

CONVENIO DE PERMUTA

En la ciudad de Estación Juárez Celman, Provincia de Córdoba, República Argentina, a losdías del mes dede 2026, entre la Municipalidad de Estación Juárez Celman, representada en este acto por el señor el Sr. el Presidente del Honorable Concejo Deliberante a/c del Departamento Ejecutivo Municipal Matías Haro, D.N.I. N° 39.472.152, con domicilio en Av. La Tradición 411, en adelante EL MUNICIPIO; y por la otra parte RUBBERSTONE S.A.S., CUIT 33-71941055-9, representada en este acto por el/la señor/a, D.N.I. N°, en su carácter de, con domicilio en, en adelante LA EMPRESA; convienen celebrar el presente Convenio, sujeto a las siguientes cláusulas:

ANTECEDENTES

1.1. EL MUNICIPIO es titular del dominio del inmueble identificado como Cuenta Municipal N° 130424341071, Nomenclatura Catastral 1304021120612500, Designación Oficial LT 2112-6125, con una superficie total de 20.922,00 m², ubicado sobre colectora de Av. Variante Juárez Celman km 5,5, en la ciudad de Estación Juárez Celman.

1.2. El inmueble se encuentra sin uso municipal efectivo, sin servicios de energía eléctrica, agua potable de red, gas natural ni alumbrado público, y sin infraestructura de nexo.

1.3. LA EMPRESA ha manifestado su interés en adquirir dicho inmueble y, como contraprestación, ejecutar obras de mejoras integrales en plazas públicas municipales, conforme los alcances establecidos en el presente convenio.

CLÁUSULA PRIMERA: OBJETO

LA EMPRESA se obliga a ejecutar, a su exclusivo cargo, costo y riesgo, obras de mejoras integrales en plazas públicas municipales; y EL MUNICIPIO se obliga a transferir, una vez concluidas estas y otorgada la recepción definitiva conforme de la totalidad de las obras, el dominio del inmueble referido.

CLÁUSULA SEGUNDA: INMUEBLE OBJETO DE LA PERMUTA

2.1. El inmueble objeto de la operación se identifica como: Cuenta Municipal N° 130424341071, Nomenclatura Catastral 1304021120612500, Designación Oficial LT 2112-6125, Superficie 20.922,00 m², ubicado sobre colectora de Av. Variante Juárez Celman km 5,5.

2.2. LA EMPRESA acepta expresamente el inmueble en el estado físico, jurídico, catastral, dominial e infraestructural en que se encuentra, declarando conocer la inexistencia actual de servicios básicos e infraestructura de nexo.

2.3. Quedarán a exclusivo cargo de LA EMPRESA todas las obras, trámites, factibilidades, permisos, conexiones, extensiones de red, habilitaciones, tasas, impuestos, mensuras, certificaciones, gastos notariales, registrales y cualquier otro costo necesario para la transferencia y posterior aprovechamiento del inmueble.

2.4. EL MUNICIPIO no asume ni asumirá obligación alguna de dotar al inmueble de infraestructura, servicios, accesos, obras de nexo, conexiones o habilitaciones posteriores.

CLÁUSULA TERCERA: PERMISO PRECARIO DE INGRESO ANTICIPADO

3.1. Con posterioridad a la firma del presente convenio, EL MUNICIPIO podrá otorgar a LA EMPRESA un permiso precario, provisorio y revocable de ingreso anticipado al inmueble, al solo efecto de realizar tareas preliminares, preparación del predio, limpieza, acopio, movimiento de

suelo, cerramiento provisorio, obrador y/o inicio de obras vinculadas al proyecto privado que LA EMPRESA pretenda desarrollar.

3.2. Dicho permiso no importará transferencia de dominio, posesión definitiva, derecho adquirido, autorización urbanística definitiva, habilitación comercial, aprobación de proyecto por parte de EL MUNICIPIO.

3.3. LA EMPRESA reconoce expresamente que el dominio del inmueble continuará perteneciendo a EL MUNICIPIO hasta tanto se cumpla íntegramente la obligación asumida por la misma, se otorgue la recepción definitiva conforme de la totalidad de las obras y se instrumente la correspondiente escritura traslativa de dominio.

3.4. El ingreso anticipado se otorga bajo exclusiva responsabilidad, costo y riesgo de LA EMPRESA, lo que incluye responsabilidad por su personal, bienes, maquinarias y terceros que se encuentren en el mismo durante su vigencia, no teniendo esta enumeración carácter taxativo.

