



**República Argentina - Poder Ejecutivo Nacional**  
2021 - Año de Homenaje al Premio Nobel de Medicina Dr. César Milstein

**Informe**

**Número:**

**Referencia:** ANEXO II - PERMISO DE USO AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO / MUNICIPALIDAD DE LUJAN

---

**ANEXO II**

**PERMISO DE USO**

**AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO / MUNICIPALIDAD DE LUJAN**

Entre la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO, que en adelante se denominará “AABE”, representada en este acto por su Presidente, Lic. Martín Miguel COSENTINO MORETO (DNI N° 18.767.399), con domicilio legal en la Avenida Dr. José María Ramos Mejía N° 1302, 3° piso, de la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES, y por la otra parte, la MUNICIPALIDAD DE LUJAN, Provincia de BUENOS AIRES, en adelante la “MUNICIPALIDAD”, representada en este acto por su Intendente, Ing. Leonardo Luis BOTO ALVAREZ (DNI N° 21.552.097), con domicilio legal en la calle San Martín N°550, de la Localidad y Partido de LUJAN, Provincia de BUENOS AIRES, en conjunto “LAS PARTES”, convienen celebrar el presente PERMISO DE USO, conforme las siguientes cláusulas:

**PRIMERA: Objeto.** La AABE otorga a la MUNICIPALIDAD a partir del día de la fecha -en los términos del artículo 8° inciso 21 del Decreto N° 1.382/12, artículo 22 del ANEXO del Decreto N° 2.670/15 reglamentario del Decreto N° 1.382/12, artículo 16 y concordantes del Reglamento de Gestión de Bienes Inmuebles del ESTADO NACIONAL, aprobado por Resolución AABE N° 213 de fecha 19 de julio de 2018 (RESFC-2018-213-APNAABE#JGM) y su modificatoria N° 540 de fecha 5 de diciembre de 2019 (RESFC-2019-540-APN-AABE#JGM), el uso precario y gratuito del sector de inmueble de propiedad del ESTADO NACIONAL, comprendido dentro del Cuadro de Estación SUCRE, de la Línea SAN MARTIN, Ramal SM.(B), de la Localidad de SUCRE, Partido de LUJAN, Provincia de BUENOS AIRES, vinculado al CIE 0600053418/18, sin catastrar, y que cuenta con una superficie total aproximada de NOVENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS TRES METROS CUADRADOS CON SETENTA Y DOS DECIMETROS CUADRADOS (93,903.72 m2), según se detalla en el PLANO-2020-64179194-APN-DSCYD#AABE, que como ANEXO I forma parte integrante de la presente medida.

**SEGUNDA: Destino.**El presente permiso tiene por objeto destinar el sector de inmueble mencionado en la cláusula precedente, a la ejecución del proyecto denominado "Saneamiento de Basural a Cielo Abierto, Construcción de Relleno Sanitario y Ecoparque en el Municipio de Luján, Provincia de Buenos Aires", con el objeto de avanzar con la eliminación en forma paulatina y definitiva de basurales a cielo abierto existentes en el Partido de LUJÁN.

Se deja establecido que, en atención a la naturaleza del presente permiso precario de uso, el destino que se proyecta asignársele al sector del inmueble objeto del presente, no implicará su incorporación al dominio público municipal y/o provincial.

**TERCERA: Delimitación definitiva.** La delimitación definitiva del sector de inmueble aludido deberá ser realizada por la MUNICIPALIDAD y presentada ante la AABE, en un plazo de SESENTA (60) días a contar desde la suscripción del presente permiso, delimitación que no podrá apartarse de la superficie considerada en la presente medida, salvo diferencias razonables que surjan de la demarcación in situ del predio en cuestión, conforme a sanas prácticas y diligencias de medición, reservándose esta Agencia, en el caso que lo estime procedente, la facultad de realizar las comprobaciones y verificaciones que considere necesarias en relación a dicha demarcación.

**CUARTA: Estado de Uso.** La MUNICIPALIDAD recibe de plena conformidad por parte de la AABE el sector de inmueble mencionado en la CLÁUSULA PRIMERA, en el estado de uso, ocupación, aseo y conservación en que se encuentran y que ambas partes declaran conocer y aceptar, aviniéndose al cumplimiento de todas las obligaciones emergentes de la normativa vigente.

