

ORDENANZA COMUNAL 051/2026

Timbúes, 8 de Abril de 2026

VISTO:

La Ley N° 2439 — Orgánica de Comunas de la Provincia de Santa Fe; la Ordenanza Comunal N° 23/04 — Plan Regulador del Distrito Timbúes — y sus modificatorias (Ordenanza 02/08 y concordantes); las Ordenanzas Comunales Nros. 031/2021 de Loteos, Zonas Industriales, Urbanizaciones y Plusvalías Urbanas; 135/2025 de Régimen Especial de Competitividad Portuaria II; 152/2024 de Régimen de Incentivo a la Producción y las Inversiones (RIPI); 087/2024 sobre calles y caminos de acceso a la zona portuaria; la solicitud de prefactibilidad de uso de suelo industrial presentada por MOLINOS AGRO S.A., CUIT 30-71511877-3, mediante nota de fecha 10 de febrero de 2026; el Convenio Urbanístico suscripto entre la Comuna de Timbúes y MOLINOS AGRO S.A. con fecha 1° de abril de 2026; y

CONSIDERANDO:

Que MOLINOS AGRO S.A., CUIT 30-71511877-3, con domicilio legal en Bouchard 680, piso 12°, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, representada por los señores Elena Sozzani y Omar Mazany en su carácter de apoderados, ha solicitado el cambio de uso de suelo para finalidad industrial-portuaria de los inmuebles de su titularidad ubicados en el distrito de Timbúes, proponiendo la celebración de un Convenio Urbanístico en el marco del artículo 12° de la Ordenanza 031/2021;

Que los inmuebles objeto de la solicitud se encuentran identificados catastralmente como: Lote A1 — Departamento 15, Distrito 01, Sección PA, Manzana 000, Parcela 00213, Partida Inmobiliaria 15-01-00-200890/0003, superficie aproximada 43 ha 83 a; Lote E1 — Departamento 15, Distrito 01, Sección PA, Manzana 000, Parcela 209, Partida Inmobiliaria 15-01-00-200889/0001, superficie aproximada 33 ha 57 a; Lote A — Departamento 15, Distrito 01, Sección PA, Manzana 0000, Parcela 140, Partida Inmobiliaria 15-01-00-200892/0000-4, superficie aproximada 33 ha 44 a; y Lote A — Departamento 15, Distrito 01, Sección PA, Parcela 136, Partida Inmobiliaria 15-01-00-200901/0000-5, superficie aproximada 38 ha 98 a;

Que los referidos inmuebles fueron adquiridos por MOLINOS AGRO S.A. a Nutrien Ag Solutions Argentina S.A. el 30 de diciembre de 2024, conforme escritura de compraventa N° 575 otorgada por la Escribana Cecilia Isasi, cuya copia obra en el expediente administrativo;

Que conforme el Plan Regulador del Distrito Timbúes (Ordenanza 23/04), las parcelas 209 y 213 del Polígono PA se encuentran comprendidas dentro del "Área Rural con Potencial Desarrollo Portuario e Industrial" (Zona PI), en tanto que las parcelas 140 y 136 del mismo Polígono se encuentran comprendidas dentro del "Área Rural con Potencial Desarrollo Comercial y de Servicios de Ruta" (Zona PCS2);

Que a fin de viabilizar la implantación del Complejo Portuario Industrial proyectado resulta necesario incorporar la totalidad de las parcelas referidas al "Área Portuaria e Industrial" (Zona I) establecida por la Ordenanza 23/04, modificando en consecuencia el Artículo 6° de dicha norma, en idéntico sentido al precedente de la Ordenanza 02/08 que incorporó la parcela 182 al Área Portuaria e Industrial para el emplazamiento de LDC Argentina S.A.;

Que el artículo 10° del Plan Regulador establece que la autorización de cambio de uso rural a industrial y/o portuario quedará sujeta a la aprobación del estudio de impacto ambiental por la autoridad ambiental provincial, condición que se mantiene plenamente vigente;


