



**Municipalidad de Balcarce
Concejo Deliberante**

VISTO:

El Expediente N° 3748/B/2021 caratulado "Solicitud de dos lotes en el Sector Industrial para la radicación de una fábrica dedicada a la elaboración y comercialización de helado artesanal", y

CONSIDERANDO:

Que Helados Mora S.A, es una firma que posee más de diez años de experiencia en el rubro. Actualmente posee una fábrica y un local comercial en la ciudad de Balcarce, y otro en la ciudad de Mar del Plata. -

La fábrica ubicada en Avenida Chávez N ° 329, emplea en la actualidad a tres trabajadores, contemplando el proyecto de expansión, duplicar la nómina en el primer año, y llegando a 16 empleados a mediano plazo. -

En relación con el proceso productivo, este está dividido en tres grandes etapas (pasteurización-maduración-mantecado), dos de las cuales con energía eléctrica y la restante con gas natural. En relación a esta última etapa, el consumo es bajo, ya que la maquinaria existente, hoy en el mercado, es mayormente eléctrica, por lo que contar con un proceso productivo totalmente eléctrico es factible y está dentro del plan de inversión de la firma.

Resulta importante destacar, que conforme lo expresado por el presidente de la firma, escalar la producción resulta imprescindible para cumplir con el plan de expansión previsto por los próximos cinco años, contando con propuestas ciertas de inversión para aperturas de nuevos locales en Tandil, Mar del Plata, La Plata y Buenos Aires.

Que en virtud de lo expresado, MORA S.A solicito dos lotes en el sector industrial para la radicación de una fábrica dedicada a la elaboración y comercialización de helados artesanales. -

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 Noviembre de 2021, la Oficina de Tasaciones ha tasado un lote en el Nuevo Sector Industrial sito en Ruta 226 km 67.5 de la ciudad del Partido de Balcarce (aproximadamente con cruce de calle 128, a 3.3 Km de cruce de rutas 226 y 55, identificado catastralmente como Circunscripción II, Parcela 1, Subparcela 5, con una superficie total de 2.444,99 m2, estableciendo como valor de promoción industrial de Pesos Cuatrocientos Treinta y Seis (\$436,00) el metro cuadrado. Tasación realizada por la Oficina de Tasaciones Municipales aprobada por Ordenanza N ° 76/22.-



**Municipalidad de Balcarce
Concejo Deliberante**

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 económico-productivo.-

Que con fecha 26 de Julio de 2022 entre la Municipalidad de Balcarce y la empresa MORA S.A, se suscribió el respectivo boleto de compraventa sobre el lote sin edificar en el Nuevo Sector Industrial, identificados bajo la Partida Municipal N° 105752/00: que mide 46,75 metros de frente por 52,30 metros de fondo; con una superficie total del 2.444,99 m², Nomenclatura catastral: Circunscripción II, Parcela 1, Subparcela 05, inscripto ante el Registro de la Propiedad bajo la Matrícula N° 9100 (08) de origen. -

Que mediante el boleto de mención MORA S.A. HELADOS ARTESANALES 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 del lote, en PESOS UN MILLON SESENTA Y SEIS MIL VEINTE (\$ 1.066.020), será abonado por el comprador en cuarenta y ocho (48) cuotas, las primeras veinticuatro (24) cuotas, iguales, mensuales y consecutivas, sin interés por la suma de PESOS VEINTIDOS MIL DOSCIENTOS OCHO CON 75/100 (\$ 22.208,75.-); las



**Municipalidad de Balcarce
Concejo Deliberante**

restantes veinticuatro (24) cuotas, iguales, mensuales y consecutivas de PESOS VEINTIOCHO MIL CIENTO OCHENTA CON 82/100 cada una comprensivas 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 30 días ulteriores de la convalidación de la presente compraventa, bajo apercibimiento de dejarse sin efecto la preadjudicación.-

Que mediante la Ordenanza 76/22 se aprobó la tasación de la subparcela 5 del inmueble identificado catastralmente como: Circunscripción II, Parcela 1, Subparcela 5 de fecha 26 de Noviembre de 2021 realizada por la Oficina de Tasaciones Municipales.-

Que por lo antes expuesto corresponde dictar el acto administrativo aprobando el boleto de compraventa de fecha 26/07/2022.-

POR ELLO:

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

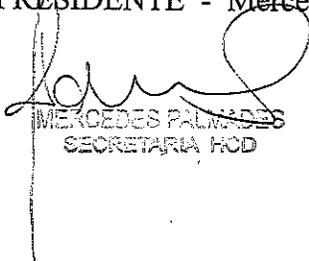
ORDENANZA N° 146/22

ARTÍCULO 1.- Apruébase el boleto de compraventa suscripto entre la Municipalidad de ----- Balcarce y la Empresa MORA S.A HELADOS ARTESANALES, mediante el cual el Municipio vende a ésta última un (1) inmueble sin identificar, sito en el Zona Industrial, identificado catastralmente como Circunscripción II, Parcela 1, Subparcela 5 Partida Municipal N° 105752/00, que miden 46,75 metros de frente por 52,30 metros de fondo; con una superficie total de 2.444,99 metros cuadrados, inscripto ante el Registro de la Propiedad Inmueble bajo la Matrícula N° 9100 (08) de origen; que como Anexo I forma parte de la presente.-

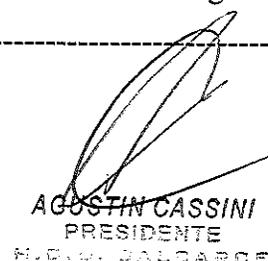
Se deja constancia que el proyecto de subdivisión de la Zona Industrial Municipal, queda sujeto a aprobación por la Dirección Provincial de Industria de la Provincia de Buenos Aires, pudiendo variar los metros cuadrados de cada subparcela.-----

ARTÍCULO 2.- Cúmplase, comuníquese, regístrese, publíquese.-----

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


MERCEDÉS PALMADÉS
SECRETARIA HOD




AGUSTÍN CASSINI
PRESIDENTE
MUNICIPALIDAD DE BALCARCE



En la ciudad de Balcarce, al día de 26 Julio de 2022. Entre los que suscriben, por una parte **MUNICIPALIDAD DE BALCARCE**, con domicilio legal en calle 16 N° 602 de la ciudad de Balcarce, representada en este acto por el Sr. Intendente Municipal, Dr. Esteban Andrés Reino (DNI 22.802.687), en adelante denominada el "VENDEDOR"; y la firma **MORA S.A. HELADOS ARTESANALES** (CUIT 30-71687857-7), representada en este acto por el Sr. Tomas Gualati, DNI 27.111.191, en su carácter de apoderado de la firma, con domicilio real en Avenida Chávez N° 310 de la Provincia de Buenos Aires en adelante denominada el "COMPRADOR", convienen en celebrar el presente "BOLETO DE COMPRAVENTA EN ZONA INDUSTRIAL", sujetándose a las siguientes cláusulas y condiciones:

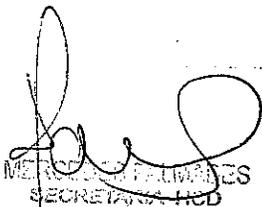
PRIMERA: ANTECEDENTES: La presente venta se realiza en el marco de lo dispuesto en la Ordenanza Municipal N° 69/2019, en razón de resultar el Comprador beneficiario del Programa Municipal de entrega de lotes en el marco del Plan de Venta de Lotes de Parques y Zonas Industriales, por cumplir los requisitos que refiere el artículo 6 de la Ordenanza antes referenciada, y conforme lo dispone el artículo 159 inciso "f" de la Ley Orgánica de las Municipalidades.-

SEGUNDA: OBJETO: Conforme lo expresado en la cláusula precedente, el Vendedor vende al Comprador y éste adquiere, un lote de terreno sin edificar, sito en Zona Industrial del Partido de Balcarce, a saber: Lote identificado bajo la Partida Municipal N°105752/00; que mide 46,75 metros de frente por 52,30 metros de fondo; superficie 2.444,99 metros cuadrados; Nomenclatura Catastral, Circunscripción II, Parcela 1, Subparcela 05; inscripto al dominio 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. Por tal motivo, pueden variar los metros cuadrados de cada subparcela, el cual se adjunta como ANEXO I.-

TERCERA: OBLIGACIONES A CARGO DEL COMPRADOR: El Comprador se compromete a cumplir con las siguientes obligaciones a su cargo:

- Iniciar la construcción del establecimiento industrial dentro de los ciento veinte (180) días posteriores a la recepción del lote. Debiendo finalizarla dentro del plazo de treinta y seis (36) meses posteriores, en cumplimiento del artículo 10 inciso "b" de la Ordenanza N° 69/2019. Por resolución fundada el Departamento Ejecutivo, podrá ampliar el plazo antes detallado, en caso que por razones no imputables al Comprador, éste se viera imposibilitado de cumplirlo.-
- Integrar el precio establecido en el presente boleto, de conformidad con lo estipulado en las cláusulas quinta y sexta.-
- No modificar el destino declarado al momento de gestionar la adjudicación de los lotes objeto del presente boleto.-


SECRETARIO H.C.D.




