

PROGRAMA NACIONAL DE RECUPERACION URBANA

(UR-0112)

RESUMEN EJECUTIVO

PRESTATARIO: Banco Hipotecario del Uruguay (BHU)

GARANTE: República Oriental del Uruguay

ORGANISMOS EJECUTORES: Sociedad Anónima de Desarrollo a crearse con participación del BHU y el Servicio Oficial de Difusión, Radio, Televisión y Espectáculos (SODRE)

MONTO Y FUENTE:

BID/OC:	US\$28 millones	70%
Aporte local:	US\$12 millones	30%
Total:	US\$40 millones	100%

PLAZOS Y CONDICIONES FINANCIERAS:

Plazo de amortización:	20 años
Período de Gracia:	4,5 años
Período de desembolso:	4 años
Tipo de interés:	variable
Inspección y vigilancia:	1%
Comisión de crédito:	0,75% monto no desembolsado
Moneda del Préstamo:	US dólares de la Facilidad Unimonetaria.

OBJETIVOS:

La finalidad del Programa es promover la recuperación del área denominada La Aguada de Montevideo, que se caracteriza por tener un potencial de desarrollo importante e inmuebles públicos deteriorados de valor patrimonial.

Con el Programa se prevé: (i) financiar junto con el sector privado la rehabilitación y equipamiento de bienes inmuebles públicos de interés patrimonial y cultural; (ii) financiar infraestructura pública básica en el espacio público de las áreas deterioradas; y (iii) fomentar la gestión pública y privada del patrimonio cultural a ser rehabilitado.

DESCRIPCION: El Proyecto tiene cuatro componentes:

1. Rehabilitación patrimonial de la Estación de trenes Artigas (US\$6,2 millones) . Este componente comprende aquellas inversiones de carácter público, y mínimamente necesarias, para preservar el "casco" de la Estación y preparar la propiedad para su puesta en concesión/venta

privada. Las inversiones son: (i) reparación de techumbre y fachadas exteriores en el edificio de la Nave Central; y (ii) desarrollo de un nuevo espacio para terminal de pasajeros y oficinas de la Administración de Ferrocarriles del Estado (AFE) dentro de los límites del Patio de Maniobras (ver 2.7). Estas inversiones se justifican estratégicamente porque son una señal concreta de compromiso del sector público para recuperar este activo patrimonial, y abrir oportunidades para su operación privada comercial.

2. Mejoramiento de infraestructura urbana del barrio de La Aguada (US\$12,3 millones). Este componente comprende: (i) la readecuación de plazas y parques públicos; (ii) la repavimentación y reacondicionamiento de calles; (iii) la provisión de luminarias, mobiliario urbano, arborización de mínimo costo de preservación; (iv) la semaforización y señalización de calles; y (v) la reparación de poliductos de servicios básicos de agua potable y saneamiento que sea necesario llevar a cabo como consecuencia de las obras de mejoramiento de calles. Estas inversiones permitirán mejorar la accesibilidad a la Estación Artigas y su espacio circundante con el resto de la ciudad; contribuirán asimismo, a mejorar la calidad ambiental del entorno, y se adecuarán a los usos futuros esperados de tipo cultural y comercial para la Estación.
3. Equipamiento para el desarrollo de actividades culturales de la Estación Artigas y del nuevo Complejo Cultural del SODRE (US\$13,6 millones). Este componente comprende: (a) las inversiones de adecuación de espacio para un Centro Cultural a ser ubicado en el cuerpo principal del edificio principal de la Estación Artigas, y para el equipamiento especializado de sonido, iluminación y acústica, adecuado a los usos previstos (vgr. salas para exposiciones especiales y conferencias sobre arte y cultura); y (b) las inversiones para equipamiento general necesario para acondicionar las salas del nuevo Complejo Cultural del SODRE (vgr. salas para espectáculos musicales, teatrales, cinematográficos), son: (i) sistemas especiales para maquinarias escénicas; (ii) pisos y revestimientos especiales; (iii) sistemas y equipos eléctricos y electrónicos; (iv) mobiliario general y especial; y (v) sistemas de protección contra incendios y control de seguridad. Estas inversiones apoyan así la

estrategia del gobierno del Uruguay (GdU) para consolidar el "corredor cultural" de la ciudad, que uniría a la Estación Artigas rehabilitada ubicada en el área del puerto, con el centro de Montevideo.

4. Asistencia técnica para la gestión cultural de la Estación Artigas y del nuevo Complejo Cultural del SODRE (US\$0,5 millones). Esta asistencia técnica está dirigida a apoyar a los ejecutores en la contratación de servicios de consultoría especializada para: (a) formular la estrategia de gestión del Centro Cultural de la Estación Artigas, centrada en el análisis de mejores alternativas para financiar y (b) promover la programación de corto y mediano plazo de los eventos que planea ofrecer el nuevo Complejo Cultural del SODRE.

**REVISION DE MEDIO
AMBIENTE Y
ASPECTOS SOCIALES:**

El CESI aprobó el ESIR el 16 de enero de 1998. Los comentarios del CESI se resumen como sigue: (i) el área que sería afectada por las inversiones hace parte del tejido urbano del barrio de La Aguada, y por ende los impactos ambientales positivos y negativos incidirán principalmente sobre el medio humano; (ii) los impactos negativos del Programa son de baja magnitud y corresponden a la etapa de ejecución de obras, por lo que los pliegos de licitación de las obras incluirán las medidas de mitigación necesarias; y (iii) en la etapa de operación se deberán asegurar el mantenimiento de las inversiones y la recolección de residuos sólidos del área. Estos comentarios están incorporados en los párrafos 5.11 a 5.13. El EIA fue enviado al PIC el 22 de diciembre de 1997 y el ESIR será enviado al PIC el 28 de enero de 1998.

BENEFICIOS:

El beneficio principal del proyecto proviene de la valorización que se espera ocurrirá en el área de influencia del proyecto, valorización que se dará en función de la mayor y mejor utilización comercial y cultural de los espacios de la estación, el barrio y el Complejo Cultural del SODRE. Resulta interesante mencionar que la inversión pública será de montos relativamente menores ya que se espera movilizar recursos privados en la renovación urbana y conservación patrimonial a lo largo de su ejecución (Se estima que la inversión privada total, tanto directa como inducida por el Programa, llegue a ser 5 veces la pública).

Desde el punto de vista urbanístico, la rehabilitación de la Estación Artigas y el mejoramiento de la infraestructura del barrio de La Aguada, permitirán la atracción subsecuente de actividades comerciales y residenciales que generarán un patrón de ocupación del suelo y activos inmobiliarios más eficientes en el área, revirtiendo el deterioro creciente del medio ambiente construido.

Finalmente, desde el punto de vista social-cultural, el Programa permitirá la recuperación de patrimonio cultural cuyos beneficios se refieren a la opción de uso y existencia de centros para espectáculos y actividades culturales, para los cuales existe demanda comprobada por parte de la población montevideana. El programa asegurará que la gestión eficiente de los servicios que ofrezcan estos equipamientos, sea resultado de la coordinación pública y privada para movilizar fondos de donación para tal fin.

RIESGOS:

El riesgo principal para el Programa se origina en el bajo dinamismo del sector inmobiliario montevideano el cual solo genera una demanda moderada por espacio comercial, residencial, recreacional, o de manufacturas en áreas centrales. Este riesgo se ha mitigado en el dimensionamiento de los emprendimientos públicos y privados del Programa, utilizando parámetros conservadores de demanda que han sido estimados mediante estudios de mercado para actividades culturales y comerciales.

Un segundo riesgo relacionado es la posible ausencia de respuesta de parte del sector privado para participar financiando y operando los emprendimientos del Programa. No obstante el Programa ha sido diseñado de tal forma que de no materializarse el interés privado, solo se realizarían obras mínimas de reparación de la Estación (ver 3.7), las cuales tienen importante valor independientemente de la inversión privada.

Un tercer riesgo se refiere a la participación de diversos organismos públicos (BHU, AFE, Autoridad de Puertos, Ministerio de Obras, Intendencia de Montevideo, etc.) con intereses diferentes en los emprendimientos del Programa. Este riesgo será superado por la creación de una Sociedad de Desarrollo, y la aprobación del Plan Maestro por parte de la Junta Departamental que representa a la comunidad. Se espera así que la Sociedad de Desarrollo, bajo la figura de sociedad anónima,

asegurará la cooperación y coordinación entre diferentes entidades públicas.

**CLASIFICACION
SOCIAL Y
FOCALIZACION A LOS
GRUPOS DE BAJOS
INGRESOS:**

Dado que este proyecto beneficiará a la población de Montevideo como un todo sin sesgo a ningún grupo específico y conforme a lo estipulado en el documento de la Octava Reposición de Recursos (AB-1704, párrafo 2.13), se ha determinado que el Programa propuesto no cumple con las características de un programa dirigido esencialmente a las poblaciones pobres. De acuerdo a los sectores descritos en el párrafo 2.15 del mismo documento, el programa tampoco puede clasificarse dentro de la categoría de equidad social y reducción de pobreza.

**ESTRATEGIA DEL
BANCO EN EL PAIS
Y EN EL SECTOR:**

Con este Programa, la participación del Banco contribuye a la Estrategia del Banco para fomentar el interés privado en operaciones de desarrollo urbano con objetivos públicos de rehabilitación patrimonial en el Uruguay. Específicamente, el Program busca lograr un uso más eficiente de este patrimonio y mejorar la recuperación de las áreas urbanas centrales deterioradas como es el caso de Montevideo. A estos efectos, el Banco aportará la experiencia adquirida a proyectos similares contribuyendo a la rápida consolidación del mecanismo institucional y financiero que garantizará la sustentabilidad de largo plazo del proceso de recuperación urbana.

Asímismo, como parte de su estrategia, el Banco podría considerar una etapa posterior de este Programa que comprendería la rehabilitación y equipamiento de bienes inmuebles patrimoniales ubicados en cinco ciudades del interior: (i) la Estación de la AFE en Pando; (ii) la Estación de la AFE en Rivera; (iii) la Usina de UTE en Salto; (iv) la Estación de la AFE en San José; y (v) la ex-Usina de UTE en Tacuarembó (ver 1.12). Esta etapa eventualmente se ejecutaría mediante la aprobación de un préstamo en el futuro en función de comprobar el éxito de la estrategia de participación privada adoptada para la puesta en ejecución del Programa, así como de la factibilidad técnica y económica de los proyectos que comprenda dicha etapa (ver 3.35).

**CONDICIONES
CONTRACTUALES
ESPECIALES:**

El primer desembolso del Programa está condicionado a que: (i) esté operando la Sociedad de Desarrollo con el personal y características acordadas (ver 3.1); (ii) el BHU haya llevado a cabo los convenios interinstitucionales con la IMM, el SODRE y la Sociedad de Desarrollo para asegurar la debida

transparencia de los flujos financieros del Programa (ver 4.36); y (iii) se hayan contratado los servicios de consultoría para preparar las estrategias para desarrollar la gestión del Centro Cultural de la Estación Artigas (ver 3.15) y del Nuevo Complejo Cultural del SODRE (ver 3.18).

Otras condiciones especiales del Programa serán: (i) antes del primer llamado a licitación para las obras de mejoramiento de infraestructura urbana del barrio de La Aguada, el prestatario deberá presentar al Banco, evidencia de que se ha contratado, mediante procedimientos y términos de concesión previamente acordados con el Banco, a la empresa concesionaria de la Estación Artigas y que se ha vendido, dentro de las condiciones previamente acordadas con el Banco, los terrenos correspondientes al Patio de Maniobras y galpones de la Estación (ver 3.7); (ii) la realización de una evaluación a medio término para analizar el avance del Programa, proponer medidas correctivas si fuesen necesarias para asegurar la buena marcha del mismo, y ser un insumo más de información que contribuya a la definición de una eventual segunda etapa del Programa para las otras cinco ciudades del interior (ver 3.35); (iii) la contratación de consultoría para el seguimiento externo del Programa a los seis meses de la fecha de vigencia del contrato de Préstamo (ver 3.31); (iv) la presentación al Banco de los informes de consultoría correspondientes a las estrategias de gestión del Centro Cultural de la Estación Artigas (ver 3.15) y del Nuevo Complejo Cultural del SODRE (ver 3.18), dentro del plazo de un año de vigencia del contrato de préstamo; y (v) una evaluación ex-post del programa (ver 3.40).

**ADQUISICION
DE BIENES OBRAS
Y SERVICIOS:**

Los montos límites por sobre los cuales las adquisiciones se harán por licitaciones pública internacional son: US\$250.000 en el caso de adquisición de bienes y contratación de servicios conexos; y los US\$2.000.000 cuando se trate de realización de obras. Las adquisiciones abajo de estos límites serán licitadas según la legislación nacional, utilizándose procedimientos que no están en conflicto con las reglas del Banco y que han sido acordados previamente con el Banco.

**EXCEPTIONES A LA
POLITICA DEL
BANCO:**

Ninguna

I. MARCO DE REFERENCIA

A. Desarrollo urbano y recuperación patrimonial

1. Deterioro de áreas centrales y de los edificios patrimoniales

- 1.1 Uruguay es uno de los países más urbanizados de América Latina ya que más del 85% de sus 3 millones de habitantes residen en ciudades. La red de centros urbanos del país es dominada por la ciudad de Montevideo la cual, con 1,4 millones de habitantes, concentra el 45% de la población nacional y el 52% de la población urbana. Existe una red de centros urbanos compuesta de otros 52 asentamientos entre los que se destacan Salto (93,000 habitantes), Paysandú (75,000), Las Piedras (66,000) y Rivera (63,000).
- 1.2 La mayoría de los centros urbanos y en particular la ciudad de Montevideo, tienen áreas peri-centrales ^{1/} afectadas por complejos procesos de obsolescencia funcional, económica o física. No obstante tener localizaciones privilegiadas respecto a las áreas centrales donde se concentran las actividades de gobierno y de negocios, estas áreas peri-centrales están siendo abandonadas por la población y las actividades económicas. Este fenómeno afecta a la eficiencia del funcionamiento urbano al incrementar la presión de desarrollo residencial, comercial y recreacional en la periferia y no utiliza plenamente el capital físico de edificios y tierras bien dotados de infraestructura. Entre las barreras que impiden la renovación espontánea de estas áreas por la inversión privada se cuentan: las externalidades negativas generadas por inmuebles públicos y privados abandonados o sub-utilizados, la fragmentación de la propiedad, y el deterioro del espacio público.
- 1.3 Entre los inmuebles públicos en desuso que contribuyen al deterioro de las áreas peri-centrales en Uruguay destacan las estaciones y patios de maniobras del ferrocarril de propiedad de la Administración de Ferrocarriles del Estado (AFE) y las antiguas usinas de generación eléctrica de la Administración Nacional de Usinas y Transmisiones Eléctricas del Estado (UTE). La interconexión de la red de energía eléctrica y el hecho de que los servicios de transporte de pasajeros por ferrocarril han sido descontinuados en todas las ciudades (con excepción de algunos servicios sub-urbanos en Montevideo), han dejado estas instalaciones en desuso. Algunos de estos edificios, como la Estación Central General Artigas de Montevideo y sus galpones, han sido declarados monumentos nacionales lo que enfrenta al sector público ante la responsabilidad de su preservación. Por lo tanto, el abandono de estos activos inmobiliarios no sólo representa una barrera para la rehabilitación y reciclaje de las áreas donde se

^{1/} Se denomina "peri-centrales" a las áreas que constituyen el primer anillo perimetral de las áreas centrales de las ciudades. Estas áreas originalmente acogían las actividades residenciales de los grupos de mayores ingresos o, en el caso de Montevideo, actividades económicas ligadas a la importación-exportación.

ubican, sino que también el peligro de pérdida de edificios de valor patrimonial.