ANDREA DADAMO
Secretaria Administrativa
Comuna de Timbúes



Gobierno de
Timbúes




Antonio Fiorenza
Presidente Comunal
Gobierno de Timbúes

Que el artículo 11° del Plan Regulador dispone que solo se autorizarán cambios de uso rural en otro si este último es compatible con el del Área de Potencial Desarrollo, y que las parcelas 209 y 213 ya se encuentran en zona de potencial desarrollo portuario e industrial, en tanto que las parcelas 140 y 136, si bien se ubican en zona de potencial desarrollo comercial y de servicios de ruta, resultan funcionalmente indivisibles del proyecto integral por su contigüidad territorial y su necesidad operativa como parte del acceso logístico al Complejo;

Que el proyecto presentado consiste en el desarrollo de un COMPLEJO PORTUARIO INDUSTRIAL de gran escala, que contempla la construcción de hasta tres líneas de procesamiento y molienda de oleaginosas con capacidad individual de 12.000 a 15.000 toneladas diarias, capacidad de almacenamiento de aproximadamente un millón de toneladas de granos y oleaginosas, dos muelles para buques Panamámax/Neopanamax, muelle de descarga de barcasas, central de cogeneración de energía eléctrica de 55 MW, planta de tratamiento de aguas y efluentes, y toda la infraestructura logística complementaria;

Que de concretarse la totalidad de las etapas previstas, el emprendimiento constituirá el complejo de molienda de oleaginosas de mayor escala del mundo, con una rotación proyectada cercana a 1,2 millones de toneladas mensuales y una inversión mínima comprometida de USD 800.000.000, generando un mínimo de 350 puestos de trabajo directos en etapa operativa;

Que el distrito de Timbúes se ubica en el principal polo agroexportador del país, dentro del corredor de la Hidrovía Paraguay-Paraná, y que la radicación de un emprendimiento de esta envergadura fortalece la posición estratégica del distrito en el comercio exterior argentino, en plena consonancia con el perfil futuro definido por el artículo 3° de la Ordenanza 23/04 que compatibiliza la habitabilidad residencial con la actividad portuario-industrial a la vera del Río Coronda;

Que la implantación del proyecto requiere, además de la modificación del Plan Regulador, la creación de una categoría urbanística especial — Subdistrito Portuario Especial (SPE) — con indicadores urbanísticos a medida de la actividad portuario-industrial;

Que la Ordenanza 031/2021, en sus artículos 9° y 10°, establece las condiciones para la aprobación de nuevos suelos y subdivisiones para finalidad industrial y en su artículo 12° autoriza al Presidente Comunal a celebrar convenios urbanísticos específicos a fin de cumplimentar los alcances y finalidades de dicha norma;

Que el artículo 11° de la Ordenanza 031/2021 establece el régimen de plusvalías urbanas e industriales, configurándose el hecho generador de la contribución por mejor aprovechamiento urbanístico ante el cambio de uso de suelo y la autorización de indicadores diferenciales;

Que el proyecto encuadra prioritariamente en el Régimen Especial de Competitividad Portuaria II creado por Ordenanza 135/2025, cuyo artículo 6° establece un régimen especial de plusvalía de USD 2.000 por hectárea destinada al desarrollo portuario, monto que reemplaza cualquier otro cálculo que pudiere corresponder según la normativa general;

Que el Convenio Urbanístico suscripto entre las partes contempla, entre otras operaciones, la desafectación del uso público de la calle que actualmente atraviesa los predios de MOLINOS AGRO S.A. y la cesión recíproca de una traza vial alternativa técnicamente apta, compatibilizando dichas operaciones con la Ordenanza 087/2024 sobre calles y caminos portuarios;

Que asimismo el Convenio prevé la enajenación a título oneroso, mediante venta directa, de un inmueble de propiedad comunal adyacente a los predios de la Sociedad, fundándose la excepción al proceso de subasta pública en razones de interés público, cohesión territorial del proyecto, indivisibilidad


ANDREA DADAMO
Secretaria Administrativa
Comuna de Timbúes




Antonio Fiorenza
Presidente Comunal
Gobierno de Timbúes

funcional y mejor valor para el erario bajo el esquema de cargas urbanísticas y contraprestaciones a cargo de MOLINOS AGRO S.A.;

