



## HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE BALLESTEROS

República Argentina 15

Tel/Fax 0353-4930223

(2572) Ballesteros (Cba)

---

### ORDENANZA N° 1082 /2022

#### VISTO:

El terreno de dominio privado, propiedad de la Municipalidad de Ballesteros, cuya designación catastral provincial es: Dto:36-Ped:02-Pblo:02-Circ:01-Sec:01-Mzna: 052-Lote:100, Matricula 1621033 sito en esta Localidad y la nota presentada y suscripta por la Sra. Graciela Cristina Giordanino DNI 10.235.507, con domicilio real en calle República Argentina N° 14 de Ballesteros (Pcia de Cba) y sus hijas Estefanía Zamprogno DNI 31.666.099, con domicilio real en calle República Argentina N° 14 de Ballesteros (Pcia de Cba) y Natalia Zamprogno DNI.29.362.032, con domicilio real en calle República Argentina N° 130 de Ballesteros (Pcia. Cba) la primera, en su calidad de titular del 96% de la Sociedad de Responsabilidad Limitada "CADENAS GIORDANINO S.R.L." sita en esta localidad de Ballesteros, en calle Belgrano esquina Libertad y su hijas, como socias con el 2% cada una de ellas. Se adjunta copia del instrumento de constitución de la sociedad mencionada como parte integrante de la presente Ordenanza.

#### Y CONSIDERANDO:

Que el terreno designado en el Visto de esta Ordenanza, sito en esta Localidad de Ballesteros, es de propiedad de dominio Privado de la Municipalidad de Ballesteros, cuyas medidas son 18,50 metros de largo, por 7 metros de ancho (frente), por 6,90 metros de ancho (fondo), con una superficie total de 128,57 metros cuadrados, conforme Plano de Mensura y Subdivisión que se acompaña a la presente Ordenanza como parte integrante de la misma;

Que, con fecha 01/07/2022 ingresó por mesa de entrada de la Municipalidad, la nota expresada en el Visto de este cuerpo legal, la que se adjunta y en la que las empresarias, vecinas, titulares de la Sociedad de Responsabilidad Limitada "CADENAS GIORDANINO S.R.L.", expresan su intención de adquirir el terreno de propiedad de la Municipalidad, descrito en el Visto de esta Ordenanza.

Que, la Sra. Graciela Cristina Giordanino y sus hijas Estefanía y Natalia Zamprogno expresan en su nota, que la propuesta de adquirir el terreno, se corresponde con una real necesidad de ampliar las instalaciones de su fábrica, a los fines de poder trasladar en la zona a ampliar, toda la parte administrativa, y de esa manera lograr contar con un mayor espacio, el que necesitan, debido a que a los fines



## HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE BALLESTEROS

República Argentina 15

Tel/Fax 0353-4930223

(2572) Ballesteros (Cba)

---

de aportar nueva tecnología para competir con otras empresas de otras ciudades/localidades. Que en el año 2021 la empresa adquirió una máquina roscadora automática y en estos días están esperando de un momento a otro, la llegada de otras dos máquinas chinas compradas, -una dobladora y una soldadora automática que permiten elaborar 7 medidas de cadenas-, por lo que les resulta necesario contar con mayor espacio físico, manifestando y asumiendo las nombradas la obligación de utilizar el terreno que solicitan adquirir, con la única y exclusiva finalidad de ampliar las instalaciones de su empresa.

Que, las titulares de "CADENAS GIORDANINO S.R.L." manifiestan que el terreno de propiedad de la Municipalidad, el cual solicitan adquirir, colinda con el terreno donde se encuentra emplazada la fábrica de su propiedad, siendo entonces la única posibilidad de poder realizar la necesaria ampliación a las instalaciones de su empresa.

Que, es de público conocimiento que la empresa de la familia Giordanino Zamprognó "CADENAS GIORDANINO S.R.L.", que la misma, tiene su existencia y funcionamiento en nuestra Localidad desde hace más de 40 años, pasando de una generación a otra, constituyendo una importante fuente de trabajo ya que la misma cuenta con un plantel de 18 trabajadores, de capitales locales, con todos sus empleados habitantes de Ballesteros.

