas entre las localidades con más de 100.000 habitantes de *Rumania*), *Constanta*, en general, ocupa el cuarto lugar después de *Bucarest*<sup>2</sup>, *Timisoara* y *Cluj-Napoca*. El Mar Negro tiene un papel fundamental en las altas notas recibidas por la metrópolis de la region de *Dobruja*, ya sea para el desarrollo económico - por ejemplo, el puerto más grande en el Mar Negro y de *Rumania* ubicado en el cuarto lugar de Europa - , las posibilidades de desarrollo - en particular, actividades del puerto, comerciales y turísticas - o del clima suave.

El cuarto lugar en términos de infraestructura y movilidad junto con la población creciente de más de 300.000 habitantes (1,4% de la población al nivel nacional) y el atractivo local para la compra de una residencia vacacional ofrece un alto potencial para el desarrollo del mercado inmobiliario local, a pesar de la baja liquidez financiera generada por la crisis económica y el endurecimiento anunciado para las condiciones de los créditos mediante la modificación de las normas de crédito del *Banco Nacional Rumano* (BNR).

La comuna de *Mihail Kogalniceanu* es una localidad del centro de la provincia de *Constanta*, situada a 26 km al noroeste del municipio de *Constanta*.

La comuna consiste en el pueblo *Palazu Mic*, el pueblo de *Piatra* y dos grupos sociales: *GS Sibioara* y *GS Ceres*.

---

<sup>1</sup> Ver [www.capital.ro/detalii-articole/stiri/cele-mai-bune-orase-din-romania-in-care-sa-locuiesti-127332.html](http://www.capital.ro/detalii-articole/stiri/cele-mai-bune-orase-din-romania-in-care-sa-locuiesti-127332.html)

<sup>2</sup> Bucarest ocupa el lugar 107 en el mundo, estudio Mercer, "Las mejores ciudades para vivir y trabajar", ver [www.cariereonline.ro](http://www.cariereonline.ro)



Durante el año 2007 se ha constituido la asociación de Desarrollo Intercomunitario "Zona Metropolitana de Constanța" (asociația de Dezvoltare Intercomunitara „Zona Metropolitana Constanța”).

La Zona Metropolitana de *Constanța* tiene una población de 500.000 habitantes y representa la primera estructura administrativa de este tipo establecida en *Rumania*, constituida por 14 localidades: *Constanța*, *Navodari*, *Eforie*, *Ovidiu*, *Basarabi*, *Techirghiol*, *Mihail Kogalniceanu*, *Cumpana*, *Valu lui Traian*, *Lumina*, *Tuzla*, *Agigea*, *Corbu* y *Poarta Alba*.

También, la zona metropolitana de *Constanța* desea ser una herramienta administrativa eficaz para promover los proyectos comunes de desarrollo integral de la zona y la reducción de las discrepancias entre las localidades, una facilidad para atraer las inversiones.

La población total de la comuna de *Mihail Kogalniceanu* es:

Localidad	Número familias	Número personas
Mihail Kogalniceanu	2.755	7.736
Pueblo Piatra	270	1.351
Pueblo Palazu Mic	127	339
Grupo Social Sibioara	125	200
Grupo Social Ceres	135	446
<b>TOTAL</b>	<b>3.412</b>	<b>10.072</b>

Fuente: *Plan Urbanístico General de la comuna de Mihail Kogalniceanu*



Por grupos de edad, la estructura de la población es la siguiente:

<b>Grupos de edad</b>	0 – 14 años	15 – 59 años	60 años y más
<b>Número habitantes</b>	2.023	6.621	1.428

Fuente: Plan Urbanístico General de la comuna de Mihail Kogalniceanu

La población activa es de 3.726 personas, la población ocupada es de 2.812 personas, los desempleados son 914 personas y los jubilados 1.656 personas.

La mayoría de la población ocupada trabaja en la agricultura y silvicultura (923 personas) y servicios (798 personas). En otros sectores de la economía local, la distribución de la población ocupada es la siguiente: 279 personas en industria, 120 personas en construcción, 362 personas en comercio, 290 personas en transporte y almacenamiento y 87 en hoteles y restaurantes.

