

Llamado de interés a Gomerías

Unidad Agroalimentaria Metropolitana	
Gestión Comercial	David Gonzalez
Fecha	19 de noviembre de 2019

El presente documento tiene como objetivo principal informar las condiciones y requerimientos para la instalación de una Gomería en el Parque Agroalimentario.

1. Unidad Agroalimentaria Metropolitana

La Unidad Alimentaria Metropolitana es una persona de Derecho Público no estatal creada por Ley N° 18.832 del 18 de octubre del 2011, modificada por Ley 19720 de 21 de diciembre de 2018, en el cometido, entre otros, de crear y mantener las condiciones jurídicas y físicas de infraestructura, equipamientos y servicios, para facilitar y desarrollar el comercio, la distribución de alimentos y las actividades vinculadas a nivel mayorista.

El proyecto Parque Agroalimentario es promovido por la Intendencia de Montevideo y apoyando el Ministerio de Ganadería, Agricultura y Pesca; Ministerio de Economía y Finanzas; y Ministerio de Transporte y Obras Públicas.

2. Parque Agroalimentario (‘‘Parque’’)

El Parque Agroalimentario representa la mudanza, expansión y evolución del Mercado Modelo, convirtiéndose en una plataforma de 4° generación. El Mercado mayorista de frutas y hortalizas hoy en la zona de la Blanqueada se trasladará pasando a desarrollar su operativa en el Parque.

La necesidad identificada tiempo atrás de trasladar el Mercado Modelo por diferentes motivos: comenzando con la ubicación en un lugar inapropiado, entorno poco conveniente para la circulación vehicular y locación e infraestructura sobrepasadas por las necesidades de volúmenes de venta; puso un techo a la comercialización en el lugar.

El parque, incorpora nuevas áreas de negocio, Mercado Polivalente, Zona de Actividades Logísticas y una Zona de Actividades Complementarias. Ello implica un flujo

más grande de personas y vehículos de todo tipo (Tipo 1, 2, 3 y 4, (véase en el punto 3.3.)), generando así mayores y nuevas necesidades de servicios.

La puesta en funcionamiento del Parque permitirá el desarrollo eficiente y competitivo de las actividades de comercialización (formación de precios) y distribución de alimentos, y dará una respuesta a las exigencias higiénico- sanitarias, a las nuevas demandas y pautas de consumo, asegurando la llegada de estos alimentos a la población en las mejores condiciones de calidad, diversidad, y a precios accesibles; una contribución al cumplimiento del objetivo social de Calidad y Seguridad Alimentaria Nacional.

2.1. Obra del Parque Agroalimentario

Se estimó que la construcción tardaría entre 30 y 36 meses, por lo que se prevé que la mudanza del Mercado Modelo hacia el Parque se estará iniciando en noviembre de 2020.

2.2. Ubicación del Parque

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, totalizando 95 hectáreas (tal como se muestra en la figura 1). Además, su localización contribuye a maximizar la proximidad de los centros de producción y consumo, optimizando el acceso generando un afluente mayor de clientes por los operadores.

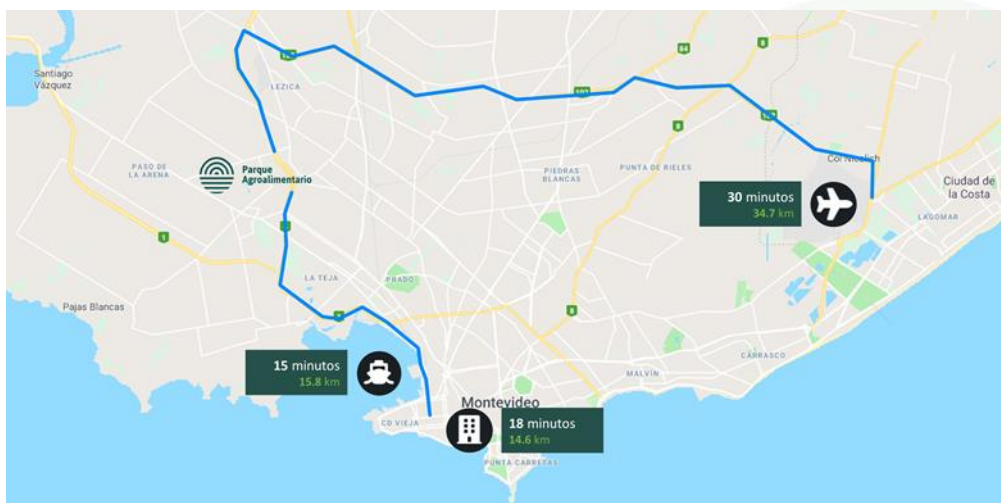


Figura 1. Ubicación del Parque Agroalimentario.