AGUSTIN CASSINI
PRESIDENTE
H.C.D. BALCARCE

d) Una vez abonado el precio estipulado en la cláusula quinta y conforme lo establece la cláusula sexta, 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.-

e) No enajenar ni transferir bajo figura de ningún tipo los lotes objeto del presente boleto, hasta tanto transcurran cinco años contados desde el otorgamiento de la escritura traslativa de dominio.-

CUARTA: OBLIGACIONES A CARGO DEL VENDEDOR: El Vendedor se compromete a prejudicar el lote objeto del presente boleto, una vez abonado el precio de conformidad con lo establecido en las cláusulas quinta y sexta y debidamente aprobada por el Honorable Concejo Deliberante.-

Una vez abonado el total del precio fijado en la cláusula quinta y sexta del presente boleto, y en caso de que el Comprador optare por la opción prevista en el Artículo 12º de la Ordenanza N° 69/19, el Vendedor se compromete a declarar la escrituración como de interés social y tramitarla ante la Escribanía General de Gobierno de la Provincia de Buenos Aires.-

Se deja constancia que no será obligación a cargo de la Municipalidad las obras de apertura de calles, tendido eléctrico y ningún tipo de obra de infraestructura.-

QUINTA: PRECIO: En el marco de la tasación realizada por la Oficina de Tasaciones de la Municipalidad de Balcarce, en fecha 26/11/2021, en relación con el lote objeto del presente boleto, se fijó el valor del metro cuadrado en la suma de Pesos Cuatrocientos Treinta y Seis Mil (\$436,00), al solo efecto de la presente venta. La cual, queda sujeta a ser debidamente aprobada por Honorable Concejo Deliberante, conforme el artículo 8 de la Ordenanza N° 69/201. Ajustándose dicho valor al criterio tendiente a promocionar la expansión de la capacidad industrial, alentando el crecimiento y desarrollo de la pequeña y mediana empresa a nivel local. En caso de no ser aprobada la tasación por el cuerpo deliberativo, el presente contrato sin efecto sin que las partes tengan nada que reclamarse recíprocamente. -

En función de los antecedentes reseñados en el párrafo que antecede, el precio de la subparcela, de acuerdo a su superficie y ubicación es el siguiente: Lote identificado en el apartado "a" de la cláusula segunda (esto es, subparcela 05, partida municipal N° 105752/00, en Pesos Un Millón Sesenta y Seis Mil Veinte (\$ 1.066.020).-

SEXTA: CONDICIONES DE PAGO: El precio establecido es el total de **PESOS UN MILLON SESENTA Y SEIS MIL VEINTE (\$ 1.066.020)**, será abonado por el Comprador de la siguiente manera:

El precio será abonado en cuarenta y ocho (48) cuotas, las primeras veinticuatro (24) cuotas, iguales, mensuales y consecutivas, sin interés por la suma de **PESOS VEINTIDOS MIL DOSCIENTOS OCHO CON 75/100 (\$ 22.208,75.-)**; las restantes veinticuatro (24) cuotas, iguales, mensuales y consecutivas de **PESOS VEINTIOCHO MIL CIENTO OCHENTA CON 82/100** cada una comprensivas 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 30 días ulteriores de la convalidación de la presente compraventa, bajo apercibimiento de dejarse sin efecto la preadjudicación.-

SÉPTIMA: MORA: La mora por el cumplimiento de la obligación de pago del saldo de precio estipulado en las cláusulas quinta y sexta, se producirá en forma automática y de pleno derecho, sin necesidad de requerimiento expreso. En caso de producirse la mora y una vez registrado el impago del precio pactado en el presente boleto, el

Vendedor podrá sin necesidad de intimación previa, considerar caducos la totalidad de los plazos estipulados en este boleto y exigir el pago de la totalidad del saldo de capital adeudado, con más sus intereses punitivos, que equivaldrán a la tasa del veinticuatro por ciento (24%) anual, que se adicionará a los intereses compensatorios pactados.-

De igual forma, en el mismo supuesto previsto en el párrafo que antecede, el Vendedor podrá hacer uso de la facultad que le confiere la cláusula octava.-

OCTAVA: INCUMPLIMIENTO: En caso de incumplimiento por parte del Comprador a cualquiera de las obligaciones enumeradas en la cláusula tercera, el Vendedor podrá dejar sin efecto la compraventa, conforme los términos preceptuados por la Ordenanza Municipal citada en la cláusula primera. En cuyo supuesto, se aplicará en lo pertinente lo previsto en la cláusula novena.-

En caso de incumplimiento por parte del Vendedor a la obligación establecida en la cláusula cuarta, el Comprador una vez satisfechas todas las obligaciones a su cargo, podrá exigir el cumplimiento del presente contrato.-

NOVENA: ABANDONO: Se considerará abandono imputable al Comprador, cuando incumpliere con la edificación del establecimiento industrial, en el plazo establecido en la cláusula tercera del presente boleto. En su caso, se labrará un acta para constatar fehacientemente la situación, dejando constancia del estado de los lotes y de cualquier circunstancia que permita documentar el incumplimiento. -