## 2.- Actividades económicas

Por las condiciones naturales y social-económicas de la comuna de *Mihail Kogalniceanu*, por la estructura y el grado de empleo de la población, **la agricultura y la industria de procesamiento de los productos agrícolas** serán también en el futuro las principales actividades que contribuirán al desarrollo económico de la localidad. También, la existencia del *Aeropuerto Mihail Kogalniceanu* y la *base militar de la OTAN* condujeron al desarrollo de los servicios y el crecimiento económico al nivel de la comuna.

## 3.- Balance territorial de las categorías de uso del territorio administrativo

Las categorías de uso del terrano son los siguientes:

<b>Territorio administrativo</b>		<b>Extramuros</b>	<b>Intramuros</b>	<b>Total</b>	<b>% del total</b>
<b>Categorías de uso (ha)</b>					
Agrícola	Arable	11.335,07	-	11.335,07	83,06%
	Prados - henares	1.280,80	1,83	1.282,63	
	Viñas	7,96	-	7,96	
	Huertos	139,82	-	139,82	
No agrícola	Bosques	253,53	8,88	262,41	16,94%
	Aguas	265,15	2,12	267,27	
	Caminos	264,00	72,21	336,21	
	CC	711,01	649,68	1.360,69	
	Neprod.	377,54	-	377,54	
<b>Total</b>		<b>14.634,88</b>	<b>734,72</b>	<b>15.369,60</b>	<b>100,00</b>

Fuente: Plan Urbanístico General de la comuna de Mihail Kogalniceanu



Una serie de unidades económicas están aisladas y ocupan las siguientes superficies:

Indicativo cuerpo	Denominación	Superficie terreno (ha)	Indicativo cuerpo	Denominación	Superficie terreno (ha)
S22	Hortícola	1,98	S50	Avicola SA Bosque	13,20
S23	Hortícola F2	0,53	S51	Avicola SA	5,11
S24	Hortícola F4	0,73	S52	Avicola SA	3,55
S25	Hortícola F5	1,42	S70	IEELIF Estacion	0,15
S26	Hortícola F7	1,21	S93	MTTC Sitorman Cantera	59,11
S30	Agroindtur - sede y oficinas	30,83	S81	Granja piscícola CC 209	1,16
S31	Granja Agroindtur	8,77	S83	Granja Palazu Mic CC 75	2,63
S32	Granja Hortícola	3,61	S84	Sede expl. Carrera CC 71	0,36
S33	SCH Sitorman	6,51	S110	Suinprod SA Estanques	2,76
S34	Antiguo CAP Piatra	4,45	S111	Suinprod SA Animales	4,75
S36	Granja Puiu V.	1,20	S112	Ceres SA Valea M.	27,38
S40	Ceres SA sede	38,94	S113	Ceres SA Granja	2,32
S41	Ceres SA F4+F6	1,30	S114	Mercado prefabricados	38,78
S42	Ceres SA F5	4,68	S115	Parque logístico	9,00
S43	Ceres SA F7	0,35	S116	Parque logístico	20,00
			S117	Criadero de setas	1,00
			S118	Explotación Celco	3,60

Fuente: Plan Urbanístico General de la comuna de Mihail Kogalniceanu

Para las zonas funcionales, la superficie (ha) ocupada en cada asentamiento e incluida en el intramuros existente se presenta según se muestra en el siguiente cuadro:

Zonas funcionales	Superficie (ha)							% del total intravilan
	Mihail Kogalniceanu	Piatra	Palazu Mic	GS Sibioara	GS Ceres	Cuerpos aislados	Total	
Viviendas y funciones complementarias	117,43	25,64	11,61	0,64	0,57	-	155,89	11,38
Unidades industriales y depósitos	5,15	-	-	-	-	155,46	160,61	11,73
Unidades agro-zootécnicas	30,52	-	2,92	1,80	31,77	87,91	154,92	11,31
Instituciones y servicios de interés público	11,07	2,25	0,61	-	-	1,97	15,90	1,16
Vías de comunicación y transporte	50,00	14,57	7,64	2,43	2,15	-	76,79	5,61
Espacios	38,44	5,10	-	-	-	-	43,54	3,18



