H. Concejo Municipal Arroyo Seco
Belgrano 698 – Cel- Wsp (03402) 15-548673
2128 Arroyo Seco - Pcia. Santa Fe

MUNICIPALIDAD DE ARROYO SECO
MESA GRAL. DE ENTRADAS
Nº 15610
18 JUN 2026
HORA: 10:34
FIRMA:

# ORDENANZA 3595/26

**VISTO:**

El expediente administrativo N°00014811/2026, que versa sobre la propuesta de cumplimiento de reserva fiscal presentada por el Dr. Germán Frea y el señor Miguel Soto para el desarrollo urbano "*Don Aldo*", y lo dispuesto en las Ordenanzas N°2163/2013, 2232/2013, 2777/2019 y 3548/2026.

**Y CONSIDERANDO:**

Que, en virtud de lo dispuesto por las Ordenanzas de vistos, en fecha 28 de abril de 2026 se reunió la Comisión de Evaluación y Tasación de Reserva Fiscal.

Que, del acta esgrimida al efecto surge que se han evaluado y considerado pormenorizadamente las propuestas realizadas por los loteadores y desarrolladores urbanos.

Que, se ha aprobado por mayoría simple la opción 1 de las propuestas esgrimidas por el representante de los particulares adquirentes del loteo "*Don Aldo*" y por el señor Miguel Soto, como presidente de la Cooperativa de Vivienda, Consumo y Provisión de Servicios Públicos Rosario Ltda. , para la cancelación de la obligación de Reserva Fiscal dejándose constancia de que la obligación de compensación económica reglamentaria calculada sobre la superficie total del inmueble (46 Ha 31ª 52,13 Ca) asciende a la suma de USD277.891,26 (dólares estadounidenses doscientos setenta y siete mil ochocientos noventa y uno con veintiséis centavos).

Que, en tal sentido la obligación de reserva fiscal se cancelara mediante la cesión de los lotes individualizados como lotes N°391, 392 y 378 de la Manzana 21, los que encierran una superficie de 500 m² cada uno, totalizando 1.500 m², con más una integración dineraria por un total de USD50.000.- (dólares estadounidenses cincuenta mil), al contado.

Que, de lo expuesto surge la necesidad de sancionar la presente Ordenanza al solo efecto de formalizar lo resuelto por la referida Comisión de Evaluación y Tasación de Reserva Fiscal.

Que, el Honorable Concejo Municipal, en uso de las facultades que les son propias, conforme la L.O.M. 14.436., establece:

H. CONCEJO MUNICIPAL DE ARROYO SECO Dto. Rosario – Pcia de SANTA FE

Dr. LEONARDO JESÚS BOZZO
Secretario Legislativo
H. Concejo Municipal

**EL HONORABLE CONCEJO DE LA CIUDAD DE ARROYO SECO**

**SANCIONA LA PRESENTE ORDENANZA**

**ARTÍCULO 1º**. Apruébese la propuesta formulada por el Dr. GERMÁN FREA, en carácter de apoderado de los particulares adquirentes, y el señor MIGUEL SOTO, en carácter de presidente de la COOPERATIVA DE VIVIENDA, CONSUMO Y PROVISIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS ROSARIO LTDA., desarrolladores del emprendimiento "*DON ALDO*" , por un valor equivalente a la suma de USD 277.891,26 (dólares estadounidenses doscientos setenta y siete mil ochocientos noventa y uno con veintiséis centavos) por la que se cederá a favor de la Municipalidad de Arroyo Seco, tres lotes de terrenos individualizados como lotes Nº 391, 392 y 378 de la Manzana 21, los que encierran una superficie de 500 m² cada uno, totalizando 1.500 m² , con más la integración de la suma de USD50.000 (dólares estadounidenses cincuenta mil) al contado, a los fines de dar cumplimiento a la obligación de Reserva Fiscal en un todo de acuerdo con la Ordenanza Nro. 3548/2026.

**ARTICULO 2º.** Apruébese el convenio marco al solo efecto de instrumentar la propuesta de Reserva Fiscal aprobada por la presente.

**ARTICULO 3º.** Autorícese al Departamento Ejecutivo Municipal a establecer las cuentas bancarias donde se deberá transferir la suma dineraria aprobada por la presente.

**ARTICULO 4º.** Autorícese a la Municipalidad de Arroyo Seco a recibir en virtud de la obligación de Reserva Fiscal lotes de terreno, al valor del metro cuadrado (m2) en la suma de USD6 (dólares estadounidenses seis) por el plazo y en las condiciones previstas en la Ordenanza Nro. 3548/2026.

