



Municipalidad de Balcarce
Concejo Deliberante

TESTIMONIO:

VISTO:

El expediente N° 7681-B/2019, iniciado por el Director de Regularización Dominial de la Municipalidad de Balcarce, Doctor Gonzalo M. Scioli, caratulado: “Venta de lotes de parques y zonas industriales” y,

CONSIDERANDO:

Que la Municipalidad de Balcarce se encuentra en proceso de regularización de tierras.

Una superficie considerable de las tierras regularizadas por el Municipio, se encuentra dentro de zonas industriales, de acuerdo a lo previsto en la Ordenanza N° 92/2010.

Que resulta sumamente importante para la comunidad de Balcarce estimular la radicación de nuevas industrias y comercios. Ello es así, en virtud del significativo factor de desarrollo de la economía local que ello conlleva, fundamentalmente en lo que respecta a la generación de mano de obra.

Ante ello, resulta de fundamental importancia generar mecanismos que permitan la disposición de tierras municipales con destino a la radicación de comercios e industrias.

POR ELLO:

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

ORDENANZA N° 69/19

ARTÍCULO 1.- Impleméntase el Plan de Venta de Lotes de Parques y Zonas Industriales
----- de la Municipalidad de Balcarce, que contendrá un sistema de inscripción, adjudicación y entrega de lotes de propiedad de la Municipalidad de Balcarce, para ser destinados al emplazamiento de establecimientos industriales.-----

ARTÍCULO 2.- A fin de facilitar el control del cumplimiento de las disposiciones de la
----- presente Ordenanza y de garantizar una eficiente distribución de los terrenos para el emplazamiento de establecimientos industriales, como del recupero de las cuotas que eventualmente se establezcan como precio de venta de cada unidad, se establece un sistema de inscripción, adjudicación y entrega de lotes de propiedad. El cual será puesto en práctica y administrado por el Departamento Ejecutivo. Debiendo ser informatizado,



**Municipalidad de Balcarce
Concejo Deliberante**

para lo cual se constituirá una Base de Datos electrónica que incluirá toda la información disponible sobre los postulantes inscriptos, los lotes adquiridos, las condiciones de venta y el seguimiento de los pagos de las cuotas.-----

ARTÍCULO 3.- La inscripción de los postulantes en el Sistema tendrá validez hasta la ----- fecha de conclusión del proceso de evaluación, preselección, adjudicación y pago correspondiente a cada programa de entrega de terrenos en el marco del Plan de Venta de Lotes de Parques y Zonas Industriales que se implementa por la presente Ordenanza, y que ponga en práctica el Departamento Ejecutivo.

Ante un nuevo Programa de entrega de terrenos el Sistema será reabierto, debiendo reinscribirse todos los aspirantes que no hubieran resultado adjudicatarios, así como los nuevos postulantes que reunieran los requisitos exigidos por la presente.-

No obstante, el Departamento Ejecutivo, podrá por resolución fundada eximir a los postulantes no adjudicatarios de gestionar una nueva inscripción. En cuyo caso, solo se requerirá la actualización de datos.-----

ARTÍCULO 4.- La inscripción en el Sistema se efectúa bajo los requisitos de esta ----- Ordenanza y de las disposiciones complementarias que dicte el Departamento Ejecutivo. En el momento de la inscripción los postulantes serán informados fehacientemente de los Programas en proyecto y/o desarrollo e incorporados al proceso de evaluación, preselección y adjudicación de los Programas en el momento de su implementación.-----

ARTÍCULO 5.- Los beneficiarios de los Programas Municipales de entrega de terrenos en ----- el marco del Plan de Venta de Lotes de Parques y Zonas Industriales que se implementa por ésta Ordenanza, son los emprendedores que presenten ante el Departamento Ejecutivo un proyecto de radicación de una nueva industria o de ampliación de sus instalaciones preexistentes. Pudiendo ser tanto personas físicas, como jurídicas. El terreno solo tendrá como destino la construcción un establecimiento con destino industrial, considerándose como tal cualquiera de las actividades económicas autorizadas por la



**Municipalidad de Balcarce
Concejo Deliberante**

Ordenanza 92/2010, o la que la reemplace en el futuro, con relación al Parque o Zona industrial en donde se emplazará el lote a venderse.