Zonas verdes, divertimento, protección								
Construcciones técnicas-urbanísticas	0,58	-	-	-	-	8,64	9,22	0,67
Servicios comunales, cementerios	6,75	1,82	0,36	-	-	1,86	10,79	0,79
Uso especial	34,23	-	-	-	-	385,4	419,63	30,64
Terrenos libres de construcción	168,68	76,93	33,36	25,96	4,45	-	309,38	22,59
Aguas	1,20	0,92	-	-	-	-	2,12	0,15
Bosques	8,88	-	-	-	-	-	8,88	0,65
Prado	-	1,90	-	-	-	-	1,90	0,14
Total intravilan existente	472,93	129,13	56,50	30,83	38,94	640,24	1.369,57	100

Fuente: Plan Urbanístico General de la comuna de Mihail Kogalniceanu

#### 4.- Descripción del proyecto Parque Logístico Mihail Kogalniceanu

En el terreno estudiado se propone la realización de unas zonas para espacios de oficinas, servicios, comercio, espacios de almacenamiento (logística) y espacios de producción, así como las utilidades relacionadas en correlación con las normas vigentes para el territorio en que se encuentra, con la obligación de conseguir los espacios verdes por menos del 20% de la superficie total según la Decisión del Gobierno 525/1996.

Este Plan Urbanístico de Zona a través de las intervenciones urbanas propuestas dará como resultado la generación de unas zonas de funciones en relación con la posición de las principales vías de comunicación; De 626, De 610.

Las zonas funcionales están dispuestas en el terreno por categorías.

- Zona I - espacios oficinas.
- Zona II - oficinas, comerciales, exposición, servicios, almacenamiento y producción.
- Zona III - utilidades correspondientes.

Se propone la construcción de espacios de oficinas en la parte frontal seguida de zonas comerciales y espacios para exposiciones, zona de servicios y en la parte posterior estarán ubicados los espacios de almacenamiento, producción y utilidades.

Detalle de las tres zonas funcionales:

- Zona I - espacios de oficinas, se compone de 2 edificios de oficinas estructurados como sigue:



Espacios de oficinas, 2 edificios de oficinas con una superficie construida de 16.868 metros cuadrados, régimen de altura p+5, con aparcamiento aferente.

Capacidad y superficie desarrollada:

La superficie máxima a construir de los dos edificios de oficinas sobre el terreno es de 2.811,44 metros cuadrados.

La superficie construida desarrollada máxima de los edificios puede ser de 16.868 metros cuadrados, con un POT de 40% (porcentaje de huella de ocupación de la edificación sobre el total de la superficie del terreno) y un CUT 2,5 (coeficiente de edificabilidad sobre rasante)

- Zona II – zona de espacios comerciales, exposiciones, servicios, almacenamiento y producción, estas funciones se pueden dividir, de la superficie total para la Zona II.

Las parcelas formadas se podrán distinguir, agrupar funcionalmente y dimensionar ulteriormente a la fase PUZ a fin de satisfacer las necesidades de la superficie construida, para los futuros beneficiarios de las parcelas dentro de la Zona II del Parque Logístico en cumplimiento de las normas pertinentes de Urbanismo; las funciones que caben en la categoría funcional de la Zona II, resumen la superficie máxima que puede ser construida en la tierra de 104.848 metros cuadrados y la superficie construida desarrollada de los edificios 209.696 metros cuadrados con un régimen de altura P+1E, con aparcamiento aferente, un POT de 70% (porcentaje de huella de ocupación de la edificación sobre el total de la superficie del terreno) y un CUT 1,6 (coeficiente de edificabilidad sobre rasante)

- Zona III – Utilidades aferentes:
  - Cuenca de retención de agua de lluvia.
  - Cuenca subterránea cubierta contra los incendios.
  - Edificio en la planta aferente a la estación de aguas residuales diseñada recientemente.
  - Puestos trafo.
  - Estación de regulación y medición de presión del gas.
  - Recinto de recolección de basura.

Todos los espacios aferentes de las utilidades tienen la superficie construida en el terreno de 1.821 metros cuadrados con un régimen de altura de una planta, un POT de 70% (porcentaje de huella de ocupación de la edificación sobre el total de la superficie del terreno) y un CUT 1,0 (coeficiente de edificabilidad sobre rasante)



## 5.- Análisis de la Mejor Utilización

La mejor utilización se define como el uso más probable de la propiedad que es físicamente posible, legalmente justificado, permitido legalmente, viable desde el punto de vista financiero y que conduce al mayor valor de la propiedad inmobiliaria que es objeto del presente estudio.

Para el análisis de la mejor utilización de la tierra tuvimos la siguiente premisa:

- La comercialización del terreno libre;
- Construir sobre el terreno y selección del mejor uso.