2. Oportunidades de recuperación urbana y patrimonial

- 1.4 El Gobierno de la República Oriental del Uruguay (GdU) está interesado en promover la recuperación de este patrimonio inmobiliario y cultural y a la vez incentivar la recuperación de las áreas centrales donde se localizan. Para estos efectos ha identificado seis casos de áreas peri-centrales en diversas ciudades del país que tienen importantes activos públicos y edificios patrimoniales y que ofrecen oportunidades para su recuperación y re-desarrollo. Estas incluyen además de la Estación Artigas localizada en el Barrio La Aguada en Montevideo, las ex-usinas de generación eléctrica de Tacuarembó y Salto y las estaciones de ferrocarril de San José, Rivera y Pando. A efectos de capturar las oportunidades de desarrollo que estos activos ofrecen, el GdU ha formulado el Programa Nacional de Recuperación Urbana (PNRU) objeto de este documento.

3. Estrategia de recuperación

- 1.5 Consistente con la experiencia reciente de ciudades que han abordado exitosamente programas de recuperación urbana, el GdU propone una estrategia basada en la concertación de las actividades de los sectores público y privado. En esta estrategia, la inversión pública genera externalidades que atraen a la inversión privada que rehabilita o redesarrolla propiedades en las áreas de intervención.
- 1.6 En el caso de PNRU, el GdU propone usar inversiones en rehabilitación de edificios de interés patrimonial (arquitectónico o histórico) para acoger actividades culturales y comerciales y promover el desarrollo privado de los patios de maniobra de las estaciones de ferrocarril. De esta manera se introducen actividades dinámicas en las áreas peri-centrales que interesa rehabilitar. Incorporando las lecciones de experiencias europeas y norteamericanas recientes -- que indican que para asegurar la sustentabilidad de largo plazo de las inversiones en recuperación patrimonial es necesario incorporar como socios en la recuperación al sector privado y fomentar la recuperación del entorno edilicio de los monumentos -- el GdU propone concertar acciones con las Municipalidades para reformar el entorno regulatorio de desarrollo urbano y realizar inversiones en el espacio público de los barrios donde se localizan los activos a rehabilitar. El GdU se propone por lo tanto incorporar activamente al sector privado en el financiamiento de inversiones en recuperación de edificios patrimoniales y de re-desarrollo de activos inmobiliarios públicos.

B. Características de las áreas de recuperación

1. Barrio La Aguada y Estación Central de Montevideo

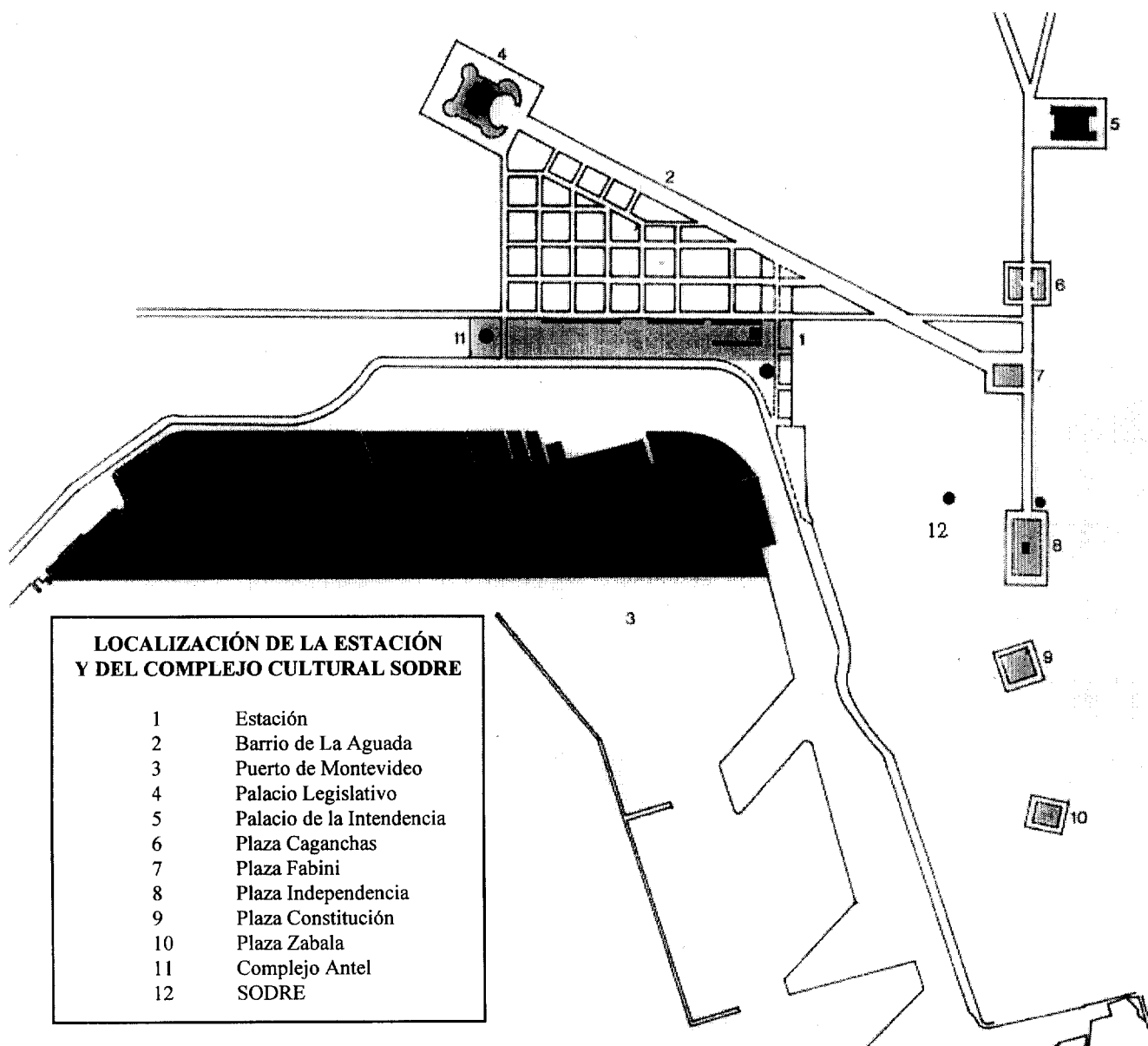
a. El barrio y los activos públicos

- 1.7 El barrio La Aguada está localizado en el centro de la ciudad de Montevideo, es contiguo a la mayor concentración de actividades comerciales, de servicios y culturales de la ciudad y contiene las instalaciones de la Estación Central General Artigas ubicadas en un predio de 7,8 hectáreas, lo suficientemente grande para que un emprendimiento localizado allí tenga un impacto significativo sobre la recuperación del barrio en su entorno inmediato en un área de aproximadamente 24 hectáreas. Los usos de suelo predominantes en La Aguada son los industriales (galpones de almacenamiento), comerciales (distribución mayorista y de automotores) y, en menor medida, residenciales. El parque edilicio del barrio está deteriorado y sus perspectivas de recuperación se ven afectadas por el abandono de las instalaciones de la Estación. Los activos inmobiliarios de la Estación incluyen el edificio histórico del terminal de pasajeros, construido en 1890 y declarado patrimonio nacional (1,25 has.), los galpones que alojaban los talleres y que constituyen interesantes expresiones de la arquitectura industrial del fines del siglo XIX, también declarados patrimonio histórico (1,3 has.) y los patios de maniobra de trenes (5,3 has.).

b. Potencial de desarrollo

- 1.8 El potencial de desarrollo de corto y mediano plazo de los activos inmobiliarios de la Estación y la recuperación del barrio de La Aguada está determinado por las posibilidades de desarrollo del entorno, las características de la demanda inmobiliaria actual de Montevideo y por el rol que el barrio puede jugar en la oferta de espacio construido. Los estudios de mercado inmobiliario realizados por el GdU dan cuenta de un crecimiento lento de la demanda por espacio en todas las categorías de uso y para todos los estratos de la población ^{2/}. En parte este es el resultado del bajo tamaño de mercado y bajo crecimiento demográfico de Montevideo, algo menos del 1% anual. La oferta de espacio habitacional que el barrio puede hacer se encuentra afectada por su imagen de deterioro y por su situación alejada de la costa, localización residencial privilegiada por los hogares de mayores ingresos de Montevideo. Como potencial localización de comercios, el barrio debe competir con cuatro centros comerciales periféricos de reciente desarrollo y creciente popularidad entre los consumidores de mayores ingresos. Como localización potencial de oficinas, el barrio y los terrenos de la Estación enfrentan restricciones originadas en un mercado de oficinas muy poco

^{2/}Ver "El plan FENIX. Estudio de mercado y de factibilidad económico-financiero para La Aguada y las cinco intervenciones del interior" - Economic Research Associates, Montevideo, Octubre de 1997.



desarrollado con una limitada demanda por espacio con amenidades modernas.

- 1.9 Sin embargo, el barrio de La Aguada tiene el potencial para hacer una oferta singular en el mercado inmobiliario de Montevideo. Su localización central respecto al centro de negocios y comercio, unida a la existencia de múltiples instalaciones culturales en los alrededores de la Aguada (teatros, cines, salas de concierto, etc.) lo hacen atractivo para toda la ciudad de Montevideo expandiendo su área de mercado potencial para actividades especializadas de cultura y entretenimiento. Aprovechando estas ventajas, el desarrollo de los activos de la Estación y la promoción de la recuperación del barrio de La Aguada pueden ofrecer servicios que no existen en la oferta inmobiliaria y de este modo atraer parte de la demanda que hoy se canaliza a otros sectores de la ciudad. Esta estrategia puede ser potenciada reforzando en el barrio el rol especializado en actividades culturales y de esparcimiento que tienen los alrededores, vinculándola con el corredor cultural de Montevideo que incluye las actividades de teatro, cines y restaurantes que se desarrollan en el área incluida entre la Plaza del Entrevero, la Ave. 18 de Julio, el Teatro Solís en la Plaza Independencia y el nuevo edificio del Servicio Oficial de Difusión, radio, televisión y espectáculos (SODRE).
- 1.10 En efecto, los estudios de mercado concluyen que el mejor potencial de desarrollo de los activos de la Estación Artigas se lograría aprovechando la flexibilidad del sitio para combinar una variedad de usos especializados (recreación activa, comercio especializado, oficinas modernas) bajo formatos no disponibles en la oferta actual de Montevideo. La factibilidad de estos desarrollos potenciales depende de que se asocien a un centro cultural y de entretenimiento diversificado en el edificio de la Estación. Estos usos, conjuntamente con las actividades auxiliares y vinculadas (restaurantes, servicios, etc.) pueden dar fundamento económico al reciclaje sustentable de los edificios patrimoniales del terminal de pasajeros y los galpones y al re-desarrollo de los patios de maniobra.
- 1.11 La Tabla I.1 sintetiza la combinación de usos más recomendable y el potencial de desarrollo estimado por los estudios de mercado para el edificio de la Estación Artigas y los patios de maniobra:

Tabla I.1 Programa recomendado para desarrollar los activos de AFE

Activo inmobiliario	Uso potencial	Superficie desarrollable m2
Estación Artigas		19.012
	Cultural	5.294
	Comercial	8.418
	Centro de eventos	2.800
	Areas de servicios	2.500
Patio de Maniobras		48.000
	Comercio minorista	5.000
	Restaurantes	3.000
	Cine multiplex	4.000
	Oficinas	31.000
	Hotel	5.000

2. Potencial de desarrollo de los activos del interior

- 1.12 La mayoría de los usos identificados para los activos del interior, (predios de estaciones del ferrocarril y antiguas usinas eléctricas), son de naturaleza más orientada a la comunidad que a lo comercial y servirían para mejorar la calidad de los servicios culturales y comunitarios a la vez que para reciclar y conservar edificios de interés histórico y cultural. La base económica agrícola y turística de los centros urbanos del interior no genera demanda por espacio de oficinas, en tanto que la demanda por espacio comercial es poco dinámica en razón de su bajo tamaño de mercado y con poca diversificación del mismo. Dadas estas condiciones de mercado, el GdU acordó iniciar actividades en el caso más favorable detectado, la Estación Artigas de Montevideo, como primera etapa del PNRU. Por esta razón, no se incluirán inversiones en el interior en este Programa, sin embargo durante su ejecución se desarrollarán con detalle los estudios que permitan avanzar en la recuperación de los activos patrimoniales del interior. (El Anexo I-1 disponible en los archivos técnicos del Programa, contiene una síntesis del potencial de desarrollo de las localidades del interior elaborada por el GdU).

C. Fundamento de la participación del Banco en el Programa

1. Estrategia del Banco en el País

- 1.13 El foco de la Estrategia del Banco es apoyar al Gobierno en promover una expansión de la inversión como motor del crecimiento, en particular mejorando la capacidad de la economía para aprovechar las oportunidades que ofrecen MERCOSUR y otros mercados externos.

Con ese propósito, la asistencia del Banco se concentraría en tres objetivos principales: (i) para racionalizar el gasto público y lograr el equilibrio fiscal, apoyará la profundización de las acciones de reforma estructural del Sector Público, en especial las reformas de la Seguridad Social y de la Administración Pública; (ii) para recuperar la competitividad y fomentar el aumento de la inversión, respaldará las iniciativas orientadas a continuar mejorando el entorno para el desarrollo de la inversión privada, incluyendo el financiamiento de infraestructura básica y apoyando la implementación de una estrategia de desarrollo empresarial; y (iii) para poder mantener los buenos niveles alcanzados por el país en materia de servicios sociales, y asegurar la disponibilidad del capital humano requerido para el crecimiento sustentable en el contexto de MERCOSUR y globalización de mercados, apoyará los esfuerzos por mejorar la prestación y calidad de los servicios, aumentando su eficiencia y precisando su focalización, en especial para modernizar la educación y la salud, y desarrollar la infraestructura sanitaria.