2.3. Áreas de negocio del Parque

En el Parque Agroalimentario se desarrollarán 5 áreas de negocio.

a. Mercado de Frutas y Hortalizas:

Las Naves de Frutas y Hortalizas (MFH) alojarán a mayoristas de frutas y hortalizas del Mercado Modelo, y a otros operadores. Se ha diseñado en naves con módulos de diversos tamaños que abarcan las necesidades de todos los operadores. Los locales disponen de muelle para abastecimiento y desabastecimiento y exposición que da al pasillo central donde circulan los compradores.

Dentro de esta superficie se incluye, como zona de exposición, la ocupación temporal de una parte del pasillo central de compradores, delante mismo de los puestos, el cual solo es utilizable en las horas que el mercado esté abierto, teniéndose que retirar la mercadería cuando finalice la actividad del Mercado.

Además, habrá espacios e instalaciones especialmente diseñadas tanto para los operadores mayoristas del Mercado Modelo de tamaño reducido, y para los productores y sus asociaciones que quieran vender directamente sus propias producciones a mayoristas, en instalaciones individuales no cerradas, divididas por una línea pintada en el suelo.

b. Mercado Polivalente (MP):

En este mercado se ubicarán empresas que comercialicen productos de alimentación que complementen la venta de producto fresco del mercado mayorista de frutas y hortalizas; por ejemplo, con productos como, cereales, conservas, quesos, lácteos, huevos, especias, chacinados, y también carnes porcinas, vacuna o aviar, pescados y flores.

c. Nave de Actividades Logísticas (NAL):

Desarrollo de otras actividades que generen valor agregado mediante la manipulación y transformación de productos frescos, IV y V gama, o empaque, almacenamiento, selección, calibrado, lavado de producto, preparación de pedidos para los diferentes canales de distribución, servicios de carga y transporte.

Dentro de esta nave hay locales de pequeño formato para desempeñar actividades logísticas, pensando para preparación de pedidos, proveedores del Estado como para todo el público en general y operadores que desarrollen productos de cuarta gama, enmallado o embandejado.

d. Zona de Actividades Complementarias (ZAC):

La ZAC es el lugar ideal para empresas que presten servicios a otros usuarios del Parque Agroalimentario, como servicios de frío, almacenamiento, congelación y refrigeración, manipulación y procesamiento de alimentos para añadir valor al producto, centros de clasificación, envasado, consolidación o desconsolidación cargas, empresas de distribución, preparación de IV y V gamas, plataformas de compra de cadenas de supermercados e hipermercados, distribuidores y/o empresas de importación-exportación.