Tabla de precios del terreno libre:

Objetivo	Zona	Superficie disponible	Precios/u.m.
Tierra extramuros	Aeropuerto M. Kogalniceanu	17.000 m <sup>2</sup>	10 euros/m <sup>2</sup>
Tierra extramuros	periférica M. Kogalniceanu	50.000 m <sup>2</sup>	4 euros/m <sup>2</sup>
Tierra extramuros	A 500 m del aeropuerto M. Kogalniceanu	25.000 m <sup>2</sup>	4 euros/m <sup>2</sup>
Tierra extramuros	Frente al antiguo IAS Kogalniceanu	20.000 m <sup>2</sup>	2 euros/m <sup>2</sup>
Tierra extramuros	Aeropuerto M. Kogalniceanu	100.000 m <sup>2</sup>	3 euros/m <sup>2</sup>
Tierra extramuros	Aeropuerto M. Kogalniceanu	50.000 m <sup>2</sup>	5 euros/m <sup>2</sup>

Los precios para los terrenos libres en la zona se encuentran entre 2-10 euros/m<sup>2</sup> dependiendo de la ubicación, camino de acceso, superficie y utilidades disponibles en la zona.

Para la propiedad objeto de estudio se estima al valor de **2-4 euros/m<sup>2</sup>**.

Tabla de precios informativos para distintas propiedades construidas:

Objetivo	Zona	Superficie disponible	Precios/u.m.
Granja – aprisco para ovejas	M. Kogalniceanu	9.000 m <sup>2</sup>	50.000 euros
Granja	M. Kogalniceanu	8.230 m <sup>2</sup>	45.000 euros
Espacio almacenamiento y oficinas	Ovidiu	5.000 m <sup>2</sup> tierra 1.000 m <sup>2</sup> deposito 200 m <sup>2</sup> oficinas	375.000 euros
Espacio logístico	M. Kogalniceanu	147.280 m <sup>2</sup> tierra 8531,56 m <sup>2</sup> construcciones 5.000 m <sup>2</sup> plataforma hormigón 50 ha cantera de piedra Utilillaje explotación	2.845.900 euros



Huerto	M. Kogalniceanu	105.000 m <sup>2</sup> arboles frutales	3 euros/ m <sup>2</sup>
Espacio industrial	M. Kogalniceanu	220 m <sup>2</sup>	1.200 euros alquiler/mes
Espacio oficinas de alquiler	Ovidiu	80 m <sup>2</sup> oficinas	350 euros alquiler/mes
Espacio de alquiler Mercado	Ovidiu	300 m <sup>2</sup> mercado 1.200 m <sup>2</sup> tierra	600 euros alquiler/mes
Espacio almacenamiento legumbres	Poiana	500 m <sup>2</sup> espacio almacenamiento	1.500 euros alquiler/mes

Tras el análisis de información de mercado se ha mantenido una conversación con el arquitecto que hizo el proyecto presentado en el punto 4 y se ha observado lo siguiente:

- El terreno es *extravilan* y requiere pasar completa o parcialmente a *intravilan* para ser edificado.
- El terreno está situado en la zona de protección del aeropuerto Mihail Kogalniceanu, aeropuerto militar, y en un radio de 8 km de distancia se puede construir sólo con aviso de MAPN.
- El acceso no es muy bueno, con una vía de poco ancho y para realizar la ampliación necesaria de la vía para el funcionamiento de este espacio es necesario que los propietarios cedan una parte de su terreno.
- El terreno se encuentra junto la zona de aterrizaje de aviones, lo que implicaría restricciones de altura y no podrán utilizarse materiales constructivos que puedan afectar al radar.

