

COMUNA DE TIMBUES

ORDENANZA COMUNAL 31 /2021

Timbúes, 22 de diciembre de 2021

VISTO:

La necesidad de reglamentar la realización de loteos, zonas industriales y subdivisiones de parcelas, como asimismo garantizar la continuidad y/o apertura de calles públicas en la comuna. Que es necesario contar con normas específicas que regulen y encaucen la acción de los particulares que desean subdividir sus propiedades urbanas o rurales, para transformarlas en parcelas para la venta o con otros fines; y

CONSIDERANDO:

Que existe un vacío legal en las ordenanzas respectivas a normativa de uso e intensidad de ocupación de suelo (ord. n° 23/04 y sus modificatorias) y que debe propenderse a un equilibrado uso del suelo, en armonía con la infraestructura urbana existente y con la posibilidad de prestación de los servicios públicos en general;

Que la regulación del uso de los espacios urbanos debe ser establecida en concordancia con los elementales requerimientos de toda sociedad, en lo que a la prestación de servicios públicos y el equipamiento social comunitario se refiere;

Que es función primordial del gobierno comunal velar por el bienestar general, razón por la cual se pretende un ordenado crecimiento de las urbanizaciones junto con la prestación de servicios públicos eficientes;

Por lo antes expuesto;

LA COMISIÓN COMUNAL DE TIMBÚES

SANCIONA Y PROMULGA LA SIGUIENTE

O R D E N A N Z A:

REGLAMENTO DE LOTEOS, ZONAS INDUSTRIALES,

URBANIZACIONES Y PLUSVALÍAS URBANAS

ARTÍCULO 1º: FRACCIONAMIENTO DE TIERRA

Todo fraccionamiento de inmuebles a realizarse dentro del ejido comunal con el fin de formar

nuevas zonas urbanas, industriales, de servicios, logísticas y/o las que se crearen, así como las de ampliar o modificar las existentes, toda división de lotes o subdivisión de los mismos, toda apertura de calles o avenidas, sean o no ampliación de las ya existentes, toda formación de plazas o espacios verdes o libres para utilidad pública, se regirán por las disposiciones de la presente Ordenanza.

A los fines de la exacta interpretación de las operaciones a realizarse, defínese como:

Loteo, Zona Industrial, de Servicio, Logística: Todo fraccionamiento de tierra, con el fin fundamental de crear nuevos loteos urbanos, nuevas zonas industriales, de servicios y/o logísticos, o ampliar los ya existentes, con apertura de calles o avenidas, con la infraestructura correspondiente, con la creación de espacios verdes o espacios libres de utilidad pública o de dominio privado comunal, en las zonas en que se ha dividido el ejido a los fines expresados en las Ordenanzas correspondientes a tal fin.

Simple subdivisión: Todo fraccionamiento de tierra sin apertura de calles, pasajes o avenidas de carácter público, que no modifiquen la estructura radical de los parcelarios existentes del registro gráfico catastral.

ARTÍCULO 2º: SUBDIVISIÓN POR EL RÉGIMEN DE UNIDADES PARCELARIAS INTEGRADAS

Se designará como subdivisión por el régimen de Unidades Parcelarias Integradas, a las divisiones parcelarias que incluyan un proyecto de Arquitectura y Urbanismo, las mismas podrán ser destinadas a usos habitacionales, comerciales, industriales o mixtas y deberán responder a un correcto funcionamiento en un todo de acuerdo a las normas de edificación de esta Comuna.

Los proyectos de subdivisión por el Régimen de Unidades Parcelarias Integradas, se acompañarán junto con la división parcelaria y deberán ser aprobados por la Secretaría de Obras públicas de la Comuna de Timbúes. Toda construcción que se realice en una subdivisión sometida a éste régimen, deberá ajustarse al proyecto aprobado, debiendo dejarse constancia en todos los planos que se aprueben, comprometiéndose al propietario a incluir en una cláusula especial de la escritura traslativa de dominio, que la subdivisión, por su tipo, tiene como único destino la construcción del proyecto aprobado.

En estos tipos de subdivisiones, cada unidad resultante se considerará como división simple, pudiendo no ajustarse a las dimensiones mínimas de lotes según la presente Ordenanza, pero deberán cumplirse los siguientes requisitos:

1) El 16% (dieciséis por ciento) de la superficie total del inmueble a fraccionar o subdividir, se transferirá a favor de la Comuna de Timbúes con destino a espacios verdes y reserva fiscal. La superficie de terreno destinada a espacio verde deberá ser contigua o integrada al fraccionamiento y/o urbanización, teniendo un ancho mínimo no inferior a la tercera parte del lado mayor. La localización estará condicionada por requerimientos de accesos, continuidad y conexión con los demás usos del suelo y su forma y dimensiones, deberán ser tales que permitirán su adecuado aprovechamiento.

2) El 30% de la superficie que falta para llegar a la del lote mínimo reglamentario en la zona, se multiplicará por el número de lotes que están en dichas condiciones y deberá ser anexado al espacio público mencionado en el apartado anterior, con las mismas exigencias

3) Se deberá respetar el Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) y el Factor de Ocupación Total (F.O.T.) que corresponda a la zona.

4) Deberá acompañarse la presentación con los planos correspondientes al relevamiento altimétrico, forestación, obras de infraestructura, de regadío, canales, etc. Existentes en el predio.

5) En todos los casos se deberá respetar el 8% de los árboles existentes en el predio y/o se reforestará según la legislación vigente.