Que el monto total fijado para la cesión de la calle desafectada, la apertura y estabilización de la nueva traza vial y la enajenación del inmueble comunal asciende a la suma de DÓLARES ESTADOUNIDENSES UN MILLÓN CIENTO MIL (USD 1.100.000), incluyendo una donación de USD 100.000 a la/s institución/es educativa/s que indique la Comuna;

Que en materia de obras compensatorias por impacto vial, conforme el artículo 13° de la Ordenanza 135/2025, MOLINOS AGRO S.A. se obliga a mejorar las calles que indique la Comuna, cubriendo a su exclusivo costo un tramo de hasta 3.400 metros y financiando otro tramo de igual metraje, constituyendo dicha obligación condición sine qua non para el acceso al Régimen de Competitividad Portuaria II;

Que han tomado intervención la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, la Secretaría de Hacienda y la Secretaría de Gobierno y Reforma del Estado de la Comuna de Timbúes, quienes acreditan la presentación de la documentación respaldatoria y recomiendan el otorgamiento de la habilitación solicitada;

Que la autorización urbanística comunal no sustituye ni exime el cumplimiento de la normativa ambiental provincial, las habilitaciones portuarias nacionales, la intervención de Prefectura Naval Argentina ni las demás autorizaciones que resulten pertinentes;

Que en uso de sus atribuciones;

POR TODO ELLO,

**LA COMISIÓN COMUNAL DE TIMBÚES
SANCIONA Y PROMULGA LA SIGUIENTE
ORDENANZA:**

Artículo 1°.- INCORPORACIÓN A USO INDUSTRIAL-PORTUARIO. INCORPÓRASE al régimen de uso industrial-portuario del distrito de Timbúes, mediante los lineamientos de la Ordenanzas 023/2024 y 031/2021, modificatorias y complementarias, los inmuebles identificados catastralmente como: **Lote A1** — Departamento 15, Distrito 01, Sección PA, Manzana 000, Parcela 00213, Partida Inmobiliaria 15-01-00-200890/0003, superficie aproximada 43 ha 83 a; **Lote E1** — Departamento 15, Distrito 01, Sección PA, Manzana 000, Parcela 209, Partida Inmobiliaria 15-01-00-200889/0001, superficie aproximada 33 ha 57 a; **Lote A** — Departamento 15, Distrito 01, Sección PA, Manzana 0000, Parcela 140, Partida Inmobiliaria 15-01-00-200892/0000-4, superficie aproximada 33 ha 44 a; y **Lote A** — Departamento 15, Distrito 01, Sección PA, Parcela 136, Partida Inmobiliaria 15-01-00-200901/0000-5, superficie aproximada 38 ha 98 a; todos de titularidad de MOLINOS AGRO S.A., CUIT 30-71511877-3, autorizándose la implantación de un COMPLEJO PORTUARIO INDUSTRIAL conforme la Memoria Descriptiva obrante en el expediente administrativo. El beneficio es extensible a cualquier persona jurídica y/o humana que pudiera resultar cesionaria y/o continuadora del desarrollo e instalación del Complejo Industrial Portuario en cuestión, sea total o parcialmente.

Artículo 2°.- CREACIÓN DEL SUBDISTRITO PORTUARIO ESPECIAL (SPE). Créase el SUBDISTRITO PORTUARIO ESPECIAL (SPE), delimitado exclusivamente a los inmuebles identificados en el artículo precedente y conforme los Planos que como Anexo I integran la presente Ordenanza. El SPE constituye


ANDREA DADAMO
Secretaria Administrativa
Comuna de Timbúes



Gobierno de
Timbúes




Antonia Fiorenza
Presidente Comunal
Gobierno de Timbúes

una categoría urbanística particular dentro de la Zona I del Plan Regulador (Ord. 23/04), no extensiva ni aplicable por analogía a otros inmuebles, y no genera derechos automáticos para terceros.