3.5. En caso de incumplimiento total o parcial de la obligación asumida por la empresa, abandono de las obras, paralización injustificada, vencimiento de plazos, resolución del convenio o falta de recepción definitiva conforme de las mejoras en plazas, EL MUNICIPIO podrá dejar sin efecto el permiso de ingreso de pleno derecho, retomar la libre disponibilidad material del inmueble y disponer de las obras, mejoras, instalaciones o construcciones ejecutadas en el predio y/o a su exclusivo criterio solicitar la demolición de aquellas que considere, sin que LA EMPRESA tenga derecho a reclamar indemnización, compensación, reintegro, reconocimiento de gastos, derecho de retención ni resarcimiento de ninguna naturaleza.

3.6. LA EMPRESA renuncia expresamente a invocar frente a EL MUNICIPIO cualquier derecho de reembolso por mejoras, accesiones, gastos útiles, gastos necesarios, trabajos preliminares, inversiones, lucro cesante, daño emergente o cualquier otro concepto vinculado con las intervenciones que realice en el inmueble durante la vigencia del permiso precario.

3.7. EL MUNICIPIO podrá revocar el permiso de ingreso ante cualquier incumplimiento de LA EMPRESA, bastando notificación fehaciente emitida por el Departamento Ejecutivo Municipal.

CLÁUSULA CUARTA: OBLIGACIÓN DE LA EMPRESA

4.1. Como contraprestación por la futura transferencia del inmueble, LA EMPRESA se obliga a ejecutar mejoras integrales en las siguientes plazas públicas municipales:

Plaza	Presupuesto N°	Superficie intervenida	Alcance	Monto
-------	----------------	------------------------	---------	-------

Héroes de Malvinas	78	360 m ²	Caucho de seguridad, Play Mountain, rayuela, lomas con puente de madera y piedras revestidas, materiales, flete y mano de obra	\$65.120.000
--------------------	----	--------------------	--	--------------

El Piquillín	79	110 m ²	Área de juegos: base, contrapiso, caucho de seguridad, materiales, flete y mano de obra	\$18.480.000
--------------	----	--------------------	---	--------------

Niños Inquietos	77	130 m ²	Área de juegos: base, contrapiso, caucho de seguridad, materiales, flete y mano de obra	\$21.840.000
-----------------	----	--------------------	---	--------------

Villa Pastora	76	95 m ²	Área de juegos: base, contrapiso, caucho de seguridad, materiales, flete y mano de obra	\$15.960.000
---------------	----	-------------------	---	--------------

Ciudad de los Niños	84	300 m ²	Caucho de seguridad, rayuela, lomas, puente, piedras, túnel y tobogán revestidos, materiales flete y mano de obra.	\$65.740.000
---------------------	----	--------------------	--	--------------

El monto total de las mejoras asciende a PESOS CIENTO OCHENTA Y SIETE MILLONES CIENTO CUARENTA MIL (\$187.140.000).

4.2. El valor de referencia del inmueble surge del informe de valuación incorporado al expediente, tomando como parámetro USD 125.532, equivalente a USD 6/m² sobre una superficie de 20.922,00 m², convertido al tipo de cambio vendedor del Banco de la Nación Argentina correspondiente a la fecha indicada en el informe económico municipal.

4.3. Las mejoras comprometidas superan el valor de referencia del inmueble, generando una diferencia favorable a EL MUNICIPIO. Dicha equivalencia económica deberá mantenerse hasta la recepción definitiva de las obras.

4.4. El monto y alcance de las obras se consideran únicos, cerrados y a cargo exclusivo de LA EMPRESA. EL MUNICIPIO no reconocerá adicionales, redeterminaciones, mayores costos, diferencias de medición, gastos generales, utilidad, imprevistos ni ningún otro concepto que incremente el valor comprometido.

4.5. Si por cualquier causa el valor final de las mejoras efectivamente ejecutadas resultara inferior al valor de referencia del inmueble, LA EMPRESA deberá integrar la diferencia a favor de EL MUNICIPIO antes de la transferencia dominial.

CLÁUSULA QUINTA: DOCUMENTACIÓN INTEGRANTE

Forman parte integrante del presente convenio:

- a. Informe de valuación del inmueble.
- b. Dictamen urbanístico y de planificación.
- c. Dictamen económico.
- d. Dictamen jurídico.
- e. Presupuestos N° 76, 77, 78, 79 y 84.

CLÁUSULA SEXTA: SUPERVISIÓN MUNICIPAL

6.1. La Secretaría de Obras y Planeamiento Estratégico tendrá a su cargo la supervisión técnica de las obras a ejecutarse en las plazas públicas municipales.