6) Para realizar las ampliaciones futuras que según los casos se requieran, deberán presentarse los planos correspondientes a la Comuna y en todos los casos se respetarán todas las legislaciones vigentes en lo que hace a F.O.T. y F.O.S. (Factor de Ocupación Total y Factor de Ocupación del Suelo)

ARTÍCULO 3º: SUBDIVISIÓN SIMPLE

En caso de procederse a la Simple Subdivisión de superficies mayores de 10.000 m² (Resolución Provincial N° 350), los mismos deberán regirse por las disposiciones de la presente Ordenanza, en lo que se refiere a porcentajes, medidas y superficies mínimas de loteos, previsión de infraestructuras de la red de distribución correspondiente a los predios a subdividir, condiciones de accesibilidad y demás condiciones detalladas en la presente Ordenanza. En uno de los lados, se deberá dejar un lote afectado al uso público, que por reglamentación se determine, equivalente al 10% de la superficie total o parcial, la que deberá cumplir con las exigencias de forma, localización, acceso y dimensiones establecidas

ARTÍCULO 4º: SUBDIVISIÓN DE PROPIEDADES CONSTRUIDAS

Para proceder a la subdivisión de propiedades construidas, deberá cumplimentarse con las siguientes condiciones:

1) Podrán subdividirse todas aquellas propiedades que se encuentren construidas con anterioridad a la vigencia de la presente Ordenanza, debidamente declaradas, registradas y que formen unidades de vivienda independientes, con instalaciones mínimas compuestas de baño, cocina y dormitorio y que cuenten con un patio mínimo y ventilación de ambientes, según lo exigido por el Código de Edificación en vigencia, y conforme a las condiciones que se indican en los ítems siguientes.

2) Cuando existan dos o más unidades de vivienda apareadas o aisladas, con frente a calles o pasajes públicos y cuyas divisiones se encuentren materializadas en el terreno por muros, cercos o paredes divisorias, las subdivisiones se harán respetando los límites existentes, con sus medidas resultantes, siempre y cuando la superficie del terreno no sea inferior a 200 metros cuadrados, con un frente mínimo de 8 metros.

3) Cuando existan dos o más unidades de vivienda, apareadas o aisladas con pasillo propio o con frente a pasos de uso común, y cuyas divisiones se encuentren materializadas en el terreno por muros, cercos o paredes divisorias, las divisiones se harán respetando los límites existentes con sus medidas resultantes, pero nunca el ancho del pasillo podrá ser inferior a 1,50 mts. y la superficie de los lotes, sin considerar el pasillo, no debe ser menor a 120 metros cuadrados.

4) Se podrá realizar la separación de una vivienda única existente, de un lote baldío o edificado, si éste cuenta con las dimensiones mínimas normadas en la presente, siempre que reúna las medidas mínimas descriptas anteriormente. -

ARTICULO 5º: CONDICIONES PARA LA APROBACIÓN DE NUEVOS LOTEOS PARA FINALIDAD RESIDENCIAL

Todo fraccionamiento deberá cumplir como mínimo con los siguientes requisitos:

- 1) No estar ubicados en terreno o zona inundable.
- 2) Tener un nivel o aptitud que permita considerar los terrenos libres de inundaciones o anegamientos.

LOTEOS EN ÁREA URBANA.

Para proceder a la ejecución de loteos en área urbana, deberá cumplimentarse con las siguientes condiciones:

1) DIMENSIÓN MÍNIMA DE LOTES:

- a) El tamaño mínimo del lote deberá ser de 200 m² de superficie y 10 m de frente como mínimo.
- b) Para los lotes en esquina, los mismos deberán ser de 200 m² de superficie y 10 m de frente y/o lado mínimo.
- c) Para lotes internos, las dimensiones mínimas serán iguales que las establecidas en los puntos a) b) y c) según corresponda, excluyendo los pasillos en condominio o exclusivos, los cuales deberán tener un ancho mínimo de 1,50 mts.

Con respecto a lo indicado como c), cuando el lote se destine a locales comerciales a construir bajo la modalidad de galería u otra similar, la superficie mínima podrá reducirse hasta un 50%.-

d) Cuando uno de los lotes de la subdivisión no cumpla con los puntos antedichos o quede en el fondo, se podrá realizar siempre y cuando sea anexado a uno de los linderos y no podrá transferirse en forma independiente.-

e) Únicamente cuando se trate de un proyecto masivo de viviendas se aceptarán

modificaciones, siempre que se justifique técnicamente y se logre un adecuado funcionamiento del agrupamiento proyectado y un mejor aprovechamiento de la infraestructura de servicios. Estas modificaciones estarán sujetas a la aprobación de la Comisión Comunal.

2) LOTEOS ADYACENTES DE RUTAS, FERROCARRILES, CANALES, ARROYOS o LAGUNAS:

a) A ambas márgenes de la trazas de las rutas primarias y secundarias provinciales o nacionales, se dejará una franja de 20 metros para el trazado de una calle colectora, de modo de evitar los accesos directos de rutas.-

b) A ambos lados de las zonas ferroviarias deberá dejarse un camino de 20 metros de ancho, para uso público.

3) LOTEOS CON CESIÓN DE CALLES: Para la continuidad o adaptación de calles existentes y/o la apertura de nuevas, al momento del loteo será obligatoria la cesión del terreno necesario, de acuerdo a las siguientes características:

- El ancho de las calles no deberá ser menor de 20 m y el de las cortadas no menor a 15 m. No podrán quedar cerradas en ningún extremo, salvo que terminen en una rotonda que permita el giro

de un vehículo pesado. En todos los casos deberán contar con la aprobación de la comisión comunal

LOTEOS RESIDENCIALES FUERA DEL ÁREA URBANA:

Para proceder a la ejecución de loteos residenciales fuera del área urbana, deberá cumplimentarse con las siguientes condiciones:

1) **NORMAS GENERALES:** No se prestará, en general, aprobación a loteos residenciales fuera del área urbana. Sin perjuicio de lo enunciado precedentemente, para circunstancias excepcionales de proyectos de urbanizaciones privadas y/o mixtos se podrán autorizar subdivisiones para fines residenciales en los casos en que el loteo propuesto forme una continuidad de uso con el área urbana delimitada y se garantice una armónica ocupación del suelo, con la aprobación expresa de la Comisión Comunal, previo estudio de factibilidad con cargo al proponente y cumplimentando los requisitos que se detallan en los ítems siguientes.

2) **DIMENSIÓN MÍNIMA DE LOTES:** El tamaño mínimo del lote será de 300 m² de superficie y 10 m de frente y/o lado mínimo.

