

200

AÑO DEL BICENTENARIO

1810-2010

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LANUS

POR CUANTO:

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE HA SANCIONADO LA
SIGUIENTE:

ORDENANZA 10965

Artículo-1º.-Convalidase el Convenio suscripto entre las Empresas WARMART ARGENTINA S.R.L. y TERRA S.R.L. con el MUNICIPIO DE LANUS, destinado a la instalación de un Supermercado en el marco de la Ley 12.573, comprometiéndose la primera a la realización de Obras de Pavimentación en un todo de acuerdo a lo dispuesto en el Convenio, Anéxos I y II y Addenda que forman parte integrante del mismo, cuyos antecedentes obran en el Expte.- D-66.954/10.- D.E. y D-00809/10.- H.C.D.-

Artículo-2º.-La convalidación del presente Convenio queda sujeta al cumplimiento de toda la normativa vigente.-

Artículo-3º.-Comuníquese, etc.-

SALA DE SESIONES. Lanús, 19 de noviembre de 2010.

LEICIA MONICA SALVAJEZ
SECRETARIA
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

ROBERTO PAULAPES
PRESIDENTE
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

RECEBIDA EN EL SECRETARATO N° 2240
26 NOV 2010

COPIA FIEL DE SU ORIGINAL

ELIA ESTER ANTINUCO
SECRETARIA DE GOBIERNO
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

ALDO E. STEFANELLO, MICHAEL G.
DIRECTOR GENERAL

D-66964/10



CONVENIO

Entre la **MUNICIPALIDAD DE LANÚS**, representada en este acto por su Intendente Municipal DR. DARÍO HUGO DÍAZ PÉREZ, con domicilio legal en la calle Hipólito Yrigoyen 3863, Lanús Oeste, Provincia de Buenos Aires (la "Municipalidad"); **WAL-MART ARGENTINA S.R.L.** ("WMT") representada en este acto por los apoderados que firman al pie del presente, con domicilio legal en la calle Bolivia 5831, Ciudad de Buenos Aires; y **TERRA S.R.L.**, representada en este acto por el SR. CLAUDIO NUGNES, en su carácter de socio gerente, con domicilio en la calle Catamarca N° 2652, Ciudad y Partido de Quilmes, Provincia de Buenos Aires ("TERRA" y junto con WMT y la Municipalidad, las "Partes").

CONSIDERANDO:

Que, WMT celebró con TERRA SRL un contrato de usufructo oneroso para la explotación comercial por 20 (veinte) años de una fracción de terreno de 18.891,15 m² (dieciocho mil ochocientos noventa y uno metros cuadrados con quince decímetros cuadrados) (la "Fracción WMT") sito en la Ciudad de Lanús, Provincia de Buenos Aires, identificado catastralmente como Circunscripción II, Sección D, Fracción 1, parcela 2, con frente a la Avenida Donato Álvarez, a calle Pirovano y Boulevard de los Italianos, limitando así también con la parcela del mismo propietario identificado catastralmente como Circ. II, Sec. D Fracción I, Parc 1. (el "Inmueble");

Que, oportunamente WMT puso a consideración de la Municipalidad su proyecto de construcción en la Fracción WMT de un supermercado, con playa de estacionamiento de vehículos y locales comerciales (el "Supermercado");

Que, el Supermercado pondrá a disposición de los consumidores más de 20.00 productos alimenticios, frescos, de almacén y de ramos generales, permitiéndoles obtener productos de calidad a precios competitivos; y

Que, en el desarrollo de sus diversos emprendimientos en la Argentina, y como parte de su política de responsabilidad empresarial, WMT realiza acciones en beneficio de la comunidad en un radio próximo al lugar donde instala sus supermercados.

Que, resulta pertinente la aplicación del Decreto Nro. 1549, reglamentario de la L 8.912, en lo que hace a la materialización del uso urbano en la fracción de referencia con las cesiones que por norma son exigibles al titular del predio a través de un plano de mensu gestionado y aprobado ante Geodesia de la Provincia de Buenos Aires de acuerdo a normativa antes nombrada.

Que en el marco de la Ley 12573. Interviene la Provincia de Buenos Aires en el Dicta de factibilidad de localización.

