

ORDENANZA COMUNAL 135/2025

Timbúes, 8 de Octubre de 2025

VISTO:

- La Ley Orgánica de Comunas N° 2439, la Ordenanza Comunal N° 038/2023 y la necesidad de establecer un nuevo régimen de promoción para proyectos portuarios en el distrito de Timbúes que reemplace y actualice aquel, y;

CONSIDERANDO:

Que el distrito de Timbúes se ubica en el hinterland del centro-norte argentino, actuando como un nodo logístico estratégico que conecta la producción de diversas provincias con los mercados internacionales a través de la Hidrovía Paraguay-Paraná, parte fundamental del Sistema de Navegación Troncal de nuestro país, constituyendo una vía de transporte fluvial de vital importancia para el comercio exterior;

Que la región cuenta con una infraestructura logística multimodal robusta y en crecimiento –con accesos ferroviarios estratégicos (como el reciente enlace del Ferrocarril Belgrano Cargas a las terminales locales) y rutas nacionales de alto tránsito– que, en conjunto con los puertos del distrito, aseguran una integración eficiente en las cadenas de suministro, reduciendo costos logísticos y potenciando la competitividad de nuestras exportaciones;

Que los nuevos proyectos portuarios previstos en Timbúes manejarán principalmente cargas de gran importancia económica, tales como granos y subproductos agroindustriales, fertilizantes, minerales metalíferos y combustibles, entre otros, diversificando la operativa portuaria local y fortaleciendo el rol del distrito en el comercio agroindustrial, energético y minero de la Argentina, a la vez que incrementan la capacidad de almacenamiento y transferencia de mercaderías, fortaleciendo la posición de la hidrovía en beneficio del agro y la industria nacionales;

Que la competitividad nacional e internacional en materia de comercio exterior y logística exige la adopción de políticas proactivas que faciliten la inversión en infraestructura portuaria de gran escala, brindando incentivos fiscales temporales, estabilidad jurídica y un entorno normativo favorable para atraer capitales tanto nacionales como extranjeros, de modo tal de consolidar a nuestra región como un polo de desarrollo logístico de alcance global;

Que la experiencia obtenida con la implementación del Régimen Especial de Competitividad Portuaria creado por la Ordenanza 038/2023 –en la cual se aprobaron importantes emprendimientos que impulsarán la economía local– demuestra la efectividad de ofrecer beneficios fiscales y certezas normativas para catalizar proyectos portuarios, y al mismo tiempo revela la conveniencia de perfeccionar y actualizar dicho régimen para futuros emprendimientos, adaptándolo a las nuevas demandas del mercado y a los estándares actuales de la industria;


Que, en consecuencia, resulta pertinente sustituir íntegramente el mencionado régimen anterior por uno nuevo que extienda por un plazo determinado los beneficios promocionales sin posibilidad de prórroga, garantizando a su vez que los proyectos ya incorporados bajo la Ordenanza 038/2023 conserven en plenitud las condiciones y beneficios oportunamente otorgados, resguardando así su seguridad jurídica y estabilidad normativa;


ANDREA DADAMO
Secretaria Administrativa
Comuna de Timbúes



Gobierno de
Timbúes


Código: 953 - CPS: 2204 - ACI
Dpto. San Lorenzo
Pcia. Santa Fe
35476 - 495005
Contacto@timbues.gob.ar


Antonio Fiorenza
Presidente Comunal
Gobierno de Timbúes

Que es objetivo de esta Comisión Comunal promover un desarrollo portuario sostenible, innovador y socialmente responsable en Timbúes, incorporando en el nuevo régimen incentivos que alienten la innovación tecnológica, la eficiencia energética y el cumplimiento de elevados estándares ambientales, de forma tal que las inversiones que se radiquen en el distrito no solo contribuyan al progreso económico y a la generación de empleo local, sino que también se alineen con las mejores prácticas internacionales en materia de cuidado del medio ambiente y uso de tecnologías de avanzada;