3) **CONDICIONES DEL TERRENO:** Todo fraccionamiento deberá cumplir como mínimo con

los siguientes requisitos:

a) Tener un nivel y aptitud que permita considerar el terreno libre de inundaciones o anegamientos, debidamente certificado por profesional competente en la materia.

b) Deberá contar con provisión de agua potable y cloacas, con las instalaciones adecuadas aprobadas por la autoridad comunal competente o el prestador del servicio.

c) Deberá contar con provisión de energía eléctrica e iluminación, con las instalaciones adecuadas aprobadas por la autoridad comunal competente y por la Empresa Provincial de la Energía.

d) Deberá contar, como mínimo, con provisión de cordón cuneta y estabilizado granular, aprobados por la autoridad comunal competente.

e) Deberá estar correctamente ubicado, con relación al área urbana colindante, en particular en lo vinculado con industrias, depósitos, instalaciones de infraestructura y servicios, manteniendo con respecto a las mismas las distancias y demás especificaciones de seguridad y protección del medio ambiente que establezcan las reglamentaciones generales pertinentes,

f) De no contar el loteo con algunas de las obras de infraestructura previstas en los Ítems 2, 3 y 4, las mismas podrán incluirse en el proyecto de urbanización con cargo de ejecución al solicitante, pudiendo extenderse en tal caso una aprobación provisoria, sujeta la aprobación definitiva al cumplimiento de lo precitado.

4) **ESPACIOS VERDES PARA RECREACIÓN:** Todo proyecto de loteo que sea igual o superior en su superficie a los 10.000 m² deberá afectar como mínimo un 10% de la superficie total que se

subdivide para espacios verdes de uso público para recreación.

5) **APTITUD DE LOS ESPACIOS VERDES:** No se dará aprobación a los fraccionamientos o loteos que proyecten la ubicación, forma o dimensiones de los espacios verdes, de modo que no sean aptos

para la recreación, servicios e infraestructura o no reúnan los requisitos mínimos de saneamiento.

6) LOTEOS ADYACENTES DE RUTAS, FERROCARRILES, CANALES, ARROYOS o LAGUNAS.

Los loteos adyacentes a rutas, ferrocarriles, canales, arroyos o lagunas, deberán cumplir con los siguientes requisitos:

a) Ambos márgenes de la trazas de las rutas primarias y secundarias provinciales o nacionales, se dejará una franja de 20 metros para el trazado de una calle colectora, de modo de evitar los accesos directos de rutas.

b) A ambos lados de las zonas ferroviarias deberá dejarse un camino de 20 metros de ancho, para uso público.

7) CONTINUIDAD DE LAS CALLES: Las calles de los nuevos loteos, deberán respetar la continuidad de las existentes, prolongándose con sus mismas características y/o con las que establezca la Secretaria de Obras y Servicios Públicos.

8) ANCHO MÍNIMO DE LAS CALLES: El ancho de las calles no deberá ser menor de 20 m y el de las cortadas no menor a 15 m, y no podrán quedar cerradas en ningún extremo, salvo que terminen en una rotonda que permita el giro de un vehículo pesado. En todos los casos se deberá contar con la aprobación de la autoridad Municipal competente.

9) RESERVA FISCAL: Todo proyecto de loteo que sea igual o superior en su superficie a los 10.000 m² deberá afectar como mínimo un 4% de la superficie total que se subdivide para reserva fiscal a favor de la Comuna a ser utilizados para la construcción de futuras infraestructuras comunitarias y/o orientados al bienestar social.

ARTÍCULO 6º: APROBACIÓN:

Para que las subdivisiones citadas sean aprobadas el o los propietarios cuyo loteo o fraccionamiento se solicita, deberán presentarse ante la Secretaria de Obras y Servicios Públicos con la siguiente documentación:

1) ANTEPROYECTO

El anteproyecto de loteo deberá ser aprobado por la Secretaria de Obras Públicas. Determinando si se ajusta a las normas vigentes, señalando las objeciones que pudiera presentar el anteproyecto. Dentro de los 180 días de aprobado el anteproyecto, deberá iniciarse el expediente de loteo, debiendo presentar:

a-Nota al Presidente Comunal solicitando la aprobación del loteo.

b-Acreditar la titularidad del dominio.

c- Memoria descriptiva. Descripción del anteproyecto, ubicación, indicadores, destino, etc.

d-Plano de anteproyecto en las escalas que se consideren, donde figurará croquis de mensura con relación a las urbanizaciones vecinas, indicando la ubicación de las calles existentes con anchos reales, croquis de subdivisión con indicación de espacios verdes, equipamiento comunitario, etc. medidas lineales y angulares, de superficies, nomenclatura y lotes y manzanas firmado por profesional actuante.

e-Categorización Ambiental Ley 11.717. El loteo deberá cumplimentar los requisitos establecidos en la ley medio ambiental, el Decreto Reglamentario 101/2003 y norma complementaria.

f-Estudio Aptitud Hidráulica. En caso de no ser necesario realizar la solicitud de factibilidad hídrica ante a Secretaría de Aguas, Servicios Públicos y Medio Ambiente de la Provincia, se deberá de igual manera realizar un informe hídrico con un profesional actuante, asegurando el correcto escurrimiento de las aguas y la no inundabilidad de los terrenos.

g- Plan de Forestación: Se deberán especificar especies, tamaños y distancia entre los ejemplares.

h- Declaración del uso o destino: El propietario o promotor del loteo, al solicitar la aprobación del mismo, deberá manifestar por medio fehaciente el uso o destino de la subdivisión proyectada, el cual debe ser compatible con lo establecido en las normas que regulen el uso del suelo. Cuando el lote sea afectado a fines comerciales, se dejará constancia de su destino en el título de dominio.

i-Libre deuda comunal y provincial.

j- Pre factibilidad de Red de Gas Natural.

k- Pre factibilidad de Red de Desagües Cloacales

n- Presupuesto y plan de obra de infraestructuras indicando la factibilidad económica.

m-Plan de venta del loteo.

ARTÍCULO 7º: EJECUCIÓN DE MEJORAS Y EXIGENCIAS DEL LOTEADOR

Todo fraccionamiento deberá cumplir como mínimo con los siguientes requisitos y ejecución de obras de mejoras de servicio mínimas para poder ser habilitados.

a- Red Agua Potable y Cloacas

b- Alumbrado Público

c- Tendido EPE

d- Cordón Cuneta

e- Estabilizado de Calles.

f- Forestación

g- Gas Natural

ARTÍCULO 8º: INDICADORES DE USO E INTENSIDAD DE OCUPACIÓN

1) Factor de ocupación del suelo (F.O.S.)