Artículo 3°.- MODIFICACIÓN DEL PLAN REGULADOR — ORDENANZA 23/04. Modifícase el Artículo 6° de la Ordenanza 23/04 — Plan Regulador del Distrito Timbúes — en los siguientes términos:

- a) Exclúyense las parcelas 209 y 213 del Polígono PA del Servicio de Catastro e Información Territorial de Santa Fe del "Área Rural con Potencial Desarrollo Portuario e Industrial" (Zona PI).
- b) Exclúyense las parcelas 140 y 136 del Polígono PA del Servicio de Catastro e Información Territorial de Santa Fe del "Área Rural con Potencial Desarrollo Comercial y de Servicios de Ruta" (Zona PCS2).
- c) Incorpóranse las parcelas 209, 213, 140 y 136 del Polígono PA al "Área Portuaria e Industrial" (Zona I), establecida por el Artículo 6° de la Ordenanza 23/04 y sus modificatorias.
- d) Incorpórase asimismo al "Área Portuaria e Industrial" (Zona I) la superficie de terreno resultante de la desafectación de la calle pública que atraviesa los predios de MOLINOS AGRO S.A., conforme la operación dispuesta en el Artículo 6° de la presente, una vez efectivizada la cesión a favor de la Sociedad e integrada a las parcelas de su titularidad.
- e) Incorpórase al "Área Portuaria e Industrial" (Zona I) el inmueble de propiedad comunal objeto de la enajenación dispuesta en el Artículo 9° de la presente, el cual cuenta con línea de ribera sobre el Río Coronda, una vez efectivizada la transferencia de dominio a favor de MOLINOS AGRO S.A.

Artículo 4°.- INDICADORES URBANÍSTICOS. ESTABLÉCESE para el COMPLEJO PORTUARIO INDUSTRIAL objeto de la presente Ordenanza los siguientes indicadores urbanísticos especiales, en sustitución de los indicadores generales de la Zona I establecidos por la Ordenanza 031/2021:

- a) FOS máximo: 0,60.
- b) FOT máximo: 1,50.
- c) FIS máximo: 0,75.
- d) Altura máxima de silos y torres de elevación: 65 metros. Altura máxima del resto de las construcciones industriales: conforme proyecto aprobado.
- e) Retiros perimetrales: frente respecto de vía pública, 15 metros (debiendo contar con pre-playa de ingreso de camiones que no afecte las calles públicas); lateral, 10 metros; fondo, 10 metros; respecto de línea de ribera, el que fije la autoridad nacional competente.
- f) Barrera forestal: obligatoria conforme las especificaciones de la Ley Provincial N° 13.836 y la reglamentación comunal que se dicte al efecto.

Los parámetros aprobados resultan exclusivos para el proyecto descrito en la Memoria Técnica obrante en el expediente administrativo y no constituyen antecedente urbanístico para otros emprendimientos.

Artículo 5°.- APROBACIÓN DEL CONVENIO URBANÍSTICO. RATIFÍCASE Y APRUÉBASE el CONVENIO URBANÍSTICO suscripto con fecha 1° de abril de 2026 entre la Comuna de Timbúes, representada por el señor Presidente Comunal Antonio Fiorenza, y MOLINOS AGRO S.A., CUIT 30-71511877-3, representada por sus apoderados Elena Sozzani y Omar Mazany, el cual como Anexo II forma parte integrante de la presente Ordenanza. El Convenio Urbanístico establece las condiciones, contraprestaciones, obligaciones, beneficios, plazos y garantías bajo los cuales se desarrollará el emprendimiento denominado "COMPLEJO PORTUARIO INDUSTRIAL MOLINOS TIMBÚES".


ANDREA DADAMO
Secretaria Administrativa
Comuna de Timbúes




Antonio Fiorenza
Presidente Comunal
Gobierno de Timbúes

Artículo 6°.- DESAFECTACIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO. DESAFÉCTASE del uso público la superficie de terreno actualmente ocupada por la calle pública que atraviesa los predios de MOLINOS AGRO S.A. identificados en el Artículo 2° de la presente, conforme el Proyecto de Mensura que como Anexo III integra esta Ordenanza. El inmueble resultante de la desafectación se incorpora al dominio privado comunal a los efectos previstos en el artículo siguiente.

