

El Concejo Municipal de Sunchales, sanciona la siguiente:

**ORDENANZA N° 1062/95**

**VISTO:**

El Proyecto de Ordenanza emanado del Departamento Ejecutivo Municipal, a consideración del Cuerpo Legislativo, haciendo mención al convenio suscripto entre NUEVO CENTRAL ARGENTINO S.A. (N.C.A.) y la Municipalidad de Sunchales, para el uso precario de espacios de la Estación Ferroviaria de nuestra ciudad, y;

**CONSIDERANDO:**

Que, según lo establecido en el citado convenio, NUEVO CENTRAL ARGENTINO, en su carácter de concesionaria de la explotación comercial de la línea ferroviaria General Mitre da a la Municipalidad de Sunchales, el derecho al uso precario de predios y edificios de la Estación Sunchales;

Que, los citados fueron declarados de interés público mediante Ordenanza Municipal N° 843/92 de fecha 05/05/92;

Que, los mismos deberán ser destinados a la realización de actividades comunitarias y espacios verdes;

Que, por una parte, este Gobierno Municipal, estima como trascendental y muy importante el acuerdo logrado, porque permitirá recuperar para el patrimonio arquitectónico de nuestra ciudad, un edificio de singular valor histórico construido a principios de siglo;

Que, además, incorporando estos predios y edificios al diario quehacer de Sunchales, lograremos una mejor integración entre todos los Barrios de nuestra población;

Que, a tales efectos será necesario adecuar los espacios cedidos a fin de que resulten de utilidad, tanto en el aspecto cultural como el recreativo;

Que, en función de los beneficios que se esperan lograr en favor de la comunidad por la utilización de predios y edificios del Ferrocarril, se estima también válida la eximición impositiva acordada;

Que, para que el convenio suscripto tenga plena vigencia resulta necesario que sea refrendado por Ordenanza Municipal;

Por todo lo expuesto, el Concejo Municipal de la ciudad de Sunchales, dicta la siguiente:

**ORDENANZA N° 1062/95**

**Art. 1º)** Apruébese en todos sus términos el convenio suscripto entre el NUEVO CENTRAL ARGENTINO S.A. y LA MUNICIPALIDAD DE SUNCHALES y que como Anexo, con todas sus partes integrantes, forma parte de la presente Ordenanza.-

**Art. 2º)** Elévese al D.E.M., para su promulgación, comuníquese, publíquese, archívese y dése al R. de R. D. y O..-

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal de la ciudad de Sunchales, a los diez días del mes de Julio del año mil novecientos noventa y cinco.-

OLGA I. GHIANO  
SECRETARIA

CONCEJO MUNICIPAL

JUAN CARLOS AUDAGNOTTI  
PRESIDENTE

**Art. 3ro.)** Cúmplase, comuníquese, publíquese, archívese y dése al R. de R. D. y O..-

Sunchales, 18 de Julio de 1995.-

**ING. HECTOR L. MOLINARI**  
**SEC. DE GOBIERNO**

**MUNICIPALIDAD DE SUNCHALES**

**DR. OSCAR A. TRINCHIERI**  
**INTENDENTE MUNICIPAL**

**DERECHO DE USO PRECARIO DE ESPACIOS DE ESTACION**

En la ciudad de Rosario de la provincia de Santa Fe, a 31 días del mes de marzo de mil novecientos noventa y cinco entre el Nuevo Central Argentino S.A. con domicilio legal en la calle Alem 986, piso 10º, Capital Federal, representada en este acto por el Dr. Horacio Díaz Hermelo y por el Ingeniero Héctor H. C. Zanelli por una parte, en adelante NCA y la Municipalidad de SUNCHALES, con domicilio en la Avda Belgrano 102 de dicha localidad, representada en este acto por el Señor Intendente Municipal Dr. Oscar A. Trinchieri, en adelante la Municipalidad, se conviene en celebrar el presente Convenio, que deberá ser refrendado por Ordenanza Municipal y que regirá a partir de la fecha del dictado de dicha Ordenanza, de acuerdo a las siguientes cláusulas:

**1. OBJETO.** NCA, en su carácter de concesionaria de la explotación comercial de la línea ferroviaria General Mitre (cargas), da el derecho de uso precario a la Municipalidad y ésta acepta en tal carácter los predios y edificios de la Estación Sunchales, que se detallan en plano adjunto y que forma parte del presente Convenio, con destino a la realización de actividades comunitarias y espacios verdes.