Denominase Factor ocupación del suelo a la relación entre la superficie ocupada de edificación y la superficie del lote, esta relación expresa el total de superficie que es posible ocupar o cubrir en proyección horizontal por metro cuadrado de terreno.

F.O.S. = Superficie ocupada en proyección horizontal

Superficie lote de terreno

2) F.O.S en lotes mínimos. Los lotes menores o iguales de 200m², serán excluidos de cumplimentar el F.O.S máximo para uso residencial, hasta la altura de planta baja y 1° piso. En cambio, deberán cumplimentar con un patio mínimo de 2.50m por 3.50m libres, o superficie equivalente o superior respetando siempre el lado mínimo de 2.50m libres.

3) F.O.S igual a 1.00.

Se considerará la aplicación del F.O.S = 1, cuando en planta baja exista una o más de las siguientes situaciones: Actividad no residencial. Uso mixto, entendiéndose como la coexistencia de uso residencial y no residencial en cualquier proporción. Cocheras y sus espacios de circulación en edificios de vivienda colectiva. Este índice será aplicable hasta planta baja y 1° piso.

4) Factor de ocupación total (F.O.T.)

Denomínese factor de ocupación total a la relación entre la superficie cubierta total construida y la superficie del lote, esta relación expresa la totalidad de superficie cubierta que es posible edificar por metro cuadrado de terreno. Ver F.O.T permitido por zonas en cuadro de parámetros urbanísticos por zonas.

F.O.T. = Superficie total construida

Superficie total lote de terreno

5) De las excepciones al F.O.T.

No computan para el cálculo del índice de ocupación total (F.O.T.), los siguientes usos y las correspondientes estructuras físicas que los albergan:

a) Salas de máquinas y conductos de circulación vertical de los ascensores.

b) Superficie cubierta o semicubierta de los locales destinados a instalaciones de gas, electricidad, agua corriente, desagües cloacales y pluviales, calefacción y refrigeración central, montacargas y artefactos para la compactación o depósito transitorio de residuos.

c) Tanques de agua.

d) Cocheras y sus espacios de circulación en vivienda colectiva, cómo máximo hasta el doble de la cantidad mínima exigida.

e) Cajas de escaleras y palieres de circulación común en planta baja y en todos los niveles superiores.

f) Las superficies semicubiertas, abiertas como mínimo en 2 de sus lados, como por ejemplo balcones, quinchos, se computarán al 50% de su superficie. Si se encuentran cerradas por 3 de sus lados ya se computan al 100%.

6) De los Índices Edilicios

ARTICULO 9º: CONDICIONES PARA LA APROBACIÓN DE NUEVOS SUELOS Y SUBDIVISIONES PARA FINALIDAD INDUSTRIAL, DE SERVICIOS Y/O LOGISTICOS

Todo fraccionamiento deberá cumplir como mínimo con los siguientes requisitos:

1) No estar ubicados en terreno o zona inundable.

2) Tener un nivel o aptitud que permita considerar los terrenos libres de inundaciones o anegamientos.

3) Encontrarse en una zona de expansión de usos de suelos industriales, de servicios y/o logísticos.

ARTÍCULO 10º: APROBACIÓN DE NUEVOS SUELOS Y SUBDIVISIONES PARA FINALIDAD INDUSTRIAL, DE SERVICIOS Y/O LOGISTICOS

Para que los usos de suelos citados que sean aprobadas el o los propietarios cuyo loteo o fraccionamiento se solicita, deberán presentarse ante la Secretaria de Obras y Servicios Públicos con la siguiente documentación:

a-Nota al Presidente Comunal solicitando la prefactibilidad del uso de suelo para finalidad industrial, de servicios, y/o logístico.

b-Acreditar la titularidad del dominio.

c- Memoria descriptiva. Descripción del anteproyecto, ubicación, indicadores, destino, etc.

d-Plano de anteproyecto en las escalas que se consideren, donde figurará croquis de mensura con relación a las urbanizaciones vecinas, indicando la ubicación de las calles existentes con anchos reales, croquis de subdivisión con indicación de espacios verdes, equipamiento comunitario, etc. medidas lineales y angulares, de superficies, nomenclatura y lotes y manzanas firmado por profesional actuante.

e-Libre deuda comunal y provincial.

ARTÍCULO 11º: PLUSVALÍAS URBANAS E INDUSTRIALES, DE SERVICIOS Y/O LOGISTICOS

1) **CONTRIBUCIÓN DE MEJORAS.** Son contribuciones de mejoras las prestaciones pecuniarias que, por disposición de la presente, están obligados a pagar a la Comuna de Timbúes, quienes obtengan beneficios o plusvalías en los bienes de propiedad, o poseídos a título de dueño, y derivados directa o indirectamente del cambio de uso de suelo, de la realización de obras, servicios públicos determinados o actuaciones administrativas, sin perjuicio de la realización de obras públicas por cuenta de terceros.

2) **HECHO IMPONIBLE POR ACTUACIONES ADMINISTRATIVAS.** Las actuaciones administrativas que de manera directa o indirecta producen una mayor valorización económica de los inmuebles como

lo son el cambio de parámetros urbanos, industriales, logísticos y/o de servicios, que permiten mayores y mejores superficies de uso que las anteriormente vigentes, cambios de uso de suelo, establecimiento o modificación de zonas que permitan fraccionamientos en áreas anteriormente no permitidas o de menor intensidad de uso, autorizaciones de urbanización, etc.; esto sin perjuicio de la realización de obras públicas por cuenta de terceros.

3) SUJETOS OBLIGADOS. Serán sujetos pasivos de esta obligación fiscal quienes obtengan beneficios o plusvalías en los bienes de su propiedad derivados directa o indirectamente de las disposiciones administrativas referidas en el artículo precedente, o en los bienes poseídos a título de dueño, los usufructuarios de los inmuebles, los concesionarios del Estado Nacional o Provincial que ocupen inmuebles ubicados total o parcialmente en jurisdicción del municipio sobre los cuales desarrollen su actividad comercial, el transmitente en caso de transferencia de dominio, los herederos en caso de transferencia por herencia, y ya sea en calidad de contribuyente o responsable. Los Escribanos Públicos que intervengan en la formalización de actos de transmisión del dominio de inmuebles de la Comuna, están obligados a asegurar el pago de Tasas, Derechos y Contribuciones por mejoras que resulten adeudarse, quedando facultados a retener los importes necesarios de fondos de los contribuyentes contratantes. Los señores Escribanos que no cumplan con las disposiciones precedentes, quedarán solidaria e ilimitadamente responsables frente a la Municipalidad por tales deudas.