Que, el Departamento Ejecutivo Municipal, por las medidas que posee el terreno, entiende que el mismo no es útil a los fines de por ejemplo realizar un loteo para venta de terrenos para construcción de viviendas, pero sí en cambio, sería productivo y beneficioso, destinar el dinero que se obtuviera de la venta del terreno en cuestión, a adquirir y colocar luminaria led en lugares públicos a determinar por el DEM, lo que en definitiva redundará en beneficio de los vecinos de Ballesteros.

Que, el DEM, con la finalidad de determinar el valor de venta, solicitó una tasación respecto del terreno descrito en los Considerandos de la presente Ordenanza, la que se acompaña como parte integrante de la misma, donde se determina por parte del Perito Tasador señor Amadeo Bargas M.P. N°060914 como valor del Lote, la suma de Pesos Un Millón Setecientos Mil (\$1.700.000), conforme las consideraciones y valoración que el profesional mencionado expresa en la mencionada tasación.

Que, las adquirentes en la nota por ellas presentada, ofrecen como pago por el precio de venta del lote de terreno de propiedad de la Municipalidad de Ballesteros, el mismo de esa tasación que fuera solicitada por el Municipalidad.



## HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE BALLESTEROS

República Argentina 15

Tel/Fax 0353-4930223

(2572) Ballesteros (Cba)

Que, el Boleto de Compraventa, se suscribirá en un plazo no mayor a tres (3) días hábiles a contar de la fecha de sanción de la presente Ordenanza

Que, a exclusivo cargo de la parte compradora, queda la totalidad de los gastos de sellados, honorarios profesionales, informes, escrituración y cualquier otro que pudiera corresponder. La escritura traslativa de dominio, deberá formalizarse en un plazo no mayor de 30 días corridos a contar de la fecha de cancelación del pago que realice la parte compradora.

Que, el Art.8 de la Ordenanza N° 1057/2021, establece: "...que toda venta de bienes municipales se efectuará por Licitación o remate Público, salvo excepción fundada en Ordenanza especial" y la Ley 8102, en su artículo 30 inciso 19), prescribe que: " Son atribuciones del Concejo Deliberante:....inciso 20) Autorizar la enajenación de bienes privados de la Municipalidad o la constitución de gravámenes sobre ellos", por lo que, a los fines de poder llevar adelante la venta del terreno de propiedad de la Municipalidad, se requiere la autorización del Honorable Concejo Deliberante, a los efectos de realizar el procedimiento de venta directa.

**POR ELLO:**

### EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE BALLESTEROS SANCIONA CON FUERZA DE ORDENANZA

**Art.1°:AUTORIZASE** al Departamento Ejecutivo Municipal a vender en forma directa el terreno de su propiedad cuya designación catastral de la provincia es: Dto:36-Ped:02-Pblo:02-Circ:01-Secc:01-Mzna:052-Lote:100; Matrícula 1621033 sito en esta Localidad de Ballesteros, a la Empresa "CADENAS GIORDANINO S.R.L." sita en calle Belgrano esquina Libertad de Ballesteros (Pcia Cba), representada la misma por sus titulares la Sra. Graciela Giordanino DNI.10.235.507 y las señoritas Estefanía Zamprogno DNI.31.666.099 y Natalia Zamprogno DNI.29.362.032, por una suma de Pesos no menor al valor determinado en la tasación que se adjunta a la presente ordenanza como parte integrante de la misma y que fuera efectuada por parte del Perito Tasador señor Amadeo Bargas M.P. N°060914 a solicitud del Departamento Ejecutivo Municipal, suma que deberá abonarse a la firma del Boleto de Compraventa, el que deberá suscribirse en un plazo no mayor a tres (3) días hábiles a contar de la fecha de sanción de la presente Ordenanza.

**Art.2°:AUTORIZASE** al titular del Departamento Ejecutivo Municipal a suscribir el Boleto de Compraventa y Escritura Pública traslativa de dominio correspondiente,



## HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE BALLESTEROS

República Argentina 15

Tel/Fax 0353-4930223

(2572) Ballesteros (Cba)

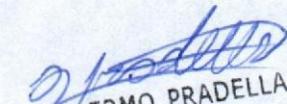
estableciéndose que los gastos de trámites, sellados, informes, escrituración, honorarios profesionales y cualquier otro que pudiera corresponder, son a total y exclusivo cargo de la parte compradora.