Para aclarar las situaciones descritas anteriormente se mantuvo una reunión con el alcalde de la comuna de *Mihail Kogalniceanu* en la que se llegó a las siguientes conclusiones:

- El terreno puede pasar a *intravilan* y ser sacado del circuito agrícola por no ser una tierra adecuada para la agricultura y puede edificarse sin problemas en conformidad con las especificaciones de PUZ.
- Puesto que se encuentra en la zona de protección del aeropuerto *Mihail Kogalniceanu*, a fin de construir es necesario obtener dos avisos por parte de MAPN y SRI.
- La ampliación de la vía de acceso, según el alcalde, no sería un problema desde el punto de vista de cesión de terrenos puesto que los propietarios de terrenos de la zona están interesados en el desarrollo de la zona, y esto tendría un efecto magnificador del valor de las propiedades, si bien parece haber un propietario que no está de acuerdo con la cesión de una superficie de su terreno para tal fin.
- Las actividades que pueden prevalecer de la zona están relacionadas a la agricultura y menos con la industria, que consta sólo de minería de piedra. Las granjas de animales de la zona fueron disueltas.
- El alcalde apoya el desarrollo de un parque logístico en la zona y expone un problema al que se enfrentan los productores de legumbres y frutas tanto de la zona específica de *Mihail Kogalniceanu* como de la región de *Dobruja* en general: No disponen de espacios de gran capacidad para almacenar la producción obtenida. También apoya el desarrollo de una fábrica o centro de procesamiento y embalaje de la producción que incorpore un departamento propio de distribución a los clientes de destino.



En vista de la información proporcionada en el PUZ, la información del proyecto, la información de mercado y la información recibida del alcalde de la comuna *Mihail Kogalniceanu*, se han analizado algunas utilidades alternativas presentadas en el cuadro siguiente:

Utilización alternativa	Físicamente posible	Justificada adecuadamente	Permitida legalmente	Factible desde el punto de vista financiero
Espacio de oficinas	SÍ	NO	SÍ	NO
Espacio de almacenamiento	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ
Espacio industrial – fábrica procesamiento legumbres-frutas	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ
Espacio industrial – otras actividades no relacionadas con el sector agrícola	SÍ	NO	SÍ	NO
Huerto	SÍ	SÍ	SÍ	NO
Granja animales	SÍ	NO	SÍ	NO

Superficie disponible de la propiedad inmobiliaria: 200.000 m<sup>2</sup> (20 ha).

Por lo tanto, recomendamos la parcelación del terreno, la construcción de espacios de almacenamiento para la producción agrícola, y un espacio industrial/fábrica de procesamiento para legumbres y frutas con actividades relacionadas de distribución.

## 6.- Información sobre la competencia

A fin de tener seguridad en el mercado para determinados productos agrícolas, en particular el grano, cada granja o grupo de granjas debe contar con un silo, aprecia el Sr. Valeriu Tabara, ex Ministro de Agricultura y Desarrollo rural.

"Puedes tener seguridad en el mercado sólo si cada granja o grupo de granjas posee un silo. Ocurre lo mismo si hablamos del cultivo de legumbres, no puede existir si la zona no tiene un depósito frigorífico. Considero que sería apropiado para cada comunidad, cada comuna, contar con un depósito de almacenamiento. Por ejemplo, Eslovenia ha salvado la fruticultura por mantener los depósitos de las comunidades locales de la antigua Yugoslavia. Queremos ver si nosotros podemos, a través de las autoridades locales, resolver el problema de los depósitos para alquiler o concesión para ser utilizados para el almacenamiento de legumbres y frutas", dijo el Sr. Valeriu Tabara en 2011 en un comunicado de prensa.



**14 proyectos para la Medida 121 y 146 proyectos para la Medida 123 para espacios de almacenamiento para casi 2 millones toneladas/año** se han desarrollado o están por desarrollarse, como sigue:

La capacidad de almacenamiento (depósitos/silos/celdas almacenamiento/mercados para cereales) puede ser financiada por *PNDR* a través de dos medidas, *Medida 121 para la Modernización de las explotaciones agrícolas* y *Medida 123 para el Crecimiento del valor añadido de los productos agrícolas y forestales*.

De acuerdo con los datos del *Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural (MADR)*, en la *Medida 121 de PNDR*, son contratados hasta el presente 14 proyectos para almacenes de cereales, con un valor público de 9,37 millones de euros, y en la *Medida 123* fueron contratados 146 proyectos para capacidad de almacenamiento, con un valor público de 138,35 millones de euros. Su capacidad es de 1.901.495 toneladas/año, de la cual la nueva capacidad es de 1.399.258 toneladas/año, mientras que la actualizada es de 502.238 toneladas/año. 14 de estos proyectos fueron finalizados en virtud de la *Medida 123* y la capacidad de almacenamiento se puso en servicio. También, para 68 de proyectos de la *Medida 123*, la capacidad de almacenamiento entrará en servicio a partir de otoño de 2011, en vista del hecho de que dichos contratos se firmaron en 2008.