POR ELLO, en función de lo expuesto en los considerandos precedentes, y para la efectiva concreción e integración urbana del emprendimiento las Partes acuerdan suscribir el presente convenio, el cual se regirá por las siguientes cláusulas y condiciones (el "Convenio");

SECRETARÍA DE LEGAL Y TÉCNICA

PRIMERA:

1. Las obligaciones emergentes del presente Convenio únicamente serán exigibles a las partes si, dentro de los 100 (cien) días corridos desde la firma del presente, se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones (en conjunto, las "Condiciones Suspensivas");

a) Que, luego del dictado de la factibilidad por parte de la Provincia de Buenos Aires, en el marco de lo dispuesto por la Ley de Grandes Superficies Comerciales 12.573, WMT obtenga de la Municipalidad la factibilidad para la instalación de un Supermercado en la Fracción WMT (la "Factibilidad"), y la aprobación del plano municipal de obra y su permiso de construcción con la presentación de la documentación técnica requerida y visada por las oficinas municipales conforme los procedimientos establecidos (el "Permiso de Obra"); y

b) Que, el presente Convenio sea ratificado en todos sus términos mediante ordenanza municipal emanada del Honorable Concejo Deliberante de la Ciudad de Lanús.

2. El cumplimiento por parte de WMT al presente Convenio dará por cumplidas todas las obligaciones requeridas por la Municipalidad para la explotación del Supermercado en la fracción WMT, conforme la normativa de habilitación vigente.

3. En caso de no producirse por cualquier causa que fuere el cumplimiento de todas y cada una de las Condiciones Suspensivas en el plazo previsto en la cláusula 1.1, este Convenio quedará sin efecto en forma automática y de pleno derecho, sin necesidad de intimación o interposición judicial o extrajudicial alguna.

SEGUNDA:

1. Cumplidas las Condiciones Suspensivas, y una vez otorgada la Factibilidad, y siempre que permanezca en la Fracción, WMT en su calidad de usufructuario, considerando la política de responsabilidad empresarial en beneficio de la comunidad en el radio circundante al supermercado y como compensación urbanística de los permisos municipales que, en el presente se conviene, se compromete a:

a) Ejecutar las siguientes obras, de pavimento en el entorno circundante al Inmueble, las cuales serán definidas por la Secretaría de Planeamiento Urbano, Obras Públicas y Servicios por un monto de hasta \$ 900.000 (Pesos novecientos mil) en todo concepto y por todas las etapas, incluyendo sin limitación mano de obra, materiales, contratación de empresas constructoras y de arquitectos, bajo su exclusiva responsabilidad y de conformidad con la legislación vigente (las "Obras"). Las Obras, que generarán un claro beneficio tanto para la comunidad, como para el Supermercado, serán ejecutadas en un todo de acuerdo a las especificaciones y plazos que establezcan WMT y la Municipalidad de Lanús, dentro de los 75 (setenta y cinco) días de suscripción al presente. De conformidad con lo establecido en la cláusula 1.2, el plazo de ejecución de las Obras será de 75 (setenta y cinco) días corridos desde la fecha de suscripción del presente.

(ii) asumir el compromiso del mantenimiento de la superficie de 2.591,26 m² (dos mil quinientos noventa y un metros cuadrados con veintiséis decímetros cuadrados) con destino espacio verde, conforme se individualiza en el croquis que se acompaña como Anexo I presente, mientras se mantenga el uso del Inmueble de conformidad con lo establecido en presente Convenio. La superficie mencionada quedará abierta al uso público en el horario comercial en el cual el Supermercado mantenga abiertas sus puertas al público; y

(iii) una vez que el Supermercado abra sus puertas al público, WMT se compromete a llevar adelante la realización del "Programa Pyme", consistente en una ronda de negocios para Pymes locales y regionales, en la que éstas puedan presentar sus productos para ser comercializados en las góndolas del Supermercado. Se trata de una jornada donde se generan encuentros uno a uno entre ejecutivos del área comercial de la empresa con productores locales, brindándoles la posibilidad de mostrar y presentar las características de sus productos. La convocatoria a la Pymes se realizará en conjunto con el Gobierno Provincial y Municipal, teniendo en cuenta la bases de datos e información que dichas entidades tienen en sus áreas de Producción y Comercio. Aquellos productos seleccionados, formarán parte de una "Góndola Pyme", que se ubicará los primeros 30/45 días de apertura del Supermercado en un lugar preferencial del piso de venta para que los clientes tengan accesos directos a ellos. Los productos que ingresan a través de este Programa cuentan con un pago más rápido que la rotación de los productos, no se les pide ningún cañon por su incorporación, se promociona en el Salón de Ventas con cartelera especial sin costo para el proveedor, permite la posibilidad de armar degustaciones y acciones de marketing, y los proveedores figuran en el reporte anual Pymes que realiza la compañía y que distribuye a líderes de opinión, funcionarios y periodistas.

