

INVITACIÓN A CONSULTA

EXPRESAR INTERÉS POR PREDIOS QUE
QUEDARÁN LIBRES CON EL TRASLADO DEL
MERCADO MODELO



Octubre 2019

Invitación a consulta

Zona que dejará libre el traslado del Mercado Modelo

Resumen ejecutivo

Dentro de poco más de un año estará concluido el Parque Agroalimentario, emprendimiento promovido por la Intendencia de Montevideo en coordinación con el gobierno nacional. Allí serán trasladadas las actividades de comercio mayorista de frutas y verduras que actualmente se desarrollan en el Mercado Modelo y las manzanas que lo rodean. Cuando esto ocurra, a principios del año 2021, quedarán libres varias hectáreas en el centro geográfico de la ciudad.

La Intendencia de Montevideo (IM) quiere revitalizar esa zona de la ciudad, comprendida entre la Avenida Dámaso Antonio Larrañaga, la Avenida José Pedro Varela y el Bulevar José Batlle y Ordóñez.¹ Una parte del esfuerzo consiste en destinar a nuevos usos varios padrones de esta zona: algunos son propiedad de la IM, otros son privados.

La IM tiene planes de destinar una parte importante de la superficie de su propiedad a espacio libre y otras formas de uso público, mientras que está dispuesta a enajenar o ceder el usufructo de varios de sus padrones mediante procesos competitivos a desarrollarse en el año 2020. Como parte del diseño de tales procesos, la IM solicitó a la Corporación Nacional para el Desarrollo (CND) realizar una consulta con posibles interesados.

La invitación está dirigida a empresas, inversionistas y emprendedores que tengan interés en realizar proyectos en la zona y aportar innovación, capacidad empresarial e inversión.

El objetivo general de esta invitación es recoger expectativas que diversos desarrolladores puedan tener respecto de esta zona de la ciudad, identificar sus principales intereses, los aspectos de desarrollo urbano que consideran necesarios para sus planes, ideas que propongan para mitigar y repartir riesgos, entre otros. Como objetivos particulares pueden mencionarse: conocer las preferencias que hay por padrones “grandes” o “chicos”; por los tipos de uso, esquemas de usufructo, parámetros urbanísticos (factor de ocupación del suelo, altura máxima, entre otros).

De la sistematización de los resultados la IM obtendrá orientaciones respecto de las intervenciones públicas que tienen prioridad en la zona, cuáles padrones destinar a uso público y cuáles a usos privados, el marco normativo que conviene tener (uso de suelo a permitir, parámetros urbanísticos para la zona), así como los lineamientos para enajenar o ceder padrones de su propiedad al uso privado.

¹La zona es algo más extensa, como se detalla abajo.

Antecedentes

Con fecha 18 de setiembre de 2019, la Intendencia de Montevideo (en adelante “IM”) y la Corporación Nacional para el Desarrollo (en adelante “CND”) celebraron un contrato cuyo objeto consiste en el asesoramiento por parte de la CND en la realización de un llamado a expresión de interés y de actividades vinculadas, para conocer emprendimientos que podrían ser desarrollados en los predios actualmente destinados a la actividad del Mercado Modelo.

Traslado del Mercado Modelo²

La decisión del Gobierno Departamental de Montevideo de trasladar el Mercado Modelo implica el desarrollo de dos proyectos en forma paralela:

- La creación de la Unidad Agroalimentaria Metropolitana (antes Unidad Alimentaria de Montevideo) y construcción del Parque Agroalimentario a donde se trasladará el mercado; y
- El proyecto de reestructuración y renovación urbana del área que éste ocupa y de su entorno.

Esto implica una doble oportunidad para el desarrollo territorial de Montevideo: la consolidación urbana de un área al noroeste del Departamento y para la renovación y reestructuración de un sector casi central del tejido urbano consolidado (entorno Mercado Modelo).

La elaboración y concreción de ambos proyectos ha avanzado desde el principio en forma sincronizada, de modo que una vez que se culmine la ejecución de la infraestructura del parque agroalimentario en la zona de La Tablada y se concrete el traslado del Mercado Modelo, ese mismo día pueda iniciarse el proceso de renovación y refuncionalización del área donde hoy se ubica; y en particular la realización de las obras que habilitarán la transformación de la zona.

