



Parque Agroalimentario



UNIDAD ALIMENTARIA DE MONTEVIDEO (UAM)

Información complementaria al Formulario de Presentación de Interés para operar en el Parque Agroalimentario.

El formulario debe ser completado por todas las personas físicas o jurídicas interesadas en operar en el Parque Agroalimentario (PA).

Puede ser entregado en las Oficinas de la UAM (Av. del Libertador 1985 of. 201) o enviado al correo electrónico: info@uam.com.uy.

NOTA 1: Los operadores y empresas que se inscribieron debidamente al Llamado de Expresión de Interés realizado en el mes de octubre de 2014 tendrán prioridad para elegir los espacios a ocupar en las diferentes Áreas de negocio indicadas en el Proyecto.

NOTA 2: La adjudicación del metraje solicitado en el Formulario de Presentación de Interés para operar en el Parque Agroalimentario estará condicionada por la disponibilidad del mismo ya que tienen prioridad los operados y empresas que se presentaron en tiempo y forma al Llamado de Expresión de Interés realizado en el mes de Octubre de 2014.

1.- Presentación

La Unidad Alimentaria de Montevideo (UAM), es una persona pública no estatal que, entre sus cometidos, se encuentra implementando el desarrollo y realización de un nuevo Parque Agroalimentario (PA), ubicado en un predio delimitado por la Ruta Nacional N° 5, Camino Luis Eduardo Pérez, Camino Las Higuieritas y el Arroyo Pantanoso.

El mismo incluirá las siguientes instalaciones o áreas:

- a. **Mercado de Frutas y Hortalizas (MFFHH):** para operadores y productores que comercialicen frutas y hortalizas
- b. **Mercado Polivalente (MP)** para empresas, operadores y/o productores que comercialicen a nivel mayorista productos perecederos tales como carnes, pescados y flores, y semiperecederos como conservas, lácteos, huevos, alimentos secos, entre otros.
- c. **Nave para actividades logísticas (NL):** para empresas y/o productores que realizan actividades de manipulación y procesamiento, logística y distribución de alimentos perecederos y semiperecederos.
- d. **Zona de Actividades Complementarias (ZAC):** para empresas que realizan actividades de manipulación y procesamiento de alimentos perecederos y semiperecederos; distribución, o realización de servicios logísticos y conexos.



En este marco, la UAM posee interés en recibir las propuestas de aquellos interesados en instalarse en cualquiera de las áreas o módulos del PA.

El formulario adjunto está dirigido a operadores actuales del Mercado Modelo, a quienes operan en la Zona de Restricción del mismo y a todas las empresas (personas físicas o jurídicas) que estén *interesadas en instalarse en cualquiera de las áreas antes indicadas* que ofrecerá el PA.

El formulario no debe ser completado por empresas que no realizarán actividades que no sean las descritas anteriormente.

Para las futuras actividades que se desarrollarán en el PA se realizarán otros llamados, convocatorias o contrataciones particulares; entre ellas se destacan una terminal aduanera, depósito fiscal franco, análisis de calidad e inocuidad de alimentos, gastronomía, hospedaje, venta de insumos, maquinaria, equipos y herramientas, autoservicio, farmacia, banco, cajeros automáticos, centros de salud, emergencia móvil, telefonía y comunicaciones, oficinas y dependencias estatales, guardería, entre otras.

2.- DETALLE DEL PARQUE AGROALIMENTARIO

La completa descripción del PA se encuentra en el documento **PROYECTO PARQUE AGROALIMENTARIO (PA)**. En el mismo se describen las actividades y áreas a ser desarrolladas, los módulos previstos, así como toda otra información relevante al respecto.

3.- PRESENTACIÓN DEL FORMULARIO

El formulario debe ser completado por todas las personas físicas o jurídicas interesadas en operar en el PA a efectos de desarrollar las actividades antes descritas.

Puede ser entregado en las Oficinas de la UAM (Av. del Libertador 1985 of. 201), en el horario de 11 a 15 horas, o enviado al correo electrónico: info@uam.com.uy

4.- PRE ADMISIÓN DE LAS OFERTAS Y CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA

Una vez procesada la información presentada en el formulario, la UAM analizará la propuesta. En el caso de que se cumplieran con los requerimientos y que se adecuen a las actividades comerciales y divisiones territoriales y de módulos que se prevén para el PA, se realizará una pre-admisión.

