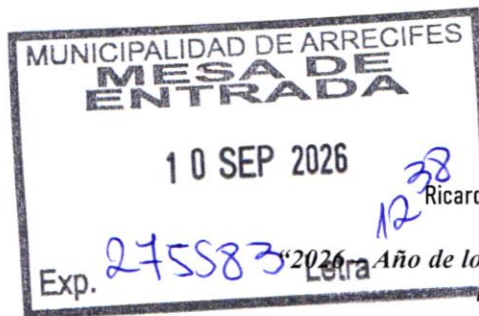




HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE ARRECIFES

Ricardo Gutiérrez 803 - (2740) Arrecifes (BAI) - secretariahcdarrecifes@gmail.com

"2026, Año de los Derechos Humanos por la Memoria, la Verdad y la Justicia, a 50 años de la última dictadura cívico-militar." – Decreto Nro. 949/26

Expediente	12.490/26
Ordenanza	3.870
Sesión	14ª Ordinaria
Fecha	09/09/2026

ORDENANZA Nro. 3.870 :

VISTO:

La propuesta efectuada por la empresa BUENOS AIRES ENERGÍA S.A. (BAESA) CUIT 30-70760809-5, representada por el Sr. Alexis ZULIANI, en su carácter de Presidente del Directorio, para la instalación -dentro del partido de Arrecifes- de un parque de almacenamiento de energía en baterías (BESS), registrada mediante Expediente Administrativo Nro. 269.406/26, de fecha 02 de junio de 2026, y;

CONSIDERANDO:

Que, el Programa de Generación Eléctrica Temporal "PGET" aprobado por Resolución MI y SP N° 14778/22 y la Resolución SE 50/2026, prevé la incorporación de parques de almacenamiento de energía de baterías (BESS) en puntos críticos de la red, para evitar cortes masivos del servicio durante los picos de mayor demanda en la época estival.

Que, la firma Buenos Aires Energía S.A. (BAESA), en su carácter de Empresa Generadora de Energía dependiente de la Subsecretaría de Energía, ha dado inicio a las gestiones administrativas para la adquisición y montaje de los bancos de batería para instalar en una serie de nodos del sistema eléctrico provincial, entre los cuales, uno de ellos se encuentra ubicado en el Partido de Arrecifes.

Que, el mencionado programa resulta de vital importancia para la optimización del servicio en todo el Distrito, redundando en una valiosa mejora en la calidad de vida de sus habitantes.

Que, a los fines de lo indicado en el VISTO de la presente, la proponente solicita en segunda instancia y luego de haber explorado otras opciones, la concesión de uso gratuito, por el término de veinte (20) años, de una porción del inmueble ubicado en calle Ing. Agr. Fernando Brouwer de la localidad de Arrecifes, Nomenclatura Catastral: Circ.: 10, Secc.: B, Chacra: 77, Fracción: II, parcela 1, con una superficie total de aproximadamente 2.900 m2. , destinado al emplazamiento y operación de una Central de Almacenamiento de Energía de Baterías (CAEB), en el marco del Programa de Almacenamiento de Baterías de la Provincia de Buenos Aires (PROALMABA).

Que, conforme surge del informe emitido por la Secretaría de Obras y Servicios de la Municipalidad de Arrecifes, el inmueble antes descripto es de propiedad del Municipio, por lo que resulta posible la adjudicación pretendida.

Que, no obstante ello, el mismo se encuentra cedido a la Escuela de Educación Agropecuaria N° 1 de Arrecifes mediante Ordenanza Municipal Nro. 2.875/17, por el término de treinta años, por lo que fue necesario requerir la conformidad de las Autoridades de la



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE ARRECIFES

Ricardo Gutiérrez 803 - (2740) Arrecifes (BAI) - secretariahcdarrecifes@gmail.com

“2026 – Año de los Derechos Humanos por la Memoria, la Verdad y la Justicia, a 50 años de la última dictadura cívico-militar.” – Decreto Nro. 949/26

mencionada institución educativa a los fines de modificar la concesión otorgada por dicha norma, adecuándola al Anexo I y II del presente, donde se delimita la porción del inmueble que será otorgada en concesión de uso a favor de Buenos Aires Energía S.A. (BAESA).

