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 N° 1365/26

VISTO:

El Mensaje N° 01.031/26 referente a: "Remitir para su tratamiento y aprobación Boleto de Compra-venta a favor del SR. SERGIO ADRIÁN ARRIETA CUIT 20-14685702-8 de los lotes 7,8,33 Y 34 Manzana 22 Sector 45 Mackey - Ampliación Parque Tecno Agro Alimentario "Jorge Luis Oldani" y el Mensaje N° 01.069/26 referente a: "Modificaciones efectuadas al Mensaje N° 01.031/26 enviado en fecha 01 de Junio de 2.026, que tenía por objeto la aprobación del precio y forma de pago del Boleto de Compraventa a celebrarse con el Sr. Sergio Adrián Arrieta", remitidos por el D.E.M.-

Y CONSIDERANDO:

Que la modificación efectuada al Mensaje aludido, se refiere a la persona del comprador.

Que originariamente era la persona física del Sr. Sergio Adrián Arrieta y ahora es la Sociedad Anónima Simplificada denominada CANAA SEGURIDAD AGRO INDUSTRIAL S.A.S, CUIT N° 30-71960108-8, de la cual el Sr. Arrieta es el Administrador Titular y beneficiario final del 100% de la misma, adjuntando la siguiente documentación:

1. Contrato constitutivo de la Sociedad CANAA Seguridad Agro Industrial Sociedad por acciones simplificada.
2. Resolución de la Dirección General de Entidades Comerciales dependiente de la Subsecretaría a cargo del Registro de Personas Jurídicas, Empresas y Contratos (RPJEC).-

****

3. Constancia de inscripción en ARCA.-
4. Constancia de Inscripción en Ingresos Brutos- API.-
5. Solicitud del Sr. Arrieta en la que consta que la compraventa se formalizará a nombre de la Empresa CANAA SEGURIDAD AGRO INDUSTRIAL S.A.S.
6. Copia Escritura Nº 611.

Que según información proveniente del comprador y de la Secretaría de Producción, Empleo y Planeamiento Estratégico, el cambio de titularidad fue manifestado por el Sr. Arrieta ante este Concejo Municipal e ingresó comunicación ante la Municipalidad de Roldán y al e-mail oficial de este Cuerpo Legislativo.-

Que asimismo, se convalida la condición jurídica de "Boleto de Compraventa" y no Cesión de Derechos y Acciones, dado que los lotes que se venden se encuentran escriturados a favor de la Municipalidad de Roldán, conforme Escritura mencionada.-

Que los lotes en cuestión designados con el número 7, 8, 33 y 34 de la manzana 22 Sector N°45, MACKEY en la Ampliación del "Parque Tecno Agro Alimentario "Jorge Luis Oldani" según plano de Mensura Nro. 84550/75, cuyas dimensiones totales son de 20 metros de frente al este, sobre calle Nro. 2, por 60 metros de fondo, lo que hace un total de 1200 metros cuadrados, sujeto a verificación definitiva.-

Que en consecuencia, se debe dejar sin efecto la Ordenanza Nro. 1157/22 en la cual nunca se ha formalizado el Contrato de Cesión de Derechos y Acciones autorizado en su oportunidad entre la Municipalidad de Roldán y la empresa CANAA GRUPO SIP de los lotes 5, 6, 35 y 36 de la Manzana Nº 21 – Sector Nº 45 – MACKEY.-

Que a fin de viabilizar lo convenido entre las partes, es menester de este Concejo Municipal dictar la presente disposición.-

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°: Derogar en todos sus términos la Ordenanza Nro. 1157/22.-

ARTÍCULO 2°: Autorizar al Departamento Ejecutivo Municipal a suscribir el Boleto de Compra – venta y entrega de posesión de los lotes designados con el número 7, 8, 33 y 34 de la Manzana 22 Sector N°45, MACKEY en la Ampliación del "Parque Tecno Agro Alimentario Jorge Luis Oldani", según Plano de Mensura Nro. 84550/75, a favor de la empresa **CANAA SEGURIDAD AGRO INDUSTRIAL S.A.S, CUIT N° 30-71960108-8** y la Municipalidad de Roldán.- El Boleto de marras; objeto de la presente Ordenanza, se adjunta como Anexo y forma parte integrante de la misma.-

ARTÍCULO 3°: Autorizar al Departamento Ejecutivo Municipal a efectuar cuanto trámite, gestión y diligenciamiento para la formalización del Boleto de compra-venta y su perfeccionamiento administrativo y legal.-

ARTÍCULO 4°: Comuníquese, publíquese, regístrese y archívese.

