

GUÍA CONSULTIVA

PARQUE AGROALIMENTARIO

1. ¿PARA CUÁNDO ESTÁ PENSADA LA MUDANZA DEL MERCADO MODELO Y HACIA DÓNDE?

La Unidad Alimentaria de Montevideo (UAM) adjudicará la licitación a una empresa constructora y comenzarán las obras a mediados de este año. El proyecto de construcción del Parque Agroalimentario (PA) tardará entre 24 y 30 meses, por lo que se prevé que para el 2021 se estará iniciando la mudanza del Mercado Modelo. El mismo estará instalado en la zona de La Tablada, los límites del predio son: Camino La Higuera, Camino Luis E. Pérez, Ruta Nacional N°5 y Arroyo Pantanoso.

El proceso de mudanza para los operadores a instalarse en la Zona de actividades complementarias (ZAC) podrá comenzar antes de finalizada la obra del PA, de modo de contar con las instalaciones en condiciones para operar desde el día de la inauguración.

2. ¿CUÁLES SERÁN LAS ÁREAS DE NEGOCIOS (NAVES) A INSTALAR?

Están diseñadas 4 áreas o zonas distintas de negocios: Mercado de Frutas y Hortalizas (MMFH); Mercado Polivalente (MP); Nave de Actividades Logísticas (NAL) y Zona de Actividades Complementarias (ZAC).

ZONA	ACTIVIDAD PRINCIPAL
MMFH	- Comercialización mayorista de frutas y hortalizas.
MP	- Comercialización de productos diferentes a los alimentos frescos del MMFH, tales como carne, pescado, quesos, flores y plantas.
NAL	- Empaque, almacenamiento, selección, calibrado, lavado de producto, preparación de pedidos para los diferentes canales de distribución, servicios de carga y transporte o desarrollo de otras actividades que generen valor agregado mediante la manipulación y transformación de productos frescos, IV y V gama. - Instalación de cámaras frigoríficas.
ZAC	Se recomienza instalación en la ZAC para emprendimientos con una necesidad de más de 600 m2. - Actividades complementarias de las que se desarrollan en el MMFH y MP o, a la prestación de servicios a otros usuarios del PA tales como maduración, servicios de frío, packing, acopio y almacenamiento, transporte y distribución, envases, elaboración, y transformación industrial. - No podrá realizarse en la ZAC las actividades que se desarrollan en los mercados mayoristas. - No estará permitida en la ZAC la venta mayorista de producto alguno que se comercialice en MMFH o MP (podrá realizarse manipulación, actividad logística o de distribución asociada a dicha comercialización).

3.a ¿SE RECONOCERÁN LOS PERMISOS DE USOS DADOS EN FORMA PERMANENTE?

Los permisos de uso sin plazo reconocidos dentro del Mercado Modelo serán reconocidos dentro del PA para acceder a metros en cualquiera de las Naves: se tomará la cantidad de unidades dentro del Mercado Modelo a valor al momento de la negociación. Este importe se hará disponible al cliente únicamente para la compra de derechos de entrada en el PA. Los que no ocupen el espacio dentro del Parque o no transfieran ese permiso con anterioridad a la mudanza perderán el permiso otorgado, conjuntamente con el valor de dicho permiso.

3.b ¿CÓMO SERÁ EL ACCESO Y LA OPERATIVA DENTRO DEL PARQUE?

La entrada y salida al PA se hará a través de un acceso único creado a tal efecto. El PA abrirá para la venta de lunes a sábados, sin perjuicio de que la Mesa Ejecutiva podrá establecer otra combinación de días de apertura en atención a las necesidades de los diversos usuarios. El horario será diferente en cada área de negocio e independiente del horario del Mercado de Frutas y Hortalizas. Esto permitirá extender el horario de un mercado sin afectar a las otras naves (ejemplo, el Mercado Polivalente no estará sujeto al horario del Mercado de Frutas y Hortalizas).

Tendrá especial atención en la seguridad dentro del recinto, con un sistema de vigilancia que contará de un circuito de numerosas cámaras de vigilancia de última generación. Sumado a una dotación de personal idóneo a efectos de lograr un alto nivel de seguridad.

4. ¿CUÁL SERÁ EL HORARIO DEL MERCADO DE FRUTAS Y HORTALIZAS (PARA LA DESCARGA Y LA VENTA)?