**QUINTA: Placa identificatoria.**En distintas localizaciones del sector de inmueble en trato, y en posiciones que permitan su completa y correcta visualización desde la vía pública, la MUNICIPALIDAD deberá colocar DOS(2) placas identificatorias, conforme las especificaciones establecidas en el IF-2021-21817012-APN-DAC#AABE que, como ANEXO II, forman parte integrante del presente.

**SEXTA: Proyecto y Ejecución de Obra.**La MUNICIPALIDAD, deberá presentar en un plazo máximo de SESENTA (60) días, contados a partir de la suscripción del presente, para su revisión y análisis por parte de la AABE y en forma previa al inicio de las obras, la siguiente documentación técnica, suscripta por un profesional responsable, con incumbencia en la materia y matriculado: proyecto ejecutivo de las obras, incluyendo planos, planillas y detalles, en cantidad, alcance y escalas que resulten necesarias y suficientes de acuerdo a las condiciones de las obras, y de modo de permitir una adecuada visualización y comprensión de la propuesta arquitectónica y/o de ingeniería a desarrollar, debiendo ajustarse dicho proyecto a la geometría de la superficie del sector del inmueble cedido por medio del presente; memoria descriptiva de las obras; presupuesto con detalle de los rubros y tareas de obra abarcados; y cronograma o plan de trabajos, indicando plazo de ejecución y fechas de inicio, finalización y de habilitación al uso de los distintos sectores/espacios, según corresponda; Autorización ambiental, Licencia Ambiental del Proyecto o Certificado de Aptitud Ambiental emitida por la autoridad de aplicación en la materia, según corresponda, de acuerdo a las condiciones proyectuales y a las previsiones normativas locales; y toda otra documentación complementaria que resulte exigible por parte de las autoridades nacionales y/o provinciales competentes para permitir la ejecución y/o habilitar al uso las obras, de acuerdo al destino previsto. El plazo para la ejecución total de las obras y su posterior habilitación al uso será determinado por la MUNICIPALIDAD, e informado a la AABE para su conocimiento y conformidad, en función del proyecto de obra a ejecutarse.

En cualquier caso, la AABE podrá requerir a la MUNICIPALIDAD, previo al inicio de las obras o durante su

ejecución, la presentación de la documentación que las áreas competentes de la AABE consideren necesaria.

A su vez, la MUNICIPALIDAD deberá ejecutar un cerco del tipo olímpico, deslindando el sector cedido respecto del perímetro que se corresponde a la zona de vías, maniobra ferroviaria y andenes. La traza, posicionamiento y condiciones de materialización de dicho cerco deberá acordarse entre la MUNICIPALIDAD y la AABE, en forma previa a que se comience con la ejecución de los trabajos.

En ningún caso la MUNICIPALIDAD podrá retirar o remover material de origen ferroviario que se encuentre en el sector de inmueble otorgado, ni alterar o modificar la disposición y/o configuración de las infraestructuras ferroviarias que subsistieren en el inmueble a la fecha de su entrega, ni ejecutar obras, realizar actividades o generar usos en el sector del inmueble cedido, cuyo desarrollo comprometa la operatividad ferroviaria en el Cuadro de Estación.

**SEPTIMA: Gastos, permisos y habilitaciones.** Serán a cargo de la MUNICIPALIDAD durante la vigencia del presente Permiso los gastos relacionados con el mantenimiento del sector de inmueble cedido y el pago de la totalidad de las tasas, impuestos y contribuciones que graven al mismo, debiendo acreditar dichos pagos en cada vencimiento y/o cada vez que la AABE lo requiera. Queda a exclusiva cuenta y cargo de la MUNICIPALIDAD la gestión, obtención y observancia de los permisos previos y futuros que sean necesarios para la ejecución de obras de construcción, habilitación al uso, permanencia y en general para regular el desarrollo de las actividades comprendidas en el destino a otorgar a los sectores de los inmuebles objeto del presente. Las conexiones correspondientes a los servicios públicos cuya prestación resulte necesaria para la ejecución de las obras, así como para el desarrollo de las actividades previstas en los sectores de los inmuebles otorgados, deberán ser gestionadas por la MUNICIPALIDAD a su nombre. Estará a su exclusivo cargo el pago de dichos servicios durante los plazos en que se extienda el presente Permiso, siendo responsable la MUNICIPALIDAD, de gestionar la baja de los servicios que se instalen y/o contraten en el caso que se deba restituir los sectores del inmueble otorgados.