Artículo 7°.- CESIÓN A FAVOR DE MOLINOS AGRO S.A. AUTORIZÁSE la cesión a favor de MOLINOS AGRO S.A. de la superficie desafectada conforme el artículo precedente, con los ajustes parcelarios y catastrales que correspondan. La cesión quedará condicionada al efectivo cumplimiento por parte de MOLINOS AGRO S.A. de la obligación de cesión de la traza vial alternativa prevista en el Artículo 8° de la presente y en el Artículo 8° del Convenio Urbanístico aprobado.

Artículo 8°.- ACEPTACIÓN DE CESIÓN DE TRAZA VIAL ALTERNATIVA. ACÉPTASE la cesión a título gratuito e irrevocable que realiza MOLINOS AGRO S.A. a favor de la Comuna de Timbúes, de una superficie de terreno de su titularidad destinada a la apertura y habilitación de una traza vial alternativa, conforme el Proyecto de Mensura que como Anexo IV integra la presente Ordenanza. La Comuna asumirá la apertura, estabilización y demás obras que demande la construcción, habilitación y mantenimiento de la nueva traza vial una vez recibida la cesión. Las operaciones de desafectación, cesión y apertura de nueva traza previstas en los Artículos 6°, 7° y 8° se compatibilizan con las disposiciones de la Ordenanza 087/2024, en la medida en que se sustituye una calle por otra para la funcionalidad de la zona portuaria.

Artículo 9°.- ENAJENACIÓN DE INMUEBLE COMUNAL. AUTORIZÁSE la enajenación a título oneroso, mediante venta directa, a favor de MOLINOS AGRO S.A., del inmueble de propiedad comunal adyacente a los predios de la Sociedad, cuyo plano se adjunta como Anexo V de la presente. La excepción al proceso de subasta pública se funda en razones de interés público, cohesión territorial del proyecto, indivisibilidad funcional y mejor valor para el erario bajo el esquema de cargas urbanísticas y contraprestaciones previstas en el Convenio Urbanístico aprobado.

Artículo 10°.- PRECIO Y CONDICIONES DE PAGO. El monto total que deberá abonar MOLINOS AGRO S.A. por las obligaciones de la Comuna previstas en los Artículos 7° y 9° de la presente Ordenanza — comprendiendo la apertura y estabilización de la nueva traza vial, la cesión de la calle desafectada y la enajenación del inmueble comunal — se fija en la suma de DÓLARES ESTADOUNIDENSES UN MILLÓN CIENTO MIL (USD 1.100.000), pagaderos en pesos argentinos al tipo de cambio vendedor del Banco de la Nación Argentina vigente el día hábil anterior al pago.

El cien por ciento (100%) del monto total deberá abonarse al momento de la posesión efectiva de los terrenos indicados en los Artículos 7° y 9°. Dicho monto incluye la suma de DÓLARES ESTADOUNIDENSES CIENTO MIL (USD 100.000) que MOLINOS AGRO S.A. donará a la/s institución/es educativa/s que indique la Comuna, con destino a material, equipamiento, mejoras de infraestructura, programas formativos u otros aspectos que contribuyan al bienestar de la población.

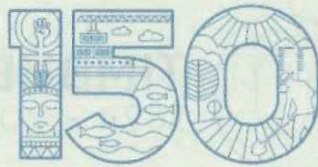
Artículo 11°.- CONTRIBUCIÓN POR MEJOR APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO — PLUSVALÍA. En virtud del cambio de uso de suelo dispuesto por la presente y conforme el régimen especial de plusvalía establecido en el Artículo 6° de la Ordenanza 135/2025 — Régimen Especial de Competitividad Portuaria II —, MOLINOS AGRO S.A. deberá abonar a la Comuna de Timbúes la suma de USD 2.000 (dos mil dólares estadounidenses) por cada hectárea de terreno del proyecto — o fracción menor proporcional — destinada al desarrollo portuario. Dicho monto fijo reemplaza cualquier otro cálculo de plusvalía que pudiese corresponder según la fórmula general del Artículo 11° de la Ordenanza 031/2021.