Las partes acuerdan que dado el carácter precario del presente Convenio y las características operativas de requerimientos de tráfico y de seguridad de NCA, cuando ésta lo requiera, basada en razones operativas, podrá utilizar espacios de los predios cedidos por el presente Convenio, debiendo en cada oportunidad efectuarse la correspondiente comunicación y coordinación a fin de que afecte en la menor medida posible la normal actividad de la Municipalidad en el inmueble. Se conviene, además, que la Municipalidad deberá facilitar al personal de NCA la utilización del teléfono y/o medios de comunicación instalados en el inmueble para comunicaciones a realizar por razones operativas y de seguridad de tráfico, debiendo en tal caso NCA hacerse cargo de los gastos incurridos por este concepto.



Ing. H. HUGO ZANELLI  
GERENTE  
NUEVO CENTRAL ARGENTINO S.A.

---

**Nuevo Central Argentino S.A.**

AV. L. N. ALEM 986, P. 10 - (1001) BUENOS AIRES - ARGENTINA  
AV. EDUARDO MADERO 1020 P. 16 - TEL. (01) 3150500 - (1106) BUENOS AIRES - ARGENTINA  
ROSARIO: MORENO 1056 - (2000) Rosario, Argentina - Tel.: (041) 214637 / 48 / 50 / 64 - FAX: (041) 24-7805

CONV072

**2. DOCUMENTACION.** En el plazo de treinta días corridos a partir de la firma del presente la Municipalidad deberá presentar un plano acotado de la fracción objeto de este derecho de uso con la localización de las edificaciones.

**3. PLAZO.** La duración del presente Convenio será de tres años a contarse a partir de la fecha del dictado de la Ordenanza Municipal que refrenda el presente. El presente derecho de uso es renovable automáticamente por acuerdo de partes.

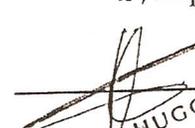
**4. PRECARIEDAD DE LA OCUPACION.**

Se acuerda expresamente que dado que NCA detenta la tenencia del inmueble en su carácter de Concesionaria del Estado, podrá dejar sin efecto el presente por razones fundadas y dando preaviso fehaciente a la Municipalidad con noventa(90) días de anticipación.

**5. PAGO DE SERVICIOS Y OTROS.** Las Partes acuerdan que será a cargo de la Municipalidad el pago puntual de las facturas de todos los servicios que se prestan al inmueble, debiendo entregar a NCA los comprobantes de pago dentro de las cuarenta y ocho horas de su vencimiento. El incumplimiento de esta cláusula será suficiente para que NCA pueda declarar unilateralmente la rescisión contractual.

**6. OBLIGACION DE MANTENIMIENTO.** La Municipalidad asume la obligación de mantener el inmueble en perfectas condiciones de uso y de higiene, quedando a su cargo la reparación de todos los desperfectos que sufra el inmueble desde su recepción, incluso los correspondientes a la construcción y defectos en la misma, comprometiéndose además a la realización de los siguientes trabajos:

- a) Pintura exterior del edificio, los muros de ladrillos a la vista deberán ser pintados en color ladrillo, en el caso de estar revocados NCA establecerá los colores en que deberán ser pintados.
- b) Reparación de filtraciones en techos, en caso en que fuera necesario.

  
Ing. H. HUGO ZANELLI  
GERENTE  
NUEVO CENTRAL ARGENTINO S.A.

**Nuevo Central Argentino S.A.**

AV. L. N. ALEM 986, P. 10 - (1001) BUENOS AIRES - ARGENTINA  
AV. EDUARDO MADERO 1020 P. 16 - TEL. (01) 3150500 - (1106) BUENOS AIRES - ARGENTINA  
ROSARIO: MORENO 1056 - (2000) Rosario, Argentina - Tel.: (041) 214637 / 48 / 50 / 64 - FAX: (041) 24-7805



CONV072

- c) Reparación de pérdidas de cañerías de agua.
- d) Reparación de la instalación eléctrica.
- e) Desmalezamiento y cortado de pasto de la totalidad del cuadro estación, como así también limpieza general del predio.
- f) Construcción de un alambrado perimetral que separe el predio recibido de la zona de vía en explotación, según normas de seguridad vigentes.