En el Marco del Plan de Venta de Lotes de Parques y Zonas Industriales que se implementa por la presente Ordenanza, el Departamento Ejecutivo pondrá en práctica múltiples Programas de entrega de terrenos en forma concomitante, a efectos de poner a disposición terrenos de diferentes superficies y ubicaciones, a fin de que los requisitos de acceso en cada Programa contemplen los distintos requerimientos y necesidades de cada postulante.--

ARTÍCULO 6.- Serán requisitos para inscribirse como postulante en el sistema de ----- inscripción, adjudicación y entrega de terrenos para ser destinados al emplazamiento de establecimientos industriales:

- a) Presentar una declaración jurada conteniendo todos los datos personales del postulante, y sus antecedentes comerciales y/o industriales si los tuviere. En caso de ser una persona jurídica, deberá adjuntar los antecedentes que acrediten la vigencia de la correspondiente designación de autoridades, conforme su estatuto societario o acto constitutivo.-
- b) Presentar una memoria descriptiva, referente al establecimiento industrial que proyecta emplazar en el Parque o Zona industrial de la Municipalidad de Balcarce.-
- c) Explicar las fuentes de financiamiento con las que prevé sufragar la obra a ejecutar.-
- e) Detallar las fuentes de trabajo que prevé generar una vez habilitado el establecimiento industrial.

La comprobación de falseamiento de datos, será causal de la baja automática del postulante.

La Municipalidad notificará, en forma fehaciente, la causa de la baja en el domicilio constituido en la declaración jurada de inscripción. Dentro de los tres días (3) de notificado, el postulante podrá presentar los recursos que dispone la Ordenanza General de Procedimientos Administrativos para Municipalidades de la Provincia de Buenos Aires, o la norma que la reemplace en el futuro.-----

ARTÍCULO 7.- El Departamento Ejecutivo podrá establecer un Sistema de clasificación



Municipalidad de Balcarce
Concejo Deliberante

----- de los postulantes, catalogándolos en categorías, en función de sus distintos requerimientos, en atención del emprendimiento proyectado y a la actividad económica a desarrollar. Para cada categoría de postulantes, se confeccionará un Listado. Para cada Listado se pondrán a disposición terrenos para la venta, que se clasificarán de acuerdo a su zona, superficie y ubicación, conforme lo autorizado en el artículo quinto de la presente Ordenanza.

Dentro de los Listados, correspondientes a cada categoría de postulantes, el Departamento ejecutivo podrá establecer prioridades, en función de la potencialidad del proyecto, tanto para contribuir al desarrollo productivo de la comunidad de Balcarce, como para generar fuentes de trabajo.-----

ARTÍCULO 8.- El valor de los terrenos a los efectos de su puesta a la venta, será

----- determinado de acuerdo de una Tasación a realizarse por la Oficina de Tasaciones Municipal, que será conformada mediante Ordenanza Municipal.

Sin perjuicio de lo expresado anteriormente, por resolución fundada el Departamento Ejecutivo podrá apartarse en menos de las tasaciones a informarse. A cuyo fin, al momento de implementar cada Programa y establecer los valores diferenciales en función de cada una de las categorías de los Listados de aspirantes, establecerá precios uniformes para cada categoría y explicará los motivos de mérito, oportunidad y conveniencia tomados en cuenta para apartarse de las tasaciones. En el marco de la misma resolución, junto a los precios de los terrenos se establecerán las condiciones de pago en cuotas para cada categoría de Listado, pudiendo extenderse hasta un máximo de ciento veinte (120) meses, con eximición de intereses para los primeros veinticuatro (24) meses. La tasa de interés a aplicarse será determinada por el Departamento Ejecutivo, tomando como parámetro los intereses de tipo pasivo fijados por el Banco de la Provincia de Buenos Aires. Las cuotas podrán contener el gasto administrativo que anualmente se fije por Ordenanza Fiscal e Impositiva.-----

ARTÍCULO 9.- Una vez conformado cada Listado y asignados los terrenos que se pondrán

----- a la venta en función de cada categoría de aspirantes, el Departamento Ejecutivo procederá a la concretar las pre adjudicaciones de acuerdo al siguiente orden:



**Municipalidad de Balcarce
Concejo Deliberante**

Primero: Preadjudicará los terrenos asignados para cada categoría de Listado, a los postulantes respecto de los cuales se hubieren informado situaciones de prioridad. En cuyo caso deberá justificarse mediante resolución fundada individual para cada caso, los motivos en función de los cuales se hubiere resuelto la adjudicación. En caso de exceder los postulantes con prioridad, la cantidad de lotes asignados a su categoría, la adjudicación se realizará entre los mismos por sorteo que deberá implementarse por el Departamento Ejecutivo de acuerdo a las formalidades que éste disponga, del que se dejará constancia por acta.

