



Ciudad de Roldán
Honorable Concejo Municipal
Edificio "Ing. Víctor Hugo Ziraldo"
E.López 643 – (2134) Roldán, Santa Fe – Tel. (0341) 4961766 –
hcm@roldan.gov.ar

ORDENANZA Nº 1355/26

VISTO:

El Mensaje Nº 01.029/26 de fecha 1º de Junio de 2026 por el cual el Departamento Ejecutivo solicita autorización para llevar a cabo la venta, de una fracción de terreno para ser anexada al lote Nº 18, hoy Nº 23 ubicado en el Parque Tecno Agro Alimentario Jorge Luis Oldani, a la Sociedad INDUSTRIAL SELEMA S.R.L.-

Y CONSIDERANDO:

Que en fecha 02/07/2008, en el marco de la Ordenanza Nº 675/10 y 1005/18 se firmó el Contrato de Compraventa y Acta de Posesión entre la MUNICIPALIDAD DE ROLDÁN e INDUSTRIAL SELEMA S.R.L, que tiene por objeto el mencionado lote.

Que, ante la falta de realización por INDUSTRIAL SELEMA S.R.L de la edificación y puesta en funcionamiento, de conformidad con lo establecido en la CLÁUSULA TERCERA del boleto, la Municipalidad, previa intimación, rescindió el Contrato de Compraventa y Acta de posesión.



Ciudad de Roldán
Honorable Concejo Municipal
Edificio "Ing. Víctor Hugo Ziraldo"
E.López 643 – (2134) Roldán, Santa Fe – Tel. (0341) 4961766 –
hcm@roldan.gov.ar

Que la rescisión fue resistida por La Sociedad e interpuesto Recurso de Reconsideración y Apelación, iniciando posteriormente acciones judiciales ante la Cámara en lo Contencioso Administrativo de la ciudad de Rosario.

Que fundaba su omisión en la necesidad de contar con infraestructura para poner en funcionamiento la actividad a desarrollar, principalmente el acceso directo a una calle pavimentada.

Que en el contexto relatado y luego de intensas tratativas Las Partes han arribado a un acuerdo conciliatorio, mediante el cual INDUSTRIAL SELEMA S.R.L. adquirirá una nueva fracción de terreno que le permitirá tener acceso a una calle pavimentada.

Que el acuerdo contempla los intereses particulares de La Sociedad y el interés público de La Municipalidad, cuyos alcances se formalizan mediante las condiciones pactadas en el boleto que se adjunta al presente.

Que la Sociedad se compromete a respetar todas las condiciones establecidas legalmente en relación al funcionamiento del Parque Tecno Agro Alimentario Jorge Luis Oldani,

Que a los fines de efectivizar la adquisición del terreno de referencia e instrumentar lo convenido entre las partes, se hace necesario dictar el siguiente texto normativo.



Ciudad de Roldán
Honorable Concejo Municipal
Edificio "Ing. Víctor Hugo Ziraldo"
E.López 643 – (2134) Roldán, Santa Fe – Tel. (0341) 4961766 –
hcm@roldan.gov.ar

Por ello, el HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE ROLDÁN en uso de las facultades y atribuciones de la Ley Orgánica de Municipios Nro. 14.436 sanciona la presente:

ORDENANZA

Artículo 1: Autorícese al DEM a suscribir el boleto de compraventa entre LA MUNICIPALIDAD DE ROLDÁN e INDUSTRIAL SELEMA S.R.L, que tiene por objeto la compraventa de la parte indivisa del terreno perteneciente al "Parque Tecno Agro Alimentario Jorge Luis Oldani", lindero al terreno N° 23, designado como lote n° 25 y se encuentra ubicado en el extremo Norte del terreno, con una extensión de 57.10 metros de largo por 8 metros ancho, que totaliza 456.8 metros cuadrados.

Artículo 2: Autorízase al Departamento Ejecutivo Municipal a efectuar cuanto trámite, gestión, diligenciamiento para la formalización del boleto de referencia y su perfeccionamiento administrativo y legal, notificando al HCM cualquier circunstancia de hecho que alteren las cláusulas del contrato de marras.

Artículo 3: Comuníquese, Regístrese, Publíquese y Archívese.-

Sala de Sesiones, Roldán 11 de AGOSTO de 2026.-



Ciudad de Roldán
Honorable Concejo Municipal
Edificio “Ing. Víctor Hugo Ziraldo”
E.López 643 – (2134) Roldán, Santa Fe – Tel. (0341) 4961766 –
hcm@roldan.gov.ar

Anexo

CONVENIO TRANSACCIONAL

Entre la **MUNICIPALIDAD DE ROLDÁN**, representada en este acto por el Intendente Municipal, Dr. Daniel Enrique Escalante, D.N.I Nº 20.244.112 cuya firma refrenda el Secretario de Producción, Empleo y Planeamiento Estratégico Sr. Diego Martín Gettig, D.N.I Nº 28.723.041, con domicilio en calle Sargento Cabral 48 de la ciudad de Roldán por una parte y en adelante llamada La Municipalidad y por la otra **INDUSTRIAL SELEMA S.R.L.**, representada en este acto por Sebastián Impallari D.N.I. Nº 24.386514 en su carácter de Socio Gerente, con domicilio social en calle Curapaiti 662 de la ciudad de Granadero Baigorria, Provincia de Santa Fe, llamado en adelante “La Empresa” y en su conjunto denominados Las Partes, se conviene celebrar el presente convenio transaccional que se regirá por las cláusulas que a continuación se expresan y está condicionado a la aprobación del Concejo Municipal de la ciudad de Roldán.