**ARTICULO 5º.** Comuníquese, regístrese, archívese.

SALA DEL H.CONCEJO MUNICIPAL, 16 de junio de 2026.-

Dr. LEONARDO JESÚS BOZZO
Secretario Legislativo
H. Concejo Municipal

H. CONCEJO MUNICIPAL DE ARROYO SECO Dto. Rosario – Pcia de SANTA FE

Dr. JOSE LUIS MURINA
Presidente
H. Concejo Municipal

**ANEXO I**

CONVENIO....

"LOTEO DON ALDO"

En la ciudad de Arroyo Seco, a los días ... de junio de 2026, entre la MUNICIPALIDAD DE ARROYO SECO, representada en este acto por el señor Intendente Municipal, Daniel Tonelli, con refrendo de Secretario de Obras y Servicios Públicos, Cristian Rojas, con domicilio en calle Belgrano 502 de la ciudad de Arroyo Seco, en adelante "LA MUNICIPALIDAD", por una parte; y Germán Hernán Frea,..... y Miguel Soto....., por la otra parte, en adelante "DON ALDO"; convienen celebrar el presente convenio de cumplimiento de la Reserva Fiscal, conforme las siguientes cláusulas:

I.ANTECEDENTES: a) Que conforme lo dispuesto por las Ordenanzas Nro. 2163/13 y 2232/13 establecen la obligación de los loteadores en los loteos que excedan de diez mil (10.000.- )m2 deberá ceder y transferir a la Municipalidad de Arroyo Seco el diez por ciento (10%) de la superficie; que la Ordenanza Nro. 2777/19 extendió dicha obligación urbanística a desarrolladores urbanísticos o loteadores que realicen subdivisiones, loteos o urbanizaciones para nuevos sectores de la ciudad de Arroyo Seco (art. 1° de la Ordenanza 2163/13 modificada por art. 1° Ordenanza Nro 2777/19); que la Ordenanza 3548/2026 establece que a los fines del cumplimiento de la obligación de cesión de tierras en concepto de reserva fiscal mediante compensación económica, se establece en carácter excepcional, el valor del m2 en la suma de SEIS DÖLARES ETADOUNIDENSES, (US 6) desde la entrada en vigencia de la presente Ordenanza y hasta el día 30 de junio de 2026 inclusive.

b) En tal sentido, en fecha 17 de abril de 2026, los particulares adquirentes del loteo "Don Aldo" representados por el Dr. Germán Eduardo Frea y el señor Miguel Soto, como presidente de la Cooperativa de Vivienda, Consumo y Provisión de Servicios Públicos Rosario Ltda. , elevan a consideración de la Comisión dos propuestas para la cancelación de la obligación de reserva

H. CONCEJO MUNICIPAL DE ARROYO SECO Dto. Rosario – Pcia de SANTA FE

Dr. LEONARDO JESÚS BOZZO
Secretario Legislativo
H. Concejo Municipal

fiscal, de las cuales resulta aprobada la opción individualizada como número 1, la que obra en el expediente administrativo N°00014811/2026.

c) Que, por lo expuesto las partes convienen celebrar el presente acuerdo:

II. CONVENIO:

PRIMERA. Que, "DON ALDO" a los fines de dar cumplimiento a las Ordenanzas Nro. Ordenanzas Nro. 2163/2013, 2232/2013, 2777/2019 y 3848/2026, se obliga a ceder y transferir a favor de la Municipalidad de Arroyo Seco en carácter de cumplimiento del deber legal de reserva fiscal, y ésta acepta, tres lotes de terrenos, ubicados en la Manzana 21, individualizados como lotes Nº391,392,378, con una superficie total de 500m2 cada uno, totalizando 1.500m2; con más la integración de DOLARES ESTADOUNIDENSES CINCUENTA MIL (USD50.000.-)

Se deja expresa constancia que la obligación de pago es en moneda extranjera, dólares estadounidenses billete conforme la manda del art. 766 del Código Civil y Comercial, resultando el pago en dólares estadounidenses esencial a los fines del presente, renunciando la parte individualizada como "DON ALDO" a la invocación de la imprevisión, caso fortuito o fuerza mayor respecto de la obligación de pago en moneda extranjera.

SEGUNDA. Que, la suma de dólares estadounidenses mencionados será ingresada a la cuenta que indique la Municipalidad de Arroyo Seco.

Que, en este acto "DON ALDO" otorga la posesión definitiva de los bienes inmuebles descripto en el presente a la MUNICIPALIDAD, quien la acepta.

TERCERA. Que, "DON ALDO" manifiesta que los bienes inmuebles arriba descriptos no pertenecen a terceros adquirentes, terrenos que al día de la fecha se encuentran en titularidad .....; y la reserva fiscal se dará por cumplida una vez perfeccionada la transferencia a favor de LA MUNICIPALIDAD.

