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 16465
21 AGO 2026
HORA: 11:30
FIRMA:

ORDENANZA Nro 3626/26

VISTO:

Las Ordenanzas Nro. 3548/2026, 3603/2026 y 3619/2026.

Y CONSIDERANDO:

Que, en virtud de lo dispuesto por las Ordenanzas de vistos, en fecha 27 de julio de 2026 los loteadores, que se detallan a continuación, realizaron una propuesta conjunta a los efectos de cumplir con la obligación de Reserva Fiscal:

a) MARÍA JESÚS NOZZI, titular del D.N.I. Nro.31.044.346, MARÍA VICTORIA NOZZI, titular del D.N.I. Nro. 32.331.772, y MIGUEL ÁNGEL NOZZI, titular del D.N.I. Nro.34.791.814, todos domiciliados en calle Moreno 937 de la ciudad de Arroyo Seco, provincia de Santa Fe, titulares y desarrolladores urbanísticos de la parcela de mayor área según surge del Plano Nro.269039/2023, P.I.I.16-18-00-989201/0020-1, la que encierra una superficie total de 86.062,12m2;

b) EDUARDO SERGIO CANAGLIA, titular del D.N.I. Nro.17.194.561, domiciliado en calle Carlos Pellegrini 2057 de la localidad de Empalme Villa Constitución, provincia de Santa Fe, titular y desarrollador de dos parcelas contiguas identificadas como P.I.I.16-18-00-350942/0147-1 y P.I.I. 16-18-00-350942/0150-5, las que encierran una superficie total de 23.167,77 m2;

c) EDUARDO SERGIO CANAGLIA, titular del D.N.I. Nro.17.194.561, domiciliado en calle Carlos Pellegrini 2057 de la localidad de Empalme Villa Constitución, provincia de Santa Fe, y MIGUEL ÁNGEL NOZZI, titular del D.N.I. Nro.11.294.011, domiciliado en calle Moreno 937 de la ciudad de Arroyo Seco, provincia de Santa Fe, titulares y desarrolladores de una mayor área sita en la jurisdicción de Arroyo Seco, individualizada como P.I.I.16-18-00351184/0180, que encierra un superficie total de 15.008,40m2;

d) FERNANDO DIEGO QUIÑONES, titular del D.N.I. Nro.20.229.519, con domicilio en calle Ameghino 444 de la ciudad de Arroyo Seco, provincia de Santa Fe, y LEANDRO SEBASTIAN QUIÑONES, titular del D.N.I. Nro.23.356.036, con domicilio en calle Juan B. Justo 85 BIS de la ciudad de Arroyo Seco, provincia de Santa Fe, titulares de: LOTE H - 10.520 M2 PII 16-18-00-350944/0078-6; LOTE I - 10.520 M2 PII 16-18-00-350944/0077-7; LOTE K - 6.000 M2 PII 16-

Dr. GABRIEL E. OLIVÉ
Asesor Legal H.C.M.

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

18-00-350944/0079-5; LOTE J - 6.000 M2 PII 16-18-00-350944/0080-1; LOTE V - 4.416,10 M2 PII 16-18-00-350944/0085-6; LOTE IV - 2.000 M2 PII 16-18-00-350944/0084-7; LOTE VI - 2.000 M2 PII 16-18-00-350944/0086-5, todos ellos del plano Nro. 201957/2017, encerrando una superficie total de 41.455 m2;

e) ARIEL OCTAVIO MATTEO, titular del D.N.I. Nro.21.843.821, con domicilio en Intendente Costantini Nro.1073 de la ciudad de Arroyo Seco, provincia de Santa Fe, titular de una mayor área en la jurisdicción de Arroyo Seco, identificada P.I.I.16-18-00-350942/0151-4, que encierra una superficie total de 23.167,62m2.

Que, la referida propuesta consiste en transferir a favor de la Municipalidad de Arroyo Seco, un lote de terreno identificado como P.I.I. 16-18-00-350779/0000-5 de titularidad de Natalia Bressanelli, titular del D.N.I. Nro.23.501.036, con más la integración de la suma de DOLARES ESTADOUNIDENESES QUINCE MIL (USD15.000.-).