Sala de Sesiones, Roldán 13 de Octubre de 2.026.-

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

****

BOLETO DE COMPRA VENTA

En la ciudad de Roldán, Departamento San Lorenzo, Provincia de Santa Fe, a los ..... días del mes de ..... de 2026, entre la MUNICIPALIDAD DE ROLDÁN, representada en este acto por su intendente; Sr. Daniel Enrique Escalante, D.N.I. N° 20.244.112 cuya firma refrenda el Secretario de Producción, Empleo y Planeamiento Estratégico; Diego Gettig, D.N.I. N° 28.723.041 y el Sr. Secretario de Hacienda y Finanzas C.P. Antonio Nardi, en adelante LA MUNICIPALIDAD, por una parte y por la otra, la Empresa CANAA SEGURIDAD AGRO INDUSTRIAL S.A.S CUIT. 30-71960108-8 con domicilio en Olivé 1763 Rosario Norte 2000 Santa, Fe representada por el Sr. Sergio Adrián Arrieta, D.N.I N° 14.685.702, en carácter de Administrador Titular y beneficiario final del 100%, en adelante LA EMPRESA; convienen celebrar el presente contrato de compraventa y acta de posesión que se regirá por las siguientes cláusulas:

PRIMERA – OBJETO Y ENTREGA DE LA POSESIÓN: La Municipalidad vende y pone en posesión quieta y pacífica a La Empresa los lotes designados con el número 7, 8, 33 y 34 de la manzana 22 sector N°45, MACKEY en la Ampliación del "Parque Tecno Agro Alimentario Jorge Luis Oldani" según plano de mensura Nro. 84550/75, cuyas dimensiones totales son de 20 metros de frente al este, sobre calle Nro. 2, por 60 metros de fondo, lo que hace un total de 1200 metros cuadrados, sujeto a verificación definitiva.---------

---

SEGUNDA - PRECIO Y FORMA DE PAGO: El precio del presente contrato de compraventa asciende a la suma total de DOLARES ESTADOUNIDENSES según cotización dólar oficial tipo vendedor del Banco Nación, OCHENTA Y CUATRO MIL 00/100 (U$S84.000,00), siendo el precio del metro cuadrado de DOLARES ESTADOUNIDENSES SETENTA (U$S 70.-). El precio se abonará de la siguiente manera; el 50%, es decir, U$S42.000 (DOLARES ESTADOUNIDENSES CUARENTA Y DOS MIL) cotización dólar oficial tipo vendedor del Banco Nación, al contado, pagaderos al momento de la firma del contrato y el resto, es decir, U$S42.000

****

(DOLARES ESTADOUNIDENSES CUARENTA Y DOS MIL) en (12) cuotas iguales y consecutivas de TRES MIL QUINIENTOS CON 00/100 (U$S 3.500,00) cada una, pagaderos 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 conforme constancia que se adjuntará al presente. Las cuotas podrán ser canceladas anticipadamente en cualquier momento de la vigencia del presente contrato, tomándose la cotización del dólar oficial tipo vendedor del Banco Nación al momento de la cancelación. ----------

---

TERCERA - OBLIGACIONES DEL COMPRADOR: La 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 siguientes:

a) La presentación de un informe circunstanciado del destino, acompañado del proyecto respectivo al momento de la firma del presente.
b) Pago total del precio convenido.
c) La edificación deberá comenzarse dentro de los CUATRO (4) meses de la toma de posesión de los inmuebles, la que se verificará una vez suscripto el presente contrato. -
d) La planta industrial deberá entrar en funcionamiento (previa habilitación municipal), en un plazo no mayor DIECIOCHO (18) meses a partir de la toma de posesión de los inmuebles referidos, la cual se efectiviza con la firma del presente
e) Colocar un cerco perimetral y carteles alusivos que diseñará la Secretaría de producción, empleo y planeamiento estratégico, en el plazo perentorio de noventa (90) días a contar desde la fecha de celebración del presente

f) La empresa deberá comprometerse que realizará el aporte de DREI nunca menor al correspondiente a su producción local.

Las condiciones ut supra expresadas son requisito esencial del presente contrato, excepto en situaciones especialmente autorizadas por la Municipalidad de Roldán.