QUE POR LO EXPUESTO

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

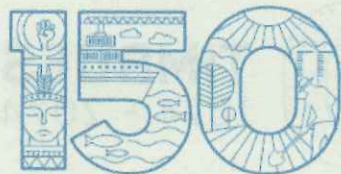
Artículo 1°.- Creación y objeto. Créase el Régimen Especial de Competitividad Portuaria II en el distrito de Timbúes, destinado a promover la inversión y el establecimiento de nuevos puertos privados en todas las modalidades que contribuyan al desarrollo económico local y regional, y al fortalecimiento de la competitividad del distrito en el contexto nacional e internacional. Este nuevo régimen sustituye en su totalidad al establecido por la Ordenanza 038/2023 para los futuros proyectos portuarios, estableciendo un marco normativo renovado y pro-inversiones que regirá para todas las iniciativas portuarias que se presenten con posterioridad a la entrada en vigencia de la presente.

Artículo 2°.- Ámbito de aplicación. Podrán acceder a los beneficios de este régimen los proyectos de construcción e instalación de nuevas terminales o puertos en el territorio de Timbúes, concebidos para la prestación de servicios portuarios ya sean para la carga a granel, líquidas, solidas, contenerizada. Quedan expresamente excluidas de este régimen las ampliaciones, modificaciones o cambios de uso de puertos o instalaciones portuarias existentes a la fecha de promulgación de la presente ordenanza, las cuales continuarán sujetas al régimen general vigente.

Artículo 3°.- Promoción y estabilidad fiscal. Las personas humanas o jurídicas que resulten beneficiarias de este Régimen Especial (en adelante, "beneficiarios"), así como sus eventuales cesionarios o continuadores, abonarán únicamente los tributos, tasas y derechos comunales en las condiciones especiales establecidas en la presente Ordenanza, quedando eximidos de la aplicación de todo otro gravamen comunal general y/o especial no contemplado en este régimen, durante el plazo de vigencia de los beneficios promocionales. Los beneficios otorgados gozarán de estabilidad normativa: la presente Ordenanza no podrá ser derogada ni modificada en forma que implique un perjuicio para los beneficiarios mientras se encuentren en vigor los beneficios aquí concedidos, salvo en caso de incumplimiento grave de las obligaciones asumidas por los mismos.

TÍTULO II – BENEFICIOS FISCALES DEL RÉGIMEN

Artículo 4°.- Exención del Derecho de Registro e Inspección. Los beneficiarios del régimen serán eximidos del pago del Derecho de Registro e Inspección (DREI) correspondiente a la actividad portuaria desarrollada, por el término de diez (10) períodos fiscales completos, contados a partir de la fecha de habilitación comunal y efectiva puesta en funcionamiento del nuevo puerto o terminal. Durante dicho lapso, no se aplicará tasa mínima ni monto fijo alguno en concepto de DREI. Vencido el plazo de promoción establecido, el beneficiario quedará sujeto al régimen general vigente en materia de DREI, sin excepción, no admitiéndose prórroga ni extensión de la exención bajo ningún concepto.



TIMBÚES
1874 - 2024

Artículo 5°.- Derecho de Edificación. Los beneficiarios abonarán en concepto de Derecho de Edificación por las obras de construcción del nuevo puerto una alícuota promocional reducida, de la siguiente manera:

a) Por los primeros cinco (5) años fiscales desde la emisión de las autorizaciones comunales de obra y la obtención del acceso definitivo al régimen, abonarán una tasa del 3‰ (tres por mil) sobre el monto total de la obra declarada.


b) Por los siguientes cinco (5) años fiscales inmediatos, abonarán una tasa del 5‰ (cinco por mil) sobre el monto de la obra.

Durante el período de vigencia de estas alícuotas especiales, las mismas no podrán ser modificadas en perjuicio del beneficiario por ninguna normativa tributaria. Vencido el plazo total de diez años, se aplicará el régimen general establecido por la Ordenanza Tributaria Comunal vigente (o la norma que la reemplace) en materia de Derecho de Edificación. En el caso de obras realizadas, en ejecución no declaradas a la Comuna de Timbúes se aplicará las sanciones previstas en la Ordenanza Tributaria suspendiéndose la aplicación de los beneficios del artículo 5.