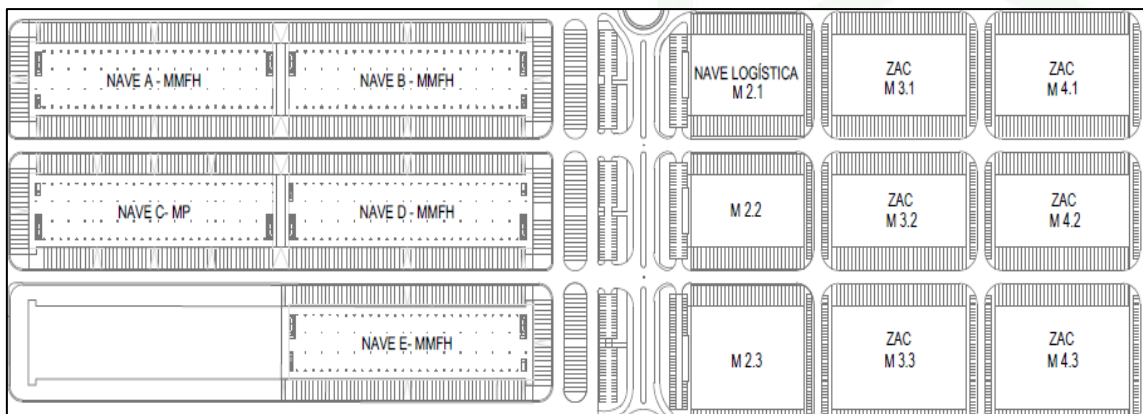


Figura 1. Plano del Parque Agroalimentario

Cabe mencionar que en una primera etapa se construirán 4 naves de Frutas y Hortalizas (Nave A, B, D, E), 1 nave Polivalente, 1 Nave Logística (Mz 2.1) y la Zona de Actividades Complementarias (M 3.1, 3.2, 3.3, 4.1, 4.2, 4.3). Tanto la manzana 2.2 y 2.3 quedan para un proceso de expansión.

e. Espacio de servicios:

Ubicado de cara a ruta 5, atendiendo las necesidades vehiculares y barrios contiguos.

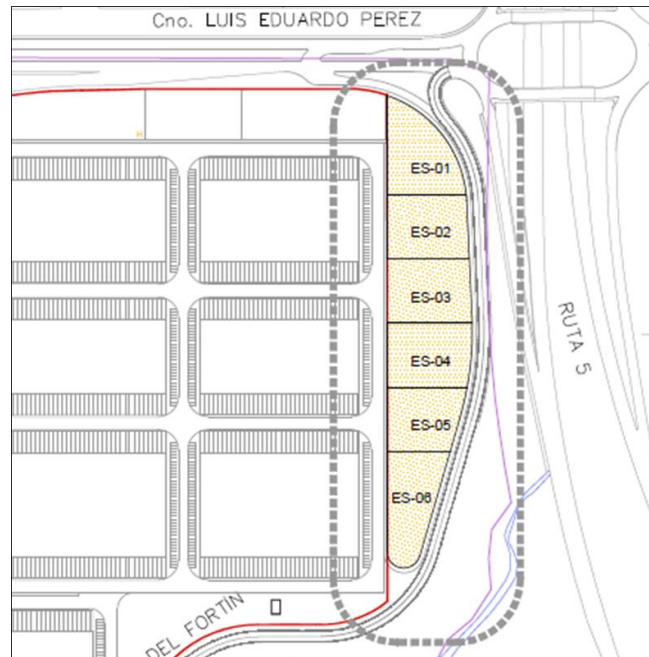


Figura 2. Plano de ubicación de la zona de servicios.

2.4. Construcción del Parque

En abril 2018 se colocó la piedra fundacional en el predio donde se construye el Parque Agroalimentario y en julio 2018 se comenzaron las obras de construcción.

El Mercado Modelo estima trasladarse al Parque Agroalimentario en noviembre 2020, su construcción está a cargo del Consorcio Saceem – Grinor - Hernandez y Gonzalez quienes ejecutarán la obra del Parque. Por un lado, Hernández y González que realizará el acondicionamiento general del predio, movimientos de suelo y vialidad.

Luego Grinor que ejecutará los pavimentos de hormigón y por último, la constructora Saceem, que será el ejecutor de los rubros como: proyecto ejecutivo; infraestructura sanitaria, red de extinción de incendio, canalizaciones para eléctrica y corrientes débiles, obras civiles de pabellones, obras civiles de edificios, suministro y montaje de pabellones, y pavimentos de adoquines.

El predio está compuesto por 95 hectáreas, totalmente cercado y videovigilado con entrada y salida única que permiten un mayor control y seguridad del establecimiento.

Tendrá una infraestructura más cómoda y de primera generación: mayor espacio, higiene, seguridad, las naves están elevadas 1,20 m del piso que permiten la descarga a nivel.

En una primera etapa se construirán 63 hectáreas:

- 4 naves para el Mercado de Frutas y Hortalizas
- 1 nave para el Mercado Polivalente
- 1 nave de Actividades Logísticas
- 6 manzanas de Zona de Actividades Complementarias

2.5. Áreas Comercializables

- a. Mercado de frutas y hortalizas: 20.365 m².
- b. Mercado Polivalente: 6.627 m².
- c. Nave de Actividades Logísticas: 6068 m².
- d. Zona de Actividades Complementarias de 6 manzanas.