A posteriori la UAM procederá a convocar a aquellos interesados pre-admitidos y que mantengan su interés, a efectos de la firma de la reserva de un lugar específico¹, el cual deberá ser respaldado con el depósito de una garantía de mantenimiento de la oferta, cuyas características y montos así como los términos de la contratación, serán objeto de una posterior determinación por la UAM.

A efectos de la firma de los respectivos contratos para la instalación en el PA, los interesados deberán cumplir con los requisitos establecidos en el Reglamento del mismo, así como los que se entendieren necesarios por la UAM.

¹ La adjudicación del metraje solicitado en el Formulario de Presentación de Interés para operar en el Parque Agroalimentario estará condicionada por la disponibilidad del mismo ya que tienen prioridad los operados y empresas que se presentaron en tiempo y forma al Llamado de Expresión de Interés realizado en el mes de Octubre de 2014.



5.- CONTRATACIÓN

Finalmente la a contratación con el interesado quedará sujeta a:

- que la UAM tenga la administración de los predios donde se desarrollará el PA conforme a lo dispuesto en el literal A) del artículo 3 de la Ley 18.832 de 28 de octubre de 2011;
- el ajuste de la propuesta presentada por el interesado a las actividades que se desarrollarán;
- el cumplimiento de los requisitos y condiciones que la normativa nacional y departamental establece para el desarrollo de las actividades que se pretendan realizar;
- la aceptación y cumplimiento de los requisitos y condiciones que se establecerán en el Reglamento del PA a ser redactado por la UAM, así como de las condiciones exigidas en los contratos a ser suscriptos; y
- la disponibilidad según el orden de prelación y criterios de adjudicación que establecerá la UAM a su discrecionalidad.

6.- REGÍMENES PREVISTOS PARA LA CONTRATACIÓN

A continuación se detallan los regímenes de contratación previstos, los cuales constituyen un aproximado para posibilitar el análisis del negocio a ser efectuado por los interesados.

La UAM se reserva el derecho de modificar la descripción contractual aquí explicitada, así como los precios expresados, los cuales serán ajustados en función de los costos reales y necesidades de financiación, entre otros.

NOTA: Todos los interesados podrán presentar propuestas para instalarse en una o más áreas o módulos previstos en el PA.

6.1- MERCADO DE FRUTAS Y HORTALIZAS

6.1.1- Las zonas asignadas al **Mercado Mayorista de Frutas y Hortalizas** tendrán por objeto la realización de actividades de comercialización de frutas y hortalizas.

A los efectos de ser operador de dichas zonas, se prevé la posibilidad de suscribir alguno de los siguientes contratos:

- a. Contrato de Operación Permanente;
- b. Contrato de Operación Zafra;
- c. Contrato de Uso Diario.

6.1.2- El **Contrato de Operación Permanente** poseerá las siguientes características:

- a. **(Tiempo de la Operación)** La contratación será prevista para todo el año, en el cual el operador deberá hacer uso del predio asignado en forma continua;
- b. **(Plazo del contrato)** El plazo del contrato será de por lo menos, 25 (veinticinco) años.
- c. **(Precio del Operador - Derecho de entrada)** El operador deberá abonar por única vez durante el período de vigencia del contrato un valor por concepto de *derecho de entrada*, el cual podrá ser enajenado de acuerdo a lo indicado en el punto e.
- d. **(Gastos Mensuales)** El operador pagará un precio mensual por concepto de ocupación de espacio, mantenimiento y servicios generales en áreas compartidas, tales como limpieza, seguridad, entre otros.



NOTA: ver detalles de tarifas y derechos entrada en el **Punto 4. TARIFAS** del documento PROYECTO PARQUE AGROALIMENTARIO (PA).

- e. **(Cesión)** La cesión de los derechos conferidos en los contratos podrá realizarse, previa autorización de la UAM, y según los procesos y las condiciones que serán determinados por ésta e incluidas en el respectivo contrato. Recibida la solicitud de autorización, la UAM podrá optar por la retroversión de los derechos abonando al cedente el precio que éste había acordado con el cesionario.
- f. **(Sujeción a términos a ser determinados)** Los términos del contrato referido serán determinados por la UAM con posterioridad al presente, obrando su firma como condición para ser aceptado como operador del PA. Asimismo, el operador deberá cumplir con el Reglamento, Códigos de Conducta y los demás documentos que elaborará la UAM, a los efectos de adquirir y mantener los derechos que le confiera el contrato referido.