**OCTAVA: Mejoras.** La MUNICIPALIDAD queda autorizada a realizar aquellas mejoras que resulten necesarias en el marco del destino mencionado en la CLÁUSULA SEGUNDA a su costa y sin derecho a reembolso alguno por parte del ESTADO NACIONAL, y siempre que estas se ajusten al alcance de los proyectos aludidos en las cláusulas precedentes, quedando las mejoras, en caso de rescindir o revocarse el presente Permiso, a favor del ESTADO NACIONAL.

**NOVENA: Custodia.** La MUNICIPALIDAD deberá mantener el sector de inmueble cedido libre de ocupantes, siendo responsable de toda ocupación ilegal o usurpación por parte de terceros. En este caso, estará obligada a comunicar tal circunstancia irregular a la AABE, dentro de los CINCO (5) días de producido el hecho a fin de que ésta inicie las acciones judiciales pertinentes. En caso que la usurpación haya sido ocasionada por culpa o negligencia de la MUNICIPALIDAD, ésta responderá por los daños y perjuicios que deriven de tal usurpación. En el supuesto de abandono del sector del inmueble otorgado, la AABE lo ocupará de inmediato y sin más trámite.

**DÉCIMA: Inspección.** La AABE se reserva el derecho a inspeccionar el sector del inmueble otorgado cada vez que lo estime conveniente, a fin de verificar el cumplimiento de las obligaciones que emergen del presente Permiso.

**DÉCIMA PRIMERA: Transferencia del Permiso.** Queda expresamente prohibido a la MUNICIPALIDAD transferir o ceder total o parcialmente los derechos emergentes del presente Permiso, alquilar y/o subalquilar el

espacio otorgado o modificar el destino, salvo autorización previa y por escrito de la AABE.

**DÉCIMA SEGUNDA: Seguros.** La MUNICIPALIDAD deberá contratar y presentar a la AABE seguros emitidos por compañías de primera línea, habilitadas por la SUPERINTENDENCIA DE SEGUROS DE LA NACIÓN –previo al inicio de las obras mencionadas en la CLAUSULA SEGUNDA- siendo los siguientes: a) Póliza de Responsabilidad Civil por un monto mínimo de PESOS CINCUENTA MILLONES (\$ 50.000.000) constituida a favor del ESTADO NACIONAL y de la AABE; b) Póliza contra Incendio por el valor total estimado del sector del inmueble otorgado a favor de la AABE, c) Seguros de riesgos del trabajo (ART) que cubra al personal en relación de dependencia involucrado en la ejecución de la totalidad de las obras mencionadas en el presente y/o en el desarrollo de las actividades previstas en el marco del permiso, y que se encuentre amparado en los términos de la Ley N° 24.557, y normas complementarias y modificatorias, quedando exenta la AABE de toda responsabilidad sobre los mismos; d) Seguros de accidentes personales con cobertura de muerte e incapacidad total o parcial por un monto mínimo de PESOS UN MILLÓN SETECIENTOS CINCUENTA MIL (\$ 1.750.000.-) que cubra a todo aquel que ingrese al predio en ocasión del desarrollo de las obras, y no se encuentre amparado en los términos de la Ley N° 24.557, y normas complementarias y modificatorias, teniendo al ESTADO NACIONAL y a la AABE como beneficiario; y e) cualquier otro seguro que requieran las normas aplicables sea a nivel Nacional, o local. En todos los casos, la MUNICIPALIDAD deberá mantener vigente la constitución de los seguros indicados durante la extensión del plazo de vigencia del presente Permiso. La AABE requerirá periódicamente la presentación de las constancias de pago de los seguros mencionados.

**DÉCIMA TERCERA: Condición Resolutoria.** Las PARTES manifiestan que lo acordado en el presente Permiso se encuentra sujeto a la emisión, por parte del ORGANISMO PROVINCIAL PARA EL DESARROLLO SOSTENIBLE (OPDS) en tanto autoridad provincial competente en materia ambiental, de la Autorización Ambiental del Proyecto en los términos de la Ley N° 11.723, autorización que se encuentra tramitando ante ese Organismo Provincial por intermedio del Expediente Administrativo EX-2020-28316715--GDEBA-DGAOPDS originado por la MUNICIPALIDAD.