El pago se efectuará en pesos argentinos al tipo de cambio vendedor del Banco de la Nación Argentina vigente el día hábil anterior a cada pago, conforme el siguiente cronograma: el cincuenta por ciento (50%) del monto total al momento de otorgarse la habilitación del uso de suelo y el acceso definitivo al régimen


ANDREA DADAMO
Secretaria Administrativa
Comuna de Timbúes




Antonio Fiorenza
Presidente Comunal
Gobierno de Timbúes



TIMBÚES
1874 - 2024

promocional; el cincuenta por ciento (50%) restante en hasta seis (6) cuotas sucesivas, expresadas en dólares estadounidenses y pagaderas en pesos al tipo de cambio referido, según los plazos que fije la reglamentación.

La incorporación a la Zona Industrial Portuaria dispuesta en los Artículos 1° y 2° y la aprobación de los planos de mensura quedarán supeditadas al efectivo cumplimiento del pago de la plusvalía, quedando incorporadas de forma automática al concretarse el mismo y declarándose nulo el cambio de uso de suelo en caso de incumplimiento.

Artículo 12°.- VIABILIDAD, HABILITACIÓN Y ACCESO AL RÉGIMEN ESPECIAL DE COMPETITIVIDAD PORTUARIA II. OTÓRGUESE VIABILIDAD DEFINITIVA DE LOCALIZACIÓN y HABILITACIÓN del emprendimiento privado para el desarrollo e instalación del COMPLEJO PORTUARIO INDUSTRIAL, en el marco de la Ordenanza 135/2025, accediendo a los incentivos y beneficios establecidos en el Régimen Especial de Competitividad Portuaria II. MOLINOS AGRO S.A. accederá a los beneficios fiscales previstos en dicha norma, bajo las condiciones y límites allí establecidos y los previstos en el Convenio Urbanístico aprobado, una vez cumplido el procedimiento de adhesión contemplado en el Artículo 9° de la Ordenanza 135/2025. MOLINOS AGRO S.A. declara conocer y acepta cumplir los alcances de los artículos 10°, 11°, 12° y 13° de la Ordenanza 135/2025. El beneficio es extensible a cualquier persona jurídica y/o humana que pudiera resultar cesionaria y/o continuadora del desarrollo e instalación del Complejo Industrial Portuario en cuestión, sea total o parcialmente.

El acceso al régimen está condicionado al cumplimiento de las obligaciones de obras de conectividad vial previstas en el Artículo 14° del Convenio Urbanístico, consistentes en la mejora de las calles que indique la Comuna cubriendo a su exclusivo costo un tramo de hasta 3.400 metros y financiando otro tramo de hasta igual metraje, siendo esta obligación **condición sine qua non** para el acceso al Régimen de Competitividad Portuaria II.

Artículo 13°.- OBLIGACIONES DE MOLINOS AGRO S.A. Sin perjuicio de las obligaciones establecidas en el Convenio Urbanístico aprobado y en la Ordenanza 135/2025, MOLINOS AGRO S.A. se obliga a:

- a) Realizar una inversión mínima de USD 800.000.000 (ochocientos millones de dólares estadounidenses) en el desarrollo del Complejo Portuario Industrial.
- b) Generar un mínimo de 350 puestos de trabajo directos en la etapa operativa.
- c) Iniciar las obras dentro de los 24 meses desde la obtención de todas las autorizaciones nacionales y provinciales necesarias.
- d) Poner en funcionamiento la primera etapa del proyecto dentro de los 3 años desde el inicio de obra.
- e) Ejecutar a su costo las obras de infraestructura de Conectividad Vial descriptas en el artículo 14° del convenio; y las hidráulicas y pluviales del Artículo 21, y/o las necesarias y las obras ambientales compensatorias que resulten del procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental provincial.
- f) Asumir a su costa y sin excepción la totalidad de los estudios, proyectos y ejecución de las obras necesarias para el acceso a los servicios de energía, agua y gas, de corresponder.
- g) Cumplir con las obligaciones de empleo local, compra local, capacitación laboral y responsabilidad social empresaria previstas en los Artículos 10°, 11° y 12° de la Ordenanza 135/2025, incluyendo el patrocinio de al menos un establecimiento educativo y una institución deportiva o social de Timbúes.


