



**Honorable Concejo Deliberante**  
2026

**Ordenanza**

**Número:**

**Referencia:** ORDENANZA N° 37/26

---

**TESTIMONIO:**

**VISTO:**

El Expediente N° 5136/B/2024, y

**CONSIDERANDO:**

La Licitación 1/2007 adjudicó a la Empresa Cundir S.A. por Decreto Municipal N° 1926/2007 la Concesión para el Uso y Explotación del Inmueble ubicado en Zona Industrial, en donde se encuentran emplazadas instalaciones e inventario para destino Frigorífico de Faenamiento de Bovinos, por el plazo de DIEZ (10) años, en las condiciones previstas en el Pliego de Bases y Condiciones. El Convenio de Uso y Explotación, se suscribió en fecha 06/11/2007 por un plazo de DIEZ (10) años, pudiéndose prorrogar por un plazo de CINCO (5) años. Por Decreto Municipal N° 2179 se aprobó el Contrato referido y se estipuló que el día de la toma de posesión sería el 12 de noviembre de 2007 a las 12 horas.-

El Decreto Municipal N° 3086/2017 de fecha 28 de noviembre de 2017, convalidado por Ordenanza N° 177/17 de fecha 28 de diciembre de 2017 y promulgada por Decreto Municipal N° 0032/18 de fecha 04 de enero de 2018, implementó por el término de SEIS (6) meses el procedimiento preparatorio para el otorgamiento de la futura prórroga del Contrato de concesión. El Decreto Municipal N° 1192/18 de fecha 03 de mayo de 2018, convalidado por Ordenanza N° 129/18, promulgado por Decreto Municipal N° 2867 de fecha 28 de septiembre de 2018, extendió la prórroga por un plazo de CIENTO OCHENTA (180) días.-

En fecha de 03 de mayo de 2018, se Celebró un Contrato de Garantía en la que Gisella Andrea Doumic, Propietaria

del Inmueble Nomenclatura Catastral Circunscripción VI, Sección C, Chacra 246, Manzana 246- I-a; Parcela 16; inscripto ante el Registro de la Propiedad Inmueble de la provincia de Buenos Aires, en la matrícula N° 199.287 del Partido de General Pueyrredon (45), afianzó el cumplimiento de todas las obligaciones derivadas del convenio de Uso y explotación y sus sucesivas prórrogas, suscripto entre la

empresa Cundir S.A y la Municipalidad. El Decreto Municipal N° 2420 de fecha 24 de agosto de 2018, convalidado por Ordenanza N° 130/18, y promulgado por Decreto Municipal N° 2868 de fecha 28 de septiembre de 2018, dispuso modificar el Artículo 1 del Decreto Municipal N° 1192/18 autorizando el Contrato de prórroga de concesión con la empresa CUNDIR SA. por el plazo de CINCO (5) años, con sus mismos alcances, derechos y obligaciones de las partes, conforme lo dispuesto en la cláusula 11° del Pliego de Bases y Condiciones, con la aplicación de un canon mensual, cuyo valor original resulte de convertir en kilogramos de carne los PESOS CIEN MIL (\$100.000,00) que se abonan al mes de mayo de 2018, divididos por el Índice de Novillos del Mercado de Liniers (INML.) correspondiente al mes de vencimiento del plazo del Decreto Municipal N° 3086/17, por un valor mensual, nunca inferior al del mes anterior, resultará de multiplicar esos kilogramos de carne del mes del arranque, por el INML. promedio del mes inmediato anterior al deba abonarse.-

Mediante Decreto Municipal N° 3345/2018 de fecha 12 de noviembre de 2018, convalidado por Ordenanza N° 05/19, y promulgado por Decreto Municipal N° 0436 de fecha 05 de febrero de 2019, se dispuso aprobar el Contrato de Prórroga al Convenio de Uso y Explotación de fecha 06 de noviembre de 2007. El Convenio de Uso y Explotación, se suscribió en fecha 12/11/2018, por un plazo de CINCO (5) años a contar desde el 12 de noviembre de 2017 (fecha del vencimiento del Contrato de Uso y Explotación).-

En fecha 14 de enero de 2019 la Comisión de Legislación, Interpretación y Reglamento emitió despacho unánime recomendando la aprobación del asunto “DE. Pto. Ordenanza Convalidación Decreto N° 3345/18.