Que, en tal sentido en fecha seis de agosto de 2026 se reúne la Comisión de Evaluación y Tasación de Reserva Fiscal y evalúa pormenorizadamente la oferta efectuada por los loteadores y desarrolladores.

Que, la propuesta ha sido aprobada por unanimidad de los presentes debiendo sancionarse 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

ARTÍCULO 1º. Acéptese la propuesta a continuación enunciada y que efectúan los desarrolladores abajo individualizados – puntos a), b), c), d) y e), a los efectos del cumplimiento de la obligación de Reserva Fiscal dispuesta por las Ordenanzas Nro. 2163/2013, 2232/2013, 2777/2019, 3848/2026, 3603/2026 y 3619/2026 y sus modificatorias.

DESARROLLADORES: a) MARÍA JESÚS NOZZI, titular del D.N.I. Nro.31.044.346, MARÍA VICTORIA NOZZI, titular del D.N.I. Nro. 32.331.772, y MIGUEL ÁNGEL NOZZI, titular del D.N.I.

Dr. GABRIEL E. OLIVÉ
Asesor Legal H.C.M.

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

Nro.34.791.814, todos domiciliados en calle Moreno 937 de la ciudad de Arroyo Seco, provincia de Santa Fe, titulares y desarrolladores urbanísticos de la parcela de mayor área según surge del Plano Nro.269039/2023, P.I.I.16-18-00-989201/0020-1, la que encierra una superficie total de 86.062,12m2; b) EDUARDO SERGIO CANAGLIA, titular del D.N.I. Nro.17.194.561, domiciliado en calle Carlos Pellegrini 2057 de la localidad de Empalme Villa Constitución, provincia de Santa Fe, titular y desarrollador de dos parcelas contiguas identificadas como P.I.I.16-18-00-350942/0147-1 y P.I.I. 16-18-00-350942/0150-5, las que encierran una superficie total de 23.167,77 m2; c) EDUARDO SERGIO CANAGLIA, titular del D.N.I. Nro.17.194.561, domiciliado en calle Carlos Pellegrini 2057 de la localidad de Empalme Villa Constitución, provincia de Santa Fe, y MIGUEL ÁNGEL NOZZI, titular del D.N.I. Nro.11.294.011, domiciliado en calle Moreno 937 de la ciudad de Arroyo Seco, provincia de Santa Fe, titulares y desarrolladores de una mayor área sita en la jurisdicción de Arroyo Seco, individualizada como P.I.I.16-18-00351184/0180, que encierra un superficie total de 15.008,40m2; d) FERNANDO DIEGO QUIÑONES, titular del D.N.I. Nro.20.229.519, con domicilio en calle Ameghino 444 de la ciudad de Arroyo Seco, provincia de Santa Fe, y LEANDRO SEBASTIAN QUIÑONES, titular del D.N.I. Nro.23.356.036, con domicilio en calle Juan B. Justo 85 BIS de la ciudad de Arroyo Seco, provincia de Santa Fe, titulares de: LOTE H - 10.520 M2 PII 16-18-00-350944/0078-6; LOTE I - 10.520 M2 PII 16-18-00-350944/0077-7; LOTE K - 6.000 M2 PII 16-18-00-350944/0079-5; LOTE J - 6.000 M2 PII 16-18-00-350944/0080-1; LOTE V - 4.416,10 M2 PII 16-18-00-350944/0085-6; LOTE IV - 2.000 M2 PII 16-18-00-350944/0084-7; LOTE VI - 2.000 M2 PII 16-18-00-350944/0086-5, todos ellos del plano Nro. 201957/2017, encerrando una superficie total de 41.455 m2; e) ARIEL OCTAVIO MATTEO, titular del D.N.I. Nro.21.843.821, con domicilio en Intendente Costantini Nro.1073 de la ciudad de Arroyo Seco, provincia de Santa Fe, titular de una mayor área en la jurisdicción de Arroyo Seco, identificada P.I.I.16-18-00-350942/0151-4, que encierra una superficie total de 23.167,62m2.

PROPUESTA: Los desarrolladores citados se obligan a los fines de dar cumplimiento con la obligación de Reserva Fiscal a: a) adquirir a y luego transferir a favor de la Municipalidad de Arroyo Seco P.I.I. 16-18-00-350779/0000-5 de titularidad de Natalia Bressanelli, titular del D.N.I. Nro.23.501.036 b) Transferir a favor de la Municipalidad de Arroyo Seco la suma de DOLARES ESTADOUNIDENESES QUINCE MIL (USD15.000.-).

