Municipalidad de Balcarce
Concejo Deliberante

TESTIMONIO:

VISTO:

El Expediente. 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 biotecológica, 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 biofábricaque 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 proteíco concentrad, de lata 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 23 de Febrero de 2022, la Oficina de Tasaciones ha tasado dos lotes 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 62 y Subparcela 64, con una superficie de 2.105 m2 cada lote, estableciendo como valor de promoción industrial de Pesos Cuatrocientos Cincuenta y Cuatro con Setenta y un centavos ($454,71) 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,

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 económicoproductivo.

Que con fecha 30 de Marzo de 2022 entre la Municipalidad de Balcarce y la empresa PROCENS S.A.S., se suscribieron los respectivos boletos de compraventa sobre dos lotes sin edificar en el Nuevo Sector Industrial, identificados bajo la Partida Municipal N° 10580900: que mide 40,00 metros de frente por 52,62 metros de fondo; con una superficie total del 2.105 m2, Nomenclatura catastral: Circunscripción II, Parcela 1, Subparcela 62, inscripto ante el Registro de la Propiedad bajo la Matricula N° 9100 (08) de origen y bajo la Partida Municipal N° 10581100: que mide 40,00 metros de frente por 52,62 metros de fondo; con una superficie total del 2.105 m2, Nomenclatura catastral: Circunscripción II, Parcela 1, Subparcela 64, inscripto ante el Registro de la Propiedad bajo la Matricula N° 9100 (08) de origen.

Que mediante los boletos 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 para cada uno de los lotes, en PESOS NOVECIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL CIENTO SESENTA Y CUATRO CON 55/100 ($ 957.164,55), será abonado

por el comprador de la siguiente manera: a) Anticipo: El que se establece en el importe de Pesos Ciento Noventa y un Mil Cuatrocientos Treinta y Dos con 91/100 ($191.432,91). A cuyo efecto, hará entrega del pago de diez (10) días de convalidado el boleto de compraventa por el Honorable Concejo Deliberante; b) Financiación: El saldo, esto es Pesos Setecientos Sesenta y Cinco Mil Setecientos Treinta y Uno con 64/100 ($ 765.731,64), serán abonados en 24 cuotas fijas de Pesos Cuarenta Mil Seiscientos Doce con 55/100 ($ 40.612,55), 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

Municipalidad de Balcarce
Concejo Deliberante

2021 (fecha de la venta de la subparcela 66) hasta la publicación el mes anterior al momento que ejerzan la opción de compra.

Que por lo antes expuesto corresponde dictar el acto administrativo aprobando la tasación de fecha 23/02/2022 y los boletos de compraventa de fecha 30/03/2022.

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° 63 /22

ARTÍCULO 1.- Apruébase la Tasación de las Subparcelas 62 y Subparcela 64 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 Cincuenta y Cuatro con 71/100 ($454,71), como valor de promoción industrial, y al solo efecto de la situación de mención.----------

ARTÍCULO 2.- Apruébanse los boletos de compraventa suscriptos entre la Municipalidad ---------- de Balcarce y la Empresa PROCENS S.A.S, mediante el cual el Municipio vende a ésta última dos inmuebles sin identificar, sitos en el Zona Industrial, identificado catastralmente como Circunscripción II, Parcela 1, Subparcela 62 Partida Municipal N° 10580900 y Subparcela 64 Partida Municipal N° 10581100, que ambos miden 40,00 metros de frente por 52,62 metros de fondo; con una superficie total de 2.150 metros cuadrados, inscriptos 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 subparcela.----------

ARTÍCULO 3.- 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 veintidós. FIRMADO: Agustín Cassini- PRESIDENTE- Mercedes Palmadés- SECRETARIA.----------

MERCEDES PALMADES
SECRETARIA HCD

MUNICIPALIDAD DE BALCARCE
CONCEJO DELIBERANTE

AGUSTIN CASSINI
PRESIDENTE
H.C.D. BALCARCE