2. Justificación de la participación del Banco

- 1.14 La participación del Banco en el PNRU le permitirá contribuir a promover la inversión privada en el esfuerzo de conservación del patrimonio y recuperación del área urbana central de Montevideo, con miras a lograr un uso más eficiente de este patrimonio y mejorar el funcionamiento de dicha área. Para ello, el Banco ha aportado su conocimiento y experiencia adquirida en proyectos similares contribuyendo a garantizar la sustentabilidad de largo plazo del proceso de recuperación urbana.
- 1.15 En efecto, en el mes de abril de 1997, el BHU y el Banco organizaron un taller ("workshop") en Montevideo para promover las características generales del PNRU y el potencial de desarrollo del Programa ante interesados del sector privado internacional. La respuesta de los asistentes fue muy favorable, más de doce grupos privados internacionales y de la región presentaron sus ideas para rehabilitar y desarrollar comercialmente la Estación Artigas. Este resultado favorable del taller, a la vez permitió al BHU mantener el interés del sector privado a lo largo de la preparación del Programa, utilizando medios de información permanente tales como el "Web Page".

II. EL PROGRAMA

A. Objetivos

- 2.1 La finalidad del Programa es promover la recuperación del área denominada La Aguada de Montevideo, que se caracteriza por tener un potencial de desarrollo importante e inmuebles públicos de valor patrimonial deteriorados.
- 2.2 Con el Programa se prevé: (i) financiar junto con el sector privado la rehabilitación y equipamiento de bienes inmuebles públicos de interés patrimonial y cultural; (ii) financiar infraestructura pública básica en el espacio público de las áreas deterioradas; y (iii) fomentar la gestión pública y privada del patrimonio cultural a ser rehabilitado.
- 2.3 El Marco Lógico y las metas del Programa se encuentran en el Anexo II-1.

B. Descripción del Programa

- 2.4 De acuerdo a los objetivos mencionados, el Programa comprende cuatro componentes, tres de inversión y uno de asistencia técnica:
 - 1. Recuperación patrimonial de la Estación Artigas. (US\$6,2 millones)
- 2.5 La recuperación patrimonial de la Estación Artigas comprende un conjunto de inversiones de carácter eminentemente público tanto en la Nave Central de la Estación como en su Patio de Maniobras. Estas inversiones se dividen en dos categorías distintas: (i) las de rehabilitación del edificio de la Nave Central; y (ii) las relativas a la reubicación de los espacios actuales de oficinas y terminal de pasajeros, ocupados y operados por la AFE, dentro del área comprendida por el Patio de Maniobras.
- 2.6 Las inversiones para rehabilitar el edificio de la Nave Central son las necesarias para preservar el "casco" de la Estación hacerlo atractivo para una operación de concesión privada, y comprenden: (i) obras para reparar la techumbre del bloque principal, las naves laterales y la Nave Central; y (ii) obras de reparación y limpieza de las fachadas exteriores de la Estación.
- 2.7 Las inversiones que, se llevarán a cabo para reubicar el espacio de oficinas que ocupa actualmente la AFE en la Estación, responderán a una estimación conservadora de las necesidades de la institución, dadas sus funciones actuales y previstas para los próximos cinco años. Asimismo, las inversiones para reubicar la estación alternativa de pasajeros en el extremo noroeste del Patio de Maniobras, se basarán en una estimación conservadora de la proyección del volumen actual para los próximos años.

2. Mejoramiento de la infraestructura urbana del barrio de La Aguada. (US\$12,3 millones)

- 2.8 Este componente de mejoramiento consiste en inversiones de infraestructura pública que se han identificado como prioritarias en el Plan Maestro elaborado para el barrio de La Aguada, bajo los siguientes criterios técnicos y urbanísticos: (i) conectan la Estación Artigas con el espacio público circundante; (ii) mejoran la accesibilidad de la Estación y el barrio con la Ciudad Vieja; (iii) se adecuan a los usos futuros esperados para la Estación; y (iv) contribuyan a mejorar la calidad ambiental del barrio.
- 2.9 Las obras comprendidas dentro de este componente son: (i) la creación y/o reacondicionamiento de plazas y parques públicos; (ii) el mejoramiento de calles, contemplando su repavimentación o reacondicionamiento; (iii) la provisión de luminarias, mobiliario urbano, y arborización de mínimo costo de preservación; (iv) la semaforización y señalización de calles; y (v) la reparación de ductos de servicios básicos de agua potable y saneamiento que sea necesario llevar a cabo como consecuencia de las obras de mejoramiento de calles.

3. Equipamiento para el desarrollo de actividades culturales. (US\$13,6 millones)

a. Estación Artigas. (US\$3,0 millones)

- 2.10 En la Estación Artigas se harán inversiones de adecuación para desarrollar un centro cultural ubicado en las plantas altas del cuerpo principal del edificio y de su ala norte. Las inversiones previstas para este componente comprenden la readecuación de un espacio de 4.300m², incluyendo demoliciones menores de tabiquería interior e instalación de equipamiento de sonido, iluminación y acústico, adecuado a los usos previstos. El centro será un espacio que alojará diferentes tipos de actividades culturales relacionadas entre sí, tales como: (i) salas para exposiciones especiales de arte; (ii) salas museográficas de historia natural y antropología; (iii) espacios para organizaciones culturales públicas y privadas; y (iv) conferencias nacionales e internacionales sobre arte y cultura. Su presencia reforzará el carácter patrimonial de la Estación y se complementará con la demanda que surja para las actividades comerciales privadas que se concesionen en el primer nivel y Nave Central de la Estación.

b. Nuevo Complejo Cultural del SODRE. (US\$10,6 millones)

- 2.11 El corredor cultural de Montevideo tendrá en un extremo la Estación Artigas rehabilitada, y en el otro extremo el Teatro Solís, pasando por el nuevo Complejo Cultural del SODRE. Este Complejo sustituye el antiguo edificio del Estudio Auditorio SODRE que fue destruido por un incendio en el año de 1971. El Complejo ocupa el mismo terreno en el que se ubicaba el Estudio Auditorio, y consistirá en una serie de salas destinadas a brindar espectáculos musicales (en

especial líricos, sinfónicos y de cámara) ballet, teatrales, cinematográficos, y de talleres de representaciones informales.

- 2.12 El costo total del Complejo asciende a US\$94 millones, de los cuales ya se han ejecutado US\$43 millones. De este total quedan por ejecutar US\$51 millones, de los cuales US\$24 millones corresponden al equipamiento general (ascensores, aire acondicionado, etc.) y especializado (sonido, iluminación, acústica etc.) que necesitarán las salas. La terminación del Complejo está programada para septiembre de 1999.
- 2.13 Las inversiones que el Programa financiará corresponden al equipamiento general necesario para acondicionar las salas del Complejo y recibir adecuadamente los equipos especializados de sonido, iluminación y acústica escénica. Las inversiones contempladas bajo este concepto, son: (i) sistemas especiales para maquinarias escénicas; (ii) pisos y revestimientos especiales; (iii) sistemas y equipos eléctricos y electrónicos; (iv) mobiliario general y especial; y (v) sistemas contra incendios y de control de seguridad.
4. Asistencia Técnica para la gestión cultural. (US\$0,5 millones)
- a. Estación Artigas. (US\$0,2 millones)
- 2.14 Para la gestión del centro cultural de la Estación Artigas, durante la ejecución del Programa se explorarán entre otras alternativas: (i) la concesión de sus diferentes espacios de eventos a una o varias instituciones públicas y privadas interesadas en promover actividades culturales; y (ii) la formación de una "fundación cultural" (asociación civil sin fines de lucro) pública-privada.
- 2.15 Estas alternativas serán parte del diseño de una estrategia de gestión público-privada para el centro cultural, que promueva una combinación de subvenciones y donaciones, tal que haga sostenible su operación y mantenimiento. El Programa brindará los recursos de asistencia técnica necesarios para llevar a cabo el diseño de esta estrategia.
- b. Nuevo Complejo Cultural del SODRE. (US\$0,3 millones)
- 2.16 En este contexto el Programa plantea desarrollar una estrategia para administrar eficientemente el nuevo Complejo Cultural del SODRE. La idea es que esta estrategia de nueva gestión de las actividades culturales del SODRE se apoyarán en el proceso de reestructuración institucional ya en marcha. A estos efectos, la asistencia técnica que el Programa ofrecerá al SODRE contemplará: (i) formulación de una estrategia para financiar y promover la programación de mediano y corto plazo del nuevo Complejo Cultural, incluyendo la participación activa de fundaciones privadas; y (ii) formación de capacitación de alta gerencia en gestión cultural. Esta asistencia técnica será contratada al inicio de la ejecución del Programa.

C. Costo y Financiamiento del Programa

- 2.17 El costo total del Programa se ha estimado en el equivalente a US\$40 millones, de los cuales el Banco financiaría US\$28 millones con recursos provenientes de capital ordinario, y por el aporte local en el equivalente de US\$12 millones.
- 2.18 El BHU asumirá ante el Banco la responsabilidad financiera de aportar la contrapartida local y de atender el servicio de la deuda originada en el financiamiento del Banco, y actuará como canalizador de recursos a la Sociedad de Desarrollo y al SODRE. El BHU convendrá con la IMM y con el SODRE los respectivos aportes en la parte proporcional de la contrapartida local que les corresponda y la devolución de los recursos recibidos, así como los costos financieros proporcionales, los que serán destinados al pago parcial del financiamiento.
- 2.19 El siguiente cuadro muestra la distribución del costo total del Programa por fuentes de financiamiento:

Cuadro II.2. COSTO Y FINANCIAMIENTO DEL PROGRAMA (en millones de US\$)				
COMPONENTES Y CATEGORIAS	TOTAL POR FONDO			
	BID-CO	LOCAL	TOTAL	%
I. ADMINISTRACION	1,0	1,6	2,6	6,5
1.1 Ente Ejecutor (S.A. Fénix)	-	1,6	1,6	
1.2 Asistencia técnica (PPF y ejecución del Programa)	1,0	-	1,0	
II. COSTOS DIRECTOS (incluyen diseños e imprevistos)	26,7	5,9	32,6	81,5
2.1 RECUPERACION PATRIMONIAL DE LA ESTACION ARTIGAS	5,2	1,0	6,2	
2.1.1 Nave Central	1,5	0,3	1,8	
2.1.2 Patio de Maniobras	3,7	0,7	4,4	
2.2 INFRAESTRUCTURA URBANA DEL BARRIO DE LA AGUADA	10,0	2,3	12,3	
2.2.1 Mejoramiento de calles y plazas	10,0	2,3	12,3	
2.3 EQUIPAMIENTO PARA EL DESARROLLO DE ACTIVIDADES CULTURALES	11,0	2,6	13,6	
2.3.1 Centro Cultural de la Estación Artigas	2,4	0,6	3,0	
2.3.2 Nuevo Complejo Cultural del SODRE	8,6	2,0	10,6	
2.4 ASISTENCIA TECNICA (gestión cultural)	0,5	-	0,5	
2.4.1 Espacio Cultural de la Estación Artigas	0,2	-	0,2	
2.4.2 Nuevo Complejo Cultural del SODRE	0,3	-	0,3	
SUB-TOTAL (I + II)	27,7	7,5	35,2	88,0
III. COSTOS FINANCIEROS	0,3	4,5	4,8	12,0
3.1 Intereses	-	4,0	4,0	
3.2 Comisión de Crédito	-	0,5	0,5	
3.3 F.I.V.	0,3	-	0,3	
TOTAL (I+II+III)	28,0	12,0	40,0	100,0
%	70,0	30,0	100,0	

- 2.20 El Banco ha sido informado por las autoridades del SODRE, que el GdU está gestionando un posible co-financiamiento de Francia para el equipamiento del Nuevo Complejo Cultural del SODRE. Si estas negociaciones llegan a ser efectivas, el Banco y el BHU acordarán los ajustes en la partida de inversión correspondiente del cuadro de costos.
- 2.21 Se propone que el eventual préstamo del Banco se ajuste a los términos siguientes:

Cuadro II.3. CONDICIONES DE FINANCIAMIENTO	
Monto del Préstamo	US\$28.000.000
Plazo de amortización	20 años
Período de gracia	4,5 años
Período de desembolsos	4 años
Tipo de interés	Variable
Inspección y vigilancia	1%
Comisión de crédito	0,75% sobre monto no desembolsado