6.2. Previo al inicio de cada intervención, LA EMPRESA deberá presentar a la Secretaría una propuesta de detalle que incluya ubicación de los trabajos, superficies, materiales, terminaciones y cronograma estimado.

6.3. LA EMPRESA no podrá modificar materiales, superficies, equipamiento, ubicación o alcance de las obras sin conformidad previa de la Secretaría.

6.4. Si durante la ejecución se detectaran defectos, desvíos, materiales inadecuados o trabajos deficientes, la Secretaría podrá ordenar su corrección inmediata, a exclusivo costo de LA EMPRESA.

CLÁUSULA SEPTIMA: PLAZO DE EJECUCIÓN

7.1. LA EMPRESA deberá ejecutar y entregar la totalidad de las mejoras en plazas públicas dentro del plazo de CIENTO OCHENTA (180) días corridos contados desde la firma del presente convenio.

7.2. LA EMPRESA deberá iniciar trabajos en al menos una plaza dentro de los TREINTA (30) días corridos de firmado el convenio.

7.3. El plazo solo podrá prorrogarse por causa justificada, debidamente acreditada y aceptada por escrito por EL MUNICIPIO. No se considerarán causa suficiente las variaciones de precios, dificultades económicas, falta de materiales ordinarios o cuestiones propias del riesgo empresario.

CLÁUSULA OCTAVA: RECEPCIÓN DE LAS OBRAS

8.1. Finalizada cada intervención, LA EMPRESA solicitará por escrito la recepción provisoria de la plaza correspondiente.

8.2. La Secretaría de Obras y Planeamiento Estratégico inspeccionará los trabajos y podrá otorgar recepción provisoria o formular observaciones.

8.3. En caso de observaciones, LA EMPRESA deberá subsanarlas a su exclusivo cargo dentro del plazo que indique la Secretaría.

8.4. La recepción definitiva de cada plaza se otorgará una vez verificadas las condiciones de terminación, seguridad, calidad material y aptitud de uso público.

8.5. La recepción definitiva de la totalidad de las mejoras en las cinco plazas será condición indispensable para iniciar la transferencia dominial del inmueble.

CLÁUSULA NOVENA: RESPONSABILIDAD POR DEFECTOS POSTERIORES

La recepción definitiva no libera a LA EMPRESA por defectos de ejecución, fallas de materiales, desprendimientos, hundimientos, roturas prematuras, problemas de adherencia o cualquier deficiencia constructiva que se manifieste dentro del plazo de DOCE (12) meses desde la recepción definitiva de cada plaza.

En caso de verificarse alguno de dichos defectos, LA EMPRESA deberá repararlo a su exclusivo cargo dentro del plazo que fije EL MUNICIPIO.

CLÁUSULA DÉCIMA: RESPONSABILIDAD DURANTE LA EJECUCIÓN

LA EMPRESA será única responsable por la correcta ejecución de los trabajos, la seguridad de las áreas intervenidas, la señalización, el vallado necesario, la prevención de accidentes, los daños a terceros, los daños a bienes municipales y cualquier obligación derivada del personal propio, contratado o subcontratado que intervenga en las obras.

No existirá relación laboral, contractual ni de dependencia alguna entre EL MUNICIPIO y el personal afectado por LA EMPRESA a la ejecución de las mejoras.

CLÁUSULA DECIMOPRIMERA: TRANSFERENCIA DE DOMINIO y EXCEPCION

11.1. Cumplido íntegramente el cargo, otorgada la recepción definitiva de la totalidad de las mejoras y verificado el cumplimiento de las obligaciones asumidas por LA EMPRESA, EL MUNICIPIO dará inicio a la instrumentación de la transferencia dominial del inmueble.

11.2. LA EMPRESA deberá gestionar la escritura traslativa de dominio dentro de los NOVENTA (90) días corridos de otorgada la recepción definitiva total.

11.3. Todos los gastos, impuestos, tasas, sellados, honorarios notariales, registrales, catastrales y cualquier otro costo vinculado a la transferencia serán a exclusivo cargo de LA EMPRESA.

11.4. DEJASE expresamente establecido que el inmueble objeto del presente convenio se transfiere como una unidad territorial, económica y funcional completa, por la totalidad de su superficie de 20.922,00 m², habiéndose determinado la equivalencia económica de la operación sobre dicha superficie total y no sobre una superficie neta resultante de futuras deducciones.

En virtud de ello, y exclusivamente para el inmueble objeto del convenio, las cargas urbanísticas de cesión del cinco por ciento (5%) con destino a Espacios Verdes Públicos y del cinco por ciento (5%) con destino a Uso Comunitario, Institucional o de Equipamiento Urbano previstas por el Código Urbanístico Municipal se tendrán por compensadas en el marco de la contraprestación convenida, no correspondiendo exigir nuevas cesiones de superficie por dichos conceptos.