Se han realizado espacios de almacenamiento con una capacidad de 692.653 toneladas/año en el marco del programa *Sapard (Medida 1.1 - Mejora del procesamiento y la comercialización de los productos agrícolas y pesqueros)*, siendo contratados y finalizados una serie de 23 proyectos para depósitos/silos/celdas de depósito/mercados de cereales con un valor público de 14,4 millones de euros.

**La agricultura rumana sufre numerosas desventajas, y una de las más dolorosas es la falta de espacio para el almacenamiento de frutas y legumbres. El mercado de comercialización se aglomera, en general, durante los períodos de cosecha, alentando precios de comercialización no estimulantes. Entendiendo que en el mercado agroalimentario incluso unos días son importantes para obtener un mejor precio, más y más personas de la provincia de Iasi han iniciado proyectos para la construcción de almacenes.**

Millones de euros se invertirán en los depósitos de frutas y legumbres, 4 millones de euros - inversión en un depósito en Tome?ti.

En diciembre de 2011, en los terrenos del antiguo *Comtom*, en la zona de *Tome?ti*, ha comenzado la construcción de un depósito de almacenamiento y embalaje de frutas y legumbres. Con una capacidad de 2.500 toneladas, la inversión asciende aproximadamente a 4 millones de euros y pertenece a la empresa *HD Transport*. La mitad de la cantidad invertida proviene de la financiación por parte de la *Unión Europea*, a través del *Programa Nacional de Desarrollo Rural (PNDR)*.

La nueva unidad de almacenamiento fue diseñada para manzana y uva, la mercancía será recogida tanto del mercado rumano, como de la importación. "Me baso en primer lugar en nuestra producción de fruta, realizada en la *República de Moldavia*, donde tenemos huertos en una superficie de aproximadamente 80 hectáreas. Por lo demás, recogemos fruta de los productores de Rumania", dijo *Anatolie Butnaru*, gerente de la empresa *HD Transport*. La mayor parte de la producción realizada en las huertas que son propiedad de la empresa en la *República*



de *Moldavia* se está moviendo hacia los mercados de exportación, es decir *Rusia* y *Alemania*. *Rumania* no ha sido hasta ahora un destino para los camiones de manzana cosechada en la *República de Moldavia*, por una razón muy sencilla: "Porque no hay condiciones de almacenamiento aquí, no se ha iniciado ninguna negociación con las cadenas de tiendas. El depósito de *Tome?ti* va a ser finalizado en 9-10 meses, y en el año 2012 será operativo.

La inversión de *Tome?ti* no es la única que cubrirá la necesidad de almacenamiento de legumbres de la provincia de *Ia?i*. En *Dumesti* está a punto de ser construido un depósito para el procesamiento y embalaje de patata. La inversión, con un valor aproximado de 4 millones de euros, pertenece a la empresa *Arctic Energy SRL*. El proyecto fue realizado en el marco de la *Medida 123 - "Aumentar el valor añadido de los productos agrícolas y forestales"*, a través de *PNDR*.

Otra inversión a punto de realizarse pertenece a *SC Cerasus Grup* de *Cotnari*, que construirá un depósito de almacenamiento y embalaje de fruta. El valor estimado de la inversión asciende 1,6 millones de euros, de los cuales 75% representa fondos no reembolsables, proyecto que se pondrá en marcha en 2012. El plan del grupo es penetrar en los supermercados con mercancía autóctons. En este sentido, el depósito estará equipado con una línea de lavado, selección, calibrado y embalaje de fruta. El depósito, que se construirá en la localidad de *Cotnari*, tendrá una capacidad de almacenamiento de 820 toneladas de manzana y 150-180 toneladas de cereza.

Hay un espacio de almacenamiento en la localidad de *Poiana* de la provincia de *Constanta* pero su capacidad de almacenamiento de fruta y verdura es baja, 500 m<sup>2</sup>.

Uno de los principales competidores es *Frial SA*. La actividad que la empresa desarrolla en el puerto de *Constanta* inicia el año 1973 y acumula la gran parte de las importaciones y exportaciones de fruta y verdura y otra mercancía alimenticia realizada por *Rumania* a través del puerto de *Constanta*, contando con un almacén frigorífico con una capacidad de 8000 toneladas. *Frial SA* es también propietario del mayor terminal de contenedores frigoríficos de la zona *Puerto Constanta Norte*.