ESTACIÓN CENTRAL GENERAL ARTIGAS



Aerial View/Vista Aérea



Train Depot Interior/Andenes

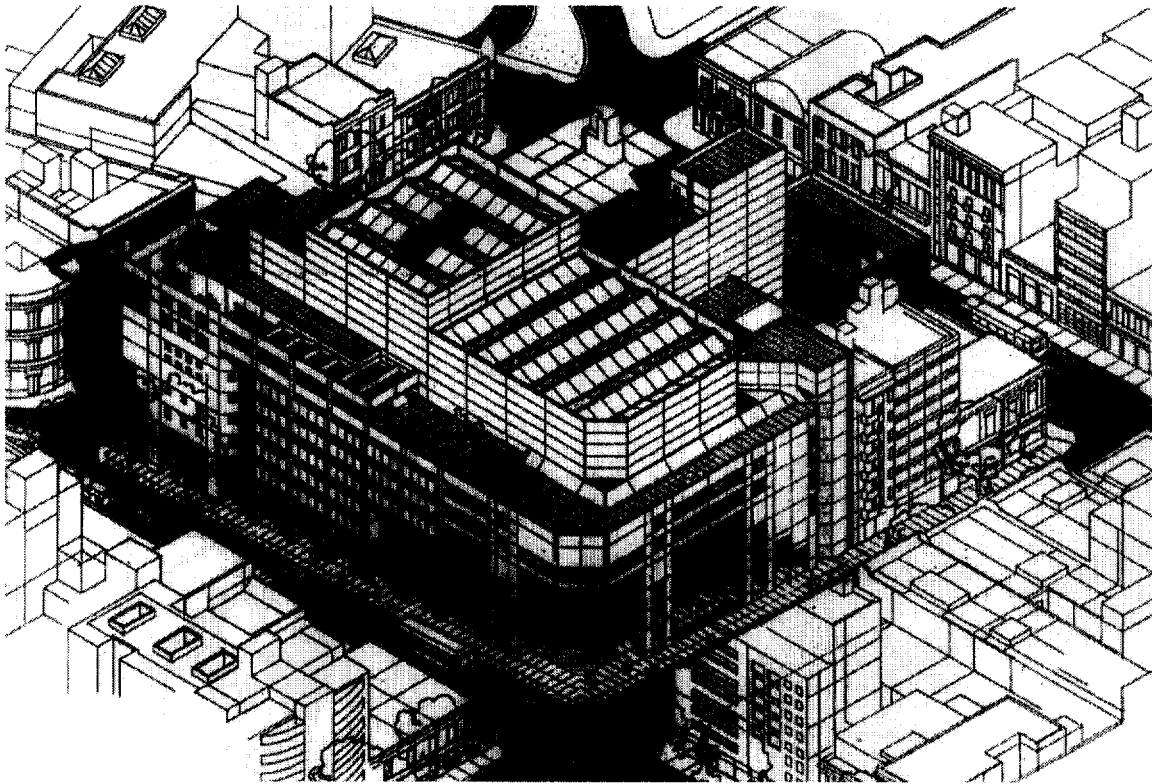
ESTACIÓN CENTRAL GENERAL ARTIGAS



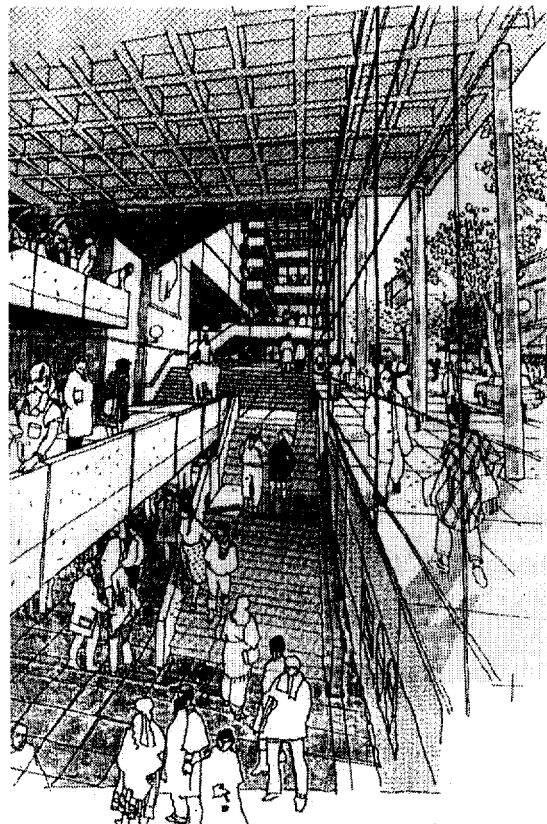
Facade/Fachada Principal



Upper Level of Main Building/Nivel Superior del Edificio Central



NUEVO COMPLEJO CULTURAL DEL SODRE



III. EJECUCION DEL PROGRAMA

A. Organismos Ejecutores

- 3.1 El Programa, para la rehabilitación de la Estación Artigas y el mejoramiento de la infraestructura en La Aguada, será ejecutado por una Sociedad de Desarrollo que será creada bajo la forma de una Sociedad Anónima y que estará vinculada al BHU como único socio, y por el SODRE por lo que respecta a la ejecución de su nuevo Complejo Cultural. La Sociedad tendrá la adecuada independencia no sólo para ejecutar esta operación, sino también para aquellas otras de carácter similar que eventualmente se desarrollen en una etapa posterior en las cinco ciudades del interior. La formación y puesta en operación de esta Sociedad será condición previa al primer desembolso del Programa.

B. Marco operativo

1. Estrategia de licitación de concesión de la Nave Central y venta del Patio de Maniobras de la Estación Artigas
- 3.2 El éxito del Programa dependerá de lograr una participación privada exitosa en la explotación comercial de la Estación Artigas. El instrumento para lograr esto será un pliego de licitación que contempla ofrecer en concesión espacios de la Nave Central de la Estación Artigas, y en venta los terrenos y galpones correspondientes al Patio de Maniobras de la citada Estación, en cuya elaboración se tomarán en cuenta las recomendaciones que se desprenden del estudio de mercado hecho para Montevideo.
- 3.3 Estas condiciones indican seguir una estrategia cautelosa acorde con la existencia de un mercado con una limitada capacidad de absorción, a efectos de mitigar el riesgo inherente a este tipo de operaciones inmobiliarias. La experiencia internacional en este tipo de proyectos y las circunstancias de mercado, recomienda estructurar un pliego de licitación para concesión/venta, planteando la posibilidad de ofrecer la propiedad en su conjunto o en partes a uno o varios desarrolladores/operadores privados.
- 3.4 En el caso de la Estación Artigas, la Nave Central será ofrecida solamente en concesión en virtud a su carácter histórico patrimonial, bajo un contrato que tenga como duración al menos de 20 años, en concordancia con el plazo de amortización de la operación con el Banco, y como señal de que los sectores público y privado quieren generar condiciones de sostenibilidad de largo plazo. El Patio de Maniobras, incluyendo dos galpones ubicados en su perímetro, sería ofrecido en venta.
- 3.5 Con el objeto de buscar las mejores ofertas en la forma más flexible posible, se plantearía la conveniencia de que los competidores ofrezcan ofertas por separado para la Nave Central y

el Patio de Maniobras, independiente de que lo hagan en conjunto para ambos elementos. Esta estrategia se considera óptima si la Nave Central se ofrece en concesión junto con la venta de un área menor del Patio de Maniobras que incluya uno de los dos galpones mencionados. Mientras que el resto del Patio de Maniobras seguiría ofrecido para venta sin perder su atractivo en términos de área.

- 3.6 Adicionalmente, esta estrategia de oferta tendría un incentivo más para el sector privado, consistente en el anuncio en el pliego de licitación de las inversiones mínimas que estaría dispuesto a hacer el sector público en la Estación, es decir, el BHU por medio de la Sociedad de Desarrollo, como ya se explicó en el segundo capítulo.
- 3.7 La adjudicación del contrato de concesión/venta privada será condición especial previa para desembolso de recursos del componentede mejoramiento de infraestructura del barrio de La Aguada. De esta manera, aún si no se encontrara en el corto plazo un oferente privado adecuado para concesionar la Nave Central de la Estación, al menos con recursos públicos se recuperaría el "casco" patrimonial de la Estación.

2. Ejecución de los componentes de inversión

a. Recuperación Patrimonial de la Estación Artigas

- 3.8 Todos los proyectos de recuperación patrimonial y de equipamiento del Centro Cultural de la Nave Central de la Estación, así como, de urbanización básica en el Patio de Maniobras de la Estación, serán licitados mediante Licitación Pública Nacional o Internacional, según los límites señalados en 3.21 y 3.23. La Sociedad de Desarrollo será responsable de preparar y llevar a cabo estas licitaciones, así como de supervisar la ejecución física de las obras correspondientes.
- 3.9 A cambio de estas inversiones, el sector privado estará obligado en el contrato de concesión a asegurar condiciones de operación que protejan y mantengan adecuadamente el "casco" patrimonial de la Estación, de acuerdo a las normas de conservación de monumentos nacionales del país y de infraestructura pública de la Intendencia. En el caso de que no se logre la adjudicación del contrato de concesión, la responsabilidad para mantener el "casco" patrimonial de la Estación será de la Sociedad de Desarrollo.

b. Mejoramiento de la infraestructura urbana del barrio de La Aguada

- 3.10 Estas obras también estarán sujetas a licitación nacional o internacional, y la Sociedad de Desarrollo asimismo será responsable de preparar y llevar a cabo estas licitaciones, así como de supervisar la ejecución física de las obras.
- 3.11 La ejecución física de las obras deberá contar con la conformidad técnica previa de la Intendencia sobre los proyectos ejecutivos,

quien además será la receptora de las mismas una vez sean ejecutadas para ejercer su responsabilidad de mantenimiento. Estos acuerdos serán exigidos previamente al financiamiento de las obras, y serán parte integral del Plan Maestro para el barrio de La Aguada.

c. Equipamiento general del nuevo Complejo Cultural del SODRE

- 3.12 La Comisión Técnica del SODRE encargada de la contratación y supervisión técnica de las obras del nuevo Complejo Cultural, será también responsable de llevar a cabo las licitaciones nacionales e internacionales que se requieran para las adquisiciones del equipamiento general, según los límites señalados en 3.21 y 3.23, así como de supervisar su instalación física en el Complejo.
- 3.13 La operación y mantenimiento del equipamiento instalado también será responsabilidad del SODRE, por intermedio del área de administración y mantenimiento que se designe dentro de su nuevo esquema de reorganización descentralizada una vez entre éste en vigencia. El estudio financiado por el Banco recomendará la alternativa más eficiente de operación y mantenimiento analizando los méritos de una eventual tercerización total o parcial de la operación y mantenimiento del nuevo Complejo Cultural.

3. Componentes de asistencia técnica

a. Gestión cultural

(i) Estación Artigas

- 3.14 La creación de un centro cultural en la Estación Artigas deberá ser resultado de una estrategia que analice diferentes alternativas para su gestión. La Sociedad de Desarrollo será la encargada de contratar los servicios de consultoría especializada para preparar esta estrategia. A estos efectos, la Sociedad deberá coordinarse con el Ministerio de Educación y Cultura.
- 3.15 Esta estrategia será puesta a consideración del Banco por la Sociedad de Desarrollo como condición previa tanto de primer desembolso como para crear el espacio cultural en la Nave Central de la Estación.

(ii) Nuevo Complejo Cultural del SODRE

- 3.16 Esta asistencia técnica será ejecutada por el SODRE, consistirá en la preparación de una estrategia de gestión de financiamiento, operación y mantenimiento para el nuevo Complejo Cultural, que busque contar con la participación de entidades privadas involucradas en el ambiente de la promoción de eventos culturales en el país.
- 3.17 El SODRE tomará en cuenta los resultados del estudio de demanda cultural elaborado para Montevideo, y contratará consultoría

especializada para formular la estrategia, la cual contendrá: (i) un programa de eventos al menos para el primer año de funcionamiento; (ii) un plan para movilizar fondos ("fund raising") de patrocinadores privados; y (iii) un plan de mercadeo (promoción publicitaria) que asegure la asistencia del público a los eventos programados, acorde con la sostenibilidad operativa deseada.

- 3.18 Esta estrategia de gestión será puesta a consideración del Banco por el SODRE como condición previa tanto de primer desembolso como para financiar el equipamiento general del nuevo Complejo Cultural.

b. Ejecución del Programa

(i) Gestión inmobiliaria

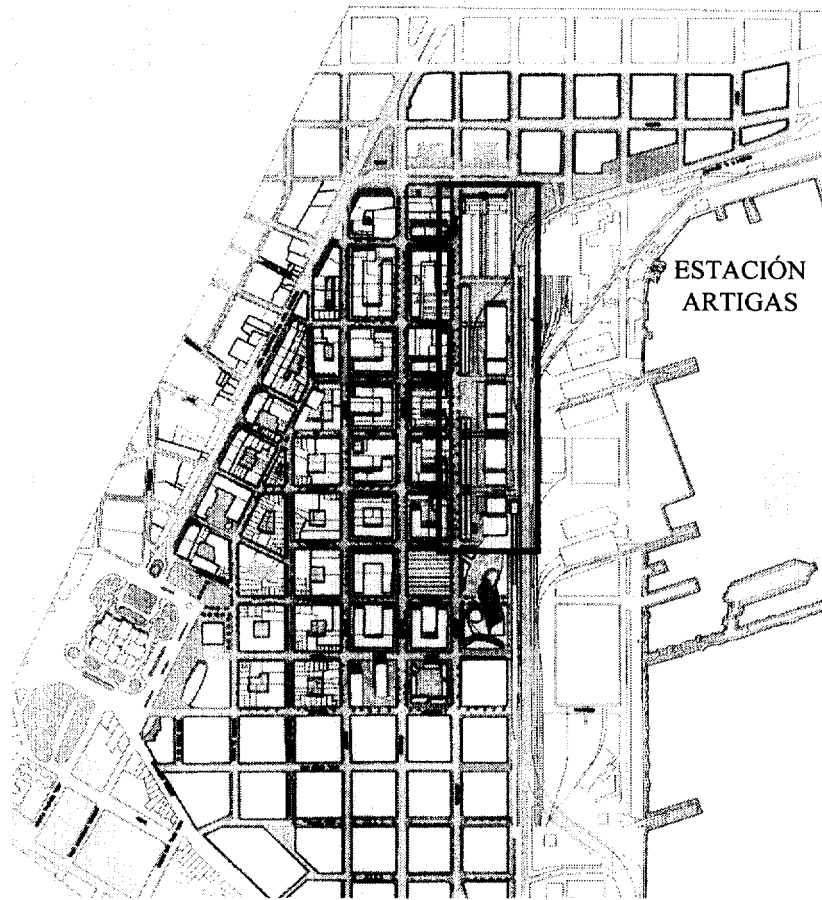
- 3.19 La preparación final del pliego de concesión y venta para la Estación Artigas requerirá de apoyo de consultoría especializada, así como también para las etapas de negociación y de ejecución. Para ello, la Sociedad de Desarrollo será responsable de contratar los servicios especializados de consultoría internacional que se requieran para este fin. El pliego resultante deberá ser consistente con la estrategia de licitación arriba descrita.

(ii) Implantación del marco regulatorio del Plan Maestro para el barrio de La Aguada

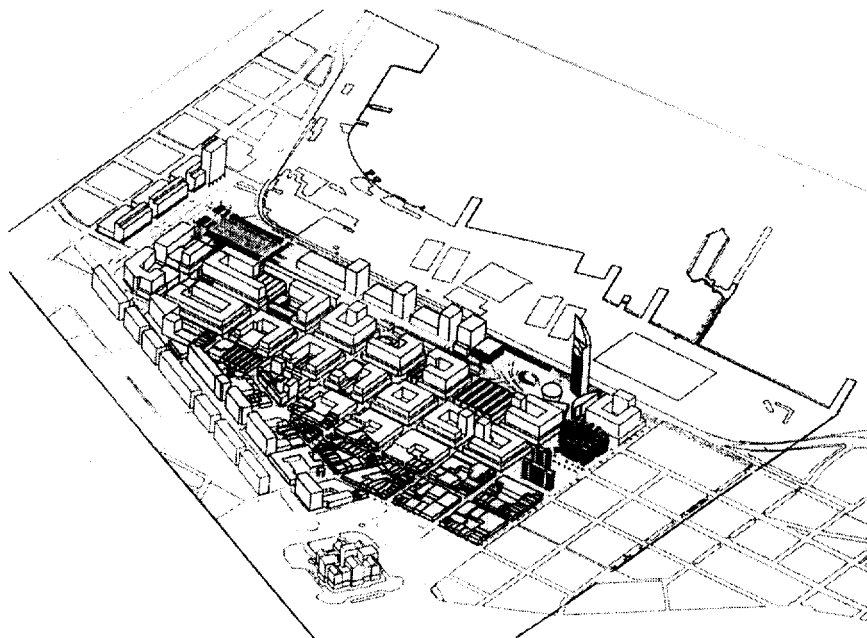
- 3.20 El GdU ha elaborado un borrador de Plan Maestro para el barrio de La Aguada. Este borrador ha sido revisado por la Intendencia Municipal de Montevideo y se ha acordado su incorporación al Plan de Ordenamiento Territorial de Montevideo como un Plan Especial. El Plan Especial de La Aguada define las normas urbanísticas y de edificación que regulan las inversiones privadas en el área y las características del espacio público del barrio. Las obras de mejoramiento de infraestructura previstas por el Programa fueron identificadas durante la elaboración del Plan Maestro y cuentan con la aprobación de la IMM. La IMM ha completado la elaboración del Plan de Ordenamiento Territorial y lo ha presentado a la consideración de la Junta Departamental para su sanción definitiva. Se espera que el Plan de Ordenamiento Territorial entre en vigencia a mediados de 1998.