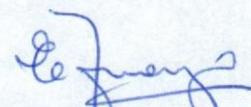
**ART.3°: ESTABLEZCASE** que la suma que se abone por la venta del terreno de propiedad de la Municipalidad de Ballesteros, determinado en el artículo 1° de esta Ordenanza, deberá ser destinada a la adquisición y colocación de luminaria led en lugares públicos a determinar por el DEM.

**Art.4°: DESAFECTAR** del dominio privado de la Municipalidad de Ballesteros el terreno descrito en el artículo primero de esta Ordenanza.

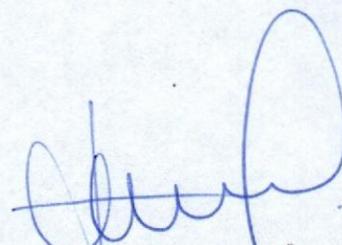
**Art.5:** Comuníquese, Publíquese, Dése al Registro Municipal y Archívese.



  
GUILLERMO PRADELLA  
VOCAL H.C.D.

  
ELENA H. RIVERO  
CONCEJAL H.C.D.

  
WALTER O. RODRIGUEZ  
PRESIDENTE 1º H.C.D.

  
JESICA A. BERTOLDO  
VOCAL H.C.D.

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL H.C. DELIBERANTE DE BALLESTEROS, A  
LOS 21 DIAS DEL MES DE JULIO DEL DOS MIL VEINTIDOS. -



# CADENAS GIORDANINO S.R.L.

Fábrica de Cadenas, Mosquetones,  
Argollas, Cadenas para Barro y Nieve,  
Rastrillos, Parrillas, etc.

Administración: Callejón Libertad 53 (Oeste)

Fábrica: Belgrano esq. Libertad  
2572 - Ballesteros - Cba.

Tel. y Fax: (0353) 4930170

Tel.: (0353) 4936001

E-mail: cadenasgiordanino@hotmail.com

Ballesteros. 01 de Julio de 2022

Señor

Intendente Municipal de Ballesteros

Don Orlando A. Brusa

De nuestra consideración

Me dirijo a Ud. y por su intermedio a quien corresponda, a los efectos de manifestarle nuestro interés de adquirir el sitio colindante con nuestra fábrica de Cadenas Giordanino SRL, sobre calle Belgrano, para poder centralizar la administración con la planta fabril para una mejor coordinación del equipo de trabajo.

Desde hace muchos años venimos solicitando la venta del predio de la Ex EPEC, tanto a Ud. como a intendencias anteriores sin obtener respuesta positiva. El lugar hoy se ve reducido a una parcela de 7 x 18 mts, si bien es pequeño, queremos adquirirla porque necesitamos espacio ya que hemos comprado dos máquinas automáticas para hacer cadenas, que llegaran en los próximos días al país, para poder dejar un trabajo casi artesanal que nos está excluyendo del mercado.

Cuando tuvimos la oportunidad de hablar con Ud. y nos expuso la tasación hecha por el Sr. Amadeo Vargas, si bien nos pareció elevado el precio por tener el lote una superficie muy chica, hemos tomado la determinación de aceptar el valor de \$1.700.000,00 (pesos un millón setecientos mil pesos), dejándoles la siguiente propuesta de pago, haciéndole saber que los gastos de escrituración serán asumidos por la empresa, pero rogando no se modifique el importe tasado, ya que consideramos que los intereses están incluidos en el precio.

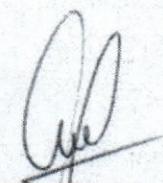
Opciones de pago:

- 1- 6 cuotas fijas consecutivas e iguales.

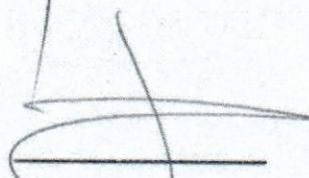
En ambos casos entregando al municipio los valores al firmarse el boleto de compra-venta.

Quedando a la espera de una respuesta favorable.

Les saludamos atte.-

  
Zamprogno, Estefania  
31.666.099  
Socia Gerente

  
Giordanino, Graciela C  
10.235.507  
Socia apoderada

  
Zamprogno, Natalia  
29.362.032  
Socia apoderada

**INFORME DE TASACION**  
**A SOLICITUD DE LA**  
**MUNICIPALIDAD DE BALLESTEROS**

---

**BALLESTEROS.PCIA. CBA.26 DE MAYO DE 2022.**

### PRINCIPIO DE VALUO:

Método aplicado comparativo directo, aplicando la norma 14.2 del Tribunal de Tasaciones de la Nación. Estableciendo en primera instancia el valor de la zona y realizando el balance entre distintos lotes de la misma área para determinar un valor homogeneizado.

