



**Honorable Concejo Deliberante**  
2023

**Ordenanza**

**Número:**

**Referencia:** ORDENANZA N° 253/23

---

**TESTIMONIO:**

**VISTO:**

El Expte. N° 1599/B/2023 caratulado “Solicitud de un lote en el futuro sector Industrial planificado El Molino II, y,

**CONSIDERANDO:**

Que LA MAYQA S.R.L, es una empresa Argentina que tiene por objeto de llevar a cabo diversas actividades que contribuyen al desarrollo económico y productivo de la región.-

Que es de interés del Departamento ejecutivo propender a la radicación industrial en el Partido de Balcarce promoviendo el asentamiento de industrias compatibles con el entorno regional.-

Que la Municipalidad de la ciudad de Balcarce resulta ser titular registral de un predio ubicado en Ruta Nacional N° 226 A 400 metros de distancia del cruce con la Ruta Provincial N° 55, designados catastralmente como: Circunscripción II, Parcela 23 s, con una superficie total de 21 hectáreas, 98 áreas y 36 centiáreas, Matricula 17.283 (008), Partida Inmobiliaria N° 27.173.-

Que a tales efectos ha iniciado los trámites ante la autoridad de Aplicación Provincial de creación y construcción del SECTOR INDUSTRIAL PLANIFICADO EL MOLINO II que a la fecha cuenta con Declaración de Factibilidad según Disposición N° 07/2012, de la Dirección Provincial de Desarrollo y Promoción Industrial del Ministerio de la Producción de la Provincia de Buenos Aires.-

Que, dados los objetivos del SECTOR INDUSTRIAL PLANIFICADO, a saber: a) Propender a la radicación

industrial en el Partido de Balcarce. b) Evitar mediante condiciones iniciales de adjudicación y otras regulaciones, la adquisición especulativa de las parcelas del SECTOR INDUSTRIAL PLANIFICADO. c) Radicar industrias compatibles con el entorno regional. d) Ejecutar las obras comunes que demande la infraestructura básica obligatoria determinada en la legislación vigente, más aquellas que decidan las empresas que se radiquen. e) Preservar la especialización funcional del Agrupamiento impidiendo la utilización para usos no industriales o no afines a la industria en el área. f) Propender al cumplimiento de las Leyes Nacionales, Provinciales y Ordenanzas Municipales de protección del medio ambiente y de los recursos naturales. g) Evitar la contaminación visual mediante la construcción de obras arquitectónicas y cordones forestales que respeten el paisaje y el entorno ecológico.

Que a su debido tiempo el Municipio gestionara y destinara los fondos necesarios para ejecutar las obras comunes que demande la infraestructura básica obligatoria determinada en la legislación vigente, más aquellas que decidan las empresas que se radiquen preservando la especialización funcional del Agrupamiento e impidiendo la utilización para usos no industriales o no afines a la industria en el área. –

Que tales acciones están dirigidas al cumplimiento de las leyes Nacionales, Provinciales y Ordenanzas Municipales de protección del medio ambiente y de los recursos naturales. - Que el HCD ha sancionado con fecha de 07 de Marzo de 2012 la Ordenanza Municipal N° 04/2012 mediante la cual se establecen las condiciones y los mecanismos para el otorgamiento de tierras en el Sector Industrial Planificado El Molino y con fecha 24 de Julio de 2014 ha sancionado la Ordenanza Municipal N ° 106/14 que incorpora el agrupamiento denominador Sector Industrial Planificado El Molino II. y en el marco de lo dispuesto en la Ordenanza Municipal N° 69/2019, en razón de resultar el Comprador beneficiario del Programa Municipal de entrega de lotes en el marco del Plan de Venta de Lotes de Parques y Zonas Industriales, por cumplir los requisitos que refiere el artículo 6 de la Ordenanza antes referenciada, y conforme lo dispone el artículo 159 inciso “f” de la Ley Orgánica de las Municipalidades.-

Que la comisión Local de Industria, compuesta por la cámara de Comercio e Industria de Balcarce, la Agencia Balcarce para el Desarrollo Local y el Municipio han aprobado, con fecha 05 de Mayo de 2014, según se manifiesta en el Acta N ° 6 del libro de reuniones, el cumplimiento del objetivo Industrial del proyecto según lo establecido por la Ordenanza Municipal N° 04/2012 en su artículo N° 2.-

Que la firma AGRO LA MAYQA SRL, deberá ajustarse y cumplir con las normas que surjan del ESTATUTO del ENTE ADMINISTRATIVO DEL SECTOR INDUSTRIAL PLANIFICADO EL MOLINO II para el funcionamiento y administración del sector Industrial Planificado. –

Que la firma AGRO LA MAYQA SRL se encuentra obligada en carácter de asociado irrenunciable a ser parte integrante de ENTE ADMINISTRATIVO DEL SECTOR INDUSTRIAL PLANIFICADO EL MOLINO II, a crearse y a cumplir y respetar todas sus decisiones. –