C. Procedimientos y calendario de adquisición de bienes y servicios

- 3.21 Las obras previstas de rehabilitación, mejoramiento de infraestructura básica, y de equipamiento, no son complejas, por lo que no será necesaria la precalificación de las firmas participantes. Todas las obras cuyos costos superen el equivalente de US\$2 millones, serán licitadas a nivel internacional siguiendo las normas y procedimientos del Banco.
- 3.22 Las obras de mejoramiento de infraestructura en el barrio de La Aguada, serán agrupadas en paquetes de licitación que tengan en cuenta la necesidad de ejecución escalonada para no generar graves



PLAN MAESTRO DE LA AGUADA



ISOMÉTRICA

disrupciones en el funcionamiento del barrio, reunir obras similares (por ejemplo pavimentos asfálticos, pavimentos de hormigón, arborización, señalización). Los diseños definitivos y planos de ejecución se realizarán escalonadamente según las necesidades de la licitación. Estos estudios no son complejos y los departamento técnicos de la IMM (Obras y Servicios y Acondicionamiento Urbano) tienen amplia experiencia para su aprobación y supervisión.

- 3.23 Todas las adquisiciones de bienes cuyo monto supere los US\$250 mil se efectuarán por licitación pública internacional siguiendo las normas y procedimientos del Banco. En las adquisiciones por debajo de ese monto, en las cuales se empleen recursos aportados por el Banco, se utilizarán procedimientos que sean compatibles con las políticas del Banco y que aseguren libre competencia y garanticen la calidad de los productos a ser adquiridos.
- 3.24 Las contrataciones de servicios de consultoría, para las que se empleen recursos del préstamo, por encima de US\$200 mil se efectuarán por concurso público internacional de acuerdo con las normas y procedimientos del Banco. Para contratos por sumas menores se aplicarán procedimientos que aseguren la competencia y calidad de los servicios.
- 3.25 Las compras y contrataciones a nivel local con recursos de contrapartida, por debajo de los límites antes señalados, se regirían por la ley nacional, en tanto no estén en conflicto con las políticas del Banco.
- 3.26 El Anexo III-1 presenta el calendario de licitaciones del Programa.

D. Fondo Rotatorio

- 3.27 Las autoridades responsables de la preparación del Programa han manifestado el propósito de solicitar la creación de un fondo rotatorio, el que de acuerdo a los procedimientos del Banco sería del 5% del total de financiamiento.

E. Desembolsos

- 3.28 Los desembolsos seguirían las normas del Banco, excepto en los casos de Justificación del Fondo Rotatorio y Reembolsos de Pagos efectuados, en los cuales los ejecutores presentarían únicamente a la Representación del Banco la solicitud de desembolso, acompañada del detalle de pagos y el control de desembolsos y aportes locales, quedando la correspondiente documentación de sustento en poder de los ejecutores. Esto permitirá contar con un mecanismo que agilice el proceso de desembolsos del Programa.
- 3.29 Los organismos ejecutores se asegurarán que la información contenida en el Detalle de Pagos esté debidamente sustentada en las evidencias que normalmente requiere el Banco. Los organismos ejecutores deberán conservar en su poder, originales y/o copias de

los contratos, órdenes, facturas, recibos, comprobantes de pago, certificados de proveedor, certificados de origen u otros documentos que comprueben la información suministrada en el Detalle de Pagos. Esta documentación debería estar debidamente identificada, adecuadamente archivada y disponible para ser revisada por los funcionarios autorizados del Banco y auditores externos. La documentación mencionada debería conservarse en un archivo activo, localizado donde indiquen los organismos ejecutores, por un período no menor de cinco años contados a partir de la fecha del último desembolso del préstamo del Banco.

- 3.30 La Representación, en sus visitas de inspecciones técnicas y/o financieras comprobaría por muestreo que los organismos ejecutores disponen en sus archivos de la documentación de apoyo a las solicitudes de desembolsos y que los recursos han sido utilizados en la forma señalada en el contrato de préstamo. En el caso de encontrar errores debería verificar un porcentaje mayor y notificar a los ejecutores las deducciones que se deberían introducir en las solicitudes futuras.

F. Seguimiento externo del Programa

- 3.31 La Sociedad de Desarrollo contratará los servicios de consultoría especializada, aceptable al Banco, con amplia experiencia en evaluación de proyectos de rehabilitación urbana y gestión cultural, para realizar el seguimiento externo del Programa durante el período de ejecución del mismo y ex-post según se acuerde con el Banco. A efectos de llevar a cabo esta tarea, esta consultoría será responsable de: (i) recopilar la información necesaria para la medición de indicadores de impacto y metas del Programa; (ii) crear una base de datos con la información recopilada; y (iii) preparar informes anuales que analizarán la evolución de dichos indicadores. Los informes anuales servirán como insumos para la evaluación de medio término del Programa. Como guía para preparar estos informes de esta consultoría está el cuadro de indicadores anexo al Marco Lógico del Programa.

G. Contabilidad y auditoría

- 3.32 Para llevar a cabo el seguimiento de la ejecución del Programa, el BHU, la Sociedad de Desarrollo y el SODRE: (i) mantendrán registros separados en los que se consignarán los gastos del Programa de conformidad con los respectivos Planes de Cuentas aprobados por el Banco; y (ii) prepararán Informes de Progreso a ser presentados al Banco dentro de los 60 días siguientes a cada semestre calendario.
- 3.33 Los Informes Financieros del Programa correspondientes, a la Sociedad de Desarrollo, al BHU y al SODRE, serán auditados respectivamente por auditorías externas independientes y el Tribunal de Cuentas de la República, y presentados al Banco: (i) a los 120 días siguientes al cierre de cada ejercicio económico fiscal anual; (ii) a los 120 días de producido el último

desembolso, un estado financiero final auditado que muestre el uso de los fondos recibidos.

H. Supervisión del Banco/Evaluación de Mitad de Período

- 3.34 La supervisión del Programa será llevada a cabo por la Representación del Banco en Uruguay. Como parte de esta supervisión, y tomando en cuenta el carácter novedoso del Programa, se efectuará una evaluación de mitad de período de ejecución correspondiente a esta etapa, en forma conjunta entre los ejecutores y el Banco a los 24 meses de la entrada en vigencia del contrato de préstamo. Para esta evaluación los ejecutores presentarán al Banco un Informe de Progreso ampliado, que incluya insumos relevantes contenidos en los informes anuales de la firma consultora que se encargue del monitoreo externo del Programa.
- 3.35 La evaluación de mitad de período del Programa, asimismo servirá al Banco como un insumo para evaluar la conveniencia de considerar la aprobación de recursos de financiamiento para una etapa posterior del PNRU, que lleve adelante los emprendimientos de las cinco ciudades del interior que se mencionaron en el primer capítulo de este informe. Esto da cumplimiento a la recomendación del Comité de Préstamos, referente a establecer un mecanismo para evaluar la conveniencia de continuar con una segunda etapa condicionada al grado de éxito del Programa en Montevideo.

I. Programación de desembolsos y calendario de ejecución

- 3.36 Se ha previsto un período de ejecución de obras de cuatro años y un plazo equivalente para el desembolso de los recursos del préstamo. Con base en la programación efectuada, se prevé el siguiente calendario de desembolsos, en millones de dólares americanos:

FUENTE	1998	1999	2000	2001	TOTAL	%
BANCO	5,9	13,5	6,3	2,3	28,0	70%
APORTE LOCAL	1,7	4,2	3,4	2,7	12,0	30%
TOTAL	7,6	17,7	9,7	5,0	40,0	100%
% TOTAL	19%	44%	24%	13%	100%	

J. Estado de preparación del Programa

- 3.37 Con respecto a la preparación del componente de inversiones del Programa, el BHU ha puesto a consideración del Banco las bases del llamado de licitación para las obras de reparación de techumbre y fachadas exteriores de la Estación Artigas por US\$1,8 millones. El Banco procedería a reconocer estos gastos como parte de su financiamiento, en función de que dichas bases son consistentes con las normas de licitación que sigue el Banco.

- 3.38 Por lo que se refiere a la estrategia para lograr la participación privada en el Proyecto Fénix, los principios generales de transparencia del proceso y contenido técnico del pliego de licitación de concesión/venta privada para la Estación Artigas, han sido acordados durante la misión de análisis con el Banco y el BHU ha puesto a consideración del Banco un borrador completo del pliego tomando en cuenta dichos principios. El BHU estima que el llamado a licitación tendrá lugar durante el primer semestre de 1998.
- 3.39 Finalmente, la obra civil del nuevo Complejo Cultural del SODRE lleva un avance de aproximadamente 85% y está programado para concluirse ya equipado en septiembre de 1999. Por lo tanto, durante los años 1998 y 1999, las tareas pendientes de ejecución se refieren básicamente a los de adquisición e instalación de equipamientos generales y especializados.

K. Evaluación Ex-Post

- 3.40 Dada la naturaleza innovadora del Programa el Banco propone requerir al BHU llevar a cabo una evaluación ex-post del mismo. Esta evaluación se basará principalmente en la evaluación de los indicadores de impacto del Programa y en los informes anuales de seguimiento a que hace referencia el párrafo 3.31. Se propone que la actualización de la base de datos para medir estos indicadores se mantenga por lo menos tres años después del último desembolso. La metodología a seguir para establecer la dimensión de los indicadores será la misma que se utilizó en la evaluación técnica y económica ex-ante de la operación.

IV. EL PRESTATARIO Y LOS EJECUTORES

A. Organización general del Programa

- 4.1 El Banco Hipotecario del Uruguay (BHU) será la entidad prestataria del Banco.
- 4.2 Para ejecutar este Programa, en los componentes de Recuperación Patrimonial de la Estación Artigas, Mejoramiento de la Infraestructura Urbana en el Barrio de La Aguada y en el equipamiento y gestión cultural de la Estación Artigas, se creará una Sociedad Anónima que, vinculada al BHU, tendrá como única especialización la ejecución de estos componentes con la adecuada flexibilidad e independencia no sólo para ejecutar esta operación, sino también para aquellas otras de carácter similar que eventualmente se desarrollen en otra etapa futura del Programa.
- 4.3 La Sociedad Anónima pertenecerá al ámbito privado y, como tal, no estará sujeta a los mecanismos de control estatal formal a los que está sujeta la hacienda pública ni a las instancias decisorias que el BHU aplica a sus operaciones habituales. Los controles a los que sí estará sujeta la Sociedad son los que corresponden al control que el Estado ejerce normalmente sobre las Sociedades Anónimas (Auditoría Interna de la Nación), el que ejercerá la Sindicatura (Auditoría Interna de la Sociedad) y los que se originen de los informes anuales de auditoría independiente que el Banco exige en todos sus préstamos.
- 4.4 El BHU detendrá la totalidad del capital accionario de la Sociedad Anónima que estará inicialmente formada por el aporte del BHU del predio de la AFE a la Sociedad Anónima. Además, proveerá a la Sociedad Anónima de recursos financieros líquidos para su funcionamiento en tanto esta Sociedad no genere recursos propios.
- 4.5 Para los componentes de mejoramiento de infraestructura urbana en La Aguada y del SODRE, el BHU asumirá ante el Banco la responsabilidad financiera de aportar la contrapartida local y de atender el servicio de la deuda originada en el financiamiento del Banco, y actuará como canalizador de recursos a la Sociedad de Desarrollo y al SODRE. El BHU convendrá con la IMM y con el SODRE los respectivos aportes en la parte proporcional de la contrapartida local que les corresponda y la devolución de los recursos recibidos, así como los costos financieros proporcionales, los que serán destinados al pago parcial del financiamiento.
- 4.6 El Programa, además, incluirá un componente de apoyo al Servicio Oficial de Difusión Radio Televisión y Espectáculos (SODRE) cuya ejecución no estará a cargo de la Sociedad Anónima sino de esta institución. Los recursos del financiamiento del Banco aplicados al componente SODRE, le serán canalizados por el BHU en carácter de préstamo (ver 4.36 (ii)).

B. El prestatario: Banco Hipotecario del Uruguay

1. Aspectos institucionales

- 4.7 El BHU fue creado en 1892 y nacionalizado en 1912. En la actualidad tiene la calidad jurídica de ente autónomo y se relaciona con el Poder Ejecutivo a través del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente. Su gestión se articula en la estrategia económica financiera elaborada por el Ministerio de Economía en conjunción con la Oficina de Planeamiento y Presupuesto (OPP).
- 4.8 El Banco es una institución especializada en el negocio hipotecario actuando como herramienta del Estado para facilitar el acceso a la vivienda de la población y fomentar la industria de la construcción.
- 4.9 La plana de personal asciende a 1.679 funcionarios y ha venido reduciéndose durante los últimos años.

2. Aspectos financieros

- 4.10 La situación financiera del BHU se caracteriza por una amplia solvencia, alta liquidez y rentabilidad, una baja relación deuda-capital y una declinante mora de su cartera de préstamos.
- 4.11 Los activos totales de la institución han crecido como sigue: US\$3.104 millones en 1994, US\$3.378 millones en 1995, US\$3.481 millones en 1996 y US\$3.553 millones a septiembre de 1997. Su patrimonio neto también ha aumentado alcanzando, a septiembre de 1997 el equivalente de US\$1.620 millones (US\$1.498 millones a fines de 1994, US\$1.576 en 1995 y US\$1.621 en 1996).
- 4.12 Su índice de deuda-capital muestra una situación extremadamente conservadora que, en parte, refleja también la situación de menor demanda de crédito. Mientras la banca privada uruguaya muestra índices promedio del 12,1 y el Banco de la República (banco comercial del Estado) 4,9, el BHU muestra un índice de 1,2 a noviembre de 1997. Esta situación de bajo "leverage" tiende a deprimir los índices potenciales de rentabilidad de la institución.
- 4.13 El BHU cuenta con una situación financiera de gran solidez. En efecto, sus disponibilidades líquidas el mes de noviembre de 1997 ascendían al equivalente de US\$63 millones y, en los cuatro últimos ejercicios, las mismas no han descendido del equivalente de US\$35 millones al cierre de dichos períodos.
- 4.14 Los resultados netos ajustados por inflación han venido descendiendo acompañando la convergencia entre sus activos denominados en Unidades Reajustables (UR) y sus pasivos convertidos a dólares. Los resultados mostrados fueron US\$77 millones en 1995 y US\$35,7 millones en 1996, anticipándose utilidades netas algo menores a US\$40 millones para el período 1997.