4) SOLIDARIDAD. Cuando un mismo hecho imponible se atribuya a dos o más personas, todas serán contribuyentes por igual y quedarán solidariamente obligadas al pago del total de la deuda tributaria, indistintamente.

5) CONJUNTO ECONÓMICO. El hecho imponible atribuido a un contribuyente se considerará referido también a otra persona o entidad con la que tenga vinculaciones económicas, cuando de la naturaleza de esas relaciones pueda inferirse la existencia de una unidad o conjunto económico. En este supuesto quedarán solidariamente obligados al pago de la deuda tributaria.

6) DEL CÁLCULO.

Determinese la obligación del pago de la Contribución por Mejoras (CM) producto del mayor aprovechamiento urbanístico, industrial, de servicios y/o logísticos, en un todo conforme se determina en la presente ordenanza, la cual se calculara en base a doscientos cincuenta (250) veces la Valuación Fiscal del terreno determinado en base a lo que informe la Administración Provincial de Impuestos (VF), por el Factor de Ocupación del Suelo (FOS) que se otorgue más doscientos cincuenta (250) veces la Valuación Fiscal por el Factor de Ocupación Total (FOT) que se otorgue. Asimismo la Comisión, en función de las características especiales del caso podrá por ordenanza dictada al efecto, aumentar el resultado de la presente fórmula hasta un 30% .-

FORMULA: $CM \geq 250 \times VF \times FOS + 250 \times VF \times FOT$

ARTÍCULO 12: CONVENIOS URBANÍSTICOS, INDUSTRIALES, DE SERVICIOS Y/O LOGÍSTICOS ESPECÍFICOS Y/O DE INSTRUMENTACIÓN DE OBRAS. Autorícese al Presidente Comunal a establecer por Convenios específicos y/o de instrumentación de obras a fin de cumplimentar los alcances y finalidades de la presente Ordenanza.

ARTÍCULO 13º: DISPOSICIONES FINALES. Deróguese toda normativa contraria a esta. Autorícese al Presidente Comunal a que por Resolución Presidencial disponga las medidas no contempladas, complementarias y reglamentarias de la presente Ordenanza. -

ARTÍCULO 14: DE FORMA Regístrese, comuníquese y oportunamente archívese.

ORDENANZA COMUNAL Nº 038/2023

Timbúes, 10 de Mayo de 2023

VISTO:

La Ley Orgánica de Comunas nº 2439 y la Ordenanza Tributaria Anual; y

CONSIDERANDO:

Que resulta de una importancia estratégica de fomentar el desarrollo económico y la competitividad del distrito de Timbúes a través de la creación de puertos de servicios, con el objetivo de impulsar el comercio, la inversión y la generación de empleo en la región;

Que también surge la necesidad de promover la atracción de inversionistas y empresas interesadas en establecer puertos de servicios en el distrito de Timbúes, mediante la implementación de un régimen especial que otorgue beneficios impositivos y facilidades administrativas;

Que para esto entendemos pertinente la creación de un ambiente propicio para la inversión en infraestructura portuaria, lo cual contribuirá al crecimiento económico sostenible y al fortalecimiento de la competitividad local y regional;

Que Timbúes es una localidad con la capacidad de albergar puertos o actividades portuarias importante por varias razones logísticas y estratégicas;

Que los puertos instalados en nuestro distrito son puntos de conexión entre diferentes países y regiones, facilitando el comercio internacional y fortaleciendo la capacidad instalada de nuestra nación, ya que las mercancías pueden ser importadas y exportadas de manera eficiente a través de estos puertos, contribuyendo al crecimiento económico y al intercambio de bienes a nivel global;

Que es sabido que los mismos generan una cantidad de empleos de manera directa e indirecta en diversas áreas, como la carga y descarga de mercancías, almacenamiento, transporte, logística, seguridad y administración; beneficiando a la comunidad local al proporcionar oportunidades de empleo y mejorar la calidad de vida de nuestros vecinos

Que contribuyen al desarrollo Industrial y Comercial, dándole impulso en las áreas circundantes, logrando muchas empresas establecerse cerca de los puertos para facilitar la importación y exportación de sus productos, lo que a su vez contribuye al crecimiento económico de la región;

Que Timbúes a su vez tiene una red consolidada y busca mejorarse interconectados con otros medios de transporte, permitiendo una integración eficiente en las cadenas de producción y una

distribución fluida de mercancías en todo el país y más allá;

Que del mismo modo se trata de un círculo virtuoso pues el desarrollo de los mismos, trae aparejado una necesaria mejora de la infraestructura, impulsando obras en rutas, caminos, ferrocarriles, instalaciones de almacenamiento y servicios relacionados;

Que en resumen, tener una localidad con la capacidad de albergar puertos o actividades portuarias tiene un impacto significativo en la economía, la infraestructura y el desarrollo de nuestro pueblo y la región, siempre respetando y abordando los desafíos ambientales y sociales asociados con la actividad portuaria, como la congestión, para garantizar un desarrollo sostenible y equitativo;

Que la diversificación de las actividades portuarias a través de la implementación de un régimen especial de competitividad portuaria para la instalación de Puertos Comerciales de Servicios permitirá mejorar los puntos desarrollados a lo largo de estos considerandos;

Que para esto proponemos una serie de beneficios de las obligaciones fiscales a fin de dar un mensaje claro a futuras inversiones sobre la posibilidad de ampliar la zona portuaria de Timbúes;

Que por lo expuesto;

LA COMISIÓN COMUNAL DE TIMBÚES

SANCIONA Y PROMULGA LA SIGUIENTE

O R D E N A N Z A:

REGIMEN ESPECIAL DE COMPETITIVIDAD PORTUARIA

TITULO I - DEFINIONES GENERALES

Artículo 1°.- CREACIÓN. Crease el Régimen Especial de Competitividad Portuaria en el distrito de Timbúes, con el fin de promover la inversión y establecimiento de nuevos Puertos Comerciales de Servicios Multimodales que contribuyan al desarrollo económico y al fortalecimiento de la competitividad del distrito y la región. El régimen no podrá ser derogado ni modificado ni alterado, en perjuicio de los sujetos beneficiados por el mismo, mientras los nuevos Puertos Comerciales de Servicios Multimodales se encuentren operando y/o en funcionamiento y/o habilitados.