Que, resulta conveniente la instalación del emprendimiento antes indicado, el que seguramente importará la incorporación de mano de obra y provisión de materiales, al par de generación de nuevos empleos.

Que, de los informes preliminares obrantes en las actuaciones respectivas surge que la actividad a desarrollar en el predio no afecta el medio ambiente ni a la población.

Que, el plazo indicado -20 años-y la modalidad gratuita de la concesión de uso a otorgar, representan un supuesto de excepción conforme lo dispuesto por el art. 29, 2do. Párrafo, del Decreto Ley 9533/1980, en razón al uso al que estará destinado y el beneficio que representa para la comunidad contribuir a solventar la demanda de consumo energético en épocas estivales.

Que, en los términos de los artículos 55° y 56° de la L.O.M. y arts. 28 y 29 2do. Párrafo, del Decreto Ley 9533/1980, corresponde al HCD otorgar la concesión de uso solicitada y autorizar al DEM a suscribir los convenios pertinentes.

Por ello:

El Honorable Concejo Deliberante de Arrecifes, aprueba por unanimidad, en general y en particular la siguiente:

ORDENANZA :

Artículo 1°: Concédase a la empresa BUENOS AIRES ENERGIA S.A. (BAESA), CUIT 30-70760809-5, el uso del inmueble designado catastralmente como: Circ.: 10, Secc.: B, Chacra: 77, Fracción: II, parcela 1, con una superficie total de aproximadamente 2.900 m2., conforme surge del croquis que constituye el **ANEXO I** de la presente, por el plazo de 20 años, destinado al emplazamiento y operación de una Central de Almacenamiento de Energía de Baterías (CAEB), en el marco del Programa de Almacenamiento de Baterías de la Provincia de Buenos Aires (PROALMABA); en los términos de los artículos 55° y 56° de la L.O.M. y artículos 28 y 29 2do. Párrafo, del Decreto Ley 9533/1980.

Artículo 2°: Autorízase al Departamento Ejecutivo Municipal a suscribir CONTRATO DE CONCESIÓN DE USO, entre la Municipalidad de Arrecifes, representada por su Intendente Dr. Juan Fernando BOUVIER, D.N.I. N° 24.206.960, y la empresa BUENOS AIRES ENERGÍA S.A. (BAESA) CUIT 30-70760809-5, representada por el Sr. Alexis ZULIANI en su carácter de Presidente del Directorio, y/o quien fuera designado a tales fines; el que se agrega a la presente como **ANEXO III.-**

Artículo 3°: La cesión de uso a la que alude el artículo 1° de la presente se efectúa en los términos del artículo 55° y 56° de la Ley Orgánica de las Municipalidades y art. 28 y 29 (2do. Párrafo), del





HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE ARRECIFES

Ricardo Gutiérrez 803 - (2740) Arrecifes (BAI) - secretariahcdarrecifes@gmail.com

“2026 – Año de los Derechos Humanos por la Memoria, la Verdad y la Justicia, a 50 años de la última dictadura cívico-militar.” – Decreto Nro. 949/26

Decreto Ley 9533/1980), por el termino de veinte (20) años y de forma gratuita, sin perjuicio de los demás derechos tasas y contribuciones.

Artículo 4°: Modifíquese el artículo 1° de la Ordenanza Nro. 2.875, en los términos del Anexo I y II del presente, rectificando la concesión de uso otorgada en favor de la Escuela de Educación Agropecuaria Nro. 1 de Arrecifes, respecto de la porción del inmueble no alcanzada por la concesión de uso otorgada a favor de empresa BUENOS AIRES ENERGÍA S.A. (BAESA) CUIT 30-70760809-5, sobre la que continuará ejerciendo su uso.

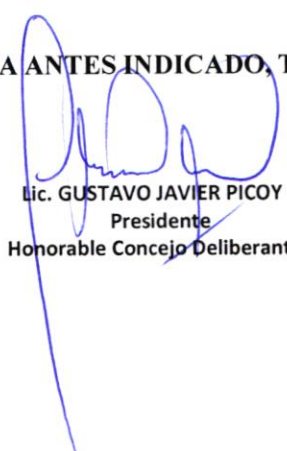
Artículo 5°: Comuníquese, publíquese, regístrese y archívese.