Artículo 6°.- Plusvalías de suelo. En concepto de plusvalía urbanística por cambio de uso de suelo (conforme a la Ordenanza N° 031/2021 y sus modificatorias), los beneficiarios abonarán a la Comuna de Timbúes una suma fija, única y total equivalente a USD 2.000 (dos mil dólares estadounidenses) por cada hectárea de terreno del proyecto –o fracción menor proporcional– destinada al desarrollo portuario bajo este régimen. Dicho monto fijo reemplaza a cualquier otro cálculo de plusvalía que pudiere corresponder según la normativa general. El pago se efectuará en moneda de curso legal (pesos argentinos), al tipo de cambio oficial vendedor del Banco de la Nación Argentina vigente el día hábil anterior a cada pago. El cronograma de pago de esta plusvalía especial será establecido en la resolución que otorgue el acceso al régimen, cumpliendo las siguientes condiciones: el 50% del monto total deberá abonarse al momento de otorgarse la habilitación del uso de suelo y el acceso definitivo al régimen promocional, y el 50% restante podrá abonarse hasta en seis (6) cuotas sucesivas, expresadas en dólares estadounidenses y pagaderas en pesos al tipo de cambio antes referido, según los plazos que fije la reglamentación.

Artículo 7°.- Exención de tasas de inscripción y administrativas. Los beneficiarios gozarán de la exención total (100%) en el pago de todas las tasas administrativas comunales de inscripción, registros, sellados y actuaciones que fueran requeridas por la Comuna de Timbúes para la tramitación, radicación e inicio de sus actividades portuarias bajo este régimen, conforme lo previsto en la Ordenanza Tributaria vigente. De igual modo, estarán exentos del pago de cualquier arancel comunal por servicios técnicos o certificaciones relacionados con la aprobación e inspección de sus obras e instalaciones, que pudieran corresponder en el marco normativo general.


Artículo 8°.- Plazo de vigencia de los beneficios. Los beneficios fiscales establecidos en los artículos precedentes regirán, en todos los casos, por un término máximo de diez (10) años contados desde la habilitación y puesta en marcha efectiva del nuevo puerto. No se concederán extensiones ni renovaciones de estos beneficios más allá de dicho término. Cumplido el plazo decenal de promoción, cesarán automáticamente todas las exenciones y reducciones otorgadas por esta Ordenanza, quedando los beneficiarios sujetos al pleno cumplimiento de las obligaciones tributarias comunales bajo el régimen general, salvo aquellas obligaciones cuyo cumplimiento deba producirse con anterioridad según lo estipulado en esta norma.


ANDREA DADAMO
Secretaria Administrativa
Comuna de Timbúes



Gobierno de Timbúes
CPS: 2204 - AGI
Dpto. San Lorenzo
C.P. Santa Fe
495005
contacto@timbues.gob.ar




Antonio Fiorenza
Presidente Comunal
Gobierno de Timbúes

TÍTULO III – ACCESO AL RÉGIMEN

Artículo 9°.- Procedimiento de adhesión. Las personas humanas o jurídicas interesadas en acogerse al presente régimen deberán presentar una solicitud formal de adhesión ante la Comuna de Timbúes, acompañada del proyecto técnico del nuevo puerto a desarrollar y la documentación legal y fiscal que acredite el cumplimiento de los requisitos establecidos en esta Ordenanza. La Secretaria de Gobierno Comunal evaluará la solicitud y verificará que el proyecto cumpla con las condiciones y alcances previstos para ser beneficiario. De resultar procedente, el acceso al régimen será otorgado mediante Resolución de la Presidencia Comunal, en la cual se dispondrá la incorporación del proyecto al Régimen Especial de Competitividad Portuaria II y se detallarán las obligaciones asumidas por el beneficiario. La denegatoria fundada de la solicitud será notificada por escrito, pudiendo el interesado subsanar las observaciones y reiterar el pedido una vez corregidas.