Dr. GABRIEL E. OLIVÉ
Asesor Legal H.C.M.

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

ARTICULO 2º. Autorícese al señor Intendente Municipal a la recepción del inmueble mencionado y a percibir en moneda extranjera la suma consignada en el articulo anterior, la que deberá ingresarse en la Cuenta Nro.010109/3 de titularidad de la Municipalidad de Arroyo Seco en el Banco Credicoop.

ARTICULO 3º. Apruébese el convenio marco que obra como Anexo I de la presente y autorícese a su firma al señor Intendente Municipal y al Secretario del área que designe, al solo efecto de instrumentar la obligación de Reserva Fiscal aprobada por la presente.

ARTICULO 4º. Autorícese a la Municipalidad de Arroyo Seco a recibir en virtud de la obligación de Reserva Fiscal 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 y sus modificatorias.

ARTICULO 5º. De forma.

SALA DEL H. CONCEJO MUNICIPAL, 18 de AGOSTO de 2026.-

Dr. GABRIEL E. OLIVÉ
Asesor Legal H.C.M.

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 Nº1081/2026, de fecha 25 de agosto de 2026.-

ARROYO SECO, 25 de agosto 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

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

www.arroyoseco.gov.ar

PROMULGANDO ORDENANZA MUNICIPAL Nº 3626/2026

DECRETO Nº1081/2026

VISTO:

La aprobación de la Ordenanza Municipal que antecede Nº3626/26, efectuada por el Honorable Concejo Municipal en fecha 18 de agosto de 2026, e ingresada a la Municipalidad bajo el Nº16.465 de fecha 21 de agosto de 2026; y,

Por ello,

EL INTENDENTE MUNICIPAL DE ARROYO SECO
DECRETA:

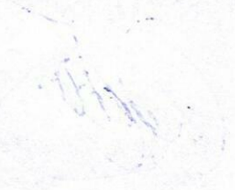
Artículo 1º: Promúlgase como Ordenanza de la Municipalidad de Arroyo Seco, e insértese en el Registro General de Ordenanzas de la Municipalidad, con sello oficial, publíquese conforme el artículo Nº42 de la Ley 14.436, cúmplase por todos a quienes corresponda observarla y hacerla observar.

ARROYO SECO, 25 de agosto 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.



CONVENIO....