Este compromiso es asumido por la Municipalidad también como contraprestación por el derecho de uso que se le otorga por el presente, por lo que su incumplimiento dará lugar al derecho de NCA a declarar la rescisión contractual y a reclamar por daños y perjuicios.

#### **7. OTRAS OBLIGACIONES DE LA MUNICIPALIDAD - Prohibiciones.-**

La Municipalidad asume, bajo pena de rescisión del contrato y de ser responsabilizada por daños y perjuicios, las siguientes obligaciones:

- a) No podrá dar al espacio cedido otra afectación que la expresamente convenida en el presente, salvo autorización de NCA expresada por escrito y con anterioridad a dicha eventual afectación.
- b) No exceder los límites del espacio cedido.
- c) No ceder total o parcialmente el presente Convenio.
- d) Permitir el libre paso y tránsito de personal y maquinarias de NCA a la zona de vías o de estación.
- e) Los bienes, mercaderías o provisiones que se depositasen en el espacio cedido, no podrán ser de carácter tóxico o peligroso o que generen riesgos para NCA o terceros.
- f) La Municipalidad no podrá realizar modificaciones o mejoras en el inmueble cedido, salvo las que se establezcan en el presente Convenio, sin previa autorización por escrito de NCA. Los trabajos y mejoras que se autorizasen quedaran para NCA a la finalización del contrato, sin cargo alguno y sin la posibilidad por parte de la Municipalidad de remover y/o demoler dichas mejoras y/o trabajos.

  
Ing. H. HUGO ZANELLI  
GERENTE  
NUEVO CENTRAL ARGENTINO S.A.

**Nuevo Central Argentino S.A.**

AV. L. N. ALEM 986, P. 10 - (1001) BUENOS AIRES - ARGENTINA  
AV. EDUARDO MADERO 1020 P. 16 - TEL. (01) 3150500 - (1106) BUENOS AIRES - ARGENTINA  
ROSARIO: MORENO 1056 - (2000) Rosario, Argentina - Tel.: (041) 214637 / 48 / 50 /64 - FAX: (041) 24-7805



CONV072

g) La Municipalidad no podrá destinar o usar el inmueble para otras actividades que las expresadas en el presente Convenio, con expresa prohibición de utilizar el mismo para proselitismo político u otros fines relacionados con actividades políticas o partidarias.

**8. EXPLOTACION COMERCIAL. Prohibición.** En ningún caso la Municipalidad podrá cambiar el destino originalmente convenido en la cláusula 1 del presente Convenio por el de una explotación comercial o industrial en la cual perciba un alquiler por ese fin.

**9. PROPIA RESPONSABILIDAD.** La Municipalidad asume su propia responsabilidad y libera a NCA, por los daños, pérdidas o sustracciones que pudieran producirse sobre mercaderías o bienes de la Municipalidad o de terceros relacionados o no con ella y por daños a sus dependientes o terceros relacionados a la Municipalidad y por quien deba responder.

Antes de la fecha del dictado de la Ordenanza Municipal que ratifica el presente Convenio la Municipalidad deberá hacer entrega de la copia de la póliza de seguros contra incendios y de responsabilidad civil que asegura el inmueble.

**10. INCUMPLIMIENTO - Mora en la desocupación.** El incumplimiento de la Municipalidad a cualquiera de las obligaciones que asume por el presente, dará derecho a NCA a rescindir de pleno derecho, sin necesidad de previa interpelación y a reclamar por daños y perjuicios. En el supuesto de mora en la desocupación por parte de la Municipalidad, se devengará a favor de NCA una multa diaria de cien (100) dólares.

**11. CONTRAPRESTACION POR EL USO.** En contraprestación por el derecho de uso que NCA cede por el presente a la Municipalidad, ésta ejecutará el mantenimiento de los espacios verdes en los predios concesionados por NCA, ubicados dentro del éjido urbano, durante la vigencia del presente. Se incluyen dentro de los espacios mencionados los correspondientes a la zona de vías con excepción del sector comprendido a 2 (dos) metros a ambos lados del eje de la vía.