Visión para la zona

“Transformar esta área de Montevideo en un espacio del siglo XXI: construir colectivamente un polo de atracción donde la gente elija vivir, con diversidad de oportunidades y espacios para la experiencia urbana CONTEMPORÁNEA plena, conjugando en el espacio-tiempo el habitar, el trabajar, estudiar, encontrarse, recrearse.”³

Objetivo de esta invitación

Esta invitación a expresar interés tiene como objetivo conocer el tipo de emprendimientos que el sector privado podría desarrollar en los predios actualmente destinados a la actividad del Mercado Modelo, a través de propuestas que posibiliten un aprovechamiento de los padrones de manera que se fomente una mejoría y revalorización de toda esa zona de la ciudad. Relacionado con esto está el objetivo de conocer el tipo de estímulo que se requiere en materia del desarrollo urbano de la zona.

2Tomado de la Introducción, Proyecto de Renovación Urbana Entorno Mercado Modelo, Fase 01, mayo 2019.

3Extraído del Proyecto de Renovación Urbana, Fase 02, avance mayo 2019.

Dirigida a

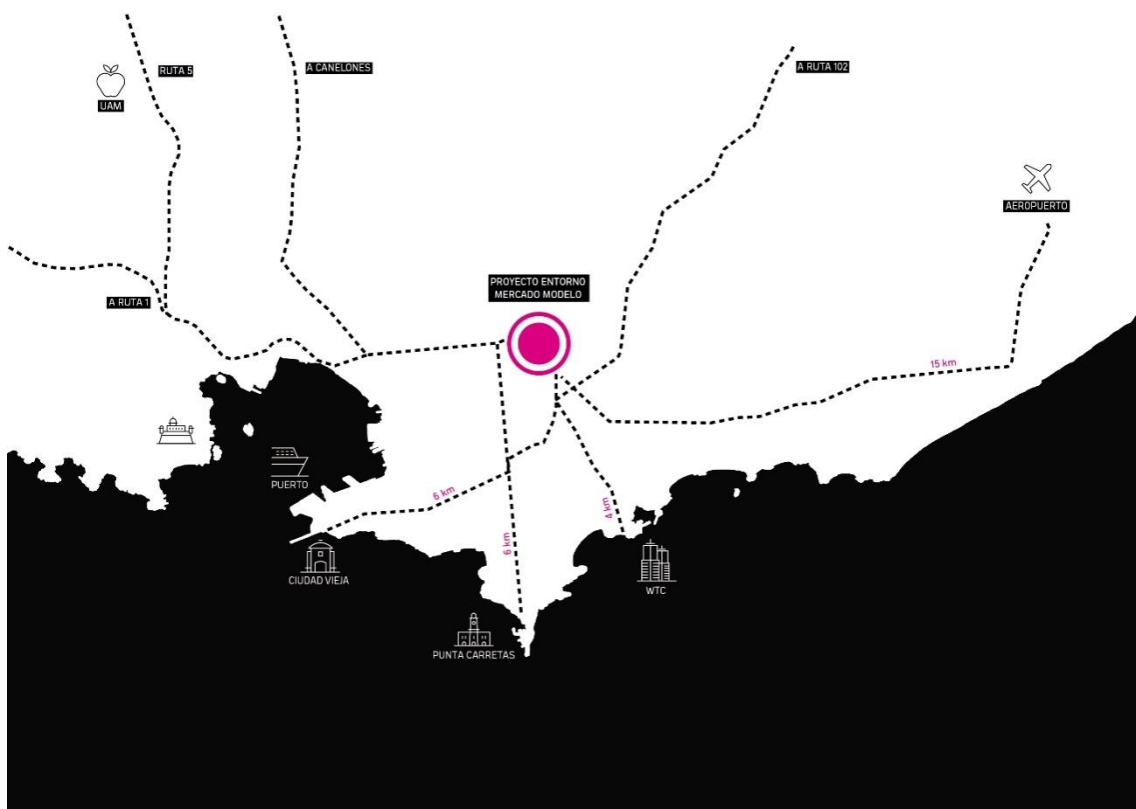
La invitación está dirigida a empresas, inversionistas y emprendedores que tengan interés en realizar proyectos en la zona y aportar innovación, capacidad empresarial e inversión.