Se constató el lote, de acuerdo a su estado de ubicación, mejoras y mantenimiento verificándolo al momento de realizarse la inspección ocular. Y según la documentación adjunta que fue suministrada. Plancheta municipal y plano de subdivisión. El valor final surge, del promedio realizado, de la comparación directa de antecedentes y la aplicación de los métodos respectivos.

A los fines de la aplicación del método se realizó una búsqueda de antecedentes comparables en la localidad, para poder llegar a la determinación del valor tierra. Basado en las transacciones efectuadas por particulares que han comprado, vendido, o bien han hecho tasar sus propiedades. Obteniendo a sí un precio unitario zona, el que fue ajustado de acuerdo a las medidas de frente y fondo del Lote a tasar.

### EVALUACION DEL INMUEBLE

Ubicación del Lote calle Belgrano entre Libertad e Hipólito Irigoyen. El mismo tiene 7.00 mts. de frente hacia Belgrano por 18.50 mts de fondo, siendo totalmente regular determinando una superficie total de 128.57 M2. Luego de la verificación in situ realizada, el Lote evaluado, se encuentra a metros de zona céntrica, a 300 mts de la municipalidad, posee disponible todos los servicios, además se encuentra sobre asfalto. Sin ninguna edificación en el mismo, y con tapia perimetral.

Nomenclatura 3602020101052100, designación LT 100. Titular MUNICIPALIDAD DE BALLESTEROS.

## VALORACION DE LAS MEJORAS

Habiendo recabado los antecedentes necesarios, y realizando un balance entre los mismos he llegado a la conclusión de que el valor final del Lote es de: UN MILLON SETECIENTOS MIL PESOS \$ 1.700.000.- Ballesteros 26 de mayo de 2022.-

  
**AMADEO R. B. C.**  
PERITO TASADOR  
M. P. N° 06 0914

### ANTECEDENTES TABLA FITTE Y CERVINI

LOTE	VALOR M2.\$	/COEFICIENTE	X100	VALOR DEL M2. HOMOGENEIZADO
1	\$ 13.500	99.80	X100	\$13.530
2	\$12.000	95.60	X100	\$12.500
3	\$ 9.500	95.00	X100	\$10.000

**FORMULA VALOR M2. /COEFICIENTE X 100= VALOR DEL M2. HOMOGENEIZADO**

**A + B + C /CANTIDAD DE ANTECEDENTES = VALOR ZONA \$ 12.000**

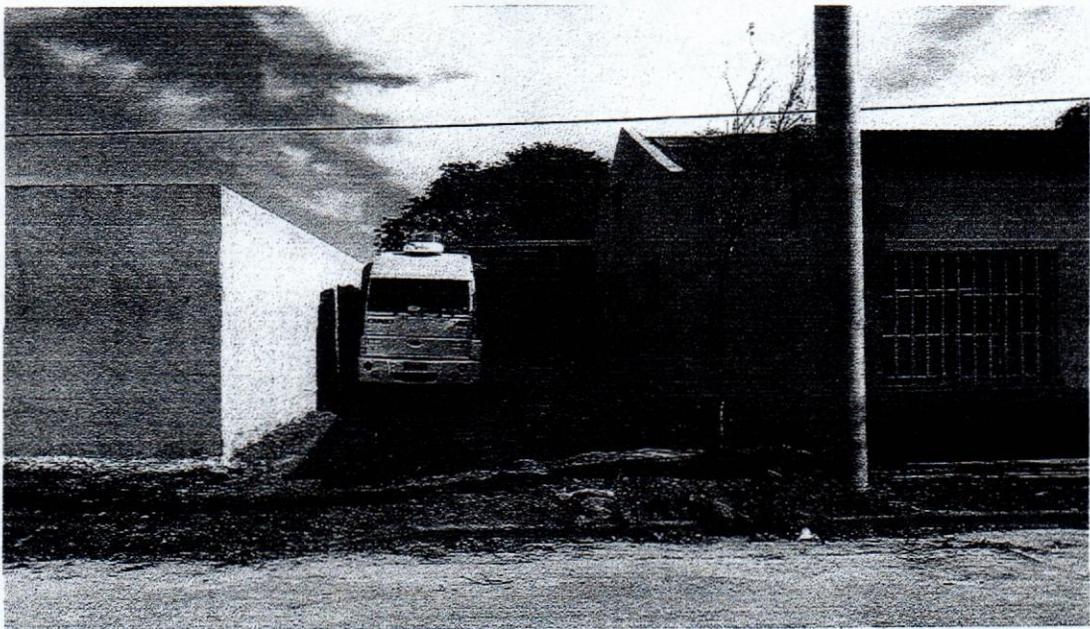
**VALOR LOTE= SUP. X VALOR ZONA X COEFICIENTE LOTE**