Una vez constatado el abandono, el Departamento Ejecutivo podrá declarar por resolución fundada la caducidad de la adjudicación, la que será notificada fehacientemente al Comprador. -

Una vez declarada la caducidad de la adjudicación, y efectuada la devolución de los lotes, el Vendedor restituirá el saldo del precio al Comprador, con más un interés equivalente a la tasa pasiva establecida por Banco de la Provincia Buenos Aires. Previa deducción del diez por ciento (10%) del total a reintegrarse, en concepto de penalidad. -

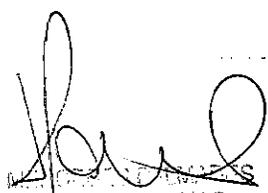
DÉCIMA: APROBACIÓN AUTORIDAD PROVINCIAL DE APLICACIÓN: En caso de sufrir alguna modificación del plano de subdivisión por la Autoridad de Aplicación, las partes acordarán las compensaciones pertinentes por las diferencias que pudieren surgir en más o en menos sobre el precio pactado, sobre los cuales se aplicaran la TASA DE INTERÉS del 2% mensual conforme al Decreto 07/2021, sin ningún tipo de aditamento o indemnización. -

DECIMA PRIMERA: TENENCIA - POSESIÓN: La tenencia del lote vendido será entregada por el Vendedor al Comprador una vez integrado el monto pactado de la primera cuota, de conformidad con lo previsto en las cláusulas sexta apartado. El Comprador recibirá el lote en carácter de tenedor precario. No obstante, lo cual, una vez recibida la tenencia podrá, iniciar la ejecución del emprendimiento industrial, gestionar la aprobación de planos de edificación y tramitar las habilitaciones que sean menester para el inicio de su actividad industrial. -

Una vez que se otorgue la correspondiente escritura traslativa de dominio, el Comprador quedará conferido de pleno derecho en el carácter de poseedor de los lotes vendidos. No obstante ello, el vendedor continuará facultado a ejercer las facultades previstas en las cláusulas octava y novena, hasta tanto el Comprador acredite el cumplimiento de las obligaciones asumidas en la cláusula tercera. -

DÉCIMA SEGUNDA: IMPUESTOS, TASAS Y SERVICIOS: Son a costa del Vendedor los impuestos inmobiliarios, tasas municipales, y servicios que afecten a los lotes vendidos, devengado antes de la suscripción del presente boleto. En tanto, los conceptos de mención que se generen con posterioridad a la suscripción del presente boleto serán a cargo del Comprador. -

DÉCIMA TERCERA: ESCRITURACIÓN: Se escriturará sobre la base de títulos perfectos, una vez acreditado por


SECRETARÍA HCD


AGUSTÍN CASSINI
PRESIDENTE
H.C.D. BALGARDE

el Comprador el pago del precio, de conformidad con lo estipulado en las cláusulas quinta y sexta, quedando de pleno derecho configurada la adjudicación definitiva del lote. La escritura traslativa de dominio se celebrará ante la Escribanía General de Gobierno de la Provincia de Buenos Aires, previamente declarada por el Departamento Ejecutivo como de interés social. -

Una vez acreditado el pago del precio, de conformidad con lo estipulado en las cláusulas quinta y sexta, el Comprador podrá optar para que se le escribure ante una Escribanía a su elección, con asiento en el Partido de Balcarce. Siendo a cargo del Comprador todos los gastos que ello demandare, incluidos los de parte compradora y vendedora, como ser honorarios, sellados, aranceles, impuestos, cédula catastral, etc.-

Una vez satisfechas todas las obligaciones a cargo del comprador, ambas partes se obligan a suscribir a primer requerimiento toda documentación que sea menester a fin de escriturar. -

DÉCIMO CUARTA: INTEGRACIÓN: Forman parte del presente Boleto de Compraventa, los siguientes antecedentes, cuya copia se entrega en este acto al Comprador:

a) Ordenanza N° 69/2019.-

b) ANEXO I.-

c) Tasación Oficial. -

DÉCIMO QUINTA: JURISDICCIÓN: Para todos los efectos legales de este contrato las partes fijan sus domicilios en los anteriormente señalados, donde se considerarán válidas todas las notificaciones que se cursen, aún en caso de que el deudor cambie su domicilio. Asimismo, se someten a la jurisdicción y competencia del Departamento Judicial de Mar del Plata. -

En prueba de conformidad y a un solo efecto se suscriben dos ejemplares en el lugar y fecha indicados, haciéndose entrega de uno de los mismos a cada una de las partes.-

FIRMAS:



Dr. ESTEBAN A. REINO
INTENDENTE
Municipalidad de Balcarce