Aprobación contrato de prórroga suscripto con la empresa CUNDIR. SA.” (Expte. Iniciado por el Honorable Concejo Deliberante N° 02/19) sugiriéndose al Departamento Ejecutivo la incorporación de una Addenda al Artículo 5° del Contrato con el siguiente texto: “El monto establecido en este Artículo equivale a la cantidad de dos mil setecientos setenta y cuatro kilos de carne de novillo cuyo índice es pesos (\$36,044). Conforme dictamen de fecha 21 de enero de 2019, a la fecha mayo de 2018 la suma de PESOS CIEN MIL (\$100.000,00) representaban kilogramos DOS MIL OCHOCIENTOS VEINTIUNO CON 03/100 (\$2.821,03) de carne, el cual surge de dividir PESOS CIEN MIL (\$100.000,00) por 35,448 (Índice de Novillos del Mercado de Liniers). Por Decreto Municipal N° 0411 de fecha 01 de febrero de 2019, convalidado por Ordenanza N° 22/19, y promulgado por Decreto Municipal N° 0998 de fecha 03 de abril de 2019, se aprobó la Addenda suscripta en el marco del Contrato de Prórroga al Convenio de Uso y Explotación de fecha 06/11/2007. En la Addenda, y de común acuerdo se efectuó una aclaración en la CLÁUSULA QUINTA del Contrato de prórroga, estableciendo que el monto de la misma equivale a la cantidad de kilogramos DOS MIL OCHOCIENTOS VEINTIUNO CON 03/100 (2.821,03) de carne, cuyo índice es 35,448 (Índice de Novillos del Mercado de Liniers).-

Por Ordenanza N° 188/22, promulgada por Decreto Municipal N° 3106, de fecha 20 de octubre de 2022, se instruyó al Departamento Ejecutivo a prorrogar el Contrato de concesión a favor de la Empresa CUNDIR SA. por el plazo de SEIS (6) meses a contar desde el vencimiento del actual Contrato de Concesión de fecha 12 de noviembre de 2022 (fecha de vencimiento del Contrato de Uso y Explotación), el cual podría ser renovado por SEIS (6) meses más por disposición del Departamento Ejecutivo.-

Por nota de fecha 10 de noviembre de 2022, el Intendente Municipal, Dr. Esteban Andrés Reino, y el Secretario de Gobierno, Dr. Ricardo Heberto Stoppani, informaron que el Contrato de Prórroga extraordinaria autorizado por

Ordenanza N° 188/22, debía ser realizado por UN (1) año, disponiendo la prórroga adicional por SEIS (6) meses a los SEIS (6) meses iniciales, debiendo ser remitido tal instrumento final a convalidar por el Honorable Concejo Deliberante. En fecha de 12 de Noviembre de 2022, las partes

prorrogaron por el término de Un (1) año el Convenio de uso y Explotación originariamente de fecha 06/11/2007 por medio de Contrato, aprobado por Decreto 3404/22.-

Por medio de Ordenanza 205/23 el Honorable Concejo Deliberante autorizó al Departamento Ejecutivo a prorrogar por doce (12) meses el Convenio de Uso y Explotación suscripto en fecha de 6 de noviembre de 2007, con sus respectivas prórrogas y modificaciones. En fecha de 12 de Noviembre de 2023, las partes prorrogaron por el término de Un (1) año el Convenio de uso y Explotación originariamente de fecha 06/11/2007 por medio de Contrato, aprobado por Decreto 3740/23; incluyendo en este instrumento el Permiso de Uso Precario por el plazo de un año sobre una parcela lindera al Frigorífico identificada en croquis como futura Reserva Área Industrial, con una superficie de 13218,99 metros cuadrados.-

