



Municipalidad de Balcarce  
Concejo Deliberante

**TESTIMONIO:**

**VISTO:**

El Expte. N° 3198/B/2021 caratulado “Solicitud de dos lotes en el Sector Industrial contiguo al frigorífico municipal”, y,

**CONSIDERANDO:**

Que PROCENS S.A.S., es una empresa biotecnológica, con un enfoque de economía circular sostenible, que plantea la reconversión de los desperdicios alimenticios en proteína de alto valor para la alimentación animal y biofertilizante para cultivos locales, utilizando la tecnología de incipiente implementación en grandes plantas a nivel global. El proceso se basa en el montaje de una biofábrica que posibilita la producción de Larvas de Moscas Soldado Negra, una especie autóctona e inocua, altamente eficiente en convertir residuos orgánicos en proteína, que en un ambiente cerrado y atmósfera controlada, aumenta en solo catorce días mil veces su peso. Al final del ciclo, se deshidratan para transformarlas en un suplemento alimenticio proteico concentrado, de alta demanda local e internacional, mientras que el material residual de biodegradación se convierte en abono natural para cultivos, por lo que todo el proceso genera productos de alto valor sin generar ningún desperdicio ni emisiones.-

La empresa brinda una alternativa concreta para implementar soluciones locales, resilientes, generadoras de empleo genuino para la producción de alimentos sostenibles.-

Que con fecha 11 de abril de 2019, el Honorable Concejo Deliberante autoriza la implementación del Plan de Venta de lotes de parques y Zonas Industriales de la Municipalidad de Balcarce, mediante ordenanza n° 69/2019, promulgada por Decreto n° 1237/2019.-

Que en el artículo 8 de la Ordenanza de mención establece que el valor de los terrenos a los efectos de su puesta en venta, será determinado por una Tasación emitida por la Oficina de tasaciones de la Municipalidad de Balcarce.-

Que con fecha 26 de agosto de 2021, la Oficina de Tasaciones ha tasado un lote en el Nuevo Sector Industrial sito en Ruta 226 km 67.4 de la ciudad de Balcarce, identificado catastralmente como Circunscripción II, Parcelas 1, Subparcela 66 con una superficie total de 2.222,93 m<sup>2</sup>, estableciendo como valor de promoción industrial Pesos Cuatrocientos (\$400) el metro cuadrado. 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,



**Municipalidad de Balcarce  
Concejo Deliberante**

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 12 de octubre de 2021 entre la Municipalidad de Balcarce y la empresa PROCENS S.A.S., suscribieron un boleto de compraventa sobre un lote sin edificar en el Nuevo Sector Industrial, identificado bajo la Partida Municipal N° 10581300: que mide 40,81 metros de frente por 52,62 metros de fondo; con una superficie total del 2.222,93 m<sup>2</sup>, Nomenclatura catastral: Circunscripción II, Parcela 1, Subparcela 66, inscripto ante el Registro de la Propiedad bajo la Matrícula N° 9100 (08) de origen.-

Que mediante el boleto de mención PROCENS S.A.S. 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.-
3. No modificar el destino declarado al momento de gestionar la adjudicación del lote objeto del presente boleto.-
4. 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.-
5. 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.-

Que conforme la tasación realizada por la Oficina de Tasaciones Municipal, fijó el valor total de PESOS OCHOCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL CINCUENTA Y DOS (\$889.052,00), será abonado por el comprador de la siguiente manera: a) Anticipo: El que se establece en el importe de Pesos Ciento Setenta y Siete mil Ochocientos Diez con 40/100 (\$177.810,40). A cuyo efecto, hará entrega del pago de diez (10) días de convalidado el



**Municipalidad de Balcarce  
Concejo Deliberante**

boleto de compraventa por el Honorable Concejo Deliberante; b) Financiación: El saldo, esto es Pesos Setecientos Once Mil Doscientos Cuarenta y Uno con 60/100 (\$711.241,60), serán abonados en 24 cuotas fijas de Pesos Treinta y Siete Mil Seiscientos Cuatro con 14/100 (\$37.604,14), comprensiva de capital e interés compensatorio equivalente a la tasa del 24% anual, conforme al sistema francés, 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 20 días ulteriores de la convalidación de la compraventa por el Honorable Concejo Deliberante, bajo apercibimiento de dejarse sin efecto la preadjudicación.-