La descarga se podrá realizar durante toda la jornada de los días en los cuales el mercado realice la apertura excepto durante el horario de venta y limpieza. La venta contará con una extensión horaria aproximada de 4 horas, esto permite que la formación de precios se dé con la oferta diaria disponible al momento de iniciar la venta.

5. ¿QUÉ PRODUCTOS SE PODRÁN COMERCIALIZAR EN EL MERCADO DE FRUTAS Y HORTALIZAS?

Dentro del Mercado de Frutas y Hortalizas cada operador podrá ofrecer dentro de su local comercial una canasta de diversos productos (exclusivamente frutas y hortalizas). Esto implica que podrá ofrecer todas las frutas y hortalizas que desee comercializar al igual que en el Mercado Modelo. No existirá clasificación de las naves de ningún tipo, por lo que no existirán naves en las que se comercialice exclusivamente algún tipo de fruta y/o hortaliza.

6. ¿CÓMO SERÁ EL ESTACIONAMIENTO?

El aparcamiento de vehículos dentro del PA se hará en los espacios destinados específicamente a tal fin. Para los primeros firmantes de los contratos preliminares se otorgará como beneficio un espacio de estacionamiento exclusivo.

Se contará con estacionamiento exclusivo para vehículos que se encuentran sin mercadería a la espera de las gestiones logísticas de cada local comercial.

7. ¿CÓMO SERÁ LA DIVISIÓN DE LOS MUELLES DE DESCARGA?

Para los primeros firmantes de contratos preliminares se otorgará como beneficio un muelle de descarga propio en el horario de descarga dependiendo de la cantidad de m² que compren.

8. ¿QUÉ SERVICIOS OFRECE LA UAM?

La UAM tendrá a su cargo el mantenimiento de las zonas e instalaciones de uso común, limpieza, alumbrado y vigilancia, así como la conservación ordinaria de edificios, zonas verdes, vías y redes diversas.

9. ¿QUÉ SERÁ DE CARGO DEL OPERADOR?

El operador será responsable de los servicios privados que demanden para su uso exclusivo, como por ejemplo: energía eléctrica, telecomunicaciones, mantenimiento, limpieza y control de plagas, entre otros.

Las gestiones de su contratación, instalación, pago y mantenimiento serán de su cargo.

10. ¿QUÉ MEDIDAS TIENEN LOS LOCALES COMERCIALES?

NAVES	Medidas de locales comerciales
MMFH permanentes	Existen 3 medidas: 70,5 m ² , 36 m ² y 24 m ²
MP	70,5 m ²
NAL	420 m ² y 460 m ²

En todas las naves existe la posibilidad de ampliar los locales comerciales adquiriendo más de uno.

11. ¿SE PODRÁ INSTALAR CÁMARAS FRIGORÍFICAS?

El operador podrá solicitar la instalación de cámara frigorífica dentro de su espacio, justificando sus condiciones técnicas y estructurales al momento de iniciar la gestión. La cámara frigorífica no podrá ocupar más de 1/3 del local comercial de 70.5 m².

12. ¿CÓMO ES EL PROCESO DE COMPRA DE UN LOCAL COMERCIAL?

Mercado de Frutas y Hortalizas, Mercado Polivalente y Naves de Actividades Logísticas:

Se firmará un contrato preliminar, con la única obligación de firmar un contrato definitivo. En este se reservará el espacio, el que podrá visualizar en el plano y saber qué empresas estarán a los lados. El espacio elegido podrá modificarse dentro de un plazo de 20 días hábiles a partir de la firma del contrato preliminar.

Los contratos preliminares se comienzan a firmar en abril. Los primeros firmantes accederán a un paquete de beneficios preferenciales y podrán, entre otras cosas, elegir el lugar que más le convenga de acuerdo a su actividad dentro de la respectiva nave.

Zona de Actividades Complementarias:

En este caso, se firmará un acuerdo de confidencialidad entre las partes y posteriormente el Equipo Técnico de la UAM asistirá al cliente a determinar la necesidad de espacio mínimo de construcción.

12. ¿CUÁL ES EL BENEFICIO DE FIRMAR CONTRATO CON LA UAM?

Se contará con varios paquetes de beneficios adaptados a las necesidades de los operadores de cada nave.

13. ¿CÓMO SE OBTIENE LA CONCESION DE USO DE OPERACIÓN PERMANENTE DEL ESPACIO?