I-ANTECEDENTES:

-(i). En fecha 02/07/2008, en el marco de la Ordenanza Nº 675/10 y 1005/18 se firmó el Contrato de Compraventa y Acta de Posesión entre **LA MUNICIPALIDAD DE ROLDÁN** e **INDUSTRIAL SELEMA S.R.L.** (en adelante, el “Boleto”) mediante el cual vendió EL lote Nº 18 ubicado en el Parque Tecno Agro Alimentario Jorge Luis Oldani (en adelante, el “Lote”);



Ciudad de Roldán
Honorable Concejo Municipal
Edificio "Ing. Víctor Hugo Ziraldo"
E.López 643 – (2134) Roldán, Santa Fe – Tel. (0341) 4961766 –
hcm@roldan.gov.ar

(ii) Conforme los términos del referido Contrato de compraventa y de la Ordenanza N° 675/10 y 1005/18 la Sociedad debía cumplimentar una serie de obligaciones en un plazo máximo de dieciocho (18) meses, a partir de la firma del Boleto, pudiendo prorrogarse el mismo por seis (6) meses más como máximo y solo en caso de fuerza mayor.

(ii). Que, INDUSTRIAL SELEMA S.R.L no comenzó la edificación de conformidad con lo establecido en la CLÁUSULA TERCERA del boleto y por lo tanto no inició actividades productivas de acuerdo a la misma cláusula.

(iii)-Constatado que La Sociedad, no había cumplimentado las obligaciones asumidas Atento al tiempo transcurrido y atendiendo a que debe darse cumplimiento a la Ordenanza que rige las compraventas de lotes del Parque Industrial y promueve su desarrollo, previa intimación al cumplimiento, La Municipalidad procedió a rescindir unilateralmente el contrato de compraventa suscripto, por exclusiva culpa de Selema.-

- La rescisión fue resistida por La Sociedad argumentando que el cumplimiento de las obligaciones contraídas se postergó a que el parque no contaba con la infraestructura que necesita la actividad que presta la Empresa, e interpuesto, Recurso de Reconsideración y Apelación, iniciando posteriormente Recurso ante la Cámara en lo Contencioso Administrativa.

(iv)- En el contexto relatado y luego de distintos intercambios Las Partes manifiestan que han arribado a un acuerdo conciliatorio, que permitirá a la Empresa tener acceso directo desde la calle Pavimentada a su terreno,



Ciudad de Roldán
Honorable Concejo Municipal
Edificio "Ing. Víctor Hugo Ziraldo"
E.López 643 – (2134) Roldán, Santa Fe – Tel. (0341) 4961766 –
hcm@roldan.gov.ar

(v) El acuerdo contempla los intereses particulares de La Sociedad y el interés público de La Municipalidad, cuyos alcances se formalizan en las cláusulas siguientes y queda condicionado a la aprobación del Concejo Municipal de la ciudad de Roldán.

II - CONMIENEN

PRIMERA: Objeto: Las partes acuerdan que la Municipalidad le vende y la Empresa acepta adquirir, la parte indivisa del terreno lindero al terreno N° 23, designado como lote n° 25 y se encuentra ubicado en el extremo Norte del terreno, con una extensión de 57.10 mts, de largo, por 8 metros ancho, que totaliza 456.8 metros cuadrados, medidas que chequeada por el ingeniero designado por La Empresa, asegura el correcto desenvolvimiento de los camiones en el ingreso y tendrá acceso directo desde la calle pavimentada, a su terreno.

SEGUNDA-Contraprestación: El Precio acordado, sujeto a aprobación del Concejo Municipal es de setenta dólares (U\$S 70) estadounidenses tipo vendedor cotización oficial Banco Nación, el metro cuadrado, pagadero de la siguiente forma, en doce (12) cuotas iguales y consecutivas de DOS MIL SEISCIENTOS SESENTA Y CUATRO CON 66/100 DOLARES ESTADOUNIDENSES (U\$S 2.664,66) cada una, pagaderas entre los días 10 y 20 de cada mes desde el mes siguiente a la firma del presente, en pesos y a la cotización dólar oficial tipo vendedor Banco Nación del día del efectivo pago.