- 4.15 Su cartera de préstamos, a noviembre de 1997, alcanzaba el equivalente de US\$2.814 millones con una morosidad de alrededor del 11% que está en descenso debido a los planes de regularización de deuda puestos en práctica por la institución.
- 4.16 Las proyecciones financieras del BHU muestran altos niveles de rentabilidad, en valores absolutos, que alcanzarían un acumulado de aproximadamente US\$93 millones durante el período 1998-2002.
- 4.17 En base a lo expuesto, se concluye que el BHU no enfrentará dificultades para hacer frente a los compromisos financieros emergentes del Programa bajo estudio.

C. Ejecutores del Programa

1. Sociedad de Desarrollo

- 4.18 Llevará a cabo los proyectos definidos de los componentes de Infraestructura Urbana y de Rehabilitación, administrará los recursos financieros del Programa y mantendrá registros financiero-contables adecuados. Recuperará los costos de inversión y se asegurará del adecuado mantenimiento de las obras.
- 4.19 Mantendrá las relaciones con el Banco vinculadas con el Programa, y será responsable de la preparación y presentación de los informes de avance que se determinen.
- 4.20 El órgano máximo de la misma será la Asamblea de Accionistas cuyas atribuciones tradicionales se incluirán en los correspondientes estatutos.
- 4.21 La dirección de la Sociedad estará a cargo de un Directorio que estará compuesto por el número de que se fije en los estatutos y que serán nombrados por los accionistas. Las normas legales vigentes no permiten que los directivos del BHU ocupen cargos en el Directorio de esta sociedad controlada.
- 4.22 El Directorio tendrá amplias facultades para la administración de la Sociedad y la disposición de sus bienes. A vía de ejemplo podrá: (i) comprar, vender, hipotecar, preñar, dar en anticresis, prestar arrendar, administrar; (ii) dar o recibir préstamo cumpliendo las normas legales; y (iii) dar poderes generales o especiales, etc..
- 4.23 Las funciones y actividades sustantivas que eventualmente desarrollará la Sociedad para la ejecución de este Programa y otros similares en el futuro, que tendrían que estar contempladas o entendidas sin carácter limitativo en los estatutos, son las siguientes:

a. Componente de Recuperación Patrimonial de la Estación Artigas

(i) Obtención/Compra de inmuebles; (ii) Arriendo/Leasing de inmuebles; (iii) Venta de inmuebles; (iv) Permuta de inmuebles; (v) Ejecución o contratación de obras de rehabilitación; (vi) Concesión para la utilización de inmuebles rehabilitados o no rehabilitados; (vii) Recuperación de costos de inversión; (viii) Recuperación de gastos de operación y mantenimiento.

b. Componente de Mejoramiento de la Infraestructura Urbana en el barrio de La Aquada

(i) Selección y contratación de consultores; (ii) Selección y contratación de contratistas de obra; (iii) Inspección y supervisión de obras; y (iv) Ejecución de obras de infraestructura urbana.

c. Componente de Asistencia Técnica:

(i) Promoción de actividades en áreas de intervención; (ii) Concertación de actividades con los sectores público o privado; (iii) Ejecución y conservación de proyectos de rehabilitación.

4.24 Las actividades sustantivas de la Sociedad tendrán, a su vez, los correspondientes apoyos jurídico y financiero-administrativo como sigue:

d. Asesoría jurídica

(i) Aspectos jurídicos societarios; (ii) Contratos de compra/venta, arrendamiento/leasing, permutas, concesiones; (iii) Procesamiento legal de licitaciones y concursos, etc.

e. Financiero-Administrativo

(i) Registros de personal, haberes etc.; (ii) Registros contables; (iii) Tesorería; (iv) Preparación de estados contables; (v) Apoyo administrativo general, etc..

4.25 Como órgano de control interno se constituirá la Sindicatura (Auditoría Interna).

4.26 La estructura organizativa de la Sociedad, es como sigue:

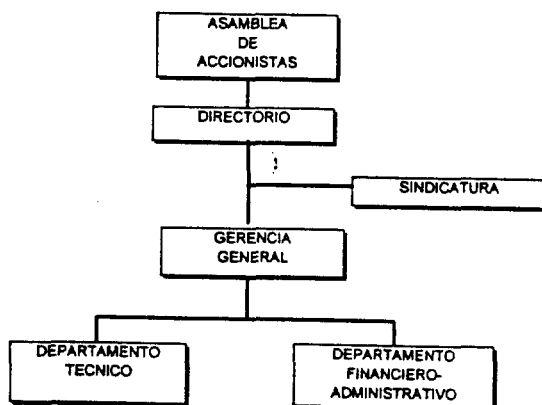
(i) Nivel directivo: Gerencia General; (ii) Nivel de control: Sindicatura; (iii) Nivel ejecutivo: Departamento Técnico y Departamento Financiero-Administrativo; (iv) Apoyo secretarial y de servicios.

4.27 La Gerencia General, a cargo de un Gerente General con dedicación exclusiva, es el máximo nivel ejecutivo y, como tal, será la responsable directa de la dirección de los asuntos de la Sociedad,

de llevar a cabo las tareas que se le asignen y de supervisar al personal bajo su cargo, debiendo mantener permanentemente informado al Directorio.

- 4.28 La Sindicatura a cargo de un Síndico Titular y un Síndico Suplente, preservará su independencia de criterio y velará porque las operaciones y procedimientos realizados por la Sociedad se ajusten a la Ley y a los normativos y reglamentos internos, informando directamente al Directorio.
- 4.29 El Departamento Técnico, a cargo de un Gerente con dedicación exclusiva, dependiente del Gerente General, será la unidad de la Sociedad encargada de asesorar e intervenir en los aspectos de arquitectura e ingeniería relacionados con los aspectos técnicos de los Programas de Rehabilitación edilicia e Infraestructura Urbana, incluyendo los procesos de selección de consultores y de firmas constructoras. Este Departamento tendrá asimismo la responsabilidad de asesorar e intervenir en aspectos de gestión y promoción inmobiliaria, adquisiciones de inmuebles, arrendamientos, permutas, concesiones, etc., para lo cual contratará la consultoría especializada correspondiente.
- 4.30 El Departamento Financiero-Administrativo, a cargo de un Gerente con dedicación exclusiva, dependiente del Gerente General, será la unidad de la Sociedad encargada de programar y administrar los recursos necesarios para la operación, mantener el sistema contable, elaborar los estados financieros, mantener los registros de personal, mantener los servicios generales y adquirir los suministros de funcionamiento.

SOCIEDAD DE DESARROLLO



- 4.31 Las gerencias de los Departamentos Técnico y Financiero-Administrativo, en consulta y con aprobación del Gerente General, serán las unidades de la Sociedad encargadas de definir las necesidades de asesoría legal relacionada con las actividades societarias, adquisiciones de bienes y servicios y contrataciones de cualquier tipo, para lo cual serán responsables de la contratación de los servicios de consultoría correspondientes.
- 4.32 La Sociedad contará, además, con el apoyo secretarial y de auxiliares considerado necesario para el descargo de sus tareas. La propuesta de Normas de Operación de la Sociedad de Desarrollo se encuentra disponible en los archivos técnicos del Programa.

2. SODRE

- 4.33 El SODRE es el organismo público responsable de la preservación y generación de información y difusión de la cultura general en el Uruguay. Actualmente es una unidad ejecutora del Ministerio de Educación y Cultura, y por lo tanto forma parte del gobierno central.
- 4.34 Como parte de la estrategia de modernización de la gestión cultural del gobierno, recientemente por decreto del Poder Ejecutivo del 22 de octubre de 1997, se ha aprobado la reestructuración institucional del SODRE. El objetivo de esta reestructuración es permitir y facilitar su transformación en un ente descentralizado, que procura adaptar la modalidad tradicional de su administración hacia una más gerencial, basada en capacitación y desempeño eficiente.
- 4.35 A su vez, la Comisión de Reforma del Estado ha asesorado la preparación de un anteproyecto de Ley por el cual se propone la transformación del SODRE en un ente descentralizado y que ha sido puesto a consideración del Poder Ejecutivo. Esta transformación se considera positiva para el Programa, ya que mejoraría la capacidad de gestión del SODRE, modernizándolo e incorporando la posibilidad de tercerizar parte de sus servicios de operación.

D. Convenios interinstitucionales para la ejecución del Programa

- 4.36 La operación requerirá de la definición de convenios interinstitucionales para asegurar un esquema transparente de sus flujos financieros. A estos efectos, los convenios que se realizarán son: (i) entre el BHU y la IMM por concepto de repago de las inversiones de mejoras en el barrio de La Aguada; (ii) entre el BHU y el SODRE para establecer las condiciones bajo las cuales el BHU transferiría los recursos del financiamiento del Banco, identificando el ente que devolvería al BHU los recursos por él canalizados por concepto del financiamiento Banco; y (iii) entre el SODRE y la Sociedad de Desarrollo para establecer las condiciones bajo las cuales el BHU transferiría los recursos del financiamiento del Banco para llevar a cabo la recuperación patrimonial de la Estación Artigas. La firma de estos convenios será parte de las

condiciones de primer desembolso del Programa, y el Banco ya ha revisado una primera versión de los mismos.

E. Mecanismo de ejecución financiera

4.37 El esquema general del flujo financiero se desarrolla a continuación.

a. Componente de Rehabilitación Patrimonial de la Estación Artigas

4.38 En la ejecución de este componente, en el que no hay terceras partes vinculadas, los recursos de contrapartida local y los del financiamiento del Banco serían traspasados por el BHU a la Sociedad Anónima en la forma que acuerden las partes para realizar los trabajos de rehabilitación en el predio de la AFE (estación del ferrocarril, playa de maniobras, galpones, etc.) que la Sociedad Anónima ya habría recibido del BHU como aporte de capital para su constitución.

4.39 Con los recursos del Programa, la Sociedad Anónima ejecutaría los trabajos de rehabilitación previstos. Luego de ofrecer dicho predio a la actividad privada para su explotación (concesión, venta etc) y de decidir su adjudicación, supervisaría el cumplimiento de los contratos con los adjudicatarios y cobraría los cánones o retribuciones financieras que se hubieran pactado.

4.40 Estos ingresos contribuirían a la recuperación de los costos incurridos para la puesta en renta/concesión del predio de la AFE. Hasta tanto no hubiera sido creada esta Sociedad, las obras de reparación mínima de techumbres y fachadas exteriores de la Nave Central de la Estación Artigas, podrían ser ejecutadas por el BHU, prestatario del financiamiento.

b. Componente de mejoramiento de la Infraestructura Urbana en el barrio de la Aquada

4.41 Para la ejecución de este componente la Sociedad Anónima, actuaría como mandataria del BHU, a través de un contrato, para ejecutar las obras acordadas con la Intendencia Municipal de Montevideo (IMM). Las obras serían realizadas con recursos del Programa (contrapartida local y recursos del financiamiento del Banco).

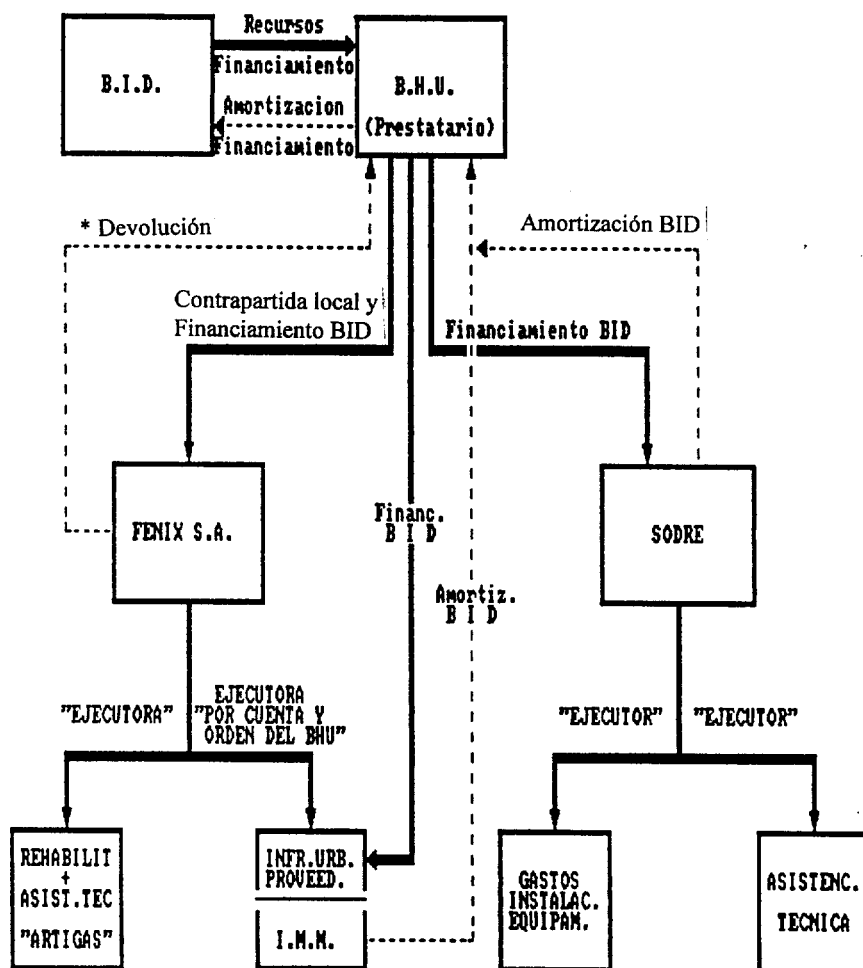
4.42 La IMM reembolsaría directamente al BHU, la parte proporcional del financiamiento del BID, en la forma que se acuerde entre ambas partes de tal manera que le permita al BHU recuperar los costos incurridos.

4.43 La operatoria general debería estar cubierta por un "convenio-marco" que describiera los derechos y obligaciones y los mecanismos de pago previstos, sin perjuicio de que para cada intervención puntual se suscribieran acuerdos específicos entre el BHU y la IMM (ver 4.36 (i)).

c. Componente del SODRE

- 4.44 Para ejecutar este componente, el BHU transferirá al SODRE los recursos del financiamiento del Banco mientras que los recursos de contrapartida provendrían de sus recursos propios y/o recursos del Presupuesto Nacional.
- 4.45 La recuperación de estos costos por parte del BHU serán devueltos a través del Presupuesto Nacional, servicios prestados según obligación ya establecida por ley (Ley No.13.318), y de otras fuentes que se acuerden entre las partes según el convenio referido en 4.36 (iii).