  
Ing. **HUGO ZANELLI**  
GERENTE  
NUEVO CENTRAL ARGENTINO S.A.

**Nuevo Central Argentino S.A.**

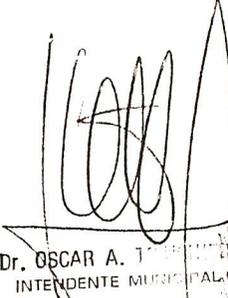
AV. L. N. ALEM 986, P. 10 - (1001) BUENOS AIRES - ARGENTINA  
AV. EDUARDO MADERO 1020 P. 16 - TEL. (01) 3150500 - (1106) BUENOS AIRES - ARGENTINA  
ROSARIO: MORENO 1056 - (2000) Rosario, Argentina - Tel.: (041) 214637 / 48 / 50 / 64 - FAX: (041) 24-7805



CONV072

**12. JURISDICCION. Domicilios especiales.** Para todos los efectos del presente Convenio, las partes se someten a la jurisdicción de los Tribunales Ordinarios de la Capital Federal o a exclusiva opción de NCA, de los Tribunales Ordinarios de la localidad de Rafaela, en la provincia de Santa Fe, constituyendo domicilio especial en los indicados en el encabezamiento del presente, donde serán válidas todas las notificaciones.

En prueba de conformidad, se firman dos ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en el lugar y fecha indicado ut-supra.

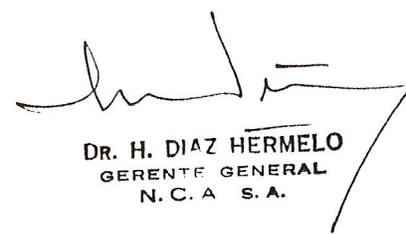


Dr. OSCAR A. T...  
INTENDENTE MUNICIPAL

COMUNIDAD DE ROSARIO



Ing. H. HUGO ZANELLI  
GERENTE  
NUEVO CENTRAL ARGENTINO S.A.



DR. H. DIAZ HERMELO  
GERENTE GENERAL  
N. C. A S. A.

---

**Nuevo Central Argentino S.A.**

AV. L. N. ALEM 986, P. 10 - (1001) BUENOS AIRES - ARGENTINA  
AV. EDUARDO MADERO 1020 P. 16 - TEL. (01) 3150500 - (1106) BUENOS AIRES - ARGENTINA  
ROSARIO: MORENO 1056 - (2000) Rosario, Argentina - Tel.: (041) 214637 / 48 / 50 / 64 - FAX: (041) 24-7805



Entre NUEVO CENTRAL ARGENTINO S.A. con domicilio en Alem 986 Piso 10, Capital Federal, representada en este caso por el Ing. Héctor Hugo Zanelli, por una parte en adelante "NCA" y la Municipalidad de SUNCHALES, con domicilio en Avda Belgrano 102, representada en este acto por el Intendente Dr. Oscar A. Trinchieri, en adelante la "MUNICIPALIDAD", se ha llegado al presente acuerdo, previas las siguientes manifestaciones de las partes:

i) Que NCA es concesionaria del Estado Nacional para la explotación integral de la ex-línea ferroviaria General Mitre, de Ferrocarriles Argentinos, Empresa del Estado, encontrándose dentro de su concesión los terrenos ocupados por la estación Sunchales en la localidad homónima.

ii) Que la MUNICIPALIDAD ha solicitado a NCA se le conceda a largo plazo el uso del predio incluido en el cuadro de estación referido, que se identifica y delimita en el plano adjunto como Anexo A, presentado por el Solicitante, que firmado por las partes forma parte del presente.

iii) Que NCA ha manifestado a la MUNICIPALIDAD su dificultad para otorgar el uso solicitado a largo plazo, ya que los mismos han sido oportunamente concesionados en base a un plan de necesidades futuras. No obstante, dado que el peso de los gravámenes que existen y los que puedan existir sobre los terrenos ferroviarios en esa localidad no compensan las previsiones actuales de uso que NCA tiene en vistas dar al predio en cuestión, considera económicamente aceptable perder el uso de los terrenos en favor de la MUNICIPALIDAD a cambio de una eximición en el pago de impuestos, tasas y otras contribuciones municipales presentes o futuras sobre sus terrenos ferroviarios, previendo satisfacer sus necesidades futuras de expansión en otros terrenos a su costa.

