Municipalidad de Balcarce
Concejo Deliberante

TESTIMONIO:

VISTO:

El expediente Nº10107/B/2020, caratulado: "Solicitan 3 lotes en Sector Parque Industrial Molino II para instalar planta elaboradora de aceite vegetal y expeller de soja y girasol", y

CONSIDERANDO:

Que en el Informe Anual de lo actuado en el marco de la Ordenanza Nº 69/19 con su correspondiente Informe pormenorizado, se realizó en el marco del siguiente antecedente: Expediente administrativo Nº10107/B/2016, caratulado: "Solicitan 3 lotes en Sector Industrial Planificado El Molino II para instalación planta elaboradora de aceite vegetal y expeller de soja y girasol".

Que los procedimientos descriptos en el Informe Anual se encuentra encuadrado en el siguiente marco normativo:

•Derecho constitucional de ejercer toda industria licita: se encuentra reconocido expresamente, en el artículo 14 bis de la Constitución Nacional, como en su artículo 125º donde faculta a las provincias a "…promover su industria…a introducción y establecimiento de nuevas industrias…" .-

•Siguiendo el mandato establecido en la Carta Magna el poder legislativo provincial en el uso de sus atribuciones, ha sancionado la Ley Nº 13.744 la que establece el Régimen de creación, funcionamiento, administración, dominio y transferencia de los "Agrupamientos Industriales"; y la Ley Nº 13.656: "Ley de Promoción Industrial".

•En el plano Municipal, el Honorable Concejo Deliberante en marzo de 2012 ha sancionado la Ordenanza Nº 04/12, a través de la cual ha reglamentado la cesión de lotes que conforman al Sector Industrial Planificado El Molino modificada por Ordenanza Nº 106/14, la que en su artículo 1º incorpora al Sector Industrial Planificado El Molino un lote de terreno que forma parte del proyecto denominado El Molino II.

Que las Ordenanzas tratadas en el párrafo que antecede fueron derogadas por la Ordenanza Nº 69/19, sancionada por el Honorable Concejo Deliberante en abril de 2019, implementando un Plan de Ventas de lotes de Parques Industriales y Zonas Industriales de la Municipalidad de Balcarce, Plan que contiene un sistema de inscripción, adjudicación, y entrega de lotes de propiedad de la Municipalidad de Balcarce, para el emplazamiento de establecimientos industriales.

Que cabe resaltar que mediante la Ordenanza Nº 130/14, ha declarado la adhesión a la Ley Nº 13.656 y de interés municipal la radicación de nuevas industrias en el Partido de Balcarce y la expansión de actividades industriales existentes dentro del mismo.

Que es dable destacarse que el Plan de Ventas de Lotes de Parques y Zonas Industriales, implementado por Ordenanza Nº 69/19, constituye un medio de promoción y estimulación para la radicación de nuevas industrias, generando mano de obra calificada, cumpliendo con lo previsto en la Ley Nº 13.656 y 13.744.

Que en el Informe Anual se sintetiza el desarrollo del Expediente Administrativo 10107-B/2016, por el cual tramita la solicitud de lotes en el Sector Industrial Planificado El Molino II para la instalación de una planta elaboradora de aceite vegetal y expeller de soja y girasol, con el objetivo de poner en conocimiento de lo trabajado en el mismo en el marco de la Ordenanza n°69/19. Única disposición que se realizó en el año 2019.

Que la Municipalidad de Balcarce resulta titular registral de tres predios identificados catastralmente como: ●Circunscripción III, Sección F, Fracción II, Parcelas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 y 12 denominado “Sector Industrial Planificado El Molino”, ● Circunscripción II, Sección F, Parcela 23s “Sector Industrial Planificado EL MOLINO II, ●Circunscripción II, Parcela 1 zona industrial municipal en formación, todos comprendidos en la Zona Industrial según Ordenanza Nº 92/10.

Que mediante Ordenanza Nº 04/12 se reglamentó la cesión de los lotes que conforman el Sector Industrial Planificado El Molino, siendo modificada en su artículo 1º por la Ordenanza Nº 106/14 incorporando un lote de terreno que será denominado Sector Industrial Planificado El Molino II.