2.2. WMT se compromete a concluir las Obras en un plazo no mayor a 180 (ciento ochenta) días de cumplida la última de las Condiciones Suspensivas.

2.3. Concluidas las Obras, y ante la notificación fehaciente de WMT en tal sentido, las mismas serán recibidas de forma definitiva, previa verificación por la Municipalidad. De existir observaciones respecto de una o más de las Obras a cargo de WMT, y únicamente respecto de las Obras observadas no se procederá a la recepción definitiva (las "Obras Observadas"). WMT solucionará los defectos y observaciones que formule la Municipalidad sobre las Obras - en el plazo que razonablemente y en función de la entidad de las reparaciones se acuerde por las Partes. Solucionados los inconvenientes planteados se procederá por WMT nuevamente a notificar a la Municipalidad la conclusión de estas reparaciones y la Municipalidad las recepcionará de corresponder. De existir nuevas objeciones sobre una o más de las Obras Reparadas, se repetirá el procedimiento indicado precedentemente, hasta la recepción total de todas las Obras por la Municipalidad, sin reclamo a indemnización o compensación con excepción del derecho a que las Obras sean satisfactoriamente concluidas por WMT.

2.4. La observancia de las obligaciones asumidas por WMT en el presente Convenio darán por cumplidas todas las obligaciones, permisos y habilitaciones requeridos por la Municipalidad para la explotación del Supermercado en la Fracción WMT. Las obligaciones asumidas por TERRA en el presente Convenio son divisibles, autónomas e independientes respecto de aquellas obligaciones a cargo de WMT, no pudiendo alegarse bajo ninguna circunstancia un principio de solidaridad entre WMT y TERRA en relación al presente. El

PI

1.1

Pa

ca

(i)

ma

Je

WN

on

(ii)

ma

2.

blig

trac

3.1

ma

uech

nter

EGI

1.

ern

spor

aper

esen

F

ales

r un

nas,

asmi

islar

ami

rofi

ate

ventual incumplimiento de TERRA o la existencia de cualquier tipo de diferencias entre TERRA y la Municipalidad no podrán afectar la vigencia de los permisos y habilitaciones necesarios para la explotación comercial del Supermercado por parte de WMT. Asimismo el incumplimiento de WMT no podrá afectar a TERRA.

TERCERA:

1.1. Asimismo, cumplidas las Condiciones Suspensivas, TERRA asume de manera irrevocable la obligación de ceder al dominio público, la apertura de la calle que se indica a continuación, en esta, en los siguientes términos:

(i) Que TERRA cederá al uso público, a través de plano de muestra, cuya gestión estará a cargo de WMT; la superficie de terreno destinada a calle, continuidad de la Calle Coronel Burelas, conforme se individualiza en el croquis adjunto, con las obras que la normativa provincial y municipal exija, y con los requerimientos técnicos que la Secretaría de Planificación Urbana, Obras Públicas y Servicios defina a tal efecto. WMT presta conformidad con esta cesión, y con las obras de infraestructura (pavimento, desagüe pluvial, electricidad e iluminación) establecidas de conformidad con las especificaciones técnicas que se adjuntan al presente como Anexo II.

(ii) Que mientras se mantenga el uso del Inmueble de conformidad con lo establecido en el presente Convenio y no se modifique el estado parcelario del macizo donde se localiza el uso solicitado, la Municipalidad mantendrá la restricción de construcción en las superficies que son continuidad de la traza de la calle Coronel Maure y Teniente Coronel Burelas, y WMT se compromete a respetar.

3.2. Que una vez que cese el uso del Inmueble de conformidad con lo establecido en el presente Convenio o se modifique el estado parcelario del macizo afectado al uso solicitado, TERRA se compromete a ceder los espacios verdes y de equipamiento comunitario que correspondan conforme a la normativa provincial y municipal vigente en esa oportunidad y la propuesta urbanística y/o de construcción que Terra presente, considerando la superficie del macizo original de 25.295,46 m² (veinticinco mil doscientos noventa y cinco metros cuadrados con cuarenta y seis decímetros cuadrados) subdividido por plano 25-133-96.