ANDREA DADAMO
Secretaria Administrativa
Comuna de Timbúes



Gobierno de
Timbúes

Cabildo 553 - CPS: 2204 - AGI
Dpto. San Lorenzo
Pcia. Santa Fe
03473 - 495005
contacto@timbues.gob.ar


Antonio Fiorenza
Presidente Comunal
Gobierno de Timbúes

Artículo 14°.- INDEPENDENCIA DE LAS OPERACIONES INMOBILIARIAS. Las obligaciones de las partes derivadas de las operaciones sobre inmuebles previstas en los Artículos 6° a 10° de la presente Ordenanza y en el Título III del Convenio Urbanístico aprobado son totalmente independientes del acceso al Régimen Especial de Competitividad Portuaria II y de las demás obligaciones establecidas en esta Ordenanza. Ninguna obligación establecida en otro artículo o título podrá ser tenida en consideración a los fines de declarar la caducidad, nulidad o falta de cumplimiento de las operaciones inmobiliarias, las cuales se rigen exclusivamente por sus propias condiciones.

Artículo 15°.- CESIÓN. Los derechos y obligaciones de MOLINOS AGRO S.A. derivados de esta Ordenanza y del Convenio Urbanístico aprobado podrán ser cedidos en la medida correspondiente en caso de transferencia de alguno de los inmuebles al adquirente respectivo, debiendo MOLINOS AGRO S.A. notificar fehacientemente en forma previa a la Comuna de Timbúes.

Artículo 16°.- CONDICIONALIDAD AMBIENTAL Y PORTUARIA. La presente Ordenanza no podrá ser interpretada como dispensa a la obtención de: Declaración de Impacto Ambiental provincial conforme el artículo 10° de la Ordenanza 23/04 y la Ley Provincial N° 11.717; habilitación de la autoridad portuaria nacional competente; autorización de Prefectura Naval Argentina; concesión de uso ribereño, si correspondiere; y demás permisos nacionales y provinciales aplicables.

Artículo 17°.- CADUCIDAD. Serán causales de caducidad total o parcial del acceso al Régimen Especial de Competitividad Portuaria II: el incumplimiento de la inversión mínima comprometida; el no inicio de obra de accesos en los plazos estipulados; la falsedad en la información suministrada; la pérdida definitiva de las habilitaciones provinciales o nacionales requeridas. La caducidad implicará la pérdida automática de los beneficios fiscales otorgados conforme la Ordenanza 135/2025, sin perjuicio de la subsistencia de las obligaciones urbanísticas y las operaciones inmobiliarias previstas en la presente.

Artículo 18°.- INTERÉS PÚBLICO. DECLÁRASE que la presente Ordenanza responde a razones de interés público estratégico vinculadas al desarrollo productivo, logístico y territorial de la Comuna de Timbúes, en el marco de su inserción en el principal polo agroexportador del país y del corredor del Río Paraná. La radicación del COMPLEJO PORTUARIO INDUSTRIAL MOLINOS TIMBÚES constituye una inversión de significativo impacto económico, logístico y laboral para el distrito y la región.

Artículo 19°.- PLANOS Y ANEXOS. Apruébanse los planos de mensura y subdivisión presentados, correspondientes a las cesiones de superficies entre las partes. Forman parte integrante de la presente Ordenanza los siguientes Anexos:

Anexo I: Plano de delimitación del Subdistrito Portuario Especial (SPE) y plano de modificación de la zonificación del Plan Regulador (Ord. 23/04).

Anexo II: Convenio Urbanístico suscripto entre la Comuna de Timbúes y MOLINOS AGRO S.A.

Anexo III: Proyecto de mensura de la calle pública a desafectar.


Anexo IV: Proyecto de mensura de terreno de MOLINOS AGRO S.A. a ceder a la Comuna (traza vial alternativa).

Anexo V: Plano del inmueble de propiedad comunal a enajenar.

Anexo VI: Memoria Descriptiva y layout tentativo del proyecto.

Anexo VII: Constancias de libre deuda comunal y provincial.

Artículo 20°.- DE FORMA. Regístrese, comuníquese, publíquese y oportunamente archívese.


ANDREA DADAMO
Secretaria Administrativa
Comuna de Timbúes



Gobierno de
Timbúes




Antonio Fiorenza
Presidente Comunal
Gobierno de Timbúes