



**VISTO:**

La Ley 2439 –Orgánica de Comunas de la Provincia de Santa Fe y las Ordenanzas 031/2021, la Ordenanza 038/2023, La Resolución Presidencial 093/2023 del 4 de Julio de 2023 que otorgó Prefactibilidad a la petición del solicitante formalizado por AGRICULTORES FEDERADOS ARGENTINOS SOCIEDAD COOPERATIVA LIMITADA, CUIT N° 30-52571862-6, extensible a cualquier persona jurídica y/o humana que pudiera resultar cesionaria y/o continuadora, sea total o parcialmente.


**CONSIDERANDO:**

Que en función de la nota ingresada por los interesados a saber por Agricultores Federados Argentinos Sociedad Cooperativa Limitada, CUIT N° 30-52571862-6, con domicilio en calle Mitre 1132 de la Ciudad de Rosario, Provincia de Santa Fe, representada en ese acto por el Sr. Héctor Alberto Ulla, D.N.I. N° 12.037.134, en su carácter de apoderado con facultades suficientes para solicitar se otorgue la habilitación del USO DE SUELO según la normativa vigente para el emplazamiento de instalaciones destinadas al desarrollo de un COMPLEJO INDUSTRIAL PORTUARIO en el distrito Timbúes;

Que la misma se encuentra identificada con el plano suscripto por el Agrimensor Agustín N. Repetto, archivado bajo el n° 74.183 del año 1947 la cual estaba designada como Potrero número SEIS (6), y de acuerdo al Plano de Mensura n° 192354 inscripto en fecha 16 de febrero de 2016, suscripto por el Ingeniero Geógrafo Lelio H. Triulzi y aprobado con fecha 16 de febrero de 2016, está designada como LOTE 6, a saber: LOTE 6: Se compone de 2.517,55 metros, en el lado Norte, línea g-f, formando en el punto g un ángulo de 90° y en el punto f un ángulo de 99°12'44"; el lado este mide 932,58 metros, línea f-b, formando en el punto b un ángulo de 71°55'56"; el lado sur, lo forma una línea quebrada de dos tramos, ligeramente inclinada, midiendo el primer tramo, línea c-b 2398 metros, y el segundo tramo de 268 metros, formando en el punto c un ángulo de 185°08'00" y en el punto d un ángulo de 93°43'20"; el lado oeste mide 534 metros, línea d-g, cerrando la figura. Lindando por el norte con lote 5 del mismo plano; por el este, extrapoligonal de por medio con el Río Coronda; por el sur con el lote 7 del mismo plano y por el oeste con camino público. Superficie según título: Superficie polígono g-f'-b-c-d-g: 181 Ha 96 A 77 Ca 33 Dm2. Superficie extrapoligonal: 2 Ha 99 A 35 Ca 90 Dm2. Encierra una superficie total de 184 Ha 96 A 13 Ca 23 Dm2. Superficie según plano 192354: Superficie polígono g-f'-b-c-d-g: 181 Ha 66 A 49 Ca. Superficie extrapoligonal: 3 Ha 14 A 01 Ca. Encierra una superficie total de 184 Ha. 80 A. 50 Ca.;

Que los interesados conocen los alcances y disposiciones emanadas de las Ordenanzas vigentes en todo lo atinente a la instalación de este tipo de actividad y para poder realizar el resto de las actividades descriptas, y así también para poder ejecutar las obras particulares y mejoras que deban realizarse en el predio en cuestión para cumplir con las mismas;

Que por esto y en un todo de acuerdo con los Arts. de la Ordenanza 031/2021 debe otorgarse después de su análisis si corresponde el USO DE SUELO solicitado por los interesados;

  
ANDREA DADAMO  
Secretaria Administrativa  
Comuna de Timbúes



Gobierno de  
**Timbúes**



Gaboto 553 - CPS: 2204 - AGI  
Dpto. San Lorenzo  
Pcia. Santa Fe  
03476 - 495005  
Contacto@timbues.gob.ar