Y en virtud de lo manifestado acuerdan:

**PRIMERO:** NCA procederá a comunicar al Estado Nacional y a Ferrocarriles Argentinos, según corresponda, de la desafectación de la concesión del terreno indicado en (ii) precedente, indicando que la desafectación se realiza en base a solicitudes del Municipio notificadas por Ferrocarriles Argentinos a NCA, remitiendo a la MUNICIPALIDAD copia de lo actuado.

**SEGUNDO:** Una vez desafectado el inmueble, la MUNICIPALIDAD gestionará o continuará la gestión ante Ferrocarriles Argentinos para la obtención del terreno en cuestión.

**TERCERO:** La MUNICIPALIDAD otorga la eximición a NCA y/o Ferrocarriles Argentinos, con vigencia a partir de la fecha de inicio de concesión de NCA y durante el plazo de la concesión ferroviaria, de todo impuesto, tasa o contribución municipal relativas al total de los inmuebles o instalaciones que NCA detenta como concesionaria de Ferrocarriles Argentinos en esa localidad. Se acuerda además que a efectos del eventual destino que la Municipalidad dé a la zona desafectada, se considerará que las actividades de NCA en la porción no desafectada tienen carácter semejante al de una zona industrial.

  
Ing. H. HUGO ZANELLI  
GERENTE  
NUEVO CENTRAL ARGENTINO S.A.

**Nuevo Central Argentino S.A.**

AV. L. N. ALEM 986, P. 10 - (1001) BUENOS AIRES - ARGENTINA  
AV. EDUARDO MADERO 1020 P. 16 - TEL. (01) 3150500 - (1106) BUENOS AIRES - ARGENTINA  
ROSARIO: MORENO 1056 - (2000) Rosario, Argentina - Tel.: (041) 214637 / 48 / 50 /64 - FAX: (041) 24-7805



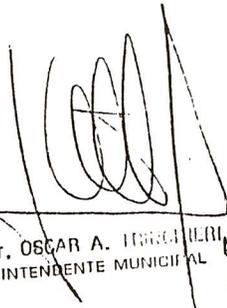
**CUARTO:** La MUNICIPALIDAD asume a su cargo la construcción de un alambrado perimetral que separe el predio recibido de la zona de explotación, o bien ejecutará dicha delimitación por otros medios, según las normas de seguridad vigentes, todo de acuerdo a lo que determine F.A. al respecto.

**QUINTO:** La firma del presente convenio no implica de parte de NCA reconocimiento de impuestos, tasas o contribuciones de la MUNICIPALIDAD.

**SEXTO:** En el supuesto caso de no obtenerse la resolución de eximición prevista en la cláusula precedente, en virtud de lo acordado en el presente se devengará a favor de NCA un crédito periódico al mismo tiempo y por igual valor que el de los impuestos, tasas y contribuciones referidos.

**SEPTIMO:** En el supuesto de que la MUNICIPALIDAD decidiera unilateralmente dar por finalizado el presente convenio, quedará obligada a conceder a NCA superficies de terreno y edificación aptos para uso ferroviario, equivalentes a los desafectados por NCA en virtud del presente convenio. Estas superficies son las detalladas en el Anexo A.

En prueba de conformidad se firman dos ejemplares en Rosario , a los 31 días del mes de marzo de 1995.