Alcance de la participación

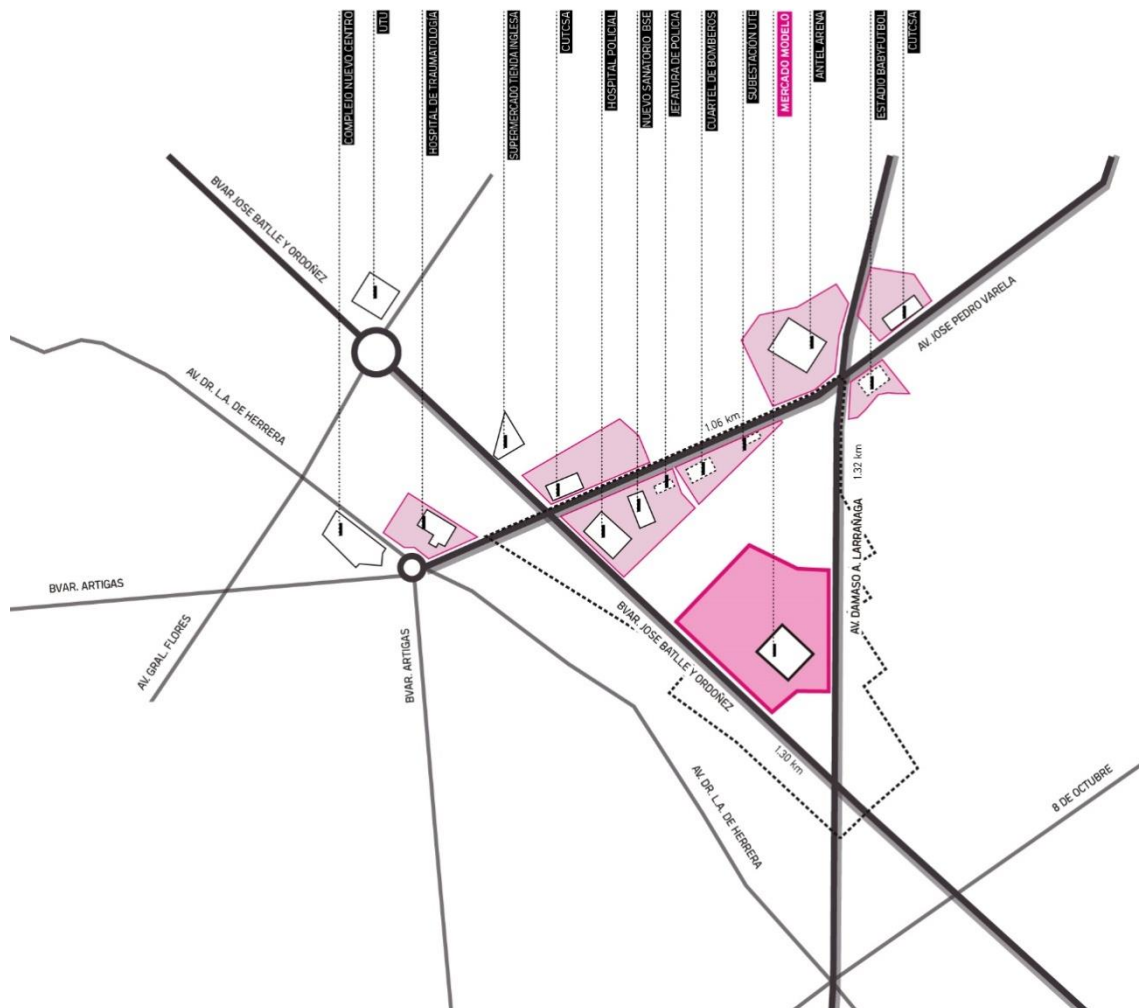
Participar de la presente invitación consiste en expresar interés por la propiedad o usufructo de ciertos padrones, anunciar el tipo de emprendimiento que tendrían interés en desarrollar, plantear expectativas respecto del desarrollo urbano de la zona que fomente la actividad propuesta, plantear preferencias respecto de las superficies de los padrones y los parámetros urbanísticos que viabilicen su propuesta, y proponer ideas respecto de la forma de selección del destino del padrón. Responder a esta invitación, presentar una propuesta o idea, significa que la IM podrá tener en cuenta su contenido para complementar el proyecto urbano de la zona y al momento de diseñar los mecanismos para adjudicar los terrenos de su propiedad, pero no implica que se generen obligaciones para la IM ni para la CND.