### **Fábricas de procesamiento de legumbres y frutas para conservas:**

Una de las más modernas fábricas de conservas de legumbres y frutas de *Rumania* fue construida en *Zalau*, tras una inversión de alrededor de dos millones de euros, de los cuales un tercio representa fondos europeos a través del programa *Sapard*. La unidad tiene tres líneas de producción totalmente automatizadas y está actualmente en pruebas tecnológicas y producirá tres millones de unidades por temporada, probablemente desde el verano de 2012.

La fábrica produce productos tradicionales como las conservas de legumbres y frutas, encurtidos, compotas, mermeladas, confituras y, en el futuro, productos para untar y deshidratados, con la denominación de "*Doamna Toamna*".

Construida entre 1952-1956, actualizada en 1974 y mejorada continuamente a través de la incorporación de nuevas líneas tecnológicas, durante 40 años la fábrica de *Tecuci* fue el "gigante" de la industria de conservas de *Rumania*. Como en todas las zonas, después del '89 no se ha realizado ningún desarrollo. Los nuevos inversores llegaron a *Tecuci* en 2004 a fin de poner en funcionamiento su tercera fábrica y han logrado en dos años modernizar y rehabilitar los espacios de producción. Por lo tanto, *Contec* se ha convertido de nuevo el mayor fabricante de conservas de legumbres y frutas de *Rumania*. Hoy en día, la fábrica tiene una capacidad de 10.000



toneladas/año, produciendo bajo diversas marcas más de 200 de productos comercializados bajo 13 marcas.

El 20 de agosto de 2009, fue inaugurada la nueva línea tecnológica de procesamiento de las legumbres de la Fábrica de Conservas Topoloveni. SC SONIMPEX SRL, propietaria de esta fábrica, es la primera empresa de Rumania que ha completado la solicitud para obtener la protección de la denominación geográfica para la denominación de "Marmelada natural de ciruelas de Topoloveni".

En 2008, la fábrica Râureni es adquirida por la empresa Annabella que invierte en la modernización de la línea de producción con el fin de garantizar un alto grado de calidad y en la dotación de la fábrica con un almacén frigorífico. Dos años más tarde, tras un proceso de rebranding, los productos Râureni tienen un nuevo aspecto que hablan acerca de la forma en que están preparadas las frutas y legumbres.

## **7.- Mercado de venta y cliente final (target costumer)**

El mercado de venta de los productos almacenados o procesados en diversas formas se dirige en particular a la zona de Dobruja, pero los productos pueden ser también almacenados y comercializados a los mercados internacionales entre las redes de tiendas de España, Italia, Alemania, Grecia, Inglaterra, Francia y Rusia.

Entre los clientes de destino hemos identificado, en particular, Carrefour, Metro I y Metro II, Real I y Real II, LIDL 1 y LIDL 2, Selgros I y Selgros II, Cora, Penny Market, Auchan, todos ubicados en la ciudad de Constanta, también existen en los mercados de legumbres y frutas de los barrios de Constanta. Otro segmento para la venta de los productos lo representan los Hoteles y Restaurantes de los centros turísticos que podrían asumir una parte de las mercancías que se almacenan en este espacio logístico. Mis afirmaciones son compatibles con la evolución del mercado a través de la creación de supermercados, por duplicado, que se encuentran a la salida de Constanta hacia centros turísticos y una parte ubicados en la entrada de Constanta de Mihail Kogalniceanu.

## **8.- Proveedores**

Principalmente son los horticultores locales de la comuna de Mihail Kogalniceanu et de Dobruja, porque en esta zona no hay un espacio de almacenamiento de legumbres y frutas y un espacio de procesamiento, y en la actualidad la producción obtenida está entregada a la fábrica de conservas de Tecuci.

En la comuna de Mihail Kogalniceanu hay 5 granjas de arboles frutales, invernaderos de legumbres y zona de vid, todas representan una cuota de alrededor 75% de la superficie de la comuna.

Además, las mercancías pueden ser aseguradas también de la importación especialmente desde Bulgaria para tomates, pepinos y berenjenas, desde Grecia para pimientos, desde Hungría y Polonia para las manzanas y por lo último de la República de Moldavia.