CUARTA. "DON ALDO" se obliga a transferir a LA MUNICIPALIDAD la propiedad de los terrenos descritos en la cláusula primera en el término de sesenta (60) días corridos desde la firma del presente. Por tanto, la obligación atinente a la reserva

fiscal se tendrá por cumplida una vez que opere la transferencia de los inmuebles dentro del plazo precedentemente fijado.

De tal modo, la reserva fiscal sólo se dará por cumplida una vez que se transfieran los lotes. En consecuencia, el cumplimiento de la reserva fiscal está condicionado con carácter de condición suspensiva al hecho de la transferencia de los lotes por parte de los vecinos a la Municipalidad de Arroyo Seco, de modo tal que queda expresamente entendido y aclarado que dicha reserva fiscal no se tendrá por cumplida hasta tanto se perfeccione dicha transferencia dominial.

QUINTA. En caso de incumplimiento total o parcial del pago en especie previsto en el presente, se producirá de pleno derecho la caducidad de este convenio, pudiendo la Municipalidad de Arroyo Seco proceder a la suspensión, clausura del loteo o la imposición de una multa equivalente a diez mil pesos diarios.

SEXTA. Cumplidas que fuera en debida forma y tiempo la totalidad de las obligaciones a cargo de "DON ALDO" la MINICIPALIDAD dará por cumplido el requisito legal de reserva fiscal previsto en la Ordenanza Nro.2163/13 y 2232/13 y modificatorias. Perfeccionado que sea el dominio en cabeza de LA MUNICIPALIDAD, los terrenos entregados en concepto de reserva fiscal no revertirán en favor de terceros adquirentes ni el desarrollador del loteo por ningún motivo.

SEPTIMA. Las partes constituyen domicilio en los mencionados arriba, siendo válidas todas las notificaciones efectuadas en los mismos.

OCTAVA. Las partes califican al presente de contrato administrativo, pactando la competencia de la Cámara de lo Contencioso Administrativo, renunciando a todo otro fuero, incluido el federal.

En la ciudad y fecha arriba mencionadas, se firman tres ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto.

Dr. JOSE LUIS MURINA
Presidente
H. Concejo Municipal

H. CONCEJO MUNICIPAL DE ARROYO SECO Dto. Rosario – Pcia de SANTA FE

Dr. LEONARDO JESUS BOZZO
Secretario Legislativo
H. Concejo Municipal

**MUNICIPALIDAD DE ARROYO SECO**
TEL/FAX (03402) 426103 – 426242 – 426269
ARROYO SECO - PROVINCIA DE SANTA FE

**www.arroyoseco.gov.ar**

Pertenece a la Ordenanza Nº3595/26.-

Por tanto:

Téngase por Ordenanza de la Municipalidad de Arroyo Seco, según la promulgación efectuada a través del Decreto Municipal Nº0841/2026, de fecha 01 de julio de 2026.-

ARROYO SECO, 01 de julio de 2026.-

Cristian A. Rojas
*Secretario de* Obras y Servicios Públicos

MUNICIPALIDAD DE ARROYO SECO DEPTO. ROSARIO PROVINCIA SANTA FE

*Daniel R. Tonelli*
*Intendente Municipal*

**MUNICIPALIDAD DE ARROYO SECO**
TEL/FAX (03402) 426103 – 426242 – 426269
ARROYO SECO - PROVINCIA DE SANTA FE

www.arroyoseco.gov.ar

**PROMULGANDO ORDENANZA MUNICIPAL Nº 3595/2026**

**DECRETO Nº0841/2026**

**VISTO:**

La aprobación de la Ordenanza Municipal que antecede N°3595/26, efectuada por el Honorable Concejo Municipal en fecha 16 de junio de 2026, e ingresada a la Municipalidad bajo el N°15.610 de fecha 18 de junio de 2026; y,

Por ello,

**EL INTENDENTE MUNICIPAL DE ARROYO SECO**
**DECRETA:**

***Artículo 1º:*** Promúlgase como Ordenanza de la Municipalidad de Arroyo Seco, e insértese en el Registro General de Ordenanzas de la Municipalidad, con sello oficial, publíquese conforme el artículo N°42 de la Ley 14.436, cúmplase por todos a quienes corresponda observarla y hacerla observar.

**ARROYO SECO**, 01 de julio de 2026.-

***Cristian A. Rojas***
***Secretario de Obras y Servicios Públicos***

MUNICIPALIDAD DE ARROYO SECO DEPTO. ROSARIO PROVINCIA SANTA FE

***Daniel R. Tonelli***
***Intendente Municipal.***