En una primera etapa se construirán 4 naves destinadas a la comercialización de frutas y hortalizas, 1 nave para el mercado polivalente, 1 nave de actividades logísticas y una zona de actividades complementarias de 6 manzanas.

3. Oportunidades y aspectos para tener en cuenta para la comercialización del espacio para la Gomería.

Las empresas que se presenten al llamado deben cumplir todos los requerimientos que se describen a partir de los siguientes ítems.

3.1. Condiciones a cumplir por la empresa gestora

3.1.1. Edificación

Las construcciones deberán respetar los factores urbanísticos y de edificación determinados para la UAM, en el Plan Parcial de Ordenación y Desarrollo Urbano (PODU UAM).

- Área máxima permitida a edificar (300 m² techo y 500 m² pavimento).
- Altura máxima (H) 12 m

3.1.2. Cumplir y brindar todos los servicios para los vehículos que operen en el parque:

- a. Representación y comercialización de neumáticos para autos, camionetas, camiones livianos y pesados.
- b. Planta de recauchutaje de neumáticos para camiones con sistema Tipler de vulcanización.
- c. Gomería, alineación y balanceo para autos, camionetas, camiones livianos y pesados.
- d. Mecánica ligera para camiones (ejem: cambio de aceite y filtro)
- e. Tren delantero, regulación de frenos y suspensión
- f. Cambio de parabrisas
- g. Electricidad y electrónica
- h. Inyección computarizada
- i. Lubricación
- j. Aire acondicionado

Tomar en cuenta en numeral c. que el servicio de gomería debe ser las 24 horas.

3.1.3. Poder darles servicio a todos los vehículos

La empresa gestora debe ser capaz de brindar los servicios a todos los vehículos que ingresen al Parque Agroalimentario tomando en cuenta que deben brindarse dentro del mismo.

Los vehículos que circulan actualmente en el Mercado Modelo los días de **mayor actividad** (Lunes, Jueves y Viernes) son aproximadamente 1200 vehículos. Mientras que los días de **menor actividad** (martes, miércoles y sábado) el flujo ronda entre 700 a 780 vehículos. Además, hay una flota de 60 elevadores que tienen operatividad.

Definición de los vehículos según su tipo:

Tipo 1: Camioneta de Rueda sencilla.

Tipo 2: Camión Rueda Doble.

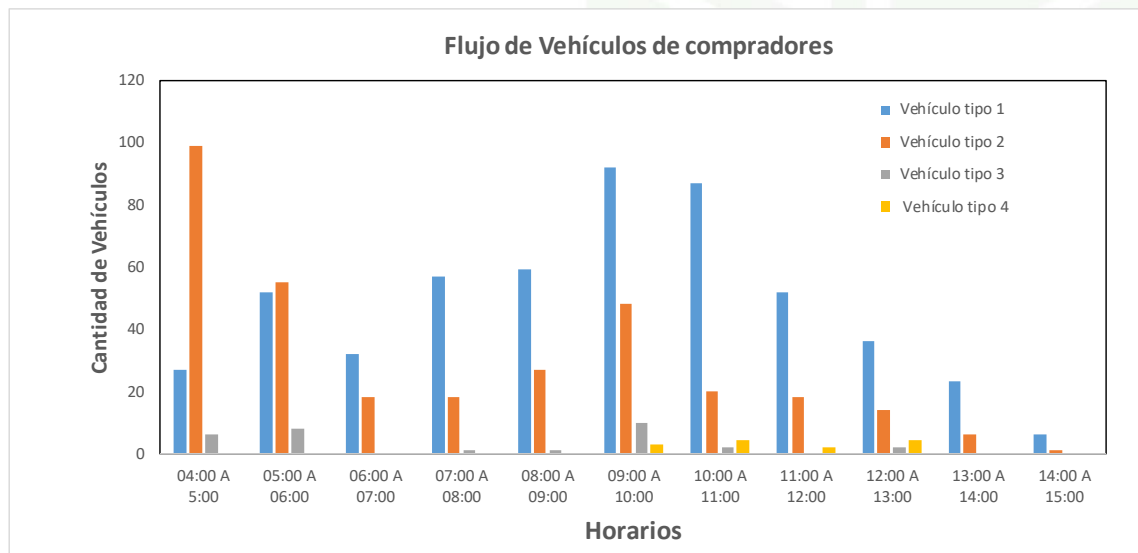
Tipo 3: Camión Doble Eje.