CUARTA:

4.1. Finalmente, una vez cumplidas las Condiciones Suspensivas, ambas Partes se comprometen a:

(i) respetar la restricción de construcción en las superficies continuidad de la traza de la calle Coronel Maure y Coronel Burelas, de conformidad con lo indicado en el croquis adjunto, mientras se mantenga el uso del Inmueble de conformidad con lo establecido en el presente Convenio.

DE
O
148
E
P
E

Buerras y durante el horario comercial en que el Supermercado mantenga abierta sus puertas público, y mientras se mantenga el uso del mismo.

4.2. Las obligaciones contempladas en la presente cláusula serán únicamente exigibles WMT siempre y cuando permanezca en la Fracción WMT en su carácter de usufructuario.

QUINTA: Las Partes acuerdan la jurisdicción de los Tribunales de Lomas de Zamora para resolución de cualquier conflicto que se suscite respecto del cumplimiento del presente Convenio. A tales fines se tendrán por válidos los domicilios consignados, donde recepcionarán todas las comunicaciones que deban cursarse al respecto.

SEXTA: A los efectos del cálculo del impuesto de sellos el valor económico de este Convenio se ha estimado por las Partes en \$ 1.220.000,00. El mencionado impuesto será abonado exclusivamente por WMT.

Como prueba de conformidad, las Partes firman tres (3) ejemplares de un mismo tenor y a solo efecto, uno para cada una de las Partes, en la Ciudad de Lanús, Provincia de Buenos Aires a los 13 días del mes de Septiembre de 2010.

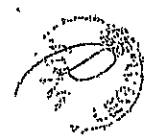
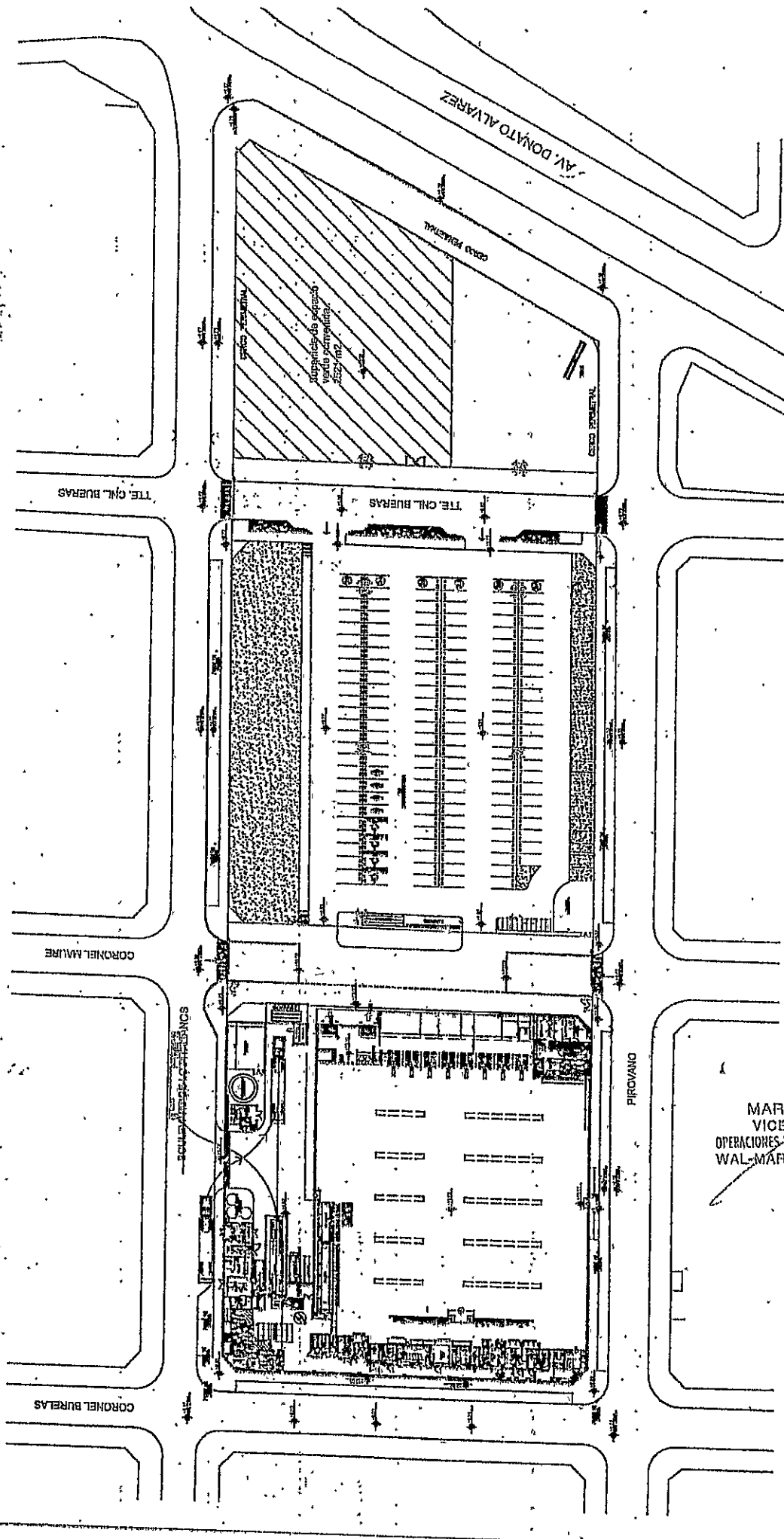
Gastón Wainstein
Director de Desarrollo y
Wal-Mart Argentina S.R.L.