  
Antonio Fiorenza  
Presidente Comunal  
Gobierno de Timbúes



Gobierno de  
**Timbúes**

Que por otro lado también conocen y están en un todo de acuerdo con los alcances de la Ordenanza 038/2023 de Régimen de Competitividad Portuaria a fin de acceder al mismo, otorgarse la no objeción, es decir el otorgamiento de la viabilidad al mismo según lo establece el artículo 15 de la señalada ordenanza;

Que para esto ha tomado intervención la Secretaria de Obras y Servicios Públicos, la Secretaria de Hacienda; y la Secretaria de Gobierno y Reforma del Estado de la Comuna de Timbúes ante quienes acreditan la presentación de los documentos respaldatorios, recomendando el otorgamiento de la Prefactibilidad del uso conforme del suelo para el proyecto de construcción de instalaciones destinadas a la actividad portuaria multimodal en el distrito Timbúes y la no objeción para el acceso al Régimen de Competitividad Portuaria;

Que en definitiva el proyecto propuesto, se encuadra dentro de lo determinado por la normativa vigente, para lo cual corresponde dictar el acto administrativo, como trámite indispensable obteniendo la habilitación definitiva de la iniciativa, 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 Multimodal en cuestión, sea total o parcialmente;

Que otorgada la Prefactibilidad, los interesados presentaron ante la Comuna de Timbúes el resto de la documentación que hace a la formalización para el desarrollo e instalación de un COMPLEJO INDUSTRIAL PORTUARIO, que para esto ha tomado intervención la Secretaria de Obras y Servicios Públicos de la Comuna de Timbúes quien acredita los diferentes avances del proyecto;

Que en definitiva el proyecto propuesto, se encuadra dentro de lo determinado por la normativa vigente, para lo cual corresponde otorgar esta convalidación final que otorga uso de suelo y viabilidad de localización definitiva en el marco de las Ordenanzas 031/2023 de Uso de Suelo y la Ordenanza 038/2023 del Régimen de Competitividad Portuaria;

Que en uso de sus atribuciones;

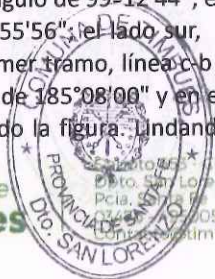
**POR TODO ELLO,**

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

**Artículo 1º.- INCORPORACIÓN ZONA INDUSTRIAL PORTUARIA DE TIMBÚES.-** INCORPORASE la zona industrial portuaria de la localidad de Timbúes, mediante los lineamientos de la Ordenanza 031/2021, modificatorias y complementarias al espacio identificado como un lote de terreno de campo situado en zona rural de Timbúes, a la parcela identificada con el plano suscripto por el Agrimensor Agustín N. Repetto, archivado bajo el n° 74.183 del año 1947, la cual estaba designada como Potrero número SEIS (6), y de acuerdo al Plano de Mensura n° 192354 inscripto en fecha 16 de febrero de 2016, suscripto por el Ingeniero Geógrafo Lelio H. Triulzi y aprobado con fecha 16 de febrero de 2016, está designada como LOTE 6, a saber: LOTE 6: Se compone de 2.517,55 metros, en el lado Norte, línea g-f, formando en el punto g un ángulo de 90° y en el punto f un ángulo de 99°12'44"; el lado este mide 932,58 metros, línea f-b, formando en el punto b un ángulo de 71°55'56"; el lado sur, lo forma una línea quebrada de dos tramos, ligeramente inclinada, midiendo el primer tramo, línea c-b 2398 metros, y el segundo tramo dc 268 metros, formando en el punto c un ángulo de 185°08'00" y en el punto d un ángulo de 93°43'20", el lado oeste mide 534 metros, línea d-g, cerrando la figura lindando por el norte con lote 5 del mismo



Gobierno de  
**Timbúes**



PS: 2204 - ACI  
Dpto. San Lorenzo  
Pcia. San Lorenzo  
C.P. 1740  
05  
Comuna de Timbúes  
gob.ar