TÍTULO IV – OBLIGACIONES DE LOS BENEFICIARIOS

Artículo 10°.- Empleo local y “Compre Local”. Los beneficiarios del régimen y sus eventuales cesionarios o continuadores deberán realizar sus mejores esfuerzos para contratar mano de obra local en las etapas de construcción, puesta en marcha y operación del nuevo puerto. En particular, se procurará que al menos un cincuenta por ciento (50%) del personal operativo y permanente necesario sean ciudadanos con residencia en la localidad de Timbúes, siempre que reúnan las condiciones de idoneidad requeridas para el puesto, respetando en todos los casos la legislación laboral vigente. La Comuna de Timbúes, a través de sus oficinas de empleo y en coordinación con programas nacionales o provinciales de promoción del trabajo, colaborará en la identificación y formación de trabajadores locales para facilitar el cumplimiento de esta pauta. Asimismo, los beneficiarios deberán adoptar una política activa de “Compre Local”, dando preferencia –en igualdad de condiciones de calidad y precio– a los proveedores de bienes y servicios radicados en el distrito de Timbúes, con el fin de potenciar el efecto multiplicador de la inversión en la economía local.

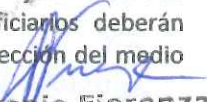
Artículo 11°.- Capacitación laboral. En caso de que la demanda de determinadas calificaciones o habilidades técnicas, por parte del nuevo emprendimiento portuario, supere la oferta disponible de trabajadores locales con dichas competencias, el beneficiario –en coordinación con la Comuna de Timbúes– deberá implementar o apoyar programas de capacitación laboral orientados a la comunidad local. A tales efectos, podrá celebrarse convenios con instituciones educativas, centros de formación profesional, sindicatos u organismos públicos de empleo, con el objeto de brindar cursos de capacitación, entrenamiento en el puesto de trabajo, pasantías u otras modalidades que permitan a los habitantes de Timbúes adquirir las habilidades necesarias para participar de las oportunidades laborales generadas por el proyecto. Estas acciones de capacitación formarán parte de las obligaciones asumidas por el beneficiario en el marco de su responsabilidad social, debiendo reportarse sus avances y resultados ante la autoridad comunal competente.

Artículo 12°.- Responsabilidad Social Empresaria (RSE) y padrinazgo comunitario. Los beneficiarios del presente régimen deberán cumplir con compromisos de responsabilidad social empresaria, colaborando activamente con el desarrollo humano, educativo y cultural de la comunidad de Timbúes. En particular, cada beneficiario asumirá, desde el inicio de sus operaciones, el padrinazgo de al menos un establecimiento educativo local (por ejemplo, escuela de nivel primario, secundario o técnico) y de al menos una institución deportiva o social local (por ejemplo, club deportivo barrial), a elección y en coordinación con la Comuna. Dicho padrinazgo implicará brindar apoyo material, equipamiento, mejoras de infraestructura, programas formativos u otros aportes concretos que contribuyan a mejorar la calidad de las prestaciones educativas y deportivas en la localidad. Asimismo, los beneficiarios deberán desarrollar e implementar políticas y acciones de RSE adicionales, orientadas a la protección del medio


ANDREA DADAMO
Secretaria Administrativa
Comuna de Timbúes



Gobierno de
Timbúes
PROVINCIA DE SAN LORENZO
Código 553 - CPS: 2204 - AGI
Dpto. San Lorenzo
Pcia. Santa Fe
Código Postal 21005
comunic@timbues.gob.ar


Antonio Fiorenza
Presidente Comunal
Gobierno de Timbúes

ambiente local, la participación en iniciativas comunitarias, el apoyo a la salud y bienestar de la población y, en general, al mejoramiento de la calidad de vida en Timbúes, de acuerdo a las necesidades que la Comuna oportunamente identifique como prioritarias. El cumplimiento de estas obligaciones de RSE será objeto de seguimiento por parte de la Comuna, pudiendo reglamentarse mecanismos de verificación y sanciones ante incumplimientos.