Artículo 2°.- BENEFICIOS. Las personas jurídicas y/o humanas que califiquen para la incorporación en este Régimen Especial de Competitividad Portuaria accederán a los beneficios fiscales determinados en los artículos del 6° al 14°, 16° y 17° de la presente ordenanza por el termino de quince (15) periodos fiscales con más las posibles extensiones previstas en el artículo 17, y las definidas por los artículos 12 y 13 de la presente Ordenanza. Quedan excluidos del régimen, las eventuales ampliaciones o cambios de uso de los puertos existentes a la fecha de la promulgación de esta Ordenanza.

Artículo 3°.- DEFINICIÓN. Entiéndase como nuevos Puertos Comerciales de Servicios Multimodales en función a la Ley Nacional Nº 24.093 a los puertos que cuyo destino es la prestación de servicios a artefactos navales (buques, barcazas, etc.), cargas y derivados, cobrando las operaciones que

intervengan por tales servicios.

Artículo 4°.- HABILITACIÓN. Serán habilitados como nuevos Puertos Comerciales de Servicios Multimodales a aquellos emprendimientos que soliciten su zonificación y cambio de uso de suelo pertinente en las áreas industriales portuarias o de posible expansión cumplimentando lo normado en la Ordenanza Nº 031/2021 usos de suelos y plusvalías por aprovechamiento del suelo, estableciéndose como instalaciones con capacidad de efectuar la transferencia de carga entre el medio de transporte acuático y terrestre, permitiendo individualizar sectores o terminales para la atención de distintos tipos de carga. También se habilitarán como puertos las instalaciones que, sin poder ser sectorizadas en la forma prevista, reúnan condiciones operativas que les permita atender distintos tipos de carga y que por su localización sirvan de apoyo al interés regional. En todos los casos, estas instalaciones deberán constituir un núcleo de prestación integral de servicios directos o indirectos a los artefactos navales (buques, barcasas, etc.) y mercaderías que atiendan.

Artículo 5°.- AMPLIACIÓN DE LAS ACTIVIDADES Y/O INSTALACIONES.- El destino de los puertos y/o instalaciones abarcados por este Régimen Especial podrá ser modificado previo y expreso aviso al Gobierno de Timbúes sin que implique alguna modificación a los beneficios otorgados. No se considerará cambio de destino la modificación y/o ampliación y/o reformulación de las instalaciones que resulte de los avances tecnológicos en el proceso industrial, de las exigencias del mercado y de las materias primas o productos elaborados que se embarquen o desembarquen en dichos puertos así como la ampliación en general de las instalaciones previstas en la solicitud de acceso a este Régimen Especial y/o rubros y/o actividades a desarrollar.

TITULO II DE LOS BENEFICIOS FISCALES

Artículo 6°.- PROMOCIÓN Y ESTABILIDAD FISCAL.- Las personas jurídicas y/o humanas y/o sus cesionarios y/o continuadores que se establezcan bajo la modalidad de un nuevo Puerto Comercial de Servicios Multimodales abonarán solamente el derecho y las obligaciones fiscales bajo las características, alcances y promoción fiscal establecidas en esta Ordenanza, quedando excluidas de los regímenes generales y/o especiales en concepto de derechos de registro e inspección legalmente previstos.

Artículo 7°.- REGIMEN TRIBUTARIO ESPECIAL – EXENCIÓN DERECHO DE REGISTRO E INSPECCIÓN. Las personas jurídicas y/o humanas, entidades, que se encuentran beneficiadas por este Régimen Especial de Competitividad Portuaria y/o sus cesionarios y/o continuadores, serán eximidas del pago del Derecho de Registro e Inspección, por los primeros diez (10) periodos fiscales a contar desde las respectivas habilitaciones municipales y puesta en funcionamiento del nuevo puerto y/o instalación. Para los siguientes cinco (5) periodos fiscales, se fija una alícuota general del 5,5 0/00 (Cinco, cinco por mil) de los montos facturados por los servicios prestados en el ámbito de la Comuna de Timbúes, sin ningún tipo de tasa mínima y/o garantizada.

Artículo 8°.- REGIMEN TRIBUTARIO ESPECIAL – TASA DE SERVICIO DE FISCALIZACIÓN Y CONTROL DE EXCAVACIONES. Las personas jurídicas y/o humanas que se encuentran beneficiadas por este Régimen Especial de Competitividad Portuaria y/o sus cesionarios y/o continuadores, serán eximidas del pago de la habilitación para la explotación de cavas que establece el Artículo 17 de la Ordenanza Tributaria y/o cualquier otro que pudiera existir, durante los primeros (5) periodos fiscales de este régimen Especial de Competitividad Portuaria. El material extraído destinado a las obras del mismo predio y/o que se manipulé en el mismo predio de las personas jurídicas y/o humanas que se encuentran beneficiadas por este Régimen Especial de Competitividad Portuaria y/o sus cesionarios y/o continuadores, no abonará suma alguna.

Artículo 9°.- REGIMEN TRIBUTARIO ESPECIAL – DERECHO DE EDIFICACIÓN. Las personas jurídicas

y/o humanas que se encuentran beneficiadas por este Régimen Especial de Competitividad Portuaria y/o sus cesionarios y/o continuadores, por los primeros cinco (5) periodos fiscales a contar desde la emisión de las respectivas autorizaciones para concretar las obras y obtención del acceso a este Régimen Especial de Competitividad Portuaria, abonarán una alícuota general del 3 0/00 (tres por Mil) del monto de la obra. Para los siguientes diez (10) periodos fiscales, abonarán una alícuota general del 5,0 0/00 (cinco por Mil) del monto de la obra. Esta eximición y porcentaje no podrá ser modificado por ninguna normativa Tributaria. Después de esos periodos abonaran lo establecido por el Artículo 72 de la Ordenanza Tributaria o el artículo que lo reemplace, con la limitación establecida en el Artículo 16º.