CUARTA – ESCRITURA: La Municipalidad otorgará la escritura traslativa de dominio a LA EMPRESA finalizada que fuere la nueva mensura de la zona que conlleva que La Municipalidad consolide el dominio de todos los lotes que integrarán el parque y la modificación de calles que tiene que ser aprobada por el Concejo Municipal, situación que La EMPRESA declara conocer y aceptar de conformidad. Además, LA EMPRESA previo a escriturar debe haber abonado la totalidad del precio pactado y de las contribuciones por mejoras que pudieran existir y cumplimentar los demás requisitos que surjan del Reglamento de Administración y funcionamiento del Parque. La misma se otorgará por ante el escribano Luciano Bianchi de conformidad a lo dispuesto por el referido Reglamento. Siendo todos los gastos tributos y honorarios que demande la misma a cargo de LA EMPRESA. ----------

---

QUINTA – MENSURA: declara tener conocimiento de que esta venta se efectúa ad corpus y no ad mensuram, de modo que todas las medidas del inmueble que se indican son estimadas y provisorias, y de la mensura definitiva pueden surgir razonables diferencias en más o en menos, y quedarán definidas cuando los inmuebles de la manzana identificada ut supra sean mensurados en su totalidad o parcialmente en el caso de que dicho trámite sea viable. Ninguna reclamación de una parte a la otra podrá derivar de la falta de coincidencia de las medidas definitivas con las estimadas en este contrato.--

---

****

SEXTA – SUPERVICIÓN: La supervisión de los trabajos a efectuar, estará a cargo de la Municipalidad de Roldán, como cumplimiento de sus deberes de ente público. El amojonamiento, relevamiento del terreno y cualquier otra circunstancia, estará a cargo de LA EMPRESA. ----------

SEPTIMA – COLABORACIÓN: La Municipalidad de Roldán se compromete a prestar toda la colaboración necesaria para la instalación y puesta en funcionamiento de tal iniciativa. Todo lo atinente a la instalación de los servicios de la luz, gas, agua potable y todo otro que fuere menester, correrán por cuenta de LA EMPRESA y serán soportados por su exclusiva cuenta. ----------

OCTAVA: Todo lo atinente a cuestiones impositivas, plazos, forma de pago, como así también localización de derechos industriales y diseño definitivo del área industrial, surgirá del reglamento y/o Ordenanzas municipales correspondientes y de acuerdo a normas y antecedentes de la Provincia de Santa Fe. -------

---

NOVENA – CONOCIMIENTO DEL REGLAMENTO: 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. ---------

DECÍMA - INTRANSFERIBILIDAD: Los terrenos adquiridos según el procedimiento establecido en la Ordenanza Nº 675/10 y 1005/18 no podrán ser enajenados o transferidos a terceros, bajo ningún título, modo y/o contrato, dentro de un plazo de CINCO (5) años, contados a partir de la fecha de la escritura traslativa de dominio, excepto a la Municipalidad de Roldán, quien adquiere desde la firma del presente la calidad de "comprador preferente".----------

DECIMO PRIMERA –MORA: Se pacta la mora automática y por el simple vencimiento de los plazos acordados. El pago fuera de término generará un interés de la tasa activa capitalizada del Banco de Santa

****

Fe S.A. sobre la suma que resulte en pesos, de la deuda vencida y por el tiempo transcurrido. ----------
---

DECIMO SEGUNDA- RESCICIÒN: La Municipalidad de Roldán se reserva el derecho de rescindir unilateralmente el presente contrato para el caso de incumplimiento de las condiciones pactadas, previa intimación para que regularicen dicho incumplimiento en un plazo razonable, con la simple notificación fehaciente. ----------

DECIMO TERCERA-SELLADO: La empresa procederá por su cuenta y cargo a sellar el presente boleto de conformidad con lo dispuesto en el Código Fiscal de la Provincia de Santa Fe, en un plazo perentorio e improrrogable de quince días corridos a partir de la fecha de la firma del presente, siendo la municipalidad sujeto exento del pago del sellado.----------

DÉCIMO CUARTA – DOMINIO DE LOS LOTES: La Empresa manifiesta conocer el estado dominial de los lotes vendidos, que se encuentra a nombre de la Municipalidad según escritura N° 611 de fecha 2 de noviembre 2006 pasada por ente la escribana pública Silvia Freguglia. Supeditándose la escritura traslativa de dominio, solo al cumplimiento por parte de la misma de los requisitos establecidos en la cláusula TERCERA,.----------

DÉCIMO QUINTA – JURISDICCIÒN Y DOMICILIO: Las partes para todas las cuestiones judiciales que pudieran derivar del presente se someten a los tribunales provinciales de la ciudad de Rosario con competencia del objeto del presente, renunciando cualquier otro fuero o jurisdicción que pudiera corresponder y fijan domicilio a todos sus efectos en los ut supra indicados.

En fe de lo pactado y en prueba de conformidad de ambas partes de favorecer el desarrollo regional del distrito y colaborar al engrandecimiento y creación de fuentes de trabajo para la comunidad de Roldán,

****

firman las partes tres ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en el lugar y fecha ut supra señalada.