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 15615
18 JUN 2026
HORA: 10:35
FIRMA:

ORDENANZA 3596/26

VISTO:

El expediente administrativo N°00014943/2026, que versa sobre la propuesta de cumplimiento de reserva fiscal presentada por JADZATO S.R.L. para el desarrollo urbano "*Arroyo Amanecer*", 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 la propuesta efectuada por el señor Hernán Capucci, titular del D.N.I. Nº26.398.624, en carácter de apoderado de JADZATO S.R.L., para la cancelación de la obligación de Reserva Fiscal correspondiente al loteo "*Arroyo Amanecer*", dejándose constancia de que la obligación de compensación económica reglamentaria calculada sobre la superficie total del inmueble (46.600 m²) asciende a la suma de DÓLARES ESTADOUNIDENSES VEINTISIETE MIL NOVECIENTOS SESENTA (USD27.960).

Que, en tal sentido se cancelara mediante la cesión del siguiente inmueble, a saber: un lote de terreno individualizado como lote Nro.3 de la Manzana 198, encierra una superficie de 320 m²; sobre calle San Nicolás, entre las calles Garrahan y Antártida Argentina.

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:

EL HONORABLE CONCEJO DE LA CIUDAD DE ARROYO SECO

SANCIONA LA PRESENTE ORDENANZA

H. CONCEJO MUNICIPAL DE ARROYO SECO Dto. Rosario – Pcia de Santa Fe

DR. LEONARDO JESUS BOZZO
Secretario Legislativo
H. Concejo Municipal

ARTÍCULO 1°. Apruébese la propuesta formulada por el señor HERNÁN CAPUCCI, titular del D.N.I. Nro.26.398.624, en carácter de apoderado de JADZATO S.R.L., desarrolladora del emprendimiento "*ARROYO AMANECER*", por un valor equivalente a la suma de USD 27.960 (dólares estadounidenses veintisiete mil novecientos sesenta) por la que cederá a favor de la Municipalidad de Arroyo Seco un inmueble identificado como Lote N°3 de la Manzana 198, que encierra una superficie de 320 m², frente sobre calle San Nicolás, ubicado entre las calles Garrahan y Antártida Argentina, a los fines de dar cumplimiento a la obligación de Reserva Fiscal en un todo de acuerdo con la Ordenanza Nro. 3548/2026.

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

ARTICULO 3°. Autorícese a la Municipalidad de Arroyo Seco a recibir en virtud de la obligación de reserva fiscal un lote 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 4°. 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

Por tanto:

Téngase por Ordenanza de la Municipalidad de Arroyo Seco, según la promulgación efectuada a través del Decreto Municipal N°0843/2026, 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

ANEXO I

CONVENIO....

"LOTEO ARROYO AMANECER"

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 JADZATO S.R.L, con domicilio en calle..... de la ciudad....., provincia de Santa Fe, CUIT....., representada en este acto por su apoderado HERNÁN CAPUCCI, titular del D.N.I. Nro.26.398.624, con facultades suficientes para suscribir el presente, en adelante "EL LOTEADOR", por la otra parte; 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 29 de abril de 2026, el DESARROLLADOR ofrece al solo efecto de dar cumplimiento con la obligación de reserva fiscal, la que asciende a un valor equivalente a la

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

suma de USD 27.960 (dólares estadounidenses veintisiete mil novecientos sesenta), ceder un inmueble identificado como lote N° 3 de la Manzana 198, con una superficie total de 320 m², frente sobre Calle San Nicolás, ubicado entre las calles Garrahan y Antártida Argentina.

c) Que, reunida la Comisión de Evaluación y Tasación de Reserva Fiscal, en fecha 28 de abril del corriente año, aprueba la propuesta antes individualizada – la que había sido previamente remitida al Concejo Municipal.

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

II. CONVENIO:

PRIMERA. Que, el LOTEADOR 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, un lote de terreno individualizado como N°3 de la Manzana 198, con una superficie total de 320 m², frente sobre calle San Nicolás, ubicado entre las calles Garrahan y Antártida Argentina.

SEGUNDA. Que, en este acto se otorga la posesión definitiva del bien individualizado en la cláusula primera del presente a la MUNICIPALIDAD DE ARROYO SECO, quien la acepta de conformidad.

TERCERA. Que, el LOTEADOR manifiesta que el inmueble arriba descrito es de su titularidad y dominio pleno por lo que reserva fiscal se dará por cumplida una vez perfeccionada la transferencia a favor de LA MUNICIPALIDAD.

CUARTA. El LOTEADOR se obliga a transferir a LA MUNICIPALIDAD el dominio del lote de terreno descrito 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 del inmueble dentro del plazo precedentemente fijado.

De tal modo, la reserva fiscal sólo se dará por cumplida una vez que se transfiera el lote. En consecuencia, el cumplimiento de la reserva fiscal está condicionado con carácter de condición suspensiva al hecho de la transferencia del lote a favor de 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 del LOTEADOR, la MINICIPALIDAD dará por cumplido el requisito legal de Reserva Fiscal previsto en la Ordenanza Nro2.163/13 y 2232/13 y modificatorias.

Perfeccionado que sea el dominio en cabeza de LA MUNICIPALIDAD, el lote de terreno entregado en concepto de reserva fiscal no revertirá en favor del desarrollador del loteo y/o de terceros 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 JESÚS BOZZ
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

PROMULGANDO ORDENANZA MUNICIPAL Nº 3596/2026

DECRETO Nº0843/2026

VISTO:

La aprobación de la Ordenanza Municipal que antecede Nº3596/26, efectuada por el Honorable Concejo Municipal en fecha 16 de junio de 2026, e ingresada a la Municipalidad bajo el Nº15.615 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 Nº42 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.