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE ARRECIFES EN LA 14° SESIÓN ORDINARIA, CELEBRADA EL DÍA NUEVE DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTISEIS.-

Arrecifes, 10 de Septiembre de 2026.-

A SUS EFECTOS SE SUSCRIBEN EN EL LUGAR Y FECHA ANTES INDICADO, TRES EJEMPLARES DE UN MISMO TENOR.-


FABIAN CESAR REYNA
Secretario
Honorable Concejo Deliberante


Lic. GUSTAVO JAVIER PICOY
Presidente
Honorable Concejo Deliberante





HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE ARRECIFES

Ricardo Gutiérrez 803 – (2740) Arrecifes (BA) – secretariahcdarrecifes@gmail.com

“2026 – Año de los Derechos Humanos por la Memoria, la Verdad y la Justicia, a 50 años de la última dictadura cívico-militar.” – Decreto Nro. 949/26

Expediente Nro. 12.490/26 – Ordenanza Nro. 3.870/26:

ANEXO I

ANEXO III:



ANEXO I- CROQUIS DE CONVENIO
DE CESIÓN DE USO CON B.A.E.S.A.



MUNICIPALIDAD DE
ARRECIFES

Ciudad de Campeones



ANEXO I- CROQUIS DE CONVENIO DE CESIÓN DE USO CON BUENOS AIRES ENERGÍA S.A.



ANEXO III
CONTRATO DE CONCESIÓN
DE USO C/ BUENOS AIRES
ENERGÍA S.A.



CONTRATO DE CONCESION DE USO

-ART. 55 Y 56 DE LA L.O.M. y ART 28 Y 29 (2do PARRAFO) DECRETO-LEY 9533/1980

Entre la MUNICIPALIDAD DE ARRECIFES, C.U.I.T. 30-99900469-1, representada en este acto por el Dr. Juan Fernando BOUVIER, D.N.I. 24.206.960, en su carácter de Intendente Municipal de Arrecifes, en adelante "LA MUNICIPALIDAD", con domicilio en calle Ricardo Gutiérrez N° 730 de la ciudad de Arrecifes, Provincia de Buenos Aires, por una parte; y la empresa BUENOS AIRES ENERGÍA S.A., C.U.I.T. 30-70760809-5, representada en este acto por el Sr. Alexis ZULIANI, en su carácter de Presidente del Directorio, con domicilio legal en calle 46 N° 561, piso 9, de la ciudad de La Plata, Provincia de Buenos Aires, en adelante "BAESA", por otra parte y, conjuntamente denominados "LAS PARTES"; convienen celebrar el presente "CONVENIO DE CONCESION DE USO", sujeto a las siguientes cláusulas y condiciones:

CLAUSULA 1º: OBJETO DEL CONTRATO

LA MUNICIPALIDAD entrega en concesión de uso gratuita y BAESA acepta y recibe una porción del INMUEBLE ubicado sobre la calle Fernando Brouver de la localidad de Arrecifes, Partido de Arrecifes, cuya Nomenclatura Catastral es: 10 (Arrecifes), Circunscripción: 2 Sección: B, Chacra: 77, Fracción: 2, Parcela: 1, según la delimitación fijada por el CROQUIS que integra el ANEXO I del presente. Con una superficie total de Dos Mil Novecientos metros cuadrados (2.900 mts2) aproximados.

El inmueble cedido mediante este contrato será destinado al emplazamiento y operación de una Central de Almacenamiento de Energía en Baterías (CAEB), en el marco del Programa de Almacenamiento en Baterías de la Provincia de Buenos Aires (PROALMABA), no pudiendo BAESA dar al INMUEBLE un uso distinto al previsto en el presente convenio sin contar con la autorización expresa de LA MUNICIPALIDAD.

La gratuidad de la presente concesión de uso, representa una excepción a lo dispuesto por el artículo 28 inc. c del Decreto-Ley 9533/1980, en razón del uso al que se encuentra destinado, conforme lo establecido por el segundo párrafo del artículo 29 de la citada norma.