**\$1.700.000**

ANTECEDENTES



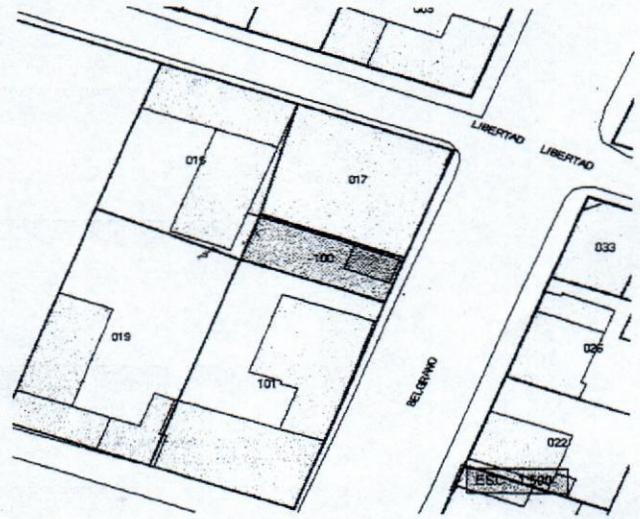
ANEXOS







Nomenclatura 3602020101052100  
 Tipo de parcela Urbana  
 Metodología valuativa Urbana  
 Edificado Baldío  
 Designación oficial Lote 100  
 Numero de cuenta 360241932083  
 Unidad ph 000  
 Tipo de cuenta Definitiva  
 Vigencia desde 01/01/2019  
 Porcentaje de coprop.  
 Fecha creacion 01/06/2018  
 Expediente creacion 0563-008768/2018  
 Fecha baja  
 Expediente de baja  
 Domicilio BELGRANO 0



RESUMEN VALUACION

Tierra	\$ (Peso) 80999,1	Mejoras (cub/desc)	00	Total	80999,1	Base Imponible	80999
--------	-------------------	--------------------	----	-------	---------	----------------	-------

(Si las mejoras y la tierra estan valuadas en diferente moneda, no sera posible calcular la valuacion total)

RESUMEN MEJORAS

	Superficie Total	Superficie propia	Superficie comun	Valuacion
Mejoras Cubiertas				
Mejoras Descubiertas				

RESUMEN TIERRA URBANA

Superficie	VUT	Coef forma	Coef forma ajustado	Caso	Valuacion	Vigencia desde	Vigencia hasta
128,57	630	1		1	\$ 80999,1	01/01/2019	

DESCRIPCION DE INMUEBLE

Origen	Descripción
--------	-------------

MD	Inmueble ubicado en Departamento Unión, Pedanía Ballesteros, Municipalidad de Ballesteros, lugar en la intersección de calles Belgrano y Bv. Hipólito Irigoyen, designado como Lote 100 y responde a la siguiente descripción: Partiendo del vértice "B" con una dirección Sud-oeste, con un ángulo en dicho vértice de 89°30', lado B-B1 de 7,00 m; a partir de B1, con un ángulo interno de 90°11', lado B1-D1 de 18,50 m; a partir de D1, con un ángulo interno de 89°49', lado D1-A de 6,90 m; a partir de A, con un ángulo interno de 90°30', lado A-B de 18,50 m; encerrando una superficie de 128,57 m². Y linda: lado B-B1 con calle Belgrano; lado B1-D1 con Parcela 101 de éste mismo plano; lado D1-A en parte con Parcela 19 y en parte con Parcela 16; y lado A-B con Parcela 17.
----	--