Área de actuación

La siguiente imagen muestra la ubicación privilegiada que tiene el área de Actuación dentro de la ciudad de Montevideo.



Esta zona de la ciudad ha tenido importantes intervenciones en los últimos años. La siguiente imagen indica los principales equipamientos del área:



Los predios públicos que quedarán liberados con el traslado de la actividad de comercio mayorista son los indicados en la siguiente imagen:



Uso de suelo previsto

La Intendencia de Montevideo fomentará el uso residencial y polifuncional para esta zona. Se incentivará y facilitará la implantación de actividades diversas y programas mixtos, como los siguientes:

- vivienda y servicios complementarios
- actividades intensivas en creatividad
- actividades con foco en tecnología (de la información) y/o innovación
- actividades recreativas, deportivas, servicios sociales y comunitarios
- espacios públicos, de encuentro y convivencia
- actividades culturales, educativas, de investigación
- oficinas, servicios administrativos, sedes empresariales
- hotelería, gastronomía
- servicios comerciales diversos.

En consultas previas se han identificado los siguientes destinos de interés:

- Viviendas de tipologías diversas
- Oficinas
- Campus urbano universitario (enseñanza y viviendas para estudiantes) con acento especial en investigación y difusión de tecnologías de la información y robótica
- Parque temático
- Hotelería y servicios relacionados. Podrían ser servicios complementarios a los servicios de salud ya instalados en la zona.
- Servicios generales y actividad comercial
- Estacionamientos
- Áreas verdes y de esparcimiento: áreas parquizadas de diversas escalas, área deportiva del s. XXI, áreas de juegos de niños, servicios deportivos

La Intendencia de Montevideo **desestimará** la implantación de actividades que impliquen afectaciones al sistema de movilidad en general y en particular sobre la circulación, con operativa de vehículos de carga de porte, como logística; o que generen repercusiones negativas sobre el ambiente y espacio urbano (sea porque generen fuerte o muy baja dinámica), como industrias contaminantes, casinos.

Parámetros urbanísticos futuros

Es muy posible que nuevos usos para el suelo requieran parámetros urbanísticos distintos a los vigentes para la zona. Uno de los objetivos de esta invitación es relevar expectativas que puedan tener a este respecto quienes muestren interés.

Estudios e insumos previos

La Intendencia de Montevideo ha estado planificando el traslado del Mercado Modelo y la transformación de la zona desde hace al menos cuatro años. Realizó diagnósticos y caracterización de la zona, estudios del mercado inmobiliario de la zona y valores del suelo, un concurso de ideas arquitectónicas, organizó un conversatorio con actores públicos y privados, entre otras actividades.

La Intendencia de Montevideo ha organizado desde diciembre 2017 distintas actividades en la zona, promoviendo la participación ciudadana en esta transformación de su barrio.

La Junta Departamental de Montevideo ha sido partícipe de todo esto, a través de las Comisiones implicadas en el tema.

El fruto de este esfuerzo queda resumido en los documentos adjuntos: “Proyecto de Renovación Urbana. Fase I y Fase II” que se adjuntan a la presente invitación. Las propuestas presentadas en el concurso internacional de ideas arquitectónicas y urbanísticas “Mercado Modelo Montevideo. Pensar la ciudad del Siglo XXI” se encuentran en estos *links*:

https://issuu.com/mercado.modelo.concurso/docs/mmm_parte_1

https://issuu.com/mercado.modelo.concurso/docs/mmm_parte_2

La presente consulta aportará al proceso de elaboración del Proyecto Entorno Mercado Modelo, que será presentado a la Junta Departamental de Montevideo en el primer cuatrimestre del 2020.