En fecha de 01 de Agosto de 2024, se celebró un Contrato de Garantía en el que la empresa “Talcahuano SRL” afianzó el cumplimiento de todas las obligaciones derivadas del convenio de Uso y explotación y sus sucesivas prórrogas, suscripto entre la empresa Cundir S.A y la Municipalidad, cual fue aprobado por Decreto 2841/2024.-

En fecha de 12 de noviembre de 2024, se produjo el vencimiento la prórroga del Convenio de Uso y Explotación originariamente de fecha 06/11/2007. Posteriormente, en fecha 05 de Diciembre de 2024, la Municipalidad de Balcarce suscribió con Cundir S.A contrato de prórroga al Convenio de Uso y Explotación originariamente de fecha 06 de Noviembre de 2007.-

El Honorable Concejo Deliberante por medio de Ordenanza 54/25 autorizó al Departamento Ejecutivo a prorrogar, a partir del vencimiento de fecha 12 de mayo de 2025, por doce (12) meses el “Convenio de Uso y Explotación” originariamente de fecha 06 de Noviembre de 2007.-

Luego en fecha 21 de octubre de 2025, la Municipalidad de Balcarce suscribió con Cundir S.A. una nueva prórroga al Convenio de Uso y Explotación, originariamente de fecha 06 de Noviembre de 2007, ratificando la vigencia de la garantía de la empresa Talcahuano SRL.- Concesión que tras sendas prórrogas se mantiene vigente hasta el día de hoy, estando próximo a vencer. Por lo tanto, es necesario abrir un nuevo proceso

licitatorio, que otorgue la posibilidad de participar a los Oferentes que deseen utilizar y explotar el inmueble municipal.-

#### **POR ELLO:**

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

### **ORDENANZA N° 37/26**

**ARTÍCULO 1.- Llamado a Licitación pública.** Autorízase al Departamento Ejecutivo a convocar a Licitación pública para la concesión del inmueble municipal ubicado sobre ruta Nacional 226 kilómetro 67.4 del Partido de Balcarce, identificado catastralmente como: Circunscripción II, Parcela 1, Sublote 11, con una superficie total de 172.349,86 m2, Partida Municipal N°10587600 (correspondiente a parcela de origen de mayor extensión, y de cuya subdivisión en trámite surgirá parcela con la superficie antes mencionada), según plano elaborado por el Agrimensor Jorge Alejandro Ortman que se encuentra en trámite de aprobación y que se adjunta como Anexo I

(junto con acta del mencionado agrimensor en donde se informa el estado de avance del plano de mensura y división relativo al referenciado inmueble), incluyendo todo lo edificado y demás instalado en el predio, conforme detalle en inventario que se adjunta como Anexo II. La concesión también otorgará el Permiso de Uso Precario, sobre una Parcela baldía, sin mejoras ni servicios, lindera al inmueble de mención denominada catastralmente como Circunscripción I, Parcela 1, Sublote 13, según el plano antes referenciado, identificada como futura Reserva Área Industrial, con una superficie de 13.218,99 metros cuadrados. La Licitación se ajustará a lo establecido en el Pliego de Bases y Condiciones Generales y Particulares que se aprueba, y que como Anexo III forma parte de la presente y posee la misma validez que este articulado.-

**ARTÍCULO 2: Autoridad** de Aplicación: La Autoridad de Aplicación, u Órgano Licitante, por la Municipalidad de Balcarce de este Pliego y el futuro Contrato de Concesión de Uso en todos sus alcances y en todas las cuestiones que no sean delegadas a otro organismo Municipal, será la Secretaria de Gobierno del Municipio.