**DÉCIMA CUARTA: Personal Contratado.** El personal que se contrate en el marco del proyecto objeto del presente convenio y/o presten servicios a favor de la MUNICIPALIDAD no guardará relación laboral o contractual alguna con la AABE, siendo obligación del Municipio proveerle la pertinente cobertura aseguradora por los riesgos de vida, accidentes de trabajo y enfermedades profesionales e inculpables. Las copias de las respectivas pólizas se entregarán a la AABE cuando esta así lo requiera.

**DÉCIMA QUINTA: Responsabilidad. Indemnidad.** La MUNICIPALIDAD será responsable por todas las consecuencias mediatas o inmediatas de accidentes, perjuicios o cualquier otra eventualidad que derive del uso de los sectores del inmueble otorgado, o del mal uso de los mismos, ya sea ocasionado por la propia MUNICIPALIDAD, por las personas a su cargo, por terceros, o por las cosas que se encuentren en dichos sectores cedidos, ya sean sufridos por terceros y/o el ESTADO NACIONAL y/o la AABE. Consecuentemente, la MUNICIPALIDAD deberá mantener indemne a la AABE ante cualquier reclamo judicial o extrajudicial por daños y/o perjuicios, o reclamos laborales que, con motivo del uso del espacio físico otorgado, inicie un eventual damnificado.

**DÉCIMA SEXTA: Resolución por Incumplimiento.** El incumplimiento total o parcial por parte de la MUNICIPALIDAD de cualquiera de las obligaciones emergentes del presente Permiso, facultará a la AABE a resolver el mismo por culpa de la MUNICIPALIDAD de pleno derecho, sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial alguna, siendo suficiente al efecto la notificación fehaciente de su voluntad resolutoria. En este caso, la MUNICIPALIDAD dentro del plazo máximo de DIEZ (10) días de notificada, deberá restituir el sector del

inmueble cedido libre de todo ocupante y/o cosas.

**DÉCIMA SEPTIMA: Revocación.** La AABE, podrá revocar el presente Permiso a su exclusivo criterio y previa decisión fundada en razones de oportunidad, mérito y conveniencia. Especialmente, la AABE podrá revocar el presente Permiso, en cumplimiento de los fines establecidos en el Decreto N° 1.382/12, sus normas complementarias y modificatorias. La simple comunicación a la MUNICIPALIDAD de la decisión de revocar, es suficiente para que el mismo se considere extinguido de pleno derecho, debiendo la MUNICIPALIDAD restituir los sectores del inmuebles cedido dentro de los DIEZ (10) días de notificada.

**DÉCIMA OCTAVA: Compromiso de compra.** La MUNICIPALIDAD se compromete a gestionar todos los actos necesarios para ejercer la compra del sector de inmueble detallado en la CLAUSULA PRIMERA a los fines de que concrete la transferencia de dominio de este último a su favor, aviniéndose al pago del precio que resulte de la valuación que, a tales fines, practique el TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACIÓN. Por su parte la AABE se compromete a tramitar el procedimiento administrativo correspondiente, a fin de obtener la pertinente autorización del PODER EJECUTIVO NACIONAL para la venta del sector de inmueble en cuestión a favor de la MUNICIPALIDAD, siempre que se encuentren dadas todas las condiciones para ello, según la normativa vigente.

**DÉCIMA NOVENA: Normativa aplicable.** LAS PARTES acuerdan que será de aplicación al presente la Ley N° 17.091, como así también el Reglamento de Gestión de Bienes Inmuebles del ESTADO NACIONAL aprobado por Resolución N° 213 de fecha 19 de julio de 2018 (RESFC-2018-213-APN-AABE#JGM) y su modificatoria N° 540 de fecha 5 de diciembre de 2019 (RESFC-2019-540-APN-AABE#JGM) que la MUNICIPALIDAD declara conocer y aceptar y las disposiciones que en el futuro la reemplacen. Asimismo, resulta de aplicación el Decreto N° 1.382/12 y su normativa reglamentaria y complementaria vigente, que forman parte integrante del presente Permiso.

**VIGÈSIMA: Jurisdicción y domicilios.** Para todos los efectos legales derivados del presente, LAS PARTES constituyen sus domicilios en los indicados en el encabezamiento del presente, lugar donde se tendrán por válidas todas las notificaciones y emplazamientos, sometiéndose a iguales efectos a los Tribunales en lo Contencioso Administrativo de la Capital Federal, renunciando a cualquier otro fuero o jurisdicción.

En prueba de conformidad se firman DOS (2) ejemplares de un mismo tenor y un solo efecto, en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a los.....días del mes de.....del año 2021.