Unidades de Oportunidad

Esta invitación incluye entre sus objetivos relevar interés que exista por los padrones que son de propiedad de la Intendencia de Montevideo, los cuales han sido agrupados en cuatro Unidades de Oportunidad, indicadas en la siguiente imagen:



Unidad de Oportunidad 1

La UO1 está conformada por la nave principal del Mercado Modelo y su área exterior adyacente, así como la manzana conocida como expansión noroeste y las circulaciones entre ellas. Son las manzanas de las carpetas catastrales 6910 y 6912.

La nave principal del Mercado Modelo es un edificio que finalizó su construcción en el año 1936 y cuenta con un subsuelo de unos 5 metros de profundidad. Su pórtico de ingreso sobre la calle Cádiz, enmarcado en una bóveda tipo cañón, se destaca como símbolo de la importancia histórica que tuvo el Mercado Modelo en el barrio.

La superficie total de esta Unidad 1 es de aproximadamente 43.000 m². Presenta una oportunidad única para el desarrollo de proyectos de gran porte, ya que se encuentra ubicada prácticamente en el centro geográfico de la ciudad y con frente a una circulación de gran importancia como es la avenida Dámaso Antonio Larrañaga.

Esta Unidad, podrá desarrollarse en su totalidad o en partes, dentro de los lineamientos del proyecto definidos por la Intendencia para el ámbito (Visión, Criterios Generales y Estructuración del Ámbito y Usos del Suelo, contenidos en el documento adjunto “Proyecto de Renovación Urbana. Fase II”). El proceso de selección privilegiará el contenido cualitativo de las propuestas que en su momento presenten los interesados para esta Unidad.

Asociado a este sector, la Intendencia promoverá la concreción de un espacio público de alta calidad que permita la articulación de escalas y propuestas (aproximadamente 2 Ha).

Con esta invitación se busca conocer las preferencias respecto del tamaño de padrones y de la conformación de manzanas que tendrían más posibilidades de aportar a la renovación urbana.

Unidad de Oportunidad 2

La UO2 refiere al padrón 409.929 de la manzana carpeta catastral 7466. Es un terreno destinado actualmente a estacionamiento, salvo por una pequeña construcción.

A nivel anteproyecto, una franja de 20 m al oeste del padrón será destinada a una vialidad que conecte las calles Arezzo y Pessaro, con lo que quedarán 7.179 m² a ser ocupados. Quienes presenten ideas a esta invitación podrán expresar su preferencia respecto de tamaños de padrones y su ubicación dentro de la Unidad.

Unidad de Oportunidad 3

La UO3 consta de 4 padrones en la manzana carpeta catastral 6907, con un total de 3.376 m². Podría ser destinada a un único usuario, o a varios en combinaciones que puedan ser planteadas por quienes muestren interés.

Unidad de Oportunidad 4

La UO4 está conformada por varios padrones, que ocupan casi una mitad de la manzana carpeta catastral 6909, con frente a la calle Trento. En total suman 8.390 m². La configuración de padrones y sus superficies será definida a partir de lo que se responda a esta consulta.

Para mostrar interés

Se solicita a los interesados que entreguen:

- 1) La identificación del interesado
- 2) Expectativas
- 3) El alcance de su interés
- 4) Un texto resumen de su idea o proyecto

En el Anexo se presenta el formato de presentación.

Podrán entregar la información en cualquier momento hasta el día y hora indicado en el texto de la invitación. Podrán enviar por mail: invitacionexmercadomodelo@cnd.org.uy, o presentar en mesa de entrada de la CND, Rincón 518, planta baja, Montevideo. La CND podrá solicitar información adicional, ya sea de los proponentes como de la documentación entregada.

En caso de que la CND lo considere necesario para entender mejor alguna propuesta, sus proponentes serán invitados a una reunión individual, que podrá ser en la ciudad de Montevideo o por video conferencia.

Visita a la nave principal

En la página web en que se publica esta invitación se anunciará una visita a la nave principal del Mercado Modelo. No es obligatorio acudir a la visita para expresar interés.