La validez del presente contrato queda supeditada a la autorización del Honorable Concejo Deliberante de Arrecifes conforme los términos de los artículos 55 y 56 del Decreto Ley 6769/58 y los artículos 28 y 29 de la Ley 9533/1980. La falta de autorización por parte del mencionado cuerpo deliberativo vuelve al acto inexistente y nada podrán reclamarse las partes en relación a lo aquí dispuesto.

CLAUSULA 2º: PLAZO

Las PARTES acuerdan que la duración del presente contrato será de veinte (20) años, contados a partir de la fecha de autorización por parte del Honorable Concejo Deliberante de Arrecifes. Con una antelación mayor a doce (12) meses previos a la fecha de expiración del plazo original del presente convenio, BAESA deberá notificar en forma fehaciente a LA MUNICIPALIDAD la intención de renovar la concesión de uso, la que podrá ser otorgada por un plazo que no exceda los cinco (5) años, previa autorización del Honorable Concejo Deliberante de Arrecifes.



La concesión otorgada por el plazo de veinte (20) años, representa una excepción a lo dispuesto por el artículo 28 inc. b del Decreto-Ley 9533/1980, en razón del uso al que se encuentra destinado el inmueble cedido.

CLAUSULA 3°: OBLIGACIONES DE BAESA

3.1. BAESA tendrá a su cargo la conservación y mantenimiento del inmueble durante toda la vigencia del presente convenio.

3.2. Durante la vigencia del contrato, BAESA se obliga al pago de servicios, impuestos, tasas y contribuciones que graven el inmueble y/o a la actividad que se desarrolle en el mismo, como así también los gastos de mantenimiento durante todo el tiempo que dure la ocupación de este. Asimismo, BAESA se compromete a contratar un seguro por los daños que se pudieran provocar en el inmueble cedido que se produzcan por el uso cotidiano y la actividad desarrollada en el inmueble objeto del presente convenio.

3.3. BAESA deberá cuidar y conservar el INMUEBLE con diligencia y responderá por el deterioro que pudiere producirse por su culpa, la de sus dependientes, contratistas y los respectivos dependientes de éstos.

3.4. BAESA deberá observar las siguientes restricciones en el uso del INMUEBLE:

a) Almacenar materiales radioactivos, o todo otro que pudiera dañar al inmueble.

b) Respecto de los residuos especiales generados durante la actividad de la EMPRESA, serán aplicables las disposiciones de la ley Provincial N° 11.720, su Decreto Reglamentario N° 806/97 y Resolución ex SPA N° 592/00 y demás normas concordantes, relacionadas al almacenamiento transitorio, recolección, transporte y disposición final de Residuos Especiales.

c) Poseer o criar animales.

3.5. BAESA se obliga a dar inmediata cuenta a la MUNICIPALIDAD de todo daño o deterioro real o potencial que sufra o pudiere sufrir el INMUEBLE.

3.6. BAESA se compromete en forma irrevocable e incondicionada, sin limitaciones y con el mayor alcance y plazo permitido por la Ley, a mantener a la MUNICIPALIDAD libre e indemne, íntegra y cabalmente de cualquier menoscabo patrimonial, daño o detrimento, de cualquier naturaleza que resulte como consecuencia directa o indirecta del presente contrato, ya sea que provenga de cualquier tipo de reclamo que realice cualquier tercero y/o alguna repartición estatal o por cualquier causa, motivo y/o circunstancia, judicial y/o extrajudicial.

3.7. Se encuentra a cargo de BAESA la tramitación, obtención y pago de todos los permisos, derechos o habilitaciones que sean necesarios para la utilización del bien y el desarrollo de su actividad, obligándose a cumplir toda la normativa nacional, provincial y municipal vigente.

3.8. BAESA se obliga a acompañar al momento de la firma del presente, de forma preliminar, la documentación a continuación requerida que será identificada como anexos II, III, IV, V y VI, respectivamente, a saber: II la documentación pertinente que



detalle las especificaciones técnicas de las baterías a utilizar, ficha técnica de las mismas y manual de operaciones; III. Estudio de carga de fuego; IV Plan de emergencia y evacuación, identificando las posibles contingencias y la relación de estas con el establecimiento educativo, su anexo y tambo; V. Matriz de Riesgos. VI. Matriz de aspecto e impacto ambiental. Asimismo, asume la obligación de acompañar, en un plazo máximo de 90 días corridos contados a partir de la toma de posesión del inmueble, los mismos de forma definitiva, los que integrarán el contrato de concesión de uso en remplazo de los preliminares.