Artículo 10º.- REGIMEN TRIBUTARIO ESPECIAL - TASAS CONTRIBUCIONES Y DERECHOS ADICIONALES. Las personas jurídicas y/o humanas que se encuentran beneficiadas por este Régimen Especial de Competitividad Portuaria y/o sus cesionarios y/o continuadores, serán eximidas del pago de cualquier otro derecho, contribución, tasa, retención, percepción o derecho adicional que exista o se creare dentro de la Ordenanza Tributaria Comunal, durante los primeros diez (10) periodos fiscales a contar desde las respectivas habilitaciones comunales y puesta en funcionamiento del nuevo puerto y/o instalación, sea como sujeto pasivo o como agente de retención o percepción.

Artículo 11º.- REGIMEN TRIBUTARIO ESPECIAL - TASA DE MANTENIMIENTO DE ACCESOS VIALES Y FERROVIARIOS A PUERTOS DE TIMBUÉS. Las personas jurídicas y/o humanas que se encuentran beneficiadas por este Régimen Especial de Competitividad Portuaria y/o sus cesionarios y/o continuadores, a las cuales se dirijan toda unidad de transporte de carga de todo tipo, carretero o ferroviario, que ingrese o egrese de la zona Portuaria Industrial de la localidad de Timbúes y que ya haya abonado la Tasa de Mantenimiento de Acceso Viales y Ferroviarios no replicarán un nuevo pago de la Tasa en los puertos que se encuentren beneficiados por este Régimen Especial de Competitividad Portuaria, con una ventana de noventa y seis (96) horas hábiles de realizado el pago, presentando el comprobante de pago en el acceso a la terminal portuaria alcanzada por los beneficios establecidos en esta Ordenanza. A su vez y por los primeros cinco (5) periodos fiscales a contar desde las respectivas habilitaciones comunales y puesta en funcionamiento del nuevo puerto y/o instalación, toda unidad de transporte de carga de fertilizantes sólidos y líquidos de todo tipo, carretero o ferroviario, que ingrese o egrese a una terminal portuaria alcanzada por esta Ordenanza que no esté contemplada en el supuesto antes citado, abonará una tasa reducida equivalente al 50 % (cincuenta por ciento) de la Tasa de Mantenimiento de Acceso Viales y Ferroviarios vigente en cada monto. Se aclara que toda unidad de transporte de carga de todo tipo, carretero o ferroviario, que ingrese o egrese a una terminal portuaria alcanzada por esta Ordenanza que tenga como motivo y/o esté relacionado y/o vinculado con la construcción y/o ampliación y/o modernización de la terminal portuaria, estará totalmente exenta de esta tasa y no abonara suma alguna por ningún concepto.

Artículo 12º.- PLUSVALIAS DE USO DE SUELO. Las personas jurídicas y/o humanas que se encuentran beneficiadas por este Régimen Especial de Competitividad y/o sus cesionarios y/o continuadores, abonarán en concepto de las plusvalías definidas en la Ordenanza Nº 031/2021 y/o sus modificaciones y/o sustituciones, la suma fija, total y por única vez de U\$S 2.000 (dólares estadounidenses dos mil) por hectárea o fracción menor. Dicha suma se abonará en Pesos al tipo de cambio oficial, tipo vendedor divisa, que publique el Banco de la Nación Argentina, el día anterior a concretarse cada pago, dentro del plazo que se establezca en la resolución que otorgue el acceso a este régimen de Promoción, el cual deberá efectivizarse el cincuenta por ciento (50%) al momento del otorgamiento del uso de suelo y acceso definitivo al beneficio de este régimen Especial de Competitividad Portuaria y el restante 50 % (cincuenta por ciento) hasta en seis (6) cuotas expresadas en dólares estadounidenses cada una de ellas, abonándose en Pesos al tipo de cambio oficial, tipo vendedor divisa, que publique el Banco de la Nación Argentina, el día anterior a concretarse cada pago de cada cuota.

Artículo 13°.- EXIMICIÓN DE TASAS ADMINISTRATIVAS de INSCRIPCIÓN. Las personas jurídicas y/o humanas que se encuentran beneficiadas por este Régimen Especial de Competitividad Portuaria y/o sus cesionarios y/o continuadores, contarán con la exención del pago del ciento por ciento (100 %) del pago de todas las tasas de actuación administrativas de inscripción y otras prestaciones definidas por la Ordenanza Tributaria.

Artículo 14°.- OBLIGACIÓN DE PAGO. El ingreso del Derecho de Registro e inspección de los beneficiarios del régimen Especial de Competitividad Portuaria deberá efectivizarse por los obligados el último día hábil de cada mes, en la Receptoría comunal y/o Bancos autorizados al efecto.

TITULO III DEL ACCESO AL REGIMEN

Artículo 15°.- ACCESO. El acceso al Régimen Especial de Competitividad Portuaria de Timbúes se otorgará a petición de personas humanas y/o jurídicas interesadas quienes deberán presentar por nota la solicitud de adhesión al programa, en tiempo y forma, acreditando los siguientes requisitos.

a. Cumplimentar con las prácticas sustentables en el diseño de los establecimientos contempladas en las ordenanzas vigentes a la fecha de pedido y la adhesión a los criterios de toda norma reconocida en la materia.

b. El titular de la propiedad deberá encontrarse libre de deuda de todos los tributos comunales, hasta el año inmediato anterior a la presentación del trámite de acceso al régimen.

c. El requisito del apartado b) del presente artículo se extenderá para el titular del Puerto de Servicio a instalar en aquellos casos en que la misma difiera del titular dominial.

d. En todos los casos el Gobierno de Timbúes deberá, emitir dictamen acerca de la viabilidad o no de otorgar el beneficio, fundado en los requisitos que establece la presente ordenanza.

Mientras esté vigente el otorgamiento y/o beneficio a este régimen Especial de Competitividad Portuaria y/o los nuevos Puertos Comerciales de Servicios Multimodales beneficiados se encuentren operando y/o en funcionamiento y/o habilitados, el beneficiario de este régimen Especial de Competitividad Portuaria, previa comunicación al Gobierno de Timbúes, podrá ceder y/o transferir libremente a los terceros que resulten total o parcialmente titular dominial y/o locatarios y/o usuarios y/o administradores de la terminal portuaria alcanzada por esta Ordenanza.

