

UNIVERSIDAD  
DE LA REPUBLICA  
URUGUAY

**CONVENIO ESPECÍFICO**  
**ENTRE LA INTENDENCIA MUNICIPAL DE MALDONADO Y LA**  
**UNIVERSIDAD DE LA REPÚBLICA - FACULTAD DE CIENCIAS**  
**ECONÓMICAS Y DE ADMINISTRACIÓN**

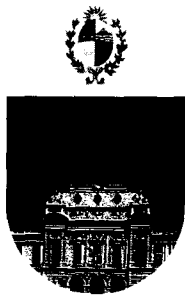
**EVALUACIÓN DE UNA PROPUESTA DE CREACIÓN DE UNA GRAN SUPERFICIE**  
**CON DESTINO COMERCIAL EN EL DEPARTAMENTO DE MALDONADO**

En la ciudad de Montevideo, a los dos días del mes de junio del año dos mil ocho, entre, POR UNA PARTE: La **Intendencia Municipal de Maldonado** (en adelante "I.M.M.") representada por el Intendente, Sr. Oscar de los Santos y el Secretario General, Dr. Enrique Pérez Morad, con domicilio en Acuña de Figueroa y Burnett, de la ciudad de Maldonado, Y POR OTRA PARTE: La **Universidad de la República – Facultad de Ciencias Económicas y de Administración** (en adelante "la Universidad" y "FCEyA" respectivamente) representada por el Rector, Dr. Rodrigo Arocena, y el Decano de la Facultad de Ciencias Económicas y de Administración, Cr. Walter Rossi Bayardo, con domicilio en la Avenida 18 de Julio 1968 de esta ciudad, acuerdan en celebrar el presente Convenio:

**ANTECEDENTES:**

a) La Intendencia Municipal de Maldonado y la Universidad de la República suscribieron el 1º de Noviembre de 2000 un convenio con el objetivo general de colaborar entre las partes contratantes para el mejor desarrollo de sus respectivas finalidades y actividades.

b) Por resolución 393/2008, de fecha 15 de enero de 2008, recaída en expediente 5828/07 por el cual la firma Landera S.A. solicita autorización para establecerse en el Departamento de Maldonado, y en forma posterior al informe de la Comisión Departamental de Protección a la Micro, Pequeña y Mediana Empresa Comercial y Artesanal de Maldonado, el Sr. Intendente Municipal de Maldonado, Don Oscar de los Santos, dispuso "solicitar a la Universidad de la República asesoramiento en el marco de lo establecido por el Art. 6 de la ley 17188, y Art. 5 de la ley 17657".



UNIVERSIDAD  
DE LA REPUBLICA  
URUGUAY

## **1. OBJETIVO**

Realizar la evaluación del proyecto de instalación de una gran superficie comercial en la ciudad de Maldonado presentado por la empresa LANDERA S.A. ante la I.M.M.

## **2. ALCANCE DEL ESTUDIO**

En función de lo que establece la Ley 17.188, y la Ley Nº 17.657 de Establecimientos Comerciales de Grandes Superficies Destinados a la Venta de Artículos Alimenticios y de Uso Doméstico y el Decreto Reglamentario del 13 de Marzo de 2006, el estudio que se propone realizar abarcaría los siguientes aspectos:

### **a. Análisis del Contexto Económico-Social del Departamento de Maldonado y de su capital Maldonado**

Implica el análisis de variables macro y micro económicas tales como niveles de actividad económica, empleo y desempleo, niveles de ingreso y de gastos de los hogares del departamento y su capital, de manera que sirva de marco de referencia del estudio que estará focalizado en el área de influencia del proyecto.

### **b. El Contexto Sectorial**

Para situar el emprendimiento que se propone en el sector de grandes superficies comerciales, se estudiará las tendencias que actualmente presenta el fenómeno del supermercado.

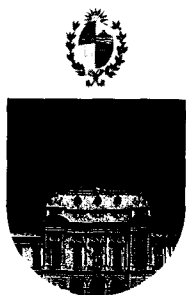
### **c. Definición del Área de Influencia del Proyecto**

En consonancia con criterios utilizados anteriormente por la Comisión Departamental de Protección a la Micro, Pequeña y Mediana Empresa Comercial y Artesanal de Maldonado se determina un radio de 3.500 metros como área de influencia del proyecto a estudiar.