**ARTÍCULO 3: Constatación del estado de ocupación.** Como labor preparatoria a la convocatoria de Licitación Pública del inmueble municipal referenciado en el Artículo 1, deberá encontrarse constatado su estado de ocupación y de conservación, tanto del edificio, como de las mejoras y del inventario de bienes afectados a la actual Concesión de uso. Lo que deberá hallarse constatado mediante acta, acompañada de fotografías y croquis de ubicación. La constatación será llevada a cabo por un inspector municipal, personal del área de patrimonio del Departamento Ejecutivo y un profesional idóneo, quien expedirá informe.-

**ARTÍCULO 4: Procedimiento - Publicación del llamado a licitación - Inscripción de oferentes:** Luego de la promulgación de la Ordenanza que aprueba el presente Pliego, el Departamento Ejecutivo, mediante Decreto, deberá llamar a Licitación Pública y formular la correspondiente convocatoria a Oferentes.-

Deberá darse a conocer el llamado a Licitación tanto mediante el mecanismo usualmente utilizado para el anoticiamiento de Decretos, como mediante avisos publicados por tres (3) días en el Boletín Oficial Municipal (SIBOM, en conformidad con las disposiciones de la Ley 14.491), y en los periódicos “El Diario” y “La Vanguardia” (en este último por un día por ser de edición semanal). El Departamento Ejecutivo de considerarlo oportuno podrá disponer publicaciones adicionales en otros medios, como así también, invitaciones a ofertar mediante cartas individuales a empresas del ramo. En caso de imposibilidad de publicar en dichos medios, la publicidad se hará en los dos medios gráficos de mayor circulación en la zona. La primera publicación, saldrá como mínimo con treinta (30) días corridos de anticipación a la fecha a fijarse para la celebración de la Licitación.-

Las publicaciones que se difundirán en periódicos, contendrán la siguiente información, a saber: a) Ubicación, medidas y nomenclatura del inmueble; b) Instalaciones y mejoras que se incluirán con la concesión predio; c) Servicios instalados; d) Estado del Título del Lote; e) Precio y forma de pago; f) Fecha, lugar y requisitos de presentación de la documentación solicitada en los Artículos 15 y 16 del Pliego, a los fines de calificar como Oferente para participar en la Licitación; g) Fecha, hora y lugar de apertura de los sobres contenedores de las propuestas; h) Procedimiento de vista y evaluación de las ofertas y condiciones de calificación.-

**ARTÍCULO 5: Domicilio - Notificaciones:** Los Oferentes que presenten propuestas deberán fijar domicilio dentro del radio la Ciudad de Balcarce, Provincia de Buenos Aires, que deberá coincidir con el que deben indicar al adquirir la documentación de la Licitación y donde se considerarán válidas y producirán pleno efecto las notificaciones que allí se practiquen. Asimismo deberán fijar una dirección de e-mail, en donde también serán válidas todas las comunicaciones que se les cursen durante el proceso licitatorio, conforme lo normado por el Artículo 75 del Código Civil y Comercial de la Nación.-

Todas las notificaciones a los aspirantes respecto del proceso subasta pública reglado en esta ordenanza, se harán en la sede de la Secretaría de Gobierno de la Municipalidad de Balcarce, ubicada en Calle 16 N°602 Planta Baja. Siendo carga de cada uno de los aspirantes, concurrir personalmente los días martes y viernes de cada semana a fin de recibir las notificaciones correspondientes. Si uno de esos días fuere feriado, las notificaciones se concretarán el día hábil subsiguiente. Las notificaciones se considerarán operadas automáticamente en los días establecidos, aun cuando su destinatario incumpliere con la carga de concurrir a notificarse. Asimismo, la Autoridad de Aplicación podrá disponer comunicaciones al correo electrónico que deberán fijar los aspirantes.-

**ARTÍCULO 6: Contraprestación por canon de la concesión de uso:** Conforme la Tasación efectuada por Tribunal de Tasaciones de la Nación el valor locativo mensual del predio descrito en el Artículo 1, era de **Pesos ocho millones ochocientos sesenta y tres mil (\$8.863.000)**, al día 10/04/2024, fecha que se toma como punto de partida, para su actualización conforme al denominado “Índice de Precios al Consumidor” (IPC), publicado por INDEC, Dirección Nacional de Estadísticas de Precios. El cual, conforme surge de la Tasación Municipal que se acompaña como Anexo IV, al día 31 de enero de 2026 equivale al importe mensual de **Pesos quince millones ochocientos veintinueve mil seiscientos noventa con 90/100 (\$15.829.690,90)** .-