Tipo 4: Camión y Zorra o Tractor.

Vehículos				
Tipo 1	Tipo 2	Tipo 3	Tipo 4	Total
724	424	50	31	1229

En la siguiente grafica se muestran los flujos de vehículos de los compradores según el horario.

Grafica 1. Flujo de vehículos que ingresan al Mercado Modelo



Tareas desarrolladas por los vehículos según su tipo:

- **Tipo 1 - camionetas de rueda sencilla**

Por lo general este tipo de vehículo ingresarán al Mercado solamente durante el horario de venta. Teniendo un tiempo de permanencia en el mismo de 2 - 3 horas promedio.

- **Tipo 2 - Camión rueda doble**

Los vehículos de este tipo ingresan tanto en el horario de descarga como en el horario de venta.

- **Tipo 3 - Camión Doble eje**

Generalmente, estos vehículos ingresan en los horarios de descarga y carga (venta). Además, algunos camiones de este tipo ingresarán por la noche del día anterior para hacer la descarga en la madrugada del siguiente día.

- **Tipo 4 – Camión y zorra o tractor**

Al igual que el tipo 3, estos vehículos ingresan en los horarios de descarga y carga. También, algunos camiones por lo general los que vienen del Departamento de Salto ingresan por la noche del día anterior para hacer la descarga en la madrugada del siguiente día.

- **Autoelevadores**

Actualmente en el Mercado Modelo hay una flota de 60 autoelevadores, estos vehículos están en todas las operativas, descarga, venta y carga de productos que ingresan al Mercado. La operativa de estos vehículos es de 04:00 a 00:00 hs (21 hs).

Por otra parte, durante los meses de diciembre, enero y febrero hay una mayor actividad dentro del mercado, ya que son fechas donde está la zafra de verano donde hay una demanda grande por el turismo.

Para determinar esto, la empresa debe incluir dentro de su propuesta la cantidad de vehículos de cada tipo a la cual puede dar respuesta y dar servicio y su tiempo promedio de espera.

3.2. Gestionar todos los residuos que se generan antes, durante y después de la operativa

La empresa deberá hacerse cargo de todos los residuos que generen en su operativa, especialmente:

- a. Neumáticos, aceites, lubricantes, envases, residuos metálicos entre otros.

Todos los residuos líquidos deberán ser tratados antes de derivarlos a los a saneamiento.

3.3. Cumplir con la reglamentación y/o normativa para operar una Gomería

- a. Normativa relativa a la emisión de ruidos.
- b. Normativa de seguridad y prevención de riesgos laborales.
- c. Normativa sobre el almacenamiento y tratamiento de ruidos (aceites, baterías, neumáticos).
- d. Plan de gestión de residuos.
- e. Plan de tratamiento de residuos peligrosos.
- f. Normativa de instalación de aire comprimido.

4. Inversión del espacio a contratar

Cuadro 1. Inversión de derecho a entrada.

m² reservados	Total USD
800 m ²	61.303,22

El predio estará nivelado y con calle de acceso. Además, cuenta con las acometidas de abastecimiento de agua potable, amoniacales y eléctrica y datos.

Cuadro 2. Arrendamiento y gastos comunes.

m² reservados	Arrendamiento + GC UI/m²/mes	Total UI/m²/mes	Total USD
800 m ²	18,67	14.936,00	1.689,02

Tipo de cambio de referencia a los efectos del cálculo en dólares a la fecha: 7/11/2019.

UI: 4,3198

UDS: 38,20

Nuestros precios están fijados en UI.