La presente disposición tiene carácter especial, restrictivo y de excepción para el inmueble objeto del presente, sin liberar a la empresa del cumplimiento de las restantes obligaciones urbanísticas, edilicias, ambientales, dominiales, registrales, tributarias, de infraestructura, factibilidad, habilitación, obras de nexo, apertura vial, tasas, derechos y demás exigencias que resultaren aplicables conforme la normativa vigente.

CLÁUSULA DECIMOSEGUNDA: INCUMPLIMIENTO

12.1. Si LA EMPRESA no inicia, abandona, paraliza injustificadamente, ejecuta deficientemente o no completa las obras comprometidas dentro del plazo previsto, EL MUNICIPIO podrá intimar su cumplimiento o declarar resuelto el presente convenio.

12.2. En caso de resolución por causa imputable a LA EMPRESA:

- a. El inmueble permanecerá en dominio de EL MUNICIPIO.
- b. No se otorgará transferencia, escritura ni derecho dominial alguno.
- c. Quedará sin efecto el permiso precario de ingreso anticipado.
- d. LA EMPRESA deberá restituir de inmediato el inmueble, libre de ocupantes, bienes muebles, residuos, materiales y elementos ajenos al inmueble, salvo aquellas construcciones, mejoras o instalaciones que EL MUNICIPIO decida conservar.
- e. Las obras, mejoras, instalaciones o construcciones ejecutadas en el inmueble que EL MUNICIPIO decida conservar quedarán incorporadas al patrimonio municipal sin compensación alguna.
- f. Las obras ejecutadas en plazas públicas hasta ese momento, si las hubiere, quedarán incorporadas al dominio público municipal, sin derecho de compensación.
- g. LA EMPRESA no tendrá derecho a reclamar indemnización, reconocimiento de gastos, compensación ni resarcimiento alguno.

CLÁUSULA DECIMOTERCERA: PROHIBICIÓN DE CESIÓN

LA EMPRESA no podrá ceder, transferir, gravar ni disponer de los derechos emergentes del presente convenio sin autorización previa y escrita de EL MUNICIPIO. Cualquier acto celebrado en violación de esta cláusula será inoponible a EL MUNICIPIO.

CLÁUSULA DECIMOCUARTA: INTERPRETACIÓN Y VALIDEZ

Toda interpretación del presente convenio deberá realizarse conforme al interés público comprometido, la protección del patrimonio municipal, la finalidad social de las mejoras, la buena fe contractual y la efectiva ejecución del cargo asumido por LA EMPRESA.

Ninguna ambigüedad, omisión o diferencia interpretativa podrá ser invocada por LA EMPRESA para reducir, limitar o condicionar las obligaciones esenciales asumidas en el presente convenio.

Por tratarse de una contratación Directa, el presente contrato no tendrá validez alguna hasta ser autorizado mediante Ordenanza especial por el Honorable Concejo Deliberante de Estación Juárez Celman.

CLÁUSULA DECIMOQUINTA: DOMICILIOS

Las partes constituyen como domicilios especiales los indicados en el encabezamiento, donde serán válidas todas las notificaciones vinculadas al presente convenio.

Todo cambio de domicilio deberá ser notificado fehacientemente a la otra parte.

CLÁUSULA DECIMOSEXTA: JURISDICCIÓN

Para cualquier controversia derivada del presente convenio, las partes se someten a la jurisdicción de los Tribunales Ordinarios competentes de la Provincia de Córdoba, con renuncia expresa a cualquier otro fuero o jurisdicción que pudiera corresponder.

CLÁUSULA DECIMOSEPTIMA: MODIFICACIONES

EL MUNICIPIO, podrá dentro de la vigencia del presente y sin alterar los valores de ejecución de las obras, requerir a LA EMPRESA, cambio de emplazamiento de las mismas a otras plazas que considere de mayor relevancia a su exclusivo criterio, mediante la suscripción de la Adenda correspondiente.

Toda otra modificación, ampliación, aclaración o prórroga del presente convenio deberá instrumentarse por escrito y contar con la conformidad de ambas partes

En prueba de conformidad, se firman dos ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en la ciudad y fecha indicadas ut supra.

MUNICIPALIDAD DE ESTACIÓN JUÁREZ CELMAN

Presidente del HCD a/c del

Departamento Ejecutivo Municipal

RUBBERSTONE S.A.S.

Representante Legal

CUIT 33-71941055-9