Acta Posesión: La MUNICIPALIDAD entregará la posesión, libre de efectos y ocupantes, del lote descripto en la cláusula anterior, finalizado el plano de mensura



Ciudad de Roldán
Honorable Concejo Municipal
Edificio "Ing. Víctor Hugo Ziraldo"
E.López 643 – (2134) Roldán, Santa Fe – Tel. (0341) 4961766 –
hcm@roldan.gov.ar

-TERCERA- Escritura traslativa de dominio: se realizará una vez que el comprador haya abonado la totalidad del precio pactado y de las contribuciones por mejoras que pudieran existir, y haya cumplido con las condiciones establecidas en la cláusula SEXTA.

CUARTA-Mensura: La mensura de la parte del inmueble que se adhiere al primigenio, se realizara a costo de la Municipalidad

QUINTA – Obras pendientes en la zona: cualquier obra relativa a calles, alumbrado público, conexión eléctrica de media o baja tensión, desagües, o cualquier otro servicio son a cargo exclusivo de la Empresa

SEXTA-Integración al Parque. La empresa se ha impuesto y ha tomado pleno conocimiento y acepta todos los términos del reglamento de administración y funcionamiento del área industrial denominado Parque Tecnoagroalimentario Padre Jorge Luis Oldani y su ampliación y demás normativas sobre el funcionamiento y desarrollo del parque y se obliga a cumplirlo.

SEPTIMA-. PRESENTACIÓN DEL PROYECTO GENERAL

4.1. SELEMA S.R.L se compromete a presentar ante la Municipalidad de Roldán un plan de obra en etapas (en adelante, el "Proyecto General

Que, el Proyecto General se elaborará de acuerdo con las siguientes pautas:

4.1.1. La planta industrial deberá entrar en funcionamiento (previa habilitación municipal), en un plazo no mayor de DICICHO (18) meses a partir de la toma de posesión de la parcela, debiéndose suscribir el acta correspondiente.



Ciudad de Roldán
Honorable Concejo Municipal
Edificio "Ing. Víctor Hugo Ziraldo"
E.López 643 – (2134) Roldán, Santa Fe – Tel. (0341) 4961766 –
hcm@roldan.gov.ar

4.1.2. El Departamento Ejecutivo Municipal podrá ampliar los plazos establecidos, hasta un máximo de SEIS (6) meses; y cuando razones de fuerza mayor lo justifiquen.

4.1.3. El proyecto productivo deberá contemplar que, dentro de la planta de personal, el SETENTA POR CIENTO (70%) deberá estar afincado en la ciudad de Roldán. El Departamento Ejecutivo Municipal podrá modificar excepcionalmente el mencionado porcentaje cuando razones de índole técnico lo hagan necesario.

4.1.5 - Realizará el aporte de DREI nunca menor al correspondiente a su producción y/ o actividad local.

4.2. La Empresa se compromete a realizar los correspondientes trámites de habilitación y gestiones necesarios para el desarrollo de la actividad ante la Municipalidad de Roldán.

OCTAVA. Marco legal: El destino y demás regulaciones de los lotes se encuadran en las Ordenanzas 675/10 y 1005/18 y sus modificatorias que La Empresa declara conocer.

NOVENA-Desistimiento: La Empresa una vez aprobado el presente por el Concejo Municipal y firmado el respectivo contrato de compraventa incluyendo las condiciones pactadas en el presente desiste de proseguir y/o iniciar cualquier acción en sede administrativa y/o judicial.

DECIMA: - Renuncia: La Sociedad manifiesta expresamente que, aprobado por el CM el presente, nada tiene que reclamar por ningún concepto relacionado a la rescisión dispuesta por La Municipalidad respecto del Contrato de compraventa y toma de posesión celebrado el diciembre 02/07/2008



Ciudad de Roldán
Honorable Concejo Municipal
Edificio "Ing. Víctor Hugo Ziraldo"
E.López 643 – (2134) Roldán, Santa Fe – Tel. (0341) 4961766 –
hcm@roldan.gov.ar

DECIMA PRIMERA: Renuncia reciproca: La Municipalidad y La Empresa acuerdan expresamente que, cumplimentadas las obligaciones pactadas en este acuerdo, y aprobadas las mismas por el Concejo Municipal, nada más tendrán que reclamarse por ningún concepto derivado del contrato original firmado ni del presente, ni por ningún otro concepto derivado de la relación entre Las partes.

DECIMA SEGUNDA:-Domicilio y Jurisdicción: Las Partes constituyen domicilio a todos los efectos legales donde serán válidas todas las notificaciones, en los ut- supra indicados se someten a la jurisdicción de los Tribunales Ordinarios de la ciudad de Rosario con competencia en la materia, renunciando a otro fuero y/o jurisdicción que pudiere corresponder,

DECIMA TERCERA: El presente convenio transaccional se subordina a la aprobación del Concejo Municipal, Una vez aprobado se firmará con el nuevo Adquirente el respectivo boleto de compraventa y/ o cesión de derechos y acciones por parte de La Municipalidad, en los términos y condiciones aquí pactadas.

En prueba de conformidad, previa lectura y ratificación, las partes firman tres ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en la ciudad de Roldán, a los...días del mes de.... de 2026.