5. Términos y condiciones legales del espacio a contratar

- a. Es una concesión de uso por 25 años.
- b. Es un espacio a piso, donde el concesionario tendrá que construir su espacio sujeto al reglamento interno de operación y de obras edilicias. Para determinar esto, la empresa debe incluir una propuesta de anteproyecto.
- c. Hay una tarifa establecida fija y mensual, y también un pago del derecho de entrada correspondiente a los metros contratados.
- d. Se puede rescindir en cualquier momento previo aviso a la UAM de 120 días.
- e. La empresa deberá cumplir con toda la normativa legal y departamental vigente para el tipo de actividad a desarrollar, así como dar cumplimiento con las exigencias propias de la actividad del Parque conforme indican los reglamentos operativos de obras edilicias, uso y mantenimiento.
- f. La empresa reconoce y declara que la UAM nada tiene que ver con las gestiones de su contratación, propias del giro de su actividad y necesidades de la misma, y se obliga a mantener indemne de toda responsabilidad a la UAM frente a cualquier tipo de reclamo que pudiere surgir con respecto a la relación comercial entablada entre las mismas o a la actividad a llevar a cabo por la empresa en el Parque Agroalimentario.
- g. La UAM no tendrá responsabilidad de ningún tipo por daños que pudiere sufrir el personal de la empresa durante la ejecución del servicio.
- h. La falta de cumplimiento parcial o total de cualquiera de las obligaciones contraídas por la empresa contratada habilitará a la UAM a proceder a la rescisión del contrato sin perjuicio de las acciones que por daños y perjuicios causados pudiere intentar.

6. Procesos de llamado

Se difundirá el documento para el llamado de expresión de interés a todas las empresas interesadas en instalarse en el Parque Agroalimentario a partir del día 19/11/2019 y se tendrá un plazo máximo de presentación de propuestas de 45 días, 05/01/2020.

La empresa puede dar aviso en cualquier momento de ese período de que participará y de esta forma se recibirá y enviará información adicional.

Durante el periodo de elaboración de la propuesta se podrán realizar consultas únicamente por escrito a través de la casilla dgonzalez@uam.com.uy con copia a erodriguez@uam.com.uy. Las respuestas se entregarán por escrito a todas las empresas que se presenten reservando quien la realizó.

Las empresas que deseen tener reunión con el equipo técnico de obra tendrán que enviar una solicitud por escrito, donde fundamenten la reunión y adelanten los temas que quieren tratar en la misma. La confirmación de las reuniones estará sujeta a la disponibilidad del equipo técnico.

7. Recepción de propuestas

Se reciben las propuestas de los interesados vía correo electrónico teniendo los participantes un plazo de 45 días desde el lanzamiento del llamado.

El documento para presentar debe contemplar todas las condiciones técnicas y comerciales destacadas en el presente documento y un máximo de 20 hojas.

Condiciones:

- La empresa deberá presentar un anteproyecto.
- Deberán presentar un plan de gestión integral de todos los residuos que se generen antes, durante y después de la operativa.
- La empresa debe incluir dentro de su propuesta la cantidad de vehículos de cada tipo a la cual puede dar respuesta y dar servicio y su tiempo promedio de espera.
- Precios promedio de los principales servicios.
- Podrán incorporar toda la información que consideren necesario.

8. Evaluación de las propuestas

Un equipo técnico analizará la propuesta con un plazo de 30 días en los cuales resolverá a quien concesionar el espacio para desarrollar la actividad detallada en el Parque Agroalimentario.

Para la evaluación, en primer lugar, se corroborará que las propuestas presentadas incluyan toda la documentación solicitada por el pliego, cumpliendo los requerimientos indicados y en la forma que se establece.

Cuadro 3. Método de evaluación

Conceptos	Puntuación (%)
CANON – Oferta económica (Inversión de derecho de entrada)	70
Proyecto arquitectónico (construcciones a realizar)	20
Propuesta de servicios y costos	10
Total	100%

Cabe mencionar que el canon mínimo para ofrecer es la inversión descrita en el **cuadro 1** (derecho de entrada).

9. Plano de Ubicación de la Gomería

Condiciones de edificación:

Área máxima a techar: 300 m²

Área máxima a pavimentar: 500 m² (área maniobras)

Altura máxima: 12 metros

Retiro frontal: 16.5 m (hacia Cno. Henil)

Retiro con espacio comercial contiguo: 2 metros

- - - - - Retiros
- Cerco Perimetral
- Senda Vigilancia

PLANO

UBICACIÓN GOMERÍA

NOMBRE DEL ARCHIVO

UAM-Gomería.pdf

rev.

2.0

REEMPLAZA A

Lamina N°

esc.

1/750

REVISIONES

Rev.	Descripción	Fecha	Aprobado
01	Implantación general	16/09/19	
02	Afectaciones	23/09/19	