6.1.3- El **Contrato de Operación Zafra** poseerá las siguientes características:

- a. **(Tiempo de Operación)** El tiempo de operación será por un término, el cual no podrá ser menor a un mes, ni mayor a doce meses, y será determinado en el respectivo contrato, según el interés del operador, el cual deberá ser aceptado por la UAM. Esta modalidad de contrato no tendrá derecho a localización estable la cual será establecida a criterio discrecional de la UAM.
- b. **(Gastos Mensuales)** El operador no pagará derecho de entrada, abonando un precio mensual por concepto de ocupación de espacio, mantenimiento y servicios generales en áreas compartidas, tales como limpieza, seguridad, entre otros.

NOTA: ver detalles de tarifas y derechos entrada en el **Punto 4. TARIFAS** del documento PROYECTO PARQUE AGROALIMENTARIO (PA).

- c. **(Sujeción a términos a ser determinados)** Los términos del contrato referido serán determinados por la UAM con posterioridad al presente, obrando su firma como condición para ser aceptado como operador del PA. Asimismo, el operador deberá cumplir con el Reglamento, Códigos de Conducta y los demás documentos que elaborará la UAM, a los efectos de adquirir y mantener los derechos referidos.

6.1.4.- El **contrato de uso diario** es definido como un acuerdo mediante el cual la UAM permite la ocupación de un espacio determinado, por un día, a cambio de un precio el cual será determinado por la UAM.

6.2- MERCADO POLIVALENTE

6.2.1- En el **pabellón polivalente** se ubicarán quienes posean la calidad de operadores mayoristas de productos perecederos y semiperecederos. El contrato previsto para operar en tal zona es únicamente el Contrato de Operación Permanente que se describe a continuación.

6.2.2- El **Contrato de Operación Permanente** poseerá las siguientes características:

- a. **(Tiempo de la Operación)** La contratación será prevista para todo el año, en el cual el operador deberá hacer uso del predio asignado en forma continua;
- b. **(Plazo del contrato)** El plazo del contrato será de, por lo menos, 25 (veinticinco) años.
- c. **(Precio del Operador – Derecho de entrada)** El operador deberá abonar por única vez durante el período de vigencia del contrato un valor por concepto de *derecho de entrada*, el cual podrá ser enajenado de acuerdo a lo indicado en el punto e.
- d. **(Gastos Mensuales)** Además el operador pagará un precio mensual por concepto de ocupación de espacio, mantenimiento y servicios generales en áreas compartidas, tales como limpieza,



seguridad, entre otros.

NOTA: ver detalles de tarifas y derechos entrada en el **Punto 4. TARIFAS** del documento PROYECTO PARQUE AGROALIMENTARIO (PA).

- e. **(Cesión)** La cesión de los derechos conferidos en los contratos podrá realizarse, previa autorización de la UAM, y según los procesos y las condiciones que serán determinados por ésta e incluidas en el respectivo contrato. Recibida la solicitud de autorización, la UAM podrá optar por la retroversión de los derechos abonando al cedente el precio que éste había acordado con el cesionario.
- f. **(Sujeción a términos a ser determinados)** Los términos del contrato referido serán determinados por la UAM con posterioridad al presente, obrando su firma como condición para ser aceptado como operador del PA. Asimismo, el operador deberá cumplir con el Reglamento, Códigos de Conducta y los demás documentos que elaborará la UAM, a los efectos de adquirir y mantener los derechos que le confiera el contrato referido.