CLAUSULA 4°: OBLIGACIONES DE LA MUNICIPALIDAD

4.1. LA MUNICIPALIDAD conoce y acepta los alcances y modalidades del servicio que BAESA prestará a través de las instalaciones que se emplazarán en el inmueble.

- ✓ En ese sentido, declara conocer el régimen de generación electrónica estatuida por la Ley 24.065 y la resolución N° 61 de fecha 29 de abril de 1992 de la ex Secretaría de ENERGIA ELECTRICA del ex Ministerio de Economía de obras y servicios
- ✓ La Ley 11.769 y demás normativa Nacional, Provincial y Municipal aplicable a la actividad de generación de energía eléctrica y a las Centrales de Almacenamiento Central de Almacenamiento de Energía en Baterías (CAEB).
- ✓ LA MUNICIPALIDAD se obliga a no realizar actos de administración o disposición del INMUEBLE (según Anexo I) durante la vigencia del CONTRATO que a criterio de la BAESA tuvieran la virtualidad de turbar la operación de la Central de Almacenamiento de Energía en Baterías (CAEB).



CLAUSULA 5°: FINALIZACION DEL CONVENIO

5.1. El convenio se extinguirá por cualquiera de las siguientes causales:

- a) Cumplimiento del plazo, de acuerdo con lo previsto en la cláusula 2 de este convenio
- b) rescisión por mutuo y expreso acuerdo de las partes
- c) Resolución por culpa de BAESA, en el caso que mediere incumplimiento grave de las obligaciones asumidas por este CONTRATO. En rigor de lo cual, solo se considerará "incumplimiento grave":

- ✓ El cambio de destino del INMUEBLE, sin la autorización de LA MUNICIPALIDAD
- ✓ La omisión sustancial del deber de cuidado del INMUEBLE, en el marco de las obligaciones asumidas por BAESA en la cláusula 3° del CONTRATO.
- ✓ La resolución del CONTRATO deberá comunicarse fehacientemente y por escrito a BAESA. Previo dicha comunicación, LA MUNICIPALIDAD deberá intimar a BAESA, emplazándolo por el término de treinta (30) días, a subsanar el incumplimiento grave verificado.

5.2. A la finalización del presente convenio, BAESA se compromete a retirar los equipos y restituir el inmueble en un plazo máximo de quince (15) meses a partir de la fecha efectiva de terminación, quedando a favor de la MUNICIPALIDAD las mejoras que pudiera haber en el INMUEBLE, sin derecho a indemnización alguna.

5.3. LA MUNICIPALIDAD no podrá rescindir el convenio por voluntad unilateral. No obstante, si durante la ejecución de este sobreviene una necesidad urgente e imprevista por la que LA MUNICIPALIDAD requiera la utilización del INMUEBLE, comunicará fehacientemente a BAESA la situación, explicando la necesidad de utilización del INMUEBLE y otorgando un plazo de 6 meses para desalojar el INMUEBLE.

En tal caso, LA MUNICIPALIDAD quedará obligada a afrontar los gastos directos e indirectos de la relocalización de la Unidad, que incluirán los gastos de desmontaje, traslado y re-montaje de esta en el nuevo predio, como así también las penalidades de las que pueda ser objeto BAESA por no poder operarla.

CLAUSULA 7° CONSTITUCION DE DOMICILIOS Y COMPETENCIA

Para todos los efectos legales derivados del presente Contrato, las partes constituyen domicilios en los indicados en el encabezamiento, donde serán válidas todas las notificaciones y emplazamientos, sometiéndose a iguales efectos a los Juzgados del Fuero Contencioso Administrativo del Departamento Judicial San Nicolás, con renuncia a cualquier otro fuero o jurisdicción que pudiera corresponder.

En prueba de conformidad, se firman dos (2) ejemplares de igual tenor y a un solo efecto, en la ciudad de Arrecifes, a los xxx días del mes de julio de 2026

ONCEJO

ES*
NTE