En la ciudad de Arroyo Seco, provincia de Santa Fe, a los días ... de agosto de 2026, entre la MUNICIPALIDAD DE ARROYO SECO, representada en este acto por el Intendente Municipal, señor Daniel Tonelli, con refrendo de Secretario de Obras y Servicios Públicos, señor Cristian Rojas, con domicilio en calle Belgrano 502 de la ciudad de Arroyo Seco, provincia de Santa Fe, en adelante "LA MUNICIPALIDAD", por una parte; y MARÍA JESÚS NOZZI, titular del D.N.I. Nro.31.044.346, MARÍA VICTORIA NOZZI, titular del D.N.I. Nro. 32.331.772, y MIGUEL ÁNGEL NOZZI, titular del D.N.I. Nro.34.791.814, todos domiciliados en calle Moreno 937 de la ciudad de Arroyo Seco, provincia de Santa Fe, en carácter de titulares y desarrolladores urbanísticos de la parcela de mayor área según surge del Plano Nro.269039/2023, P.I.I.16-18-00-989201/0020-1, la que encierra una superficie total de 86.062,12m2; EDUARDO SERGIO CANAGLIA, titular del D.N.I. Nro.17.194.561, domiciliado en calle Carlos Pellegrini 2057 de la localidad de Empalme Villa Constitución, provincia de Santa Fe, en carácter de titular y desarrollador de dos parcelas contiguas identificadas como P.I.I.16-18-00-350942/0147-1 y P.I.I. 16-18-00-350942/0150-5, las que encierran una superficie total de 23.167,77 m2; EDUARDO SERGIO CANAGLIA, titular del D.N.I. Nro.17.194.561, domiciliado en calle Carlos Pellegrini 2057 de la localidad de Empalme Villa Constitución, provincia de Santa Fe, y MIGUEL ÁNGEL NOZZI, titular del D.N.I. Nro.11.294.011, domiciliado en calle Moreno 937 de la ciudad de Arroyo Seco, provincia de Santa Fe, en carácter de titulares y desarrolladores de una mayor área sita en la jurisdicción de Arroyo Seco, individualizada como P.I.I.16-18-00351184/0180, que encierra un superficie total de 15.008,40m2; FERNANDO DIEGO QUIÑONES, titular del D.N.I. Nro.20.229.519, con domicilio en calle Ameghino 444 de la ciudad de Arroyo Seco, provincia de Santa Fe, y LEANDRO SEBASTIAN QUIÑONES, titular del D.N.I. Nro.23.356.036, con domicilio en calle Juan B. Justo 85 BIS de la ciudad de Arroyo Seco, provincia de Santa Fe, en carácter de titulares de: LOTE H - 10.520 M2 PII 16-18-00-350944/0078-6; LOTE I - 10.520 M2 PII 16-18-00-350944/0077-7; LOTE K - 6.000 M2 PII 16-18-00-350944/0079-5; LOTE J - 6.000 M2 PII 16-18-00-350944/0080-1; LOTE V - 4.416,10 M2 PII 16-18-00-350944/0085-6; LOTE IV - 2.000 M2 PII 16-18-00-350944/0084-7; LOTE VI - 2.000 M2 PII 16-18-00-350944/0086-5; todos ellos del plano Nro. 201957/2017, encerrando una superficie total de 41.455 m2; y ARIEL OCTAVIO MATTEO, titular del D.N.I. Nro.21.843.821, con domicilio en Intendente Costantini Nro.1073 de la ciudad de Arroyo

Dr. GABRIEL E. OLIVÉ
Asesor Legal H.C.M.

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

Seco, provincia de Santa Fe, en carácter de titular de una mayor área en la jurisdicción de Arroyo Seco, identificada P.I.I.16-18-00-350942/0151-4, que encierra una superficie total de 23.167,62m2 todos ellos en su conjunto denominado como "LOS LOTEADORES", convienen celebrar el presente convenio de cumplimiento de la obligación de Reserva Fiscal, conforme las siguientes cláusulas:

I.ANTECEDENTES: a) Que, 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 deberán 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 Nro.2163/13 modificada por art. 1° Ordenanza Nro. 2777/19); que, la Ordenanza Nro.3548/2026 determina 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 DOLARES ESTADOUNIDENSES SEIS (USD6) desde su entrada en vigencia hasta el día 30 de junio de 2026 inclusive; que, las Ordenanzas Nro. 3603/2026 prorroga la vigencia de la Ordenanza Nro.3548/2026 hasta 31 de julio de 2026; que, la Ordenanza Nro.3619/2026 prorroga los efectos de la Ordenanza Nro.3548/2026 hasta el 31 de agosto de 2026.b) Que, LOS LOTEADORES individualizados *ut supra* son titulares de inmuebles de mayor área en la jurisdicción de Arroyo Seco y llevan adelante en ellos distintos emprendimientos inmobiliarios y urbanísticos. c) Que, en fecha 27 de julio de 2026 y en virtud de la legislación vigente, LOS LOTEADORES efectúan un presentación conjunta a los efectos de cumplir con las obligaciones de Reserva Fiscal que cada uno debe satisfacer. d) Que, el seis de agosto de 2026 se reúne la Comisión de Evaluación y Tasación de Reserva Fiscal y aprueba por unanimidad la propuesta vertida por LOS LOTEADORES. e) Que, por Ordenanza Nro..... se aprobó la propuesta consistente en ..... y autorizó la suscripción del presente. f) Que, por lo expuesto las partes convienen celebrar el presente acuerdo:

II. CONVENIO:

PRIMERA. A los fines de dar cumplimiento con las Ordenanzas Nro. 2163/2013, 2232/2013, 2777/2019, 3848/2026, 3603/2026 y 3619/2026, LOS LOTEADORES se obligan a:

Dr. GABRIEL E. OLIVÉ
Asesor Legal H.C.M.