### **d. Estudio de Mercado**

A partir de la referida definición de la zona de influencia el análisis del mercado implica:

- Cuantificar el número y el poder adquisitivo de los hogares y consumidores de dicha zona.



UNIVERSIDAD  
DE LA REPUBLICA  
URUGUAY

- Describir el comportamiento actual de compra de los consumidores en los rubros del proyecto.
- Proyectar la evolución del público objetivo.
- Evaluar el posible grado de aceptación o rechazo que pueda tener la nueva propuesta comercial en el público objetivo.
- Tratar de determinar en qué medida están dispuestos a variar sus hábitos actuales de compra frente al surgimiento del proyecto.

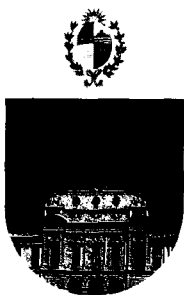
#### **e. Estudio de Impacto sobre los Comercios Actuales**

Este estudio implica:

- Describir el alcance del proyecto propuesto en términos de rubros de venta, precios, inversión, facturación proyectada, empleo, etc.
- Tener el relevamiento y la descripción de la oferta actual de los comercios establecidos que competirán con el nuevo emprendimiento en términos de número, empleo, niveles de precios y eventualmente facturación, así como también las ventajas competitivas que poseen.
- A través de la técnica de escenarios medir el posible impacto para la permanencia del comercio actual, a partir de las características del proyecto propuesto y del comercio establecido, conjuntamente con el estudio de mercado efectuado.

#### **f. Estudio del Efecto Neto del Emprendimiento sobre el Empleo**

Basado en los resultados obtenidos en el apartado precedente se desarrollará el impacto sobre el empleo que supone el proyecto, como también de otras variables complementarias como ser inversión, finanzas municipales, tránsito, etc.



UNIVERSIDAD  
DE LA REPUBLICA

URUGUAY

### **3. CONTRAPARTE**

Se requiere la definición de un interlocutor válido representativo de la I.M.M. con capacidad para:

- i) brindar información estadística;
- ii) efectuar consultas ante distintas reparticiones de la misma;
- iii) solicitar eventualmente información adicional a la firma promotora del proyecto LANDERA S.A.

### **4. EQUIPO DE TRABAJO**

El trabajo sería desarrollado bajo la coordinación de la Cátedra de Preparación y Evaluación de Proyectos de la Facultad de Ciencias Económicas y de Administración.

### **5. PLAZO**

A partir de la fecha de la firma del presente, se estima la realización del trabajo en un plazo de tres meses.

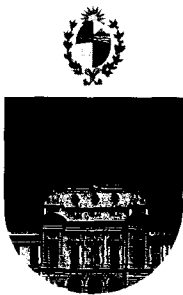
### **6. COSTO Y FORMA DE PAGO**

El costo del estudio asciende a \$ 162.000 (Pesos uruguayos ciento sesenta y dos mil).

El pago se hará en 4 cuotas iguales. La 1er. cuota deberá ser paga dentro de los 10 días de firmado el presente Convenio. El saldo restante será pago en 3 (tres) cuotas mensuales y sucesivas, venciendo la primera de ellas a partir de los treinta días del pago de la entrega inicial.

### **7. AUTORIZACIÓN DE USO ACADÉMICO**

La I.M.M. autoriza a la FCEyA, a utilizar total o parcialmente con fines académicos, los resultados de los estudios realizados por el equipo universitario, siempre que los mismos no se refieran a información considerada confidencial o de uso restringido por la I.M.M.



UNIVERSIDAD  
DE LA REPUBLICA  
URUGUAY

### **8. DOMICILIOS ESPECIALES**

Las partes fijan como domicilios especiales a todos los efectos a que pudiera dar lugar el presente, en los indicados como suyos ut-supra, y acuerdan plena validez a las notificaciones por telegrama colacionado.

Y PARA CONSTANCIA, se otorgan y firman tres ejemplares de su mismo tenor en el lugar y fecha indicados.

Dr. Rodrigo Arocena  
Rector  
UdelaR

Sr. Oscar de la Santos  
Intendente  
Intendencia Municipal de Maldonado

Cr. Walter Rossi Bayardo  
Decano  
Facultad de Ciencias  
Económicas y de Administración

Dr. Enrique Pérez Morad  
Secretario General  
Intendencia Municipal de Maldonado