ANEXO

IDENTIFICACIÓN DEL INTERESADO

El interés puede ser mostrado por una persona o por varias actuando como grupo. Para cada una de las personas interesadas (físicas o jurídicas), indicar:

- Nombre legal, nombre comercial (en su caso) y el número que le identifique en lo fiscal en su país de origen
- Descripción en pocas frases de su principal giro o rubro de negocios
- Algún documento corporativo de presentación, un *link* o similar

Las personas físicas o jurídicas nombradas declaran que aceptan que la presentación de estos documentos no les otorga derechos.

La siguiente persona representará al proponente para las comunicaciones relacionadas con esta invitación:

Nombre completo:

Correo electrónico:

Número de teléfono:

Firma:

EXPECTATIVAS

- A. Indique aspectos relativos al desarrollo urbano de la zona que sean de gran importancia para mantener el interés de avanzar en su propuesta. Para cada uno de esos aspectos, por favor señale qué organismo u organismos tienen competencia.

- B. Detalle aspectos normativos, de parámetros urbanísticos y otros que correspondan a la Intendencia de Montevideo definir, decidir, aprobar, publicar, para mantener el interés.

ALCANCE DEL INTERÉS

Presente los siguientes datos para cada una de las Unidades de Oportunidad por las que tenga interés.

A) Las Unidades de Oportunidad

Identifique la Unidad de Oportunidad por la cual muestra interés:

Indique si el interés es por la totalidad de la Unidad de Oportunidad:

Si su interés es por una fracción, indique la superficie (en m²) por la que estaría interesado:

Indique la ubicación dentro de la Unidad que sería de su preferencia, y por qué:

Comentarios respecto de las alternativas de ocupación de esta Unidad:

B) Actividades

Señale el tipo o tipos de emprendimiento que piensan desarrollar:

Vivienda _____

Locales comerciales _____

Espacios de oficina _____

Educativas _____

Deportivas _____

Culturales _____

Esparcimiento _____

Otros, por favor especifique:

Comentarios respecto de las actividades:

C) Régimen de propiedad y condiciones financieras

Indique el régimen de propiedad que propone:

Enajenación _____

Usufructo _____ Concesión _____ Otro (especifique):

En caso de que sea distinto a Enajenación, ¿qué plazo proponen? _____

Comentarios respecto del régimen de propiedad:

Indique las condiciones financieras que están pensando para hacer usufructo de la propiedad:

Pago único _____

Pago anual fijo _____ Pago de canon variable _____

Otro (especifique):

En caso de canon variable, ¿de qué variable lo haría depender?:

Comentarios respecto a las condiciones financieras:

Para ciertas combinaciones de respuestas en esta sección, se le pedirán detalles en el Resumen (ver abajo).

D) Selección del uso para esta Unidad

Plantee sugerencias respecto al futuro proceso de selección del destino para esta Unidad de Oportunidad.

RESUMEN

Por favor acompañe con un informe separado, formato libre, en que presente su idea o proyecto. Entre otras cosas, se pide lo siguiente:

- A. Actividades. Presente más detalles respecto de las actividades que piensan desarrollar.
- B. Plazos: presente su estimación del tiempo que tomaría inaugurar la actividad. Indique si prevé el desarrollo por etapas, y en tal caso, describa el alcance de cada una y el plazo previsto para su inauguración.
- C. Aspectos financieros: En caso de que en la sección C) Régimen de propiedad y condiciones financieras, hubiesen indicado cualquier combinación distinta a Enajenación, Pago único, este resumen debe contener proyecciones a nivel básico que justifiquen la combinación propuesta.

La sección debe contener un flujo de costos e ingresos financieros desde el punto de vista del inversionista privado, donde se especifiquen montos estimados de inversión inicial, costos de operación e ingresos durante el plazo indicado, financiamiento y repago de la deuda. Además, se deberán indicar las hipótesis económicas utilizadas (evolución del PBI, inflación, tipo de cambio, tasa de interés de referencia), las hipótesis financieras del proyecto y señalar posibles fuentes de financiamiento.