Que el plano base del presente, mencionado en el artículo 1°, se encuentra confeccionado ad referendum de su aprobación por parte de la autoridad de Aplicación Provincial , Dirección Provincial de Desarrollo y Promoción Industrial del Ministerio de Producción, Ciencia y Tecnología de la Provincia de Buenos Aires, quien así mismo posee la facultad de declarar el predio como de Agrupamiento Industrial en el marco de la Ley 13.744 de Agrupamientos Industriales, y de la Dirección provincial de Geodesia , en cuanto a la aprobación catastral definitiva, de lo cual la firma AGRO LA MAYQA SRL se impone y acepta y releva al MUNICIPIO de toda la responsabilidad o reclamo relacionado con este punto o en cuanto a los plazos que dicha declaración pudiera demandar y en cuanto a cualquier modificación que dicha Dirección pudiera determinar.-

Que se deja expresa constancia que ante el hecho de efectuarse la presente PRE – ADJUDICACION con anterioridad a la creación del agrupamiento existe la posibilidad de que el pre – adjudicatario no pueda acogerse a algunos de los beneficios de la Ley de promoción industrial, de lo cual la firma AGRO LA MAYQA SRL se impone y acepta y releva al Municipio de toda responsabilidad o reclamo relacionado con la creación del agrupamiento. –

Que el régimen de dominio, transferencia a título oneroso y administración del inmueble objeto del presente se regirán por los artículos 12, 13 y 14 de la Ley provincial 13.744, el Código Civil, sus leyes complementarias, Disposición 7/12 de la Dirección Provincial de Desarrollo y Promoción Industrial, la Ordenanza Municipal N° 04/2012 y sus modificatorias y complementarias, las reglamentaciones que en consecuencia se dicten y el Estatuto del Ente Administrador del agrupamiento industrial.-

Que el precio de venta que se fijó para los lotes que componen el proyecto del futuro Sector Industrial Planificado El Molino II es de Pesos Doce con Noventa (\$ 12,90.-) el metro cuadrado de superficie, ajustándose dicho valor cada 180 días de acuerdo a la variación del índice del costo de la construcción (ICC), publicado por el INDEC, a partir de la sanción de la Ordenanza 04/12 de fecha 26 de Marzo de 2012, promulgada por Decreto N° 482/12. Dicho valor se reajustará, mediante una tasación a realizarse por la Oficina de Tasaciones Municipales, según Art. 8 de la Ordenanza 69/19.-

Que la Cesión definitiva estará sujeta al cumplimiento de las cláusulas precedentes, normativa aplicable y a la aprobación definitiva del agrupamiento otorgada mediante Decreto de Creación del Poder Ejecutivo de la Provincia de Buenos Aires al Municipio, comprometiéndose la firma AGRO LA MAYQA SRL a la finalización de las obras y puesta en marcha de la planta en un plazo de treinta y seis (36) meses. Este plazo será renovable a criterio del Municipio por doce (12) meses conforme al cumplimiento del cronograma de avance de la obra propuesto por la firma AGRO LA MAYQA SRL. Estos plazos deberán contarse a partir de la fecha de otorgamiento de la tenencia de la parcela al solicitante, la cual se fija para el día de notificación y consentimiento del presente decreto por parte de LA MAYQA SRL. El Municipio podrá extender los plazos citados, previa solicitud del cesionario razonablemente fundada y justificación fehacientemente verificada. –

Que la empresa LA MAYQA SRL no podrá transferir por ningún título a terceros particulares el lote objeto del presente decreto. Para ese caso será necesaria la expresa autorización del Municipio, mediando solicitud razonable fundada de parte interesada, y siempre que la transferencia no altere los plazos establecidos de puesta en marcha y no signifique un cambio no autorizado del destino fijado originariamente en un todo de acuerdo con lo establecido por la Ordenanza N° 4/12 del Honorable Concejo Deliberante de Balcarce. –

Que con fecha 13 de Diciembre de 2023, la Oficina de Tasaciones ha tasado un lote en el Sector Industrial planificado “El Molino II” identificado catastralmente como Circunscripción II, Parcela 23s, Subparcela 21, con una superficie total de 2.478,02 m2, estableciendo como valor de promoción industrial de Pesos Un Mil Ochocientos con 02/00 (\$ 1.800,02) el metro cuadrado. Tasación realizada por la Oficina de Tasaciones Municipales, motivo por el cual debe dictarse el acto administrativo aprobando dicha tasación.-

Que el criterio de valuación adoptado corresponde al método de promoción industrial con el objeto de la expansión de la capacidad industrial del país, fortaleciendo la participación de la empresa privada en este proceso, y así alentar el desarrollo regional, propiciar la instalación de nuevas actividades industriales en las áreas destinadas a tal fin, ya que los parques y sectores industriales se definen como instrumentos físicos de ordenamiento y generadores de crecimiento económico-productivo.-

Que con fecha 21 de Diciembre de 2023 entre la Municipalidad de Balcarce y la empresa AGRO LA MAYQA S.R.L, se suscribió el respectivo boleto de compraventa sobre el lote, identificados bajo la Partida Municipal N° 105886/00 con una superficie total del 2.437,63 m2, Nomenclatura catastral: Circunscripción II, Parcela 23s, Subparcela 21 inscripto ante el Registro de la Propiedad bajo la Matricula N° 17283, Partida Inmobiliaria 27.1732 (008) . - Que mediante el boleto de mención AGRO LA MAYQA S.R.L asumió a su cargo las siguientes obligaciones:

1.- Iniciar la construcción del establecimiento industrial dentro de los ciento veinte (120) días ulteriores a la recepción del lote. Debiendo finalizarla dentro del plazo de treinta y seis (36) meses ulteriores, en cumplimiento del artículo 10 inciso “b” de la Ordenanza N° 69/2019. Por resolución fundada del Departamento Ejecutivo, podrá ampliar el plazo antes detallado, en caso de que, por razones no imputables al comprador, éste se viera imposibilitado de cumplirlo. – .