  
**Dr. OSCAR A. TERRA**  
 INTENDENTE MUNICIPAL

  
 COMUNIDAD ORGANIZADA

  
**Ing. H. HUGO ZANELLI**  
 GERENTE  
 NUEVO CENTRAL ARGENTINO S.A.

**Nuevo Central Argentino S.A.**

AV. L. N. ALEM 986, P. 10 - (1001) BUENOS AIRES - ARGENTINA  
 AV. EDUARDO MADERO 1020 P. 16 - TEL. (01) 3150500 - (1106) BUENOS AIRES - ARGENTINA  
 ROSARIO: MORENO 1056 - (2000) Rosario, Argentina - Tel.: (041) 214637 / 48 / 50 / 64 - FAX: (041) 24-7805



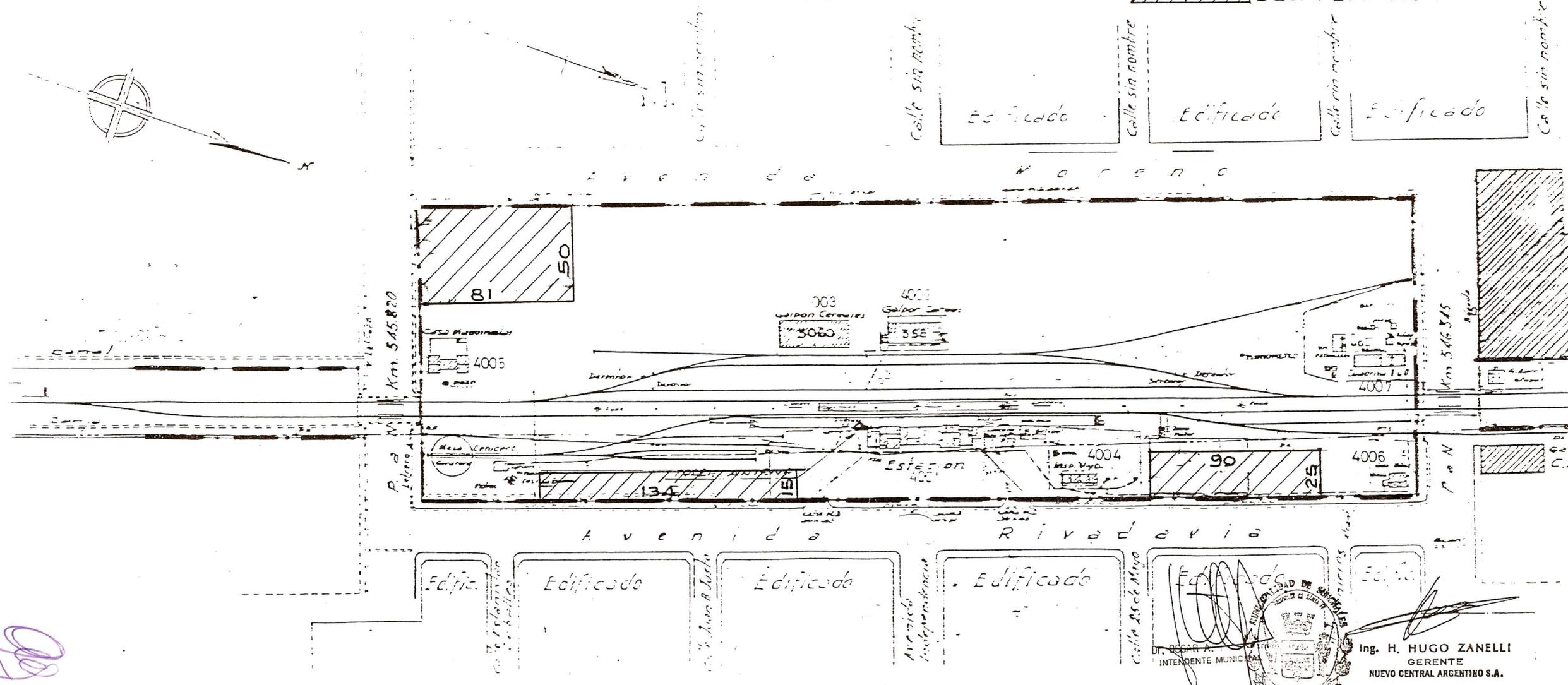
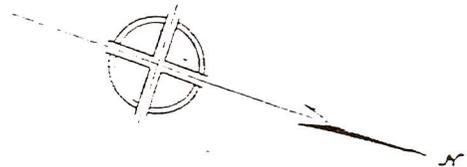
F. C. C. A.