Eduardo Mariscotti
Director de Asuntos Legales, Ética,
Compliance y Relaciones Laborales
Wal-Mart Argentina S.R.L.

Dr. DARIO HUGO DIAZ PEREZ
INTENDENTE
MUNICIPIO DE LANÚS

MARTIN ACOSTA
VICEPRESIDENTE
OPERACIONES Y PLANEAMIENTO DE TIENDAS
WAL-MART ARGENTINA SRL

NOVENO CLAUDIO

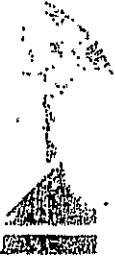


MARTIN AGOSTA
VICEPRESIDENTE
OPERACIONES Y PLANEAMIENTO DE TIENDAS
WAL-MART ARGENTINA SRL



145
RECEIVED
JUL 29 1967

Anexo II



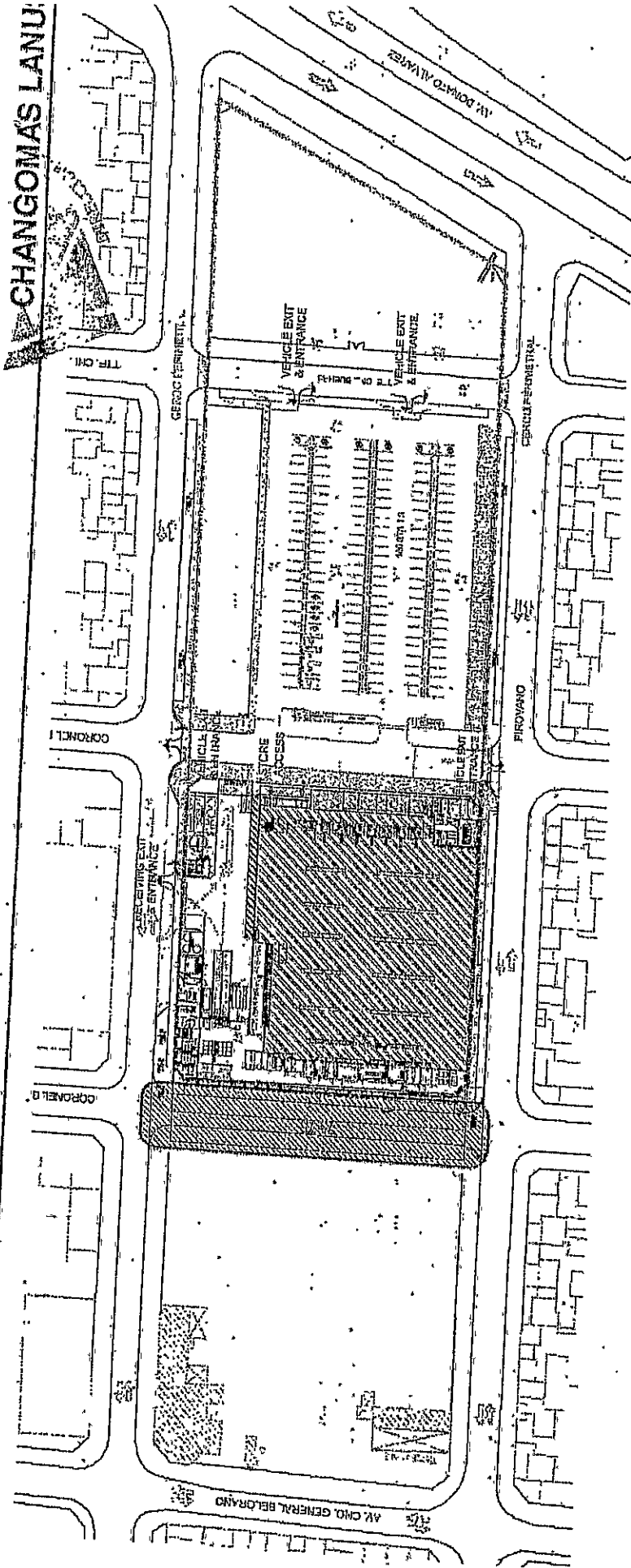
W

0

g

Walmart

CHANGOMAS LANU



ESPECIFICACIONES CALLE A CEDER:

Cordón cuneita de HºAº de 60 cm de ancho

Pavimento asfáltico esp 5 cm

Iluminación pública ídem existente en el entorno , columnas de sodio de 250W cada 25 m en una sola mano

Veredas de ancho 2,40 m de cemento escobillado.

Los desagües serán por escurrimiento libre hacia las calles Pirovano y Bvard de los Italianos , donde serán colectados por el sistema de alcantarillado existente.

1/25

[Handwritten signatures and stamps]

[Handwritten signature]

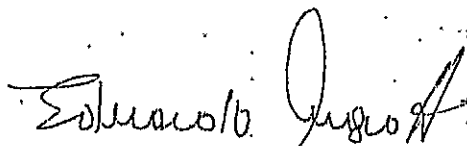
147

ADDENDA AL CONVENIO SUSCRITO ENTRE LA MUNICIPALIDAD DE LANUS, WAL-MART ARGENTINA S.R.L. y TERRA S.R.L.

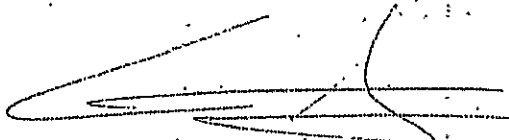
Atento que con fecha 13 de septiembre de 2010, se suscribió un convenio de carácter urbanístico y de aportes en obras para la comunidad, en el radio circundante al lugar donde se instalará el Supermercado WMT, el cual fue suscripto por el Sr. Intendente del Partido de Lanús, Dr. Darío Hugo DÍAZ PEREZ, los Sres. Ariel Gastón WAINSTEIN, D.N.I. 24.043.412, Carlos