Segundo: Los terrenos asignados para cada categoría, que resulten excedentes una vez cumplido con lo dispuesto en el párrafo precedente, serán pre adjudicados a los postulantes de cada listado por sorteo a realizarse por el Departamento Ejecutivo de acuerdo a las formalidades que éste disponga, del que se dejará constancia por acta.-

ARTÍCULO 10.- Una vez concretadas las preadjudicaciones, dentro del plazo que fije el ----- Departamento Ejecutivo, se procederá a la suscripción de los respetivos boletos, de acuerdo a las siguientes condiciones:

- a) Los preadjudicatarios recibirán las unidades en carácter de depositarios, hasta tanto se produzca la adjudicación definitiva.-
- b) Los preadjudicatarios deberán comprometerse a iniciar la construcción de su establecimiento industrial dentro de los ciento veinte (120) días ulteriores a la recepción del terreno, debiendo finalizarla dentro del plazo de los treinta y seis (36) meses ulteriores.
- c) Deberá integrarse el pago del precio en las condiciones que fije el Departamento Ejecutivo, conforme a las pautas fijadas en el artículo octavo esta ordenanza.
- d) Una vez acreditado por el pre adjudicatario la finalización de la construcción y el pago del precio estipulado, de pleno derecho quedará configurada la adjudicación definitiva del lote. Una vez producida tal situación, el adjudicatario podrá petitionar al Departamento Ejecutivo, el inicio de los trámites de escrituración del lote. Sin perjuicio de ello, por resolución fundada el Departamento Ejecutivo podrá eximir de



Municipalidad de Balcarce
Concejo Deliberante

tales requisitos cuando el Adjudicatario acredite haber tramitado un préstamo con garantía hipotecaria con destino a la construcción de su establecimiento industrial.

e) Una vez escriturado el lote a favor del adjudicatario, este no podrá enajenarlo hasta luego de transcurrido cinco (5) años.-----

ARTÍCULO 11.- Además de los requisitos fijados en el artículo anterior, el boleto que se ----- celebre entre la Municipalidad y el pre adjudicatario, deberá contener los derechos y obligaciones mutuos y las penalidades por incumplimientos.-----

ARTÍCULO 12.- De solicitarlo el adjudicatario la escrituración del lote a su nombre, se ----- realizará por ante la Escribanía General de Gobierno de la Provincia de Buenos Aires. A cuyo fin, el Departamento Ejecutivo deberá declarar la escrituración como de interés social.-----

ARTÍCULO 13.- Los lotes adjudicados en el marco del Plan de Venta de Lotes de Parques ----- y Zonas Industriales que se implementa por esta Ordenanza, gozarán de las siguientes exenciones y beneficios:

a) Derechos de construcción, siempre que se ingresen los planos respectivos dentro de los dos años ulteriores a la suscripción del respectivo boleto.-

b) Tasas por servicios urbanos municipales hasta los dos años ulteriores a la suscripción del respectivo boleto.-----

ARTÍCULO 14.- Ante el abandono del lote por el preadjudicatario, sin haber cumplido ----- con la construcción del establecimiento industrial, conforme las condiciones que se fijen en el boleto respectivo, se labrará acta para constatar fehacientemente esta situación, dejando constancia del estado del lote y de cualquier circunstancia que permita documentar el incumplimiento.

El Departamento Ejecutivo dictará Resolución declarando la caducidad de la adjudicación. La cual deberá notificarse fehacientemente el interesado, quien tendrá derecho a presentar los recursos que establece la Ordenanza General de Procedimientos Administrativos para Municipalidades de la Provincia de Buenos Aires, o la norma que la reemplace en el futuro.



Municipalidad de Balcarce
Concejo Deliberante

En todos los casos, previa deducción de las penalidades que fije el Boleto respectivo, el saldo de precio eventualmente integrado deberá ser restituido con una tasa de interés que fije el Departamento Ejecutivo, tomando como parámetro las de tipo pasivo establecidas por el Banco de la Provincia de Buenos Aires.

El solo incumplimiento de la edificación del establecimiento industrial en el plazo establecido en respectivo boleto, será considerado como abandono del lote por el pre adjudicatario.-----

ARTÍCULO 15.- Facúltase al Departamento Ejecutivo a reglamentar la presente así como ----- a asignar atribuciones y responsabilidades específicas relacionadas con las acciones que fija y regula esta Ordenanza.-----

ARTÍCULO 16.- Derógase toda ordenanza que se oponga a la presente.-----

ARTÍCULO 17.- Cúmplase, comuníquese, regístrese, publíquese.-----

DADA en la Sala de Sesiones del Honorable Concejo Deliberante, en Sesión Ordinaria, a los once días del mes de abril de dos mil diecinueve. FIRMADO: Gustavo A. Bianchini
PRESIDENTE - Carlos Hernán D' Elia -PROSECRETARIO.-----