VIA PRINCIPAL

# ESTACION SUNCHALES

ESCALA 1:2000

DESAFECTACION



Handwritten initials in purple ink.



Ing. H. HUGO ZANELLI  
GERENTE  
NUEVO CENTRAL ARGENTINO S.A.



Handwritten initials in purple ink.

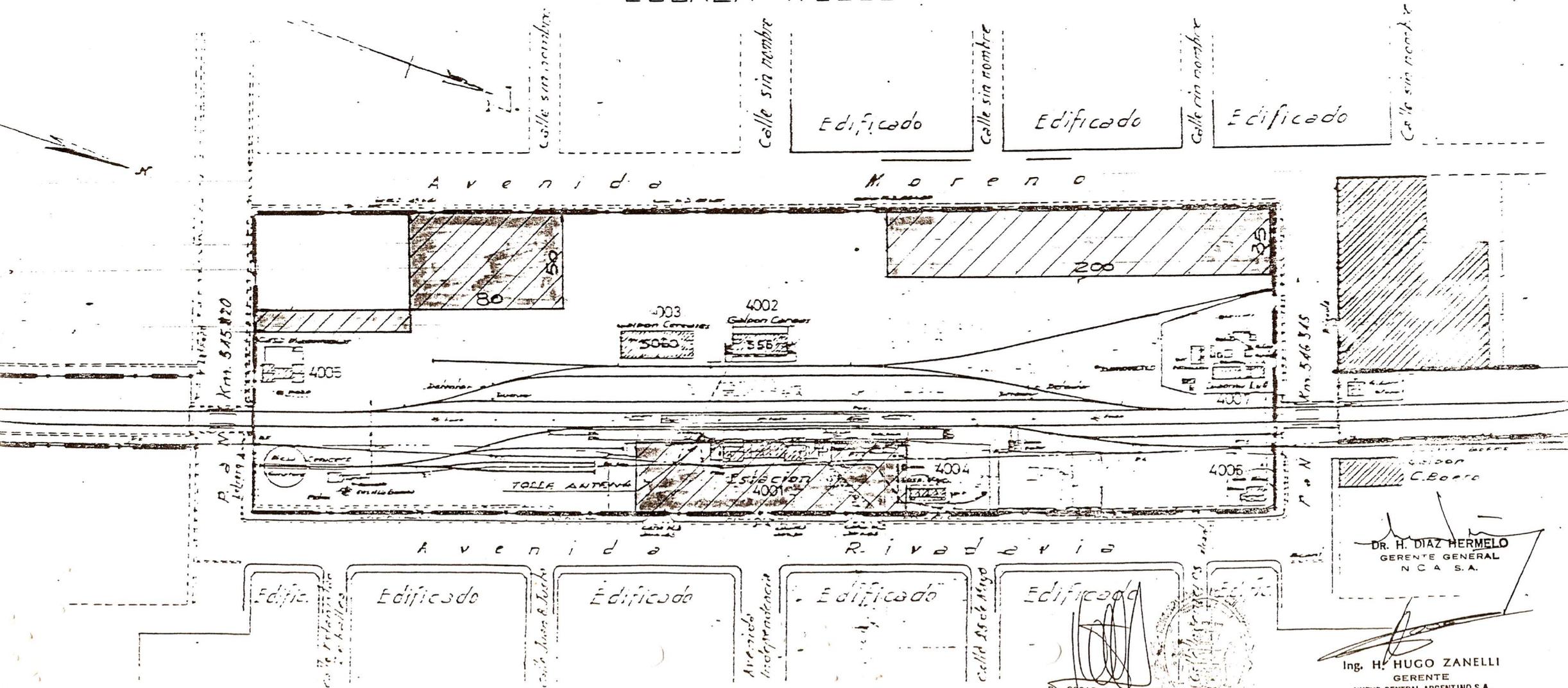
F. C. C. A.

VIA PRINCIPAL

PERMISO DE USO

# ESTACION SUNCHALES

ESCALA 1:2000



DR. H. DIAZ HERMELO  
GERENTE GENERAL  
N.C.A.S.A.

Ing. H. HUGO ZANELLI  
GERENTE  
NUEVO CENTRAL ARGENTINO S.A.

DR. OSCAR A.