Que en el caso de trato, los Señores Alfredo Rubén Ianni y Ariel Fernando Ianni solicitaron mediante carta de intención dirigida al Señor Intendente Municipal, tres (3) lotes en el Sector Industrial Planificado El Molino II presentando un proyecto para la instalación de una plata de elaboración de aceite vegetal y expeller (fojas 1 y 3). Asimismo, adjuntó al expediente de mención Declaración Jurada con todos los datos referentes a los representantes, proyecto y documentación: desarrollo del proyecto, factura pro forma de los equipos necesarios para el proceso de extracción, plano de la obra proyectada, presupuesto por la extensión de la línea de media tensión trifásica expedido por la Cooperativa de Electricidad General Balcarce Ltda., copia de DNI y constancia de AFIP de los interesados, y copias de facturas de servicio de telefonía, luz y gas (fojas 05/18).-

Que en este contexto, el Secretario de Producción y Empleo, Médico Veterinario Martin Carballo, dirige una nota a los interesados notificando que la Comisión Local de Industria ha resuelto aprobar la solicitud, ya que el proyecto propuesto cumple con los

requisitos exigidos por la Ordenanza Nº 04/12 y cumple con el objetivo industrial necesario para la radicación de la plata en el Sector Industrial Planificado (fojas 4).

Que por decisión fundada del Departamento Ejecutivo, formalizada mediante Decreto Nº 836 de fecha 27 de marzo de 2017, preadjudicó a los Señores Ianni con carácter provisorio con el objeto exclusivo de instalar una planta de elaboradora de aceite vegetal y expeller de soja y girasol, dos (02) subparcelas con una superficie total de cuatro mil con 38/100 metros cuadrados (4.000,38 m2), cuya ubicación se individualiza en el proyecto de subdivisión como número veintitrés (23) y veinticuatro (24) a aprobarse por la Autoridad de Aplicación.

Que los pre adjudicatarios solicitaron mediante nota dirigida al Señor Intendente Municipal el otorgamiento lotes de mayor superficie, debido a que requieren para desarrollar la actividad descripta precedentemente un galpón de mayor superficie que el originariamente iban a instalar, no pudiendo cumplir con los plazos fijados para la puesta en marcha de la planta dispuestos en el artículo 8º del Decreto Nº 836/2017.

Que atendiendo a lo expuesto por los Señores Ianni, con fecha 19 de marzo de 2019 el Subsecretario de Producción y Empleo giró el Expediente de mención a Asesoría Legal, solicitando que esta última realice las gestiones administrativas que estime corresponder a fin de desadjudicar los lotes oportunamente adjudicados mediante Decreto Nº 836/17 y preadjudicar dos parcelas de similares característica en el Nuevo Sector Industrial.

Que en abril del 2019 el Honorable Concejo Deliberante sancionó la Ordenanza Nº 69/19, mediante el cual se implementó un Plan de Venta de Lotes de Parques y Zonas Industriales. En su artículo 8º dispone que "…los valores del terreno a los efectos de su puesta en venta, será determinado de acuerdo a una tasación a realizarse por la Oficina de Tasaciones Municipal...". Cumpliendo con dicho artículo, se procedió a realizar la correspondiente tasación de los lotes 1 y 3 de la Nueva Zona Industrial, la cual fue aprobada por Decreto Nº 3241/2019.

Que el criterio valoración utilizado para tasarlos corresponde al método de promoción industrial, tasando el m2 en Pesos Ciento Veinte ($ 120), por lo tanto el lote 1 con una superficie total 2.596,64 m2 Pesos Trescientos Once Mil Quinientos Noventa y Seis con 80/100 ($ 311.596,80) y el lote 3 con una superficie total de 2.444, 99 m2 Pesos Doscientos Noventa y Tres Mil Trescientos Noventa y Ocho con 99/100 ($ 293.398,99.), resultando ser entre ambos lotes un total de Pesos Seiscientos Cuatro Mil Novecientos Noventa y Cinco Mil con 79/100 ($ 604.995,79).

Que no habiendo abonado cuota alguna del valor de las subparcelas 23 y 24 del Sector Industrial Planificado El Molino II por los Señores Ianni, no correspondía formular compensación alguna por la desadjudicación de las parcelas de mención.

Que aprobada la tasación, se procedió a confeccionar un convenio de partes, mediante el cual se acordó des adjudicar dos (02) subparcelas (24 y 23) en el Sector Industrial Planificado El Molino II, y pre adjudicar con carácter provisorio dos lotes (1 y 3) en la Nueva Zona Industrial Municipal de mayor extensión, dejando constancia que el proyecto de subdivisión se encuentra sujeto a aprobación por la autoridad de aplicación. Se convino la forma de pago del importe establecido por la tasación, debían abonar un anticipo del 50% del total y el saldo restante con más un interés compensatorio mensual de 2,33% en 12 cuotas fijas. En caso de incurrir en mora, la que es automática por el solo vencimiento del plazo, sin necesidad de interpelación, a la tasa pactada en concepto de interés compensatorio se le adicionará un interés punitorio equivalente a 2,33% mensual.

Que el Honorable Concejo Deliberante convalidó mediante Ordenanza Nº 193/19 el convenio de mención, perfeccionando la desadjudicación de dos parcelas en el Sector Industrial Planificado El Molino II, y la preadjudicación de dos lotes en la Nueva Zona Industrial Municipal.