**Antonio Fiorenza**  
Presidente Comunal  
Gobierno de Timbúes



Gobierno de  
**Timbúes**

plano; por el este, extrapoligonal de por medio con el Río Coronda; por el sur con el lote 7 del mismo plano y por el oeste con camino público. Superficie según título: Superficie polígono g-f''-b-c-d-g: 181 Ha 96 A 77 Ca 33 Dm2. Superficie extrapoligonal: 2 Ha 99 A 35 Ca 90 Dm2. Encierra una superficie total de 184 Ha 96 A 13 Ca 23 Dm2. Superficie según plano 192354: Superficie polígono g-f''-b-c-d-g: 181 Ha 66 A 49 Ca. Superficie extrapoligonal: 3 Ha 14 A 01 Ca. Encierra una superficie total de 184 Ha. 80 A. 50 Ca.. 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 Multimodal en cuestión, sea total o parcialmente.

**Artículo 2º.- VIABILIDAD, HABILITACIÓN Y ACCESO AL REGIMEN DE COMPETITIVIDAD PORTUARIA.** – ORTORGUESE VIABILIDAD DEFINITIVA DE LOCALIZACIÓN y HABILITACIÓN del emprendimiento privado para el desarrollo e instalación de un COMPLEJO INDUSTRIAL PORTUARIO MULTIMODAL, en el marco de la Ordenanza 038/2023 accediendo a los incentivos y beneficios establecidos en la ordenanza de Régimen de Competitividad Portuaria al espacio incorporado según plano de mensura adjunto, y en función del Artículo 1 de la Presente Ordenanza. El emprendimiento conoce y declara cumplir los alcances de los art. 18, 19 y 20 de la Ordenanza 038/2023. 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 Multimodal en cuestión, sea total o parcialmente, y se extiende por el plazo improrrogable de cinco años (5) el plazo para el inicio de las obras, a partir de la efectivización del pago establecido en el artículo 4º de la presente ordenanza.

**Artículo 3º.- INDICADORES URBANISTICOS.** - ESTABLÉZCASE para el COMPLEJO INDUSTRIAL PORTUARIO MULTIMODAL objeto de la presente Ordenanza los INDICADORES INDUSTRIALES definidos por la Ordenanza 031/2021.-

**Artículo 4º.- CONTRIBUCIÓN POR MEJOR APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DEL LOTE.-** El propietario de los mencionados lotes deberá abonar a la Comuna de Timbúes en carácter de contribución por mejor aprovechamiento urbanístico de los lotes, en un todo conforme lo regulado mediante los artículos 12º de la Ordenanza 038/2023, que serán establecidos por Resolución Presidencial. La incorporación a la ZONA INDUSTRIAL dispuesta en el Artículo 1 y la aprobación de los planos de mensura dispuesta en el Artículo 6º de la presente Ordenanza, estarán supeditada al efectivo cumplimiento del pago de la plusvalía, quedando incorporada de forma automática al concretarse el mismo, y declarándose nulas el cambio de uso de suelo dispuesto en caso de incumplimiento.

**Artículo 5º.- PROVISIÓN DE SERVICIOS.** - El COMPLEJO INDUSTRIAL PORTUARIO MULTIMODAL asumirá a su costa y sin excepción, la totalidad de los estudios, los proyectos y ejecución de las obras necesarias para el acceso a los servicios de energía, agua y gas de corresponder.

**Artículo 6º.- PLANOS.-** Apruébese el plano de mensura y subdivisión presentado correspondiente cesión de superficies hacia la Comuna de Timbues presentadas en la misma.-

**Artículo 7º. DE FORMA.-** Regístrese, comuníquese, publíquese y oportunamente archívese.

  
ANDREA D'ADAMO  
Secretaria Administrativa  
Comuna de Timbúes



  
Antonio Fiorenza  
Presidente Comunal  
Gobierno de Timbúes



Gobierno de  
**Timbúes**

Gaboto 553 - CPS: 2204 - AGI  
Dpto. San Lorenzo  
Pcia. Santa Fe  
03476 - 495005  
Contacto@timbues.gob.ar