FLUJOS FINANCIEROS



- | | |
|-------------------------------|-------------------|
| 1) REHABILITA | 1) COORD. CON IMM |
| 2) CONCESIONA,
VENDE, ETC. | 2) EJECUTA |
| 3) ADMINISTRA | 3) ORDENA PAGOS |

* aportes y utilidades

V. VIABILIDAD DEL PROGRAMA

A. Viabilidad Técnica

1. Enfoque general

- 5.1 Los procesos de recuperación urbana son complejos y demoran en alcanzar sus objetivos, sin embargo, la experiencia internacional ha demostrado que existen ciertas condiciones que de cumplirse, aumentan la probabilidad de alcanzarlos como en el caso del Programa analizado. Estas condiciones incluyen: (i) la incorporación de usos comercial y financieramente viables en el área de recuperación y en los edificios que interesa recuperar; (ii) la generación de externalidades que atraigan la inversión privada, fundamentalmente la disponibilidad de buenos servicios de infraestructura, buena accesibilidad y una imagen renovada de los espacios públicos; y (iii) la existencia de un ambiente regulatorio estable y de procedimientos expeditos de control del desarrollo urbano con reglas estables y conocidas. La factibilidad técnica del Plan Nacional de Recuperación Urbana (PNRU) será analizada en función de estos criterios.

2. Incorporación de usos sustentables

- 5.2 Edificios históricos y Patios de Maniobras de la Estación Artigas. Los activos inmobiliarios a desarrollar cumplen con la mayor parte de las condiciones de éxito de estos emprendimientos ya que cuentan con una excelente localización, y con una visión de largo plazo para el área a través del Plan Maestro de La Aguada. Este Plan proveerá un ambiente regulatorio estable para la inversión privada y, el Programa realizará inversiones de mejoramiento del espacio público que enviarán una señal clara a los inversionistas de la voluntad pública de revertir el proceso de deterioro del barrio.
- 5.3 Por otro lado, el proceso de licitación que se seguirá para traspasar al sector privado la concesión del edificio del terminal de pasajeros y para vender los terrenos del patio de maniobras contiene suficientes incentivos para asegurar que los usos a que se destinarán estos activos sean económica y financieramente sustentables. De esta manera la conservación sustentable del edificio histórico del terminal de pasajeros y los galpones dependerá de su reciclaje para usos comerciales y culturales que permitan al concesionario obtener un beneficio económico suficientemente atractivo.
- 5.4 Barrio La Aguada. La recuperación del barrio se desarrollará a través del tiempo en la medida que las condiciones de mercado hagan atractivas para los inversionistas privados el reciclaje de edificios o el redesarrollo de terrenos. En consecuencia el PNRU permitirá inducir nuevos usos sustentables en el área, los que tomando en cuenta las condiciones de mercado detectadas en los

estudios correspondientes, tendrán un proceso de aparición probablemente lento.

3. Generación de externalidades en el Barrio La Aguada

- 5.5 Las inversiones en mejoramiento de espacio público contempladas en la primera fase del PNRU y que benefician un conjunto limitado de lugares y calles de La Aguada, constituyen el paquete mínimo indispensable para garantizar el inicio del proceso de recuperación del barrio y el éxito de la recuperación de la Estación Artigas y desarrollo de los Patios de Maniobra. A pesar de representar una postura conservadora sobre la inversión en el barrio, estas son suficientes para alcanzar los objetivos buscados.
- 5.6 La recuperación de la Estación Artigas atraerá público al área generando un incentivo adicional a la recuperación del barrio. De darse un rápido desarrollo inmobiliario de los terrenos correspondientes a su patio de maniobras, se crearán incentivos adicionales. En suma, las intervenciones en el espacio público contempladas en el Programa unidas a los desarrollos en el predio de la Estación y la construcción en el Barrio de la nueva sede de Agencia Nacional de Telecomunicaciones (ANTEL) constituyen un paquete significativo de acciones que generarán importantes externalidades en el Barrio.

4. Ambiente regulatorio

- 5.7 La incorporación del Plan Maestro de La Aguada en el Plan de Ordenamiento Territorial de Montevideo y su aprobación por la Junta Departamental, proveerá un marco regulatorio favorable a la inversión privada en recuperación de edificios y reciclaje de tierras en el barrio.
- 5.8 Este marco consiste en normas de densificación de área y alturas de construcción diferenciadas como sigue: (i) Zona Residencial: Se permitirán alturas de hasta de 30 mts (promedio de altura actual es de 6 a 9 mts) cuando se trate de calles principales del barrio o avenidas perimetrales, pero no se permitirá la unificación de lotes con el objeto de consolidar los usos residenciales existentes; (ii) Zona de Galpones: Se permitirán alturas mayores de hasta 36 mts así como la unificación de lotes, adoptando centros de manzana con estacionamientos y manteniendo las normas de preservación patrimonial cuando así se requiera; y (iii) Zona de Urbanización Especial para la Estación Artigas: Se permitirán alturas de construcción en el área del Patio de Maniobras hasta de 50 mts, se aplicara las normas de preservación patrimonial en el caso que corresponda a los galpones allí ubicados, pero el uso del suelo y desarrollo final será definido por el proyecto privado que resulte ganador de la licitación para la concesión/venta de la Estación.
- 5.9 Este marco proveerá además un ambiente regulatorio estable que alentará la inversión privada que el Programa busca atraer al área, por medio de la adopción de procedimientos de gestión de permisos

de construcción y urbanización más expeditos. Se espera que la aprobación expedita del mismo por parte de la Junta Departamental de Montevideo tendría un efecto significativo, ya que al hacerse públicas sus disposiciones normativas se generaría la confianza suficiente para los futuros inversionistas interesados en el área.

5. Conclusión

- 5.10 Por las razones anotadas se estima que el Programa es técnicamente viable y que contiene suficientes incentivos como para asegurar el alcance de sus objetivos en forma razonable.

B. Viabilidad Ambiental y Social

- 5.11 El área que sería afectada por las inversiones del Programa en su primera etapa hace parte del tejido urbano actual del barrio de La Aguada, y por ende sus impactos ambientales positivos y negativos incidirán principalmente sobre el medio humano. Los impactos podrán ocurrir durante la etapa de construcción de obras y durante la operación de los emprendimientos.
- 5.12 El Estudio de Impacto Ambiental (EIA) del Programa analizó estos aspectos. Los impactos positivos analizados incluyen: (i) la recuperación de patrimonio histórico y cultural; (ii) la renovación de una área degradada; (iii) una mejor coordinación del uso del suelo urbano (vgr. incorporación de actividades comerciales culturales y residenciales), desestimulando así en forma paulatina la existencia de otros usos que inciden negativamente en el medio ambiente (industrias que generan tránsito pesado, ruido y olores desagradables); (iv) el aporte de servicios especializados (estacionamientos, seguridad e infraestructura mejorada); (v) la implantación de áreas verdes; (vi) la consolidación de infraestructura ociosa del área, incluyendo la recolección de desechos, alcantarillado sanitario y drenaje pluvial; (vii) la eliminación de riesgos asociados con la existencia de estructuras viejas con materiales contaminantes (amianto, pintura a base de plomo) y con vectores (ratas); (viii) una mayor seguridad para peatones, minusválidos, y vehículos; y (ix) una integración más eficiente del transporte ferroviario de pasajeros con el centro de la ciudad.
- 5.13 Los impactos negativos analizados son considerados como temporales y corresponden a la etapa de construcción de obras. Estos impactos consisten en desvíos e interrupción de tránsito, la generación de ruidos, polvo, y desechos líquidos y sólidos, y el riesgo asociado de accidentes. Sin embargo, las normas de construcción en Uruguay se consideran suficientemente adecuadas para mitigar estos impactos del Programa, y las medidas de protección ambiental serán incluidas en los pliegos de licitación de las obras. Por otro lado, el impacto del Programa en la relocalización de familias es sumamente mínimo, identificándose diez familias de un total de aproximadamente 1.250 familias residentes en La Aguada. Para mitigar este impacto, se cumplirá con la política del Banco al

respecto, buscando una forma de indemnización adecuada. En este sentido se ha propuesto que el BHU, que dispone de varias alternativas de vivienda ubicadas en el mismo barrio, haga accesibles las mismas a dichas familias.

C. Viabilidad Institucional

- 5.14 En el Capítulo IV se han descrito las estructuras institucionales tanto del BHU, prestatario de la operación, como de la Sociedad de Desarrollo que ejecutará los componentes de la recuperación patrimonial de la Estación Artigas y de mejoramiento de infraestructura urbana del barrio de La Aguada, y del SODRE que ejecutará el componente de su nuevo Complejo Cultural.
- 5.15 Tanto el BHU como el SODRE tienen la capacidad como para hacer frente a las responsabilidades que surgen de este Programa, mientras que la Sociedad de Desarrollo, controlada por el BHU, se ha diseñado adecuadamente para llevar a cabo la ejecución de las tareas que se le han asignado.

D. Viabilidad Económica

1. Metodología de análisis

a. Inversiones privadas y públicas para la Recuperación Patrimonial de la Estación Artigas

- 5.16 Como ya se ha indicado en capítulos anteriores, la **Recuperación Patrimonial de la Estación Artigas**, consiste fundamentalmente de inversiones privadas que son complementadas con inversiones públicas necesarias para preservar el valor patrimonial del activo, y poderlo así ofrecer en condiciones adecuadas para la concesión y venta privadas.
- 5.17 La viabilidad de las inversiones privadas se basa en un análisis de su rentabilidad financiera de las actividades comerciales que se identificaron con mayor potencial de desarrollo en la Estación Artigas, sustentadas por la capacidad de absorción de mercado analizado para Montevideo.
- 5.18 Dadas las características poco dinámicas del mercado inmobiliario uruguayo, se optó por trabajar con un escenario conservador de la proyección de ingresos por ventas de las diferentes actividades económicas como son el comercio minorista, oficinas, hotel, espacios de entretenimiento y espectáculos, cafés y restaurantes. Esta estimación está basada en una expectativa modesta de captura de demanda adicional limitada por la existencia de: (i) otros centros comerciales ya establecidos que compiten con ventas minoristas; (ii) una capacidad hotelera suficiente hasta el año 2005; y (iii) un excedente de espacios de oficinas con alquileres relativamente bajos en áreas bien localizadas (vgr. barrio Pocitos). Como resultado de ello, se espera que las ofertas de

alquiler y compra de propiedades en la Estación que haría el sector privado serían también modestas, apenas acordes con los valores comerciales promedio observados para estos parámetros.

- 5.19 Para estimar la rentabilidad de las actividades privadas, se consideran como beneficios los ingresos por concepto de ventas y arrendamiento proyectadas. Los costos incluyen la adecuación de espacios dentro de la Estación incluyendo la reparación de sus fachadas interiores, la construcción de nuevas edificaciones y los espacios de estacionamientos en los terrenos del Patio de Maniobras. La Tasa interna de retorno financiera resultante de este análisis es de 15,7%, considerada suficiente para absorber en forma apropiada el riesgo de inversión propio de emprendimientos inmobiliarios de este tipo.
- 5.20 La estimación de la rentabilidad económica conjunta de las inversiones privadas y públicas del componente de Recuperación Patrimonial de la Estación, se basa a su vez en el valor actualizado del beneficio operativo neto privado ya mencionado, incluyendo además los costos de desarrollo públicos en el edificio de la Estación y su Patio de Maniobras, consistentes en: (i) reparación básica de techumbres y fachadas exteriores de la Estación; (ii) costos de limpieza, introducción de infraestructura básica, y reemplazo de oficinas y terminal de pasajeros de AFE en el Patio de Maniobras. El VPN resultante para el componente de Recuperación Patrimonial de la Estación a una tasa del 12% sigue siendo positivo (US\$7,3 millones).

b. Inversiones en el espacio público y para los componentes culturales

- 5.21 La viabilidad de estas inversiones públicas se hizo por medio de un análisis beneficio-costos, por medio del cual se estimó una tasa interna de rentabilidad económica (TIRE) para cada una de ellas.
- 5.22 Beneficios: Los beneficios económicos por componente se definieron con los siguientes criterios: (i) **Centro Cultural de la Estación Artigas**: asistencia observada y pago promedio per cápita para eventos culturales similares a los que se planea ofrecer en este Centro; (ii) **Mejoramiento de infraestructura del barrio de La Aguada**: estimación de la valorización inmobiliaria en el entorno inmediato de la Estación, basada en una estimación de los valores incrementales que se podrían registrar para las propiedades del barrio, si éstas se ocupan y densifican con nuevos usos comerciales y residenciales atraídos por la recuperación de la Estación y estimulados por la normativa de usos prevista en el Plan Maestro de La Aguada; y (iii) **Nuevo Complejo Cultural del SODRE**: estimación de la disposición a pagar de los potenciales beneficiarios del Complejo, relacionada con el valor utilitario del uso de facilidades del nuevo auditorio y sus servicios conexos, así como con el valor de opción y de existencia que representaría a los potenciales beneficiarios disponer de una infraestructura que

permitirá poner en escena espectáculos de nivel internacional. El resumen del estudio de demanda cultural de Montevideo, así como el detalle metodológico de la evaluación económica del Nuevo Complejo Cultural del SODRE están disponibles en los archivos técnicos del Programa.

- 5.23 Costos: Los costos de estos componentes de inversión pública excluyen el IVA, a efectos de aproximar mejor su verdadero valor económico.

2. Resultados

- 5.24 El siguiente cuadro resume la estimación de los beneficios económicos privados y públicos del Programa:

Cuadro V.1. Resumen de beneficios económicos netos del Programa
(en millones de US\$)

Componente	Valor presente descontado al 12%			TIR %
	Beneficios	Costos	Beneficios Netos	
Recuperación Patrimonial de la Estación Artigas:				
Evaluación Privada	31,6	19,0	12,6	15,8
Evaluación Pública y Privada	31,6	24,3	7,3	13,9
Centro cultural de la Estación Artigas	2,4	1,9	0,5	15,6
Mejoramiento de infraestructura básica de barrio de La Aguada	9,3	7,6	1,7	18,5
Nuevo Complejo Cultural del SODRE	93,7	55,7	38,0	13,0
TOTAL	137,0	89,5	47,5	14,1

- 5.25 Estos resultados demuestran que el Programa es rentable para el sector privado y también para cada uno de sus componentes públicos. Combinados estos resultados, nos dicen que en conjunto el Programa es económicamente viable y se justifica llevarlo a cabo.
- 5.26 En efecto, los resultados indican que para el sector privado existirán suficientes incentivos y externalidades dados por las inversiones públicas tanto en la Estación como en el barrio. Mientras que para el sector público, los resultados significan que habrá un potencial para recuperar las inversiones de mejoras en el barrio, pero también que la inversión del Centro Cultural de la Estación debería ser operado al menor costo posible, atrayendo donantes privados que minimicen la necesidad de canalizar recursos públicos a actividades que podrían gestionarse en forma pública y privada.