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

a) adquirir y luego transferir el dominio a favor de LA MUNICIPALIDAD el inmueble identificado como P.I.I. 16-18-00-350779/0000-5 de titularidad de Natalia Bressanelli, titular del D.N.I. Nro.23.501.036; b) transferir a favor de LA MUNICIPALIDAD la suma de DÓLARES ESTADOUNIDENSES QUINCE MIL(USD15.000.-).

LA MUNICIPALIDAD acepta recibir el inmueble y los dólares estadounidenses ofrecidos.

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 LOS LOTEADORES a la invocación de la imprevisión, caso fortuito o fuerza mayor respecto de la obligación de pago en moneda extranjera.

SEGUNDA. LOS LOTEADORES se obligan a ingresar la suma de DÓLARES ESTADOUNIDENSES QUINCE MIL (USD15.000.-) en el plazo de cinco días hábiles, a contar desde la suscripción del presente, en la cuenta de titularidad de LA MUNICIPALIDAD en el Banco Credicoop – cuentaNro.010109/3- Vencido el plazo previsto sin que ingrese la suma referida en la cuenta bancaria individualizada, la obligación de Reserva Fiscal se tendrá por incumplida, cabiendo la aplicación de una multa equivalente a PESOS CINCUENTA MIL ($50.000.-) por cada día de retraso hasta el efectivo pago.

TERCERA. LOS LOTEADORES manifiesta expresamente que el lote descripto en la cláusula primera a) es de un tercero ajeno al presente, y por tanto se obligan expresamente a adquirirlo y transferirlo a favor de LA MUNICIPALIDAD en el término de noventa (90) días, corridos, a contar desde la suscripción del presente. Asimismo, se establece que los gastos que demande la traslación del dominio son a exclusivo cargo de LOS LOTEADORES. Por tanto, la obligación atinente a la reserva fiscal, en lo que respecta a la trasferencia del bien inmueble, se tendrá por cumplida una vez que opere la traslación del dominio perfecto en el plazo fijado.

En consecuencia, el cumplimiento total de la reserva fiscal está supeditado con carácter de condición suspensiva a la efectivización de la trasferencia del lote a LA MUNICIPALIDAD, de modo tal que, queda expresamente establecido que dicha reserva fiscal no se tendrá por cumplida hasta tanto se perfeccione dicha transferencia dominial.

Dr. GABRIEL E. OLIVÉ
Asesor Legal H.C.M.

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

LOS LOTEADORES declaran conocer que el inmueble ofrecido es de titularidad de un tercero y que aceptan a su propio riesgo la obligación de adquirir para si mismo y transferirlo luego a la MUNICIPALIDAD, no pudiendo invocar dificultades o negativa del propietario a los efectos del cumplimiento del presente.

Perfeccionado que sea el dominio en cabeza de LA MUNICIPALIDAD, el terreno entregado en concepto de reserva fiscal no revertirá en favor de terceros por ningún motivo.

CUARTA. Independientemente de lo previsto en la clausula segunda para el deposito de los dólares estadounidense, se prevé expresamente que, en caso de incumplimiento total o parcial de la traslación del dominio del lote en el plazo previsto, el presente convenio se tendrá por incumplido, total o parcialmente. En tal caso, LA MUNICIPALIDAD no reintegrará la suma percibida en concepto de reserva fiscal e impondrá una multa diaria equivalente a pesos cien mil ($100.000.-) por cada día de retardo y hasta la efectiva traslación.

QUINTA. En caso de incumplimiento total o parcial de las obligaciones asumidas en el presente, se producirá de pleno derecho la caducidad de este convenio, pudiendo LA MUNICIPALIDAD proceder a la suspensión, clausura de los loteos o la imposición de una multa según lo dispuesto en las clausulas segunda y cuarta del presente.

SEXTA. Cumplidas que fueran en debida forma y tiempo la totalidad de las obligaciones a cargo de LOS LOETADORES la MUNICIPALIDAD dará por cumplido el requisito legal de reserva fiscal previsto en la Ordenanza Nro.2163/13 y 2232/13 y modificatorias.

SEPTIMA. Las partes constituyen domicilio en los *ut supra* mencionados, 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. GABRIEL E. OLIVÉ
Asesor Legal H.C.M.

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

Dr. JOSE LUIS MURINA
Presidente
H. Concejo Municipal