Martín ACOSTA, D.N.I. 14.171.585 y Eduardo Esteban MARISCOTTI, D.N.I. 17.902.322, en su calidad de Apoderados de la Empresa WAL-MART ARGENTINA S.R.L. y el Sr. Claudio Omar NUGNES, D.N.I. 16.215.429, en representación de TERRA S.R.L., se ha dispuesto suscribir la presente Addenda a los fines de establecer las siguientes modificaciones al ANEXO II en relación a las Especificaciones de las calles a ceder:

- Ejecución de Cordón cuneta de Hormigón simple de 67 cm de ancho y 18 cm de espesor.
- Pavimento asfáltico de 6 cm de espesor sobre una base de hormigón de baja resistencia de 15 cm de espesor.
- Ancho total de calzada 7.34 m (incluyendo cordón).
- Obras complementarias de desagües, serán las que surjan del proyecto.
- Iluminación pública (dem existente en el entorno, columnas cada 25 m en una sola mano, con artefacto lumínico de sodio de 250 W.
- Veredas en ambas aceras de ancho 2.40 m de cemento escobillado.

En un todo de acuerdo y ratificando lo hasta aquí actuado las partes suscriben la presente a los 29 días del mes de septiembre 2010.



Eduardo Mariscotti
Director de Asuntos Legales, Ética,
Compliance y Relaciones Laborales
Wal-Mart Argentina S.R.L.



Gastón Wainstein
Director de Desarrollo y M&A
Wal-Mart Argentina S.R.L.

MARTÍN ACOSTA
VICEPRESIDENTE
OPERACIONES Y PLANTAMIENTO DE TIENDAS
WAL-MART ARGENTINA SRL


Dr. DARIO HUGO DIAZ PEREZ
INTENDENTE
MUNICIPIO DE LANUS

En un todo de acuerdo y ratificando lo hasta aquí actuado las partes suscriben la presente a los 29 días del mes de septiembre 2010.

1000483125/6
29/9/2010