E. Análisis del Flujo de Caja

a. Recuperación Patrimonial de la Estación Artigas

- 5.27 El análisis de flujo de caja financiero del Programa, desde el punto de vista del BHU y referente al componente de la rehabilitación de la Estación Artigas, considera como flujo positivo los cánones que por venta o concesión estaría dispuesto a ofrecer el sector privado al BHU, así como también el valor de recuperación de la Estación al cabo del período de amortización del préstamo del Banco.
- 5.28 A efectos de determinar la existencia de excedentes o faltantes de caja anuales, este flujo, a su vez, se comparó con las erogaciones que tendrá el BHU para adquirir los inmuebles, para sufragar los compromisos adquiridos con la empresa AFE, y los gastos necesarios para llevar a cabo obras básicas de preparación de esta área antes de su ofrecimiento al sector privado. En base al análisis financiero del BHU que se incorpora en el Capítulo IV, se concluye que el prestatario tendrá la capacidad financiera para hacer frente a estos compromisos.
- 5.29 Del análisis efectuado surge que los ingresos netos que el BHU en este componente, podrían llegar al equivalente de US\$2,2 millones durante los primeros veinte años de la operación, por lo cual se concluye que la operación financiera tiene sentido para el BHU. El cuadro muestra este resultado como sigue:

Cuadro V.2. Resumen de flujos financieros del BHU
(en miles de US\$)

Ingresos:	
Por concepto de concesiones y venta de tierras	9.540
Egresos:	
Compra de la Estación Artigas a la AFE	(7.800)
Contrapartida local	(2.367)
Amortización del préstamo BID (1998-2017) *	(18.603)
Gastos operativos de la Sociedad de Desarrollo	(1.600)
Necesidades financieras del BHU	(20.830)
Valor de recuperación estimado de la Estación al año 2017	23.000
Ingresos Netos del BHU	2.170

*Por concepto del componente de Recuperación Patrimonial de la Estación

- 5.30 Tomando en cuenta que al final del período de análisis el BHU tendrá un activo con valor comercial estimado de US\$23 millones, se

puede apreciar que este valor justifica las erogaciones netas de US\$20,8 millones que el BHU debería realizar también durante el período.

b. Mejoramiento de infraestructura urbana y nuevo complejo cultural del SODRE

- 5.31 Para los componentes de mejoramiento de infraestructura urbana en La Aguada y del SODRE, el BHU asumirá ante el Banco la responsabilidad financiera de aportar la contrapartida local y de efectuar el servicio de la deuda originada en el financiamiento del Banco, y actuará como canalizador de recursos a la IMM y al SODRE. En ambos casos, tanto la IMM como el SODRE, aportarán respectivamente la parte proporcional de la contrapartida local que corresponda a dichos componentes y devolverán al BHU los recursos recibidos así como los costos financieros proporcionales, los que serán destinados al pago parcial del financiamiento del Banco. Por ello, la ejecución de estos dos componentes debe ser financieramente neutra para el BHU.

F. Beneficios y Riesgos

1. Beneficios

- 5.32 El beneficio principal del proyecto proviene de la valorización que se espera ocurrirá en el área de influencia del proyecto, valorización que se dará en función de la mayor y mejor utilización comercial y cultural de los espacios de la estación, el barrio y el Complejo Cultural del SODRE. Resulta interesante mencionar que la inversión pública será de montos relativamente menores ya que se espera movilizar recursos privados en la renovación urbana y conservación patrimonial a lo largo de su ejecución (Se estima que la inversión privada llegue a ser 5 veces la pública).
- 5.33 Desde el punto de vista urbanístico, la rehabilitación de la Estación Artigas y el mejoramiento de la infraestructura del barrio de La Aguada, permitirán la atracción subsecuente de actividades comerciales y residenciales que generarán un patrón de ocupación del suelo y activos inmobiliarios más eficientes en el área, revirtiendo el deterioro creciente del medio ambiente construido.
- 5.34 Finalmente, desde el punto de vista social-cultural, el Programa permitirá la recuperación de patrimonio cultural cuyos beneficios se refieren a la opción de uso y existencia de centros para espectáculos y actividades culturales, para los cuales existe demanda comprobada por parte de la población montevideana. El programa asegurará que la gestión eficiente de los servicios que ofrezcan estos equipamientos, sea resultado de la coordinación pública y privada para movilizar fondos de donación para tal fin.

2. Riesgos

- 5.35 El riesgo principal para el Programa se origina en el bajo dinamismo del sector inmobiliario montevideano el cual solo genera una demanda moderada por espacio comercial, residencial, recreacional, o de manufacturas en áreas centrales. Este riesgo se ha mitigado en el dimensionamiento de los emprendimientos públicos y privados del Programa, utilizando parámetros conservadores de demanda que han sido estimados mediante estudios de mercado para actividades culturales y comerciales.
- 5.36 Un segundo riesgo relacionado es la posible ausencia de respuesta de parte del sector privado para participar financiando y operando los emprendimientos del Programa. No obstante el Programa ha sido diseñado de tal forma que de no materializarse el interés privado, solo se realizarían obras mínimas de reparación de la Estación (ver 3.7), las cuales tienen importante valor independientemente de la inversión privada.
- 5.37 Un tercer riesgo se refiere a la participación de diversos organismos públicos (BHU, AFE, Autoridad de Puertos, Ministerio de Obras, Intendencia de Montevideo, etc.) con intereses diferentes en los emprendimientos del Programa. Este riesgo será superado por la creación de una Sociedad de Desarrollo, y la aprobación del Plan Maestro por parte de la Junta Departamental que representa a la comunidad. Se espera así que la Sociedad de Desarrollo, bajo la figura de sociedad anónima, asegurará la cooperación y coordinación entre diferentes entidades públicas.

**MARCO LOGICO DEL PROGRAMA NACIONAL DE RECUPERACION URBANA
(UR-0112)**

CONCEPTO	INDICADORES	MEDIOS DE VERIFICACION	SUPUESTOS
Desarrollo de un área Montevideo.	<ul style="list-style-type: none"> Incremento de actividades económicas y residenciales en el área peri-central; <ul style="list-style-type: none"> a. surgimiento de nuevas actividades económicas y culturales. b. cambios de uso del suelo c. disminución de propiedades/predios vacantes o desocupados 	<ul style="list-style-type: none"> Sistema de Seguimiento del Programa basado en información sobre la evolución del mercado inmobiliario y del patrón de usos de suelo en el área peri-central. 	La capacidad de absorción del mercado inmobiliario para espacios residenciales y comerciales se mantiene suficiente para responder a las oportunidades de desarrollo en el área peri-central.
Preservación del mercado deterioro del área- programa.	<ul style="list-style-type: none"> Ofertas privadas para financiar la rehabilitación y operación de bienes inmuebles patrimoniales. Aplicación de la normativa del Plan Maestro de La Aguada referente a definición de prioridades de mejoramiento del espacio público, permisos de rehabilitación, construcción nueva, usos de suelo, etc.. 	<ul style="list-style-type: none"> Adjudicaciones de contratos de concesión/venta para rehabilitación patrimonial privada y pública. Programa de inversiones para el mejoramiento del espacio público, y estadísticas sobre registros de propiedad, permisos de construcción, y compra y venta de propiedades para desarrollo residencial y comercial privado y público. 	<ul style="list-style-type: none"> Las expectativas privadas del mercado inmobiliario responden a las políticas públicas asociadas a las estrategias de rehabilitación patrimonial. El Plan Maestro de La Aguada garantiza la congruencia normativa con el Director de Montevideo, y la información se mantiene actualizada.

<p>to de inversiones</p> <p>ación patrimonial</p> <p>ación Artigas</p>	<p>1. <u>Haber realizado las inversiones programadas según diseños ejecutivos y costos previstos:</u></p> <p>a1. <u>Sector público:</u> recuperación techumbre y fachadas exteriores.</p> <p>a2. <u>Sector privado:</u> reparación fachadas interiores y adaptación de espacios en Nave Central y Patio de Maniobras de la Estación.</p> <p>Ambas inversiones deberán haberse ejecutado en 3 años.</p>	<p><u>Para ambos Componentes:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Adjudicación exitosa al sector privado del contrato de concesión/venta al finalizar el primer año de ejecución del Programa. • Programa Operativo Anual (POA) e Informes de Progreso semestrales, anuales y de evaluación de medio término. Estos informes utilizarán la base de datos que se construya con indicadores que muestren la evolución del sector inmobiliario y cambios de uso del suelo en el área definida por el Plan Maestro del barrio de la Aguada. Los principales indicadores de impacto se muestran en la matriz anexa. Se hace notar que la evolución de estos indicadores resultarán de procesos de mercado complejos de mediano y largo plazo, por lo que la matriz desagrega los indicadores de acuerdo a usos residenciales, no residenciales y culturales. 	<p><u>Para ambos Componentes:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Existe una masa crítica de inmobiliarios privados que rehabilitar y desarrollar comercialmente los bienes patrimoniales. • Existe una masa crítica de patrocinadores y donantes que están dispuestos a apoyar la operación de los proyectos de gestión cultural.
<p>ento de la</p> <p>estructura urbana de</p> <p>o de La Aguada.</p>	<p>b. 14 proyectos de inversión, acorde con el calendario de desembolsos previsto de 4 años y congruente con el plan de adquisiciones del Programa correspondiente.</p>		
<p>on equipamiento para</p> <p>rollo de</p> <p>ides culturales.</p>	<p>c. Equipamiento para Centro Cultural y para el Nuevo Complejo Cultural de SODRE a ser ejecutado en 2 años.</p>		
<p><u>técnica para la</u></p> <p><u>ural</u></p>	<p>2. Formulación de estrategias de gestión para operar durante los primeros 18 meses de ejecución del Programa:</p> <p>2.1 Centro Cultural de la <u>Estación Artigas</u></p> <p>2.2 Nuevo Complejo Cultural <u>SODRE</u>.</p>		

Matriz de Indicadores Principales de Impacto del Programa *

Indicador	Año Base	Años de Ejecución del Programa (4 a 5 años)	Año Terminal (8 años)
de ocupación de suelo y propiedades:	9%	n.d.	> 9%
cial	n.d.	> % año base	
dencial	n.d.	> % año base	
total construida:	120.000 m2	7.000 m2/año	
cial	580.000 m2	850 m2/año	
esidente:	1.000	48 familias/año	
familias			1.384
n de Propiedades:	Precios (promedio): US\$150/m2 (venta) US\$350/mes(alquiler)	>= 50% de incremento >= 17% de incremento	Valorizaci > US\$12 > US\$5
Culturales:			
Cultural:			
asistentes por año	500 mil	400 mil	400 mil
complejo cultural del SODRE:	100 mil	275 mil a 360 mil	
asistentes por año			

Indicadores se basan en los estudios de mercado para la Estación Artigas y su impacto proyectado en el barrio de La Aguada, suponiendo una evaluación de la demanda cultural se desprenden del estudio de demanda cultural. Los indicadores para las actividades culturales se desprenden del estudio de demanda cultural. Para los años de ejecución y año terminal se supone que estos indicadores deberían alcanzarse si son consecuentes de eventos que resulte de las estrategias de gestión que se preparen para ambas facilidades culturales.

PLAN DE ADQUISICIONES DEL PROGRAMA

ADQUISICIONES PRINCIPALES DEL PROYECTO	FINANCIAMIENTO %		METODO LPI u otro	PRECALI- FICACION Si/No	FECHA ESTIMADA PUBLICAR AEA Trim/Año
	BID	LOCAL			
Recuperación de techos y fachadas estación Artigas No. de lotes: 1 Mill US\$ 1.8	81	19	LPN	No	I/98
Nuevas oficinas y estación AFE No. de lotes: 2 Mill US\$ 4.4	81	19	LPI	No	I/99
Adecuación espacio cultural estación Artigas No. de lotes: 1 Mill US\$ 3.0	81	19	LPI	No	II/99
Equipamiento del SODRE No. de lotes: 4 Mill US\$ 10.6	81	19	LPI	Si	II/98
Infraestructura Urbana de La Aguada, Grupo 1 No. de lotes: 2 Mill US\$ 1.5	81	19	LPN	No	I/99
Infraestructura Urbana de La Aguada, Grupo 2 No. de lotes: 7 Mill US\$ 1.6	81	19	LPN	No	III/99
Infraestructura Urbana de La Aguada, Grupo 3 No. de lotes: 4 Mill US\$ 1.1	81	19	LPN	No	I/00
Infraestructura Urbana de La Aguada, Grupo 4 No. de lotes: 5 Mill US\$ 1.3	81	19	LPN	No	III/00
Infraestructura Urbana de La Aguada, Grupo 5 (Calle Paraguay, II Etapa) No. de lotes: 1 Mill US\$ 1.3	81	19	LPN	No	I/01
Infraestructura Urbana de La Aguada, Grupo 6 (Plazas) No. de lotes: 2 Mill US\$ 1.4	81	19	LPN	No	III/99
Infraestructura Urbana de La Aguada, Grupo 7 (Aceras, luminarias y mobiliario urbano) No. de lotes: 1 Mill US\$ 1.2	81	19	LPN	No	I/00
Infraestructura Urbana de La Aguada, Grupo 8 (Aceras, luminarias y mobiliario urbano) No. de lotes: 1 Mill US\$ 1.2	81	19	LPN	No	IV/00

Infraestructura Urbana de La Aguada, Grupo 9 (Áreas verdes) No. de lotes: 2 Mill US\$ 1.0	81	19	LPN	No	I/00
Infraestructura Urbana de La Aguada, Grupo 10 (Señalización de tránsito) No. de lotes: 1 Mill US\$ 0.2	81	19	LPN	No	II/00
Consultoría espacios culturales Estación Artigas Mill US\$ 0.2	100	0	LPI	Si	IV/98
Consultoría SODRE Mill US\$ 0.3	100	0	LPI	Si	II/98

PROYECTO DE RESOLUCION

**URUGUAY. PRESTAMO /OC-UR A LA REPUBLICA ORIENTAL DEL URUGUAY
(Programa Nacional de Recuperación Urbana)**

El Directorio Ejecutivo

RESUELVE:

Autorizar al Presidente del Banco o al representante que él designe, para que en nombre y representación del Banco proceda a formalizar el contrato o contratos que sean necesarios con el Banco Hipotecario del Uruguay (BHU), como Prestatario, y la República Oriental del Uruguay, como Garante, para otorgarle al primero un préstamo destinado a cooperar en el financiamiento del programa Nacional de Recuperación Urbana. Dicho financiamiento será por una suma de hasta veintiocho millones de dólares de los Estados Unidos de América (US\$28.000.000) de la Facilidad Unimonetaria del capital ordinario del Banco, y se sujetará a las "Condiciones Contractuales Especiales" y a los "Plazos y Condiciones Financieras" del Resumen Ejecutivo de la Propuesta de Préstamo.