Artículo 16°.- PLAZOS.- El acceso al régimen de Promoción deberá ser solicitado por el interesado mediante el proceso establecido en esta Ordenanza y será otorgada exclusivamente por el periodo fiscal establecido en el artículo 2 de la presente Ordenanza, debiendo el Gobierno Comunal expedirse en un plazo no mayor a treinta (30) días hábiles, debiendo agilizar los trámites y procesos administrativos relacionados con la obtención de permisos y licencias necesarios para la operación del puerto de servicios. Facúltase al Presidente Comunal a tomar todas las medidas administrativas, y legales para otorgar al interesado que cumpla con los requisitos establecidos en el artículo 15 así como al acceso al Régimen Especial de Competitividad Portuaria. Sin perjuicio de ello y luego de pasado el plazo establecido en el artículo 2 de la presente Ordenanza, toda obligación fiscal que se establezca mientras los nuevos Puertos Comerciales de Servicios Multimodales se encuentren operando y/o habilitados y/o en funcionamiento, no podrá ser más gravosas o perjudicial que las que se establezcan y/o apliquen para instalaciones portuarias existentes en las Provincias de Santa Fe, Entre Ríos y Buenos Aires. Esto a los efectos de mantener la competitividad de los nuevos Puertos Comerciales de Servicios Multimodales que se encuentren

operando y/o habilitados y/o en funcionamiento.

Artículo 17°.- GARANTIA DE LOS BENEFICIOS Y SEGURIDAD JURIDICA.- Una vez otorgado el beneficio no podrá ser revocado. Los interesados y/o sus cesionarios y/o continuadores podrán solicitar extensiones de los beneficios fiscales determinados en los artículos del 6° al 14°, 16° y 17° de la presente ordenanza por nuevos periodos fiscales. El Gobierno Comunal podrá aceptar o rechazar dichos pedidos en un plazo no mayor a treinta (30) días hábiles de presentada la solicitud.

Artículo 18°.- EMPLEO LOCAL y COMPRE LOCAL.- Las personas jurídicas y/o humanas que se encuentran beneficiadas por este Régimen Especial de Competitividad Portuaria y/o sus cesionarios y/o continuadores, concretarán sus mejores esfuerzos para contratar personal calificado de forma temporaria/permanente, en un todo acorde con la legislación laboral vigente, en un porcentaje del 50 % de empleo de rango operativo temporario y/o de tipo permanente, de ciudadanos timbuenses. El Gobierno Comunal impulsará y promoverá el acceso a los Programas de Empleo Nacional existentes para apoyar el desarrollo de las oportunidades laborales. Los beneficiarios del régimen y/o sus cesionarios y/o continuadores, establecerán una política de Compre Local, para la adquisición de bienes e insumos a los comercios ubicados en el distrito de Timbúes.

Artículo 19°.- CAPACITACION LABORAL.- Cuando la demanda de determinadas calificaciones supere la oferta disponible, y a los fines de cumplir con los porcentajes dispuestos, los establecimiento adheridos al Régimen Especial de Competitividad Portuaria, presentaran proyectos de calificación profesional en el trabajo a través de Programas de Calificación y Empleo vigentes en la Oficina de Empleo Comunal, a los fines de contratar el personal capacitado de los registros dispuestos.

Artículo 20°.- RESPONSABILIDAD SOCIAL EMPRESARIA.- En cumplimiento con las recomendaciones de responsabilidad social empresaria en el ámbito de los negocios, y considerando que cada nuevo emprendimiento que se coloca en nuestra localidad debe colaborar con el desarrollo de Timbúes, las personas jurídicas y/o humanas que se encuentran beneficiadas por este Régimen Especial de Competitividad Portuaria y/o sus cesionarios y/o continuadores, acompañaran la mejora del sistema educativo y deportivo local, estableciendo un padrinazgo sobre uno de los establecimientos existentes colaborando con bienes e insumos para mejorar las prestaciones educativas.

Artículo 21°.- Deróguese toda normativa contraria a esta. Autorícese al Presidente Comunal a que por Resolución Presidencial disponga las medidas no contempladas, complementarias y reglamentarias de la presente ordenanza.

Artículo 22°.- Comuníquese, publíquese y archívese.

\$3600 512142 Dic. 07

DIRECCIÓN GENERAL DE AUDITORÍA MÉDICA

NOTIFICACIÓN

Hágase saber a la Dra. Baudracco Georgina Mat. 21822, a los fines de poner en conocimiento, sobre la clausura del Geriátrico Casa Real III de calle Colón N.º 2137 de la ciudad de Rosario Provincia de Santa Fe, por Orden N.º 23 del 26/02/2020 dispuesta por al Dirección General de Auditoría Médica del Ministerio de Salud.

S/C 41420 DIC. 07 DIC. 11

GCI GRUPO CONSULTOR INTERDISPLINARIO

SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA

EDICTO ACLARATORIO

A efectos de su inscripción en el Registro Público de Rosario, se publica por el término legal:

Fecha instrumento constitución: 24 de Julio de 2023.-

Objeto Social: La sociedad tiene por objeto dedicarse por cuenta propia, de terceros y/o asociada a terceros en el país y/o en el exterior a las siguientes actividades: La prestación de servicios de consultoría en las áreas: i) legal, ii) fiscal y tributaria, iii) gerenciamiento y administración, iv) entrenamiento y capacitación en las áreas de incumbencia relacionadas con los ítems i) a iv), antes citados. Las actividades indicadas se implementarán incorporando personal idóneo, y/o profesionales en las distintas materias. A tal fin la sociedad tiene plena capacidad jurídica para adquirir derechos, contraer obligaciones y ejercer los actos que no sean prohibidos por las leyes o por este estatuto.-

Capital: El Capital Social es de pesos: TRESCIENTOS MIL (\$300.000,00), representado por TRESCIENTAS (300) acciones, de pesos: MIL (\$1.000,00) de valor nominal, cada una. El capital puede ser aumentado por decisión de los socios conforme al artículo 44 de la Ley 27.349/2017 - APOYO AL CAPITAL EMPRENDEDOR. Debiéndose siempre cumplir con el procedimiento para garantizar el ejercicio de suscripción preferente, y, de acrecer previsto en el presente estatuto.-

Rosario, Diciembre de 2.023

\$ 500 512255 Dic. 07