Que con fecha 30 de diciembre de 2019, el Departamento Ejecutivo aprobó por Decreto Nº 3954/19 el convenio de mención, autorizando en su artículo 2º a la Dirección de Recursos y Fiscalización para proceder al cobro del importe pactado.

Que una vez convalidado el convenio de trato, debía realizarse el pago del anticipo en efectivo. Si bien el pago se efectivizó el día 07/02/2020, ello no obedece a un retraso de los adquirentes sino al tiempo normal que le lleva a la Administración generar el carril para recibir el pago.

Que a partir de las distintas consultas recibidas durante el ejercicio 2019, por parte de interesados en iniciar emprendimientos industriales en el partido de Balcarce, se ha apreciado que en la mayoría de los casos manifestaron que el sistema de pago previsto en la Ordenanza Nº 69/19, presentaba dificultades para lo que sería el financiamiento la primer etapa del proyecto. Toda vez, que el vencimiento de las primeras cuotas del precio del lote que vendería la Municipalidad de Balcarce, se superpondría que los gastos de emplazamiento e instalación del emprendimiento. De manera tal, que en el contexto de la economía actual del país, la instalación de nuevos establecimientos en los lotes que posee a disposición la comuna, se vería dificultada por la problemática de mención, lo que resultaría ser un efecto no querido por las normas de promoción industrial anteriormente citadas.

Que así entonces, en el contexto antes descripto, entendiendo que la instalación de establecimientos industriales implica un gran esfuerzo económico para los emprendedores, y que además, ello deriva en la generación de fuentes de trabajo, y en un importante derrame en la actividad económica del Partido de Balcarce, resulta necesario flexibilizar la forma de pago del precio previsto en la Ordenanza Nº 69/19. A tales efectos, se propone

desde el Departamento Ejecutivo, la posibilidad de diferir el vencimiento de la primer cuota del precio de los lotes provistos por el Municipio, mediante un plazo de gracia que se extendería durante el lapso de tiempo que conlleven los trabajos de instalación del emprendimiento, hasta un máximo de doce meses. En tal caso, luego de concluido el plazo de gracia, se comenzarían a devengar las cuotas a pactarse. Las cuales podrían extenderse hasta la cantidad de 120 cuotas mensuales, a vencer a partir de la conclusión del referido plazo de gracia, conforme las demás pautas fijadas en la ordenanza de mención.

Que el Decreto Nº 10/19 fija una tasa de interés resarcitorio aplicable a los Tributos Municipales del 2% mensual para la cancelación de las obligaciones vencidas. Asimismo, el Decreto Nº 129/20 dispone una tasa de interés del 2% mensual para la cancelación de obligaciones.

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 Nº 41/20

ARTÍCULO 1.- Apruébase lo obrado por el Departamento Ejecutivo en el expediente ---------- administrativo Nº 10107-B/2016, caratulado: "Solicitan 3 lotes en Sector Industrial Planificado El Molino II para instalación planta elaboradora de aceite vegetal y expeller de soja y girasol", en el marco de la Ordenanza Nº 69/19.----------

ARTÍCULO 2.- Autorízase la inserción de una addenda en el convenio suscripto por los ---------- Señores Alfredo Rubén Ianni y Ariel Fernando Ianni de fecha 25 de octubre de 2019 a los siguientes efectos: a) Establecer como fecha de vencimiento de la primer cuota el día 07/02/2020 en virtud de lo expresado en los considerandos de la presente; b) Fijar la tasa de interés punitorio o resarcitorio en el 2,00 % mensual.----------

ARTÍCULO 3.- Modifícase el artículo 8º de la Ordenanza Nº 69/19, el que quedará ---------- redactado de la siguiente manera:

"ARTÍCULO 8º.- 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 del 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 una de las categorías de los listados de aspirantes, 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 las que podrán extenderse hasta un máximo de 120 cuotas.

Teniendo en cuenta las circunstancias de cada caso en particular, el Departamento Ejecutivo podrá diferir el vencimiento de la primera cuota correspondiente a la integración del precio, hasta 12 meses contados a partir del inicio de los trabajos de instalación del emprendimiento. Lo que será determinado expresamente al momento de suscribirse el convenio de adjudicación. En tal caso, luego de concluido el plazo de gracia, se comenzarán a devengar las cuotas del precio a otorgarse. Las cuales podrían extenderse hasta la cantidad de 120 cuotas mensuales, a vencer a partir de la conclusión del referido plazo de gracia".----------

ARTÍCULO 4.- Cúmplase, comuníquese, regístrese, publíquese.----------

DADA en la Sala de Sesiones del Honorable Concejo Deliberante, en Sesión Ordinaria, a los trece días del mes de abril de dos mil veinte. FIRMADO: Leandro Spinelli- PRESIDENTE -Mercedes Palmadés -SECRETARIA .----------