2. Integrar el precio de conformidad a lo dispuesto en la cláusula quinta y sexta del boleto de mención. - No modificar el destino declarado al momento de gestionar la adjudicación del lote objeto del presente boleto.-

3. Una vez abonado el precio estipulado en la cláusula quinta y conforme lo establece la cláusula sexta del boleto, el comprador podrá optar por escriturar el inmueble a su nombre ante la Escribanía General de Gobierno de la Provincia de Buenos Aires o hacerlo ante la escribanía a su elección. En este último caso, deberá a su cargo del pago de todos que ella demandare, tanto de la parte vendedora como compradora, librando a la Municipalidad de Balcarce de cualquier tipo de gasto. –

4. No enajenar ni transferir bajo figura de ningún tipo el lote objeto del presente boleto, hasta tanto no transcurran cinco años contados desde el otorgamiento de la escritura traslativa de dominio.-

5. Que conforme la tasación realizada por la Oficina de Tasaciones Municipal, fijó el valor total del lote, en PESOS CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y CINCO CON 56/00 (\$ 4.460.485,56), será abonado por el Comprador de la siguiente manera:

a) Anticipo: PESOS DOS MILLONES DOSCIENTOS TREINTA MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y DOS CON 78/00 (\$ 2.230.242,78). A cuyo efecto, hará entrega del pago dentro de los 30 días de suscripto el respectivo boleto. Si el pago del anticipo se hubiere efectuado mediante transferencia bancaria o entrega de cheque, su importe recién se considerará satisfecho una vez efectuada la acreditación respectiva en la cuenta corriente bancaria de titularidad de la Municipalidad de Balcarce. De frustrarse la acreditación, por cualquier motivo que fuere, deberá integrarse el importe efectivo dentro de las veinticuatro horas (24 hrs.) de ser requerido por el Municipio, bajo apercibimiento de dejarse sin efecto la compraventa.-

b) Financiación: El saldo restante, esto es, PESOS DOS MILLONES DOSCIENTOS TREINTA MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y DOS CON 78/00 (\$ 2.230.242,78) será abonado en 24 cuotas fijas de Pesos Noventa y Dos Mil Novecientos Veintiséis con 78/00 (\$ 92.926,78) a efectos de instrumentar la financiación acordada, mediante la suscripción del correspondiente plan de pagos, el comprador se obliga a concurrir ante la Municipalidad de Balcarce, Dirección de Recursos dentro de los 30 días ulteriores al pago del anticipo, bajo apercibimiento de dejarse sin efecto la compraventa.-

Que por lo antes expuesto corresponde dictar el acto administrativo aprobando la tasación realizada por la oficina de tasaciones municipales de fecha 13/12/2023 y el boleto de compraventa de fecha 21/12/2023.-

**POR ELLO:**

El Honorable Concejo Deliberante del Partido de Balcarce, en uso de sus atribuciones, sanciona la siguiente:

**O R D E N A N Z A N° 253/23**

**ARTÍCULO 1.-** APRUÉBASE la Tasación del lote identificado catastralmente como Circunscripción II, Parcela 23s, Subparcela 21, con una superficie total de 2.478,02 m<sup>2</sup> del Sector Industrial planificado, tasación confeccionada por la oficina de Tasaciones de la Municipalidad de Balcarce. La cual establece el valor del metro cuadrado en Pesos Un Mil Ochocientos con 02/00 (\$ 1.800,02), como valor de promoción industrial, y al solo efecto de la situación de mención.-

**ARTÍCULO 2.-** APRUÉBASE el boleto de compraventa suscripto entre la Municipalidad de Balcarce y la Empresa AGRO MAYQA S.R.L, mediante el cual el Municipio vende a ésta última un (1) inmueble, sito en el Sector Industrial planificado “El Molino II” identificado catastralmente como Circunscripción II, Parcela 23s, Subparcela 21 Partida Municipal N° 105886/00, con una superficie total de 2.478,02 m<sup>2</sup>, inscripto ante el Registro de la Propiedad Inmueble bajo la Matrícula N° 17283 (08).-

**ARTÍCULO 3.-** Cúmplase, comuníquese, regístrese, publíquese.

DADA en la Sala de Sesiones del Honorable Concejo Deliberante, en Sesión Extraordinaria, a los veintiocho días del mes de diciembre de dos mil veintitrés. FIRMADO: Agustín Cassini - PRESIDENTE – Mercedes Palmades – SECRETARIA.-