En el MMFH y en el MP se hará a través de la firma del contrato de concesión de uso de operación permanente (máx. 30 años); abonando el derecho de entrada. Al operador que tenga permiso de uso permanente reconocido en el Mercado Modelo se le reconocerán las unidades, que podrá cambiar por metros en derecho de entrada dentro del PA.

14. ¿CUÁL ES LA INVERSIÓN PARA ESTAR EN EL PA Y QUE COSTOS TIENE OPERAR ALLÍ?

La inversión que se debe realizar es el pago del Derecho de Entrada al PA, para esto se podrá abonar en efectivo o, en caso de contar con permiso de uso en Mercado Modelo, se reconocerá la cantidad de los mismos (véase pregunta 3).

Los costos asociados son la tarifa que incluye la ocupación del espacio y el valor de los gastos comunes. En el caso de los primeros firmantes podrán adquirir descuentos sobre los mismos.

15. ¿A CUÁNTO ASCIENDEN LOS GASTOS COMUNES?

Los importes de derecho de entrada y tarifas por mes en **Unidades Indexadas (UI)** al 2021 son:

PRECIO DE LISTA

NAVES	PRECIOS DE LISTA: TARIFA UI/M ² /MES	PRECIOS DE LISTA: TARIFA \$/M ² /MES	PRECIOS DE LISTA: TARIFA USD/M ² /MES
MMFH permanentes	177,6	662,2	23,1
MP	192,2	716,6	25
NAL	119,9	447,6	15,6

* Tarifa = Arrendamiento + Gastos comunes

DERECHOS DE ENTRADA (DE)

NAVES	PRECIOS de DE: UI/M ²	PRECIOS DE LISTA: TARIFA \$/M ²	PRECIOS DE LISTA: TARIFA USD/M ²
MMFH permanentes	4039.0	15.059,8	525,4
MP	4039.0	15.059,8	525,4
NAL	3198.9	11.927,5	416,1

Cotizaciones de referencia:

USD	28,664
UI	3,7286

16. ¿SE VA A FINANCIAR LA VENTA DEL DERECHO DE ENTRADA?

Actualmente se están realizando tratativas con diferentes entidades para encontrar un modelo de financiamiento del Derecho de Entrada.

17. ¿SE PUEDE FINANCIAR EL MONTO INICIAL PARA RESERVAR EL ESPACIO?

Se aceptará financiar la entrega inicial para realizar la reserva del espacio hasta en 6 cuotas trimestrales consecutivas desde el momento de la firma del contrato preliminar.

El espacio se reservará depositando por lo menos un 30% del valor del mismo al momento de la firma del contrato preliminar

18. ¿EL ESPACIO VA A REQUERIR ALGÚN TIPO DE HABILITACIÓN ESPECIAL?

Va a requerir las habilitaciones que corresponden a la actividad por normativa, que en el caso de venta mayorista de frutas y hortalizas.

19. ¿HABRÁ LINEAMIENTOS EN CUANTO A LAS CONSTRUCCIONES A REALIZAR EN EL LOCAL COMERCIAL?

El Parque cuenta con bases de construcción que serán entregadas al operador al momento de la firma del contrato junto con el reglamento operativo para que, se conozca la reglamentación general de movilidad, y uso de los espacios.

Los locales se entregarán con suficiente anterioridad al inicio de las actividades dentro del PA, para que los operadores puedan realizar todos los ajustes que entiendan necesarios. Para generar modificaciones en el espacio se deben presentar los planos al PA, una vez que cuenten con la aprobación se les otorgará la fecha para que inicien las actividades.

20. ¿PODRÁN COMPARTIRSE ESPACIOS?

Los espacios no podrán compartirse, salvo que los operadores se unan y conformen una misma empresa.

21. ¿QUÉ SERVICIOS INCLUYEN LOS LOCALES DE CADA MERCADO?

Cada puesto tendrá acceso a agua potable y luz eléctrica así como conexión a la red primaria de desagüe cloacal.

22. ¿CUÁLES SON LAS FORMAS DE CONTACTO?

CORREO ELECTRÓNICO: gestioncomercial@uam.com.uy

TELÉFONO: 2508 93 69 interno 128.

OFICINA GESTIÓN COMERCIAL: Cádiz 3280 Planta alta - Mercado Modelo