6.3- NAVE PARA ACTIVIDADES LOGÍSTICAS

6.3.1- En el espacio asignado en la **Nave para Actividades Logísticas** los operadores podrán realizar las actividades de manipulación y procesamiento de alimentos perecederos y semiperecederos, distribución, servicios logísticos o conexos, entre otros. La Nave para Actividades Logísticas será construida por la UAM. A los efectos de ser operador en dicha área el interesado deberá suscribir el siguiente contrato:

6.3.2- El **contrato de operación permanente** poseerá las siguientes características:

- a. **(Tiempo de la Operación)** La contratación será prevista para todo el año, en el cual el operador deberá hacer uso del predio asignado en forma continua;
- b. **(Plazo del contrato)** El plazo del contrato será de, por lo menos, 25 (veinticinco) años.
- c. **(Precio del Operador – Derecho de entrada)** El operador deberá abonar por única vez durante el período de vigencia del contrato un valor por concepto de *derecho de entrada*, el cual podrá ser enajenado de acuerdo a lo indicado en el punto e.
- d. **(Gastos Mensuales)** El operador deberá abonar un precio mensual por concepto de ocupación de espacio, mantenimiento y servicios generales en áreas compartidas, tales como limpieza, seguridad, entre otros.

NOTA: ver detalles de tarifas y derechos entrada en el **Punto 4. TARIFAS** del documento PROYECTO PARQUE AGROALIMENTARIO (PA).

- e. **(Cesión)** La cesión de los derechos conferidos en este contrato podrá realizarse, previa autorización de la UAM, y según los procesos y condiciones que serán determinados por ésta e incluidas en el respectivo contrato. Recibida la solicitud de autorización, la UAM podrá optar por la retroversión de los derechos abonando al cedente el precio que éste había acordado con el cesionario.
- f. **(Sujeción a términos a ser determinados)** Los términos del contrato referido serán determinados por la UAM con posterioridad al presente, obrando su firma como condición para ser aceptado como operador del PA. Asimismo, el operador deberá cumplir con el Reglamento, Códigos de Conducta y los demás documentos que elaborará la UAM, a los efectos de adquirir y mantener los derechos referidos.

6.4- ZONA DE ACTIVIDADES COMPLEMENTARIAS

6.4.1- En el espacio asignado a **Actividades Complementarias** los operadores podrán realizar actividades de manipulación y procesamiento de alimentos perecederos y semiperecederos; distribución; servicios logísticos o conexos; entre otros. Esta área se reserva para empresas de mayor tamaño, que deseen



desarrollar y construir las instalaciones que demanden, a su medida. A los efectos de ser operador en esta zona el interesado deberá suscribir el siguiente contrato:

6.4.2.- El contrato de operación permanente en la zona de actividades complementarias, posee la particularidad de que la UAM sólo entrega el terreno, a los efectos de que cada operador construya su infraestructura. Poseerá las siguientes características:

- a. **(Tiempo de la Operación)** La contratación será prevista para todo el año, en el cual el operador deberá hacer uso del predio asignado en forma continua;
- b. **(Plazo del contrato)** El plazo del contrato será de, por lo menos, 25 (veinticinco) años.
- c. **(Precio del Operador – Derecho de entrada)** El operador deberá abonar por única vez durante el período de vigencia del contrato un valor por concepto de *derecho de entrada*, el cual podrá ser enajenado de acuerdo a lo indicado en el punto e.
- d. **(Gastos Mensuales)** El operador deberá abonar un precio mensual por concepto de ocupación de espacio, mantenimiento y servicios generales en áreas compartidas, tales como limpieza, seguridad, entre otros.

NOTA: ver detalles de tarifas y derechos entrada en el **Punto 4. TARIFAS** del documento PROYECTO PARQUE AGROALIMENTARIO (PA).

- e. **(Cesión)** La cesión de los derechos conferidos en este contrato podrá realizarse, previa autorización de la UAM, y según los procesos y condiciones que serán determinados por ésta e incluidas en el respectivo contrato. Recibida la solicitud de autorización, la UAM podrá optar por la retroversión de los derechos abonando al cedente el precio que éste había acordado con el cesionario.
- f. **(Sujeción a términos a ser determinados)** Los términos del contrato referido serán determinados por la UAM con posterioridad al presente, obrando su firma como condición para ser aceptado como operador del PA. Asimismo, el operador deberá aceptar el Reglamento, Códigos de Conducta y los demás documentos que elaborará la UAM, a los efectos de adquirir y mantener la licencia referida. Las empresas que se instalen en esta zona podrán realizar obras previas a la culminación de las obras generales del PA de acuerdo a lo que oportunamente establecerá la UAM.