Artículo 13°.- Obras de Conectividad Vial. Los beneficiarios del presente Régimen Especial de Competitividad Portuaria II de Timbúes deberán ejecutar, a su exclusivo costo, las obras de infraestructura básica necesarias para garantizar la conectividad vial del nuevo puerto con las arterias que integran el entramado de calles, caminos portuarios y vías de circulación pública existentes o proyectadas por la Comuna. El financiamiento y la ejecución de estas obras estarán a cargo exclusivo de cada beneficiario. Esta exigencia constituye parte integrante del compromiso general de los beneficiarios con el desarrollo local y la integración logística del distrito de Timbúes, sin perjuicio de las demás obligaciones establecidas en la presente Ordenanza.

TÍTULO V – INNOVACIÓN Y SUSTENTABILIDAD

Artículo 14°.- Incentivos a la innovación tecnológica, eficiencia energética y altos estándares ambientales. La Comuna de Timbúes fomentará que los proyectos acogidos al régimen incorporen componentes de innovación tecnológica, prácticas de eficiencia energética y estándares ambientales superiores a los mínimos exigidos por la normativa vigente. A tal fin, los beneficiarios que en sus proyectos apliquen tecnologías de vanguardia (por ejemplo, sistemas digitalizados de gestión portuaria, automatización de procesos, etc.), utilicen energías renovables o equipamientos de bajo consumo, y adopten medidas de protección ambiental avanzadas (como control de emisiones, mitigación de ruidos, gestión integral de residuos, entre otros) podrán acceder a incentivos complementarios otorgados por la Comuna. Estos incentivos adicionales podrán consistir en facilidades administrativas (por ejemplo, priorización en los trámites y permisos municipales relacionados), asistencia técnica o asesoramiento para la obtención de certificaciones de calidad y medio ambiente, y/o reconocimientos públicos especiales que destaquen el compromiso del proyecto con la sustentabilidad. La reglamentación determinará los criterios específicos para acceder a estos incentivos y las modalidades de verificación de las mejoras innovadoras y sustentables incorporadas. En todos los casos, las medidas de promoción establecidas en el presente artículo no implicarán extensiones de los beneficios fiscales más allá del plazo previsto en el Artículo 9°, sino que constituyen apoyos cualitativos destinados a premiar y promover un desarrollo portuario moderno y responsable en el distrito.

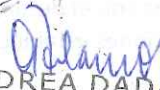
TÍTULO VI – DISPOSICIONES FINALES

Artículo 15°.- Derogaciones. Deróganse en todos sus términos la Ordenanza Comunal N° 038/2023 en lo referido a nuevos proyectos portuarios futuros: a partir de la entrada en vigencia de la presente Ordenanza, ningún proyecto portuario que se inicie en el distrito de Timbúes podrá acogerse al régimen establecido por la Ordenanza 038/2023, quedando en adelante sometido exclusivamente a las disposiciones del "Régimen Especial de Competitividad Portuaria II" creado por esta norma.


Artículo 16°.- Proyectos aprobados con anterioridad - Garantía de estabilidad. Los proyectos portuarios que hayan sido aprobados con anterioridad bajo el régimen de la Ordenanza N° 038/2023 conservarán íntegramente los derechos, beneficios fiscales y demás condiciones otorgados por aquella norma. En consecuencia, dichos proyectos continuarán rigiéndose exclusivamente por las disposiciones de la Ordenanza 038/2023 (y sus eventuales normas complementarias), la cual mantiene plena vigencia a tal efecto, garantizándose de este modo la seguridad jurídica y la estabilidad normativa comprometidas

oportunamente por la Comuna de Timbúes. La presente Ordenanza no afectará retroactivamente los beneficios ni las obligaciones asumidas bajo el régimen anterior para los proyectos ya incorporados al mismo, los cuales seguirán disfrutando de la estabilidad fiscal y el trato tributario especial que les fuera conferido, hasta la finalización del plazo previsto en sus respectivos actos de otorgamiento.

Artículo 17°.- De Forma. Comuníquese, publíquese, cumplido, archívese.


ANDREA DADAMO
Secretaría Administrativa
Comuna de Timbúes




Antonio Lorenza
Presidente Comunal
Gobierno de Timbúes