## 9.- Análisis DAFO

### Ventajas:

- Ubicación de la tierra en una zona con potencial para el desarrollo con perfil agrícola;
- Debido a la calidad del medio ambiente natural existente, de la posición hacia las principales carreteras de acceso, De 626 (carretera existente de hormigón para ser rehabilitado, el trabajo de modernización se realizará con el consentimiento de los propietarios de las tierras involucradas) conecta la zona estudiada con la carretera nacional DN 2A y la ubicación cerca del aeropuerto Mihail Kogalniceanu a unos 3 km, el puerto náutico de Constanta situado a 25 km así como la pequeña distancia hasta la autopista el cuarto corredor Pan-Europeo que se ampliará en el territorio administrativo de la provincia de Constanta, zona elegida para la realización de la inversión se considera a ser una particularmente favorable para el tema propuesto por el Beneficiario;
- Existencia de mercados de venta de productos alimenticios;
- Existencia de proveedores que tienen experiencia en agricultura;
- Existencia de tierras cultivables considerables en la zona, ventaja que puede utilizarse con la máxima eficiencia si en virtud de los requisitos, los horticultores realizan la planificación de tal manera que la cosecha tendrá lugar en escalones y se trata de conseguir la tecnología específica;
- Falta de unos espacios de almacenamiento para las legumbres y frutas y la falta de fábricas de procesamiento en Dobruja - zona con alto potencial de materias primas;
- El alcalde de Mihail Kogalniceanu apoya este proyecto que aportará beneficios a la comuna mediante la creación de nuevos puestos de trabajo y por traer nuevos ingresos al presupuesto local;

### Amenazas:

- endurecimiento de las condiciones de préstamo por aumentar el avance solicitado por los bancos y reducir el grado de deuda permisible;
- una nueva ola de la recesión económica en base a los señales de Grecia;
- incapacidad de realizar la carretera de acceso si los propietarios de tierras en la zona de la carretera que requiere ser ensanchada no quieren ceder la superficie de tierra requerida;
- debido al hecho de que la propiedad está ubicada en la zona de protección del aeropuerto Mihail Kogalniceanu para la ejecución del proyecto, además de los avisos necesarios se impone obtener algunos avisos por parte de M.A.P.N. y S.R.I.;
- sequía o desastres naturales que pueden afectar a los cultivos de legumbres y frutas;

### Oportunidades:

- aumento del valor y el atractivo de la propiedad mediante el desarrollo de infraestructura en la zona;
- desarrollo de la comunidad y en particular el desarrollo del sector agrícola y el desarrollo del sector industrial;
- Posibilidad de acceder a los fondos estructurales para la construcción del parque logístico y por lo tanto el inversor reducirá sus propios fondos para la construcción de inmuebles necesarios para el proyecto;
- Posibilidad de negociación al inicio del año de los contratos con los productores y de esta manera se garantiza las cantidades necesarias para el trabajo, y los productores tienen la seguridad de la explotación de la producción;



- Existe la posibilidad de apoyar a los productores a través de la compra por parte de la fábrica o los espacios de almacenamiento necesarias de las semillas necesarias para la realización de los cultivos o asegurar el combustible, costes que luego se deducirán del precio negociado en virtud de los contratos celebrados en la cosecha.

Desventajas:

- falta de liquidez en el mercado;
- falta de utilidades en la zona, y para asegurarlos son necesarios costes adicionales;
- el sistema de riego en la zona ya no está en funcionamiento;
- debido a la ubicación de la tierra a una distancia de unos 900 metros de la carretera nacional en el campo y debido a la zona libre de industria, los espacios de oficinas no se buscan, los negocios desarrollados en la zona tienen sus propios espacios de oficinas y no requieren una ubicación destinada específicamente a ellos.



### Conclusión:

A través de este estudio vemos que el desarrollador del parque logístico Mihail Kogalniceanu tiene oportunidades reales de alcanzar el proyecto siendo el mejor uso de la tierra propiedad inmobiliaria, incluso en las condiciones actuales del mercado, sujeto a las ventajas y desventajas mencionadas anteriormente.

**PATACHE CRISTIAN**  
Experto Asesor Empresarial



**SC COHISPANIA CONSULTING SRL**

### ANEXOS

- 01.- Documentos propiedad.
- 02.- Memorias generales PUZ.
- 03.- PUG comuna Mihail Kogalniceanu.
- 04.- Información sobre el mercado.