Que asimismo con fecha 12 de octubre 2021, las partes suscribieron una carta de intención mediante la cual la empresa PROCENS S.A.S. propuso la reserva de quince (15) lotes en la Nueva Zona Industrial, identificados catastralmente como Circunscripción II, Parcela 1, Subparcelas 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65 y 67 que resultan contiguos a la subparcelas 66.-

Que la reserva responde a la perspectiva de desarrollo que tiene la empresa, su proyección a futuro por las alianzas estratégicas con importantes empresas de producción alimenticia.-

Qué asimismo, manifestaron su intención de mantener idénticas condiciones de pago que las pactadas en el boleto de compraventa antes mencionado, esto es: anticipo del 20% del monto que surgiere de la tasación de los lotes que oportunamente realice la Oficina de Tasaciones Municipal, y el saldo en 24 cuotas fijas comprensivas de capital e interés compensatorio equivalente a la tasa del 24% anual.-

Que la Municipalidad, ante la propuesta de la Empresa PROCENS S.A.S. manifestó que autorizará la solicitud de reserva de los lotes requeridos por un plazo no mayor a cinco (05) años contados a partir de la suscripción de la carta de intención, siempre que así lo apruebe el Honorable Concejo Deliberante. Dentro del plazo de reserva, la empresa deberá solicitar la adjudicación de los lotes. En ese caso se procederá conforme lo establece la Ordenanza N° 69/19. Vencido el plazo y no habiendo solicitado la adjudicación, la reserva quedará sin efecto, sin nada que reclamarse las partes.-

Que de expedirse la correspondiente aprobación por el Honorable Concejo Deliberante, La Municipalidad de Balcarce mantendrá las condiciones de pago propuestas por la Empresa, en tanto se realice sobre la base de una tasación actualizada conforme la evolución del Índice de Costo de la Construcción (CCI), tomado desde Julio de 2021 (fecha de la venta de la subparcela 66) hasta la publicación el mes anterior al momento que ejerzan la opción de compra.-



Municipalidad de Balcarce  
Concejo Deliberante

Que por lo antes expuesto corresponde dictar el acto administrativo aprobando la tasación de fecha 26/08/2021, el boleto de compraventa de fecha 12/10/2021 y carta de intención de idéntica fecha.-

**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° 205 /21**

**ARTÍCULO 1.** Apruébase la Tasación de la Subparcela 66 del Nuevo Sector Industrial, -----  
-----confeccionada por la oficina de Tasaciones de la Municipalidad de Balcarce. La cual establece el valor del metro cuadrado en Pesos Cuatrocientos (\$400), 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 PROCENS S.A.S, mediante el cual el Municipio vende a ésta última un inmueble sin identificar, sito en el Zona Industrial, identificado catastralmente como Circunscripción II, Parcela 1, Subparcela 66, Partida Municipal N° 10581300, que mide 40,81 metros de frente por 52,62 metros de fondo; con una superficie total de 2.222, 93 metros cuadrados, inscripto ante el Registro de la Propiedad Inmueble bajo la Matrícula N° 9100 (08) de origen.-

Se deja constancia que el proyecto de subdivisión de la Zona Industrial Municipal, queda sujeto a aprobación por la Dirección Provincial de Industria de la Provincia de Buenos Aires, pudiendo variar los metros cuadrados de cada subparcelas.-----

**ARTÍCULO 3.-**Apruébase la carta de intención suscripta entre la Municipalidad de -----  
----- Balcarce y la Empresa PROCENS S.A.S., a través de la cual se instrumenta la reserva de los inmuebles sito Zona Industrial del Partido de Balcarce, identificados catastralmente como Circunscripción II, Parcela 1, Subparcelas 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65 y 67, que resultan contiguos a la Subparcela 66.-----

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

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