Dicho valor equivale a la cantidad de 3.614,633477 kg teniendo en cuenta el indicador de Carne Novillos Regulares Liv, conforme valor al día 30/01/2026.-

El canon total por los veinte (20) años de concesión, deberá pagarse de la siguiente forma:

**6.1.-) Adelanto de canon:** El Concesionario deberá abonar, en concepto de adelanto de canon, una suma equivalente a doce (12) meses de canon, calculada tomando como base el canon mensual de Pesos Quince Millones Ochocientos Veintinueve Mil Seiscientos Noventa con Noventa Centavos (\$15.829.690,90), correspondiente al valor estimado al mes de enero de 2026, hasta el día de efectivo cumplimiento.-

El importe resultante deberá ser integrado dentro del plazo y en la forma que se establezca en el Contrato de Concesión de Uso a instrumentarse por el Departamento Ejecutivo, cancelando con ello el canon correspondiente a los primeros doce (12) meses de vigencia de la concesión.-

**6.2.-) Canon mensual:** El canon mensual correspondiente al resto del contrato de concesión de uso comenzará a devengarse y será exigible a partir del mes trece (13) contado desde la fecha de inicio de la concesión, en razón de que los primeros doce (12) meses se encontrarían cancelados mediante el adelanto de canon previsto en el inciso 6.1.-

A tales efectos, se fija como canon base la suma de Pesos Quince Millones Ochocientos Veintinueve Mil Seiscientos Noventa con Noventa Centavos (\$15.829.690,90), correspondiente al valor estimado al mes de enero de 2026, la cual será actualizada conforme la variación del Índice de Precios al Consumidor (IPC) publicado por el INDEC, vigente al momento de la aprobación de la presente Ordenanza.-

El monto así actualizado constituirá el valor inicial del canon mensual a partir del mes trece (13). A partir de dicho momento, el canon se ajustará en forma mensual conforme la variación del “Índice Compuesto vinculado a la actividad real del sector”, el cual estará integrado de la siguiente manera: cincuenta por ciento (50%) correspondiente al Índice de Novillo; treinta por ciento (30%) correspondiente al Índice del Precio de la Carne al Consumidor; diez por ciento (10%) correspondiente al Índice de Cuero; y diez por ciento (10%) correspondiente al Índice de Sebo.-

Dichos indicadores serán los publicados en el sistema SIO-Carnes del Ministerio de Agricultura, Ganadería y Pesca

(MAGyP), o el organismo o sistema que en el futuro lo sustituya, considerándose para cada actualización la variación correspondiente al mes inmediato anterior al de su exigibilidad.-

El valor del canon mensual que surja de la aplicación de los índices precedentemente establecidos, en ningún caso podrá ser inferior al valor estimado para el mismo día de vencimiento correspondiente, equivalente a la cantidad de 3.614,633477 kg teniendo en cuenta el indicador de Carne Novillos Regulares Liv, conforme valor al día 30/01/2026.-

**ARTÍCULO 7: Prórroga:** Autorízase al Departamento Ejecutivo a prorrogar por el plazo de tres (3) meses, extensibles por igual término, el contrato de Concesión de uso primigenio celebrado en fecha de 6 de noviembre de 2007, con sus prórrogas y modificaciones ulteriormente pautadas. Dicha prórroga quedará extinguida de pleno derecho una vez producida la correspondiente adjudicación llevada a cabo en el marco de licitación regulada por ésta Ordenanza.-

**ARTÍCULO 8:** Cúmplase, comuníquese, regístrese, publíquese.

DADA en la Sala de Sesiones del Honorable Concejo Deliberante, en Sesión Ordinaria, a los veintiséis días del mes de marzo de dos mil veintiséis. FIRMADO: Agustín Cassini- PRESIDENTE - Mercedes Palmadés - SECRETARIA.-