



Municipalidad de Villa Allende

Av. Goycoechea 586 TE.(03543)-439280

E-mail: informes@villaallende.gov.ar

Villa Allende - Dpto. Colón - Córdoba



Villa Allende 10 de Diciembre de 2025.-

Sra.

Presidente del Concejo Deliberante
De la Municipalidad de Villa Allende

MARIA TERESA RIUCAZAU DE VELEZ

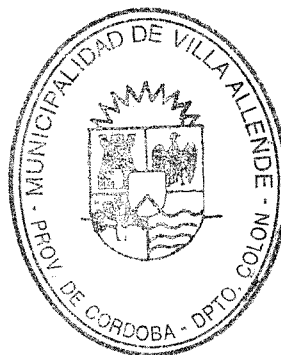
S / D

De mi mayor consideración:

Tengo el agrado de dirigirme a Ud. y al Cuerpo Legislativo que preside, a fin de elevar el **"PROYECTO DE ORDENANZA CREACIÓN DEL PROGRAMA MUNICIPAL DE VIVIENDA (PRO.MU.VI) PARA LA CIUDAD DE VILLA ALLENDE.**

Sin otro particular, saludo a Ud., muy atte.-


AGUSTIN GONZALEZ DEL PINO
Sec. Prom. Familiar y Fort. Comunitario
Municipalidad de Villa Allende




CP. PABLO CORNET
INTENDENTE
MUNICIPALIDAD DE VILLA ALLENDE



Municipalidad de Villa Allende
Av. Goycoechea 586 TE.(03543)-439280
E-mail: informes@villaallende.gov.ar
Villa Allende - Dpto. Colón - Córdoba

PROYECTOS ORDENANZAS FOLIO N° 392

PROYECTO DE ORDENANZA CREACION DEL PROGRAMA MUNICIPAL DE VIVIENDA (PRO.MU.VI) PARA LA CIUDAD DE VILLA ALLENDE.

VISTO:

La necesidad de instrumentar políticas públicas locales destinadas a facilitar el acceso a la vivienda para los vecinos de la Ciudad de Villa Allende, promoviendo mecanismos equitativos, transparentes y sostenibles para su construcción, adjudicación y financiamiento.

CONSIDERANDO

Que el acceso a una vivienda adecuada constituye un derecho fundamental reconocido por la Constitución Nacional, la Constitución Provincial y la Carta Orgánica Municipal, así como una condición esencial para el desarrollo integral de la familia y la integración comunitaria.

Que el crecimiento demográfico y la demanda habitacional de la ciudad requieren políticas municipales activas que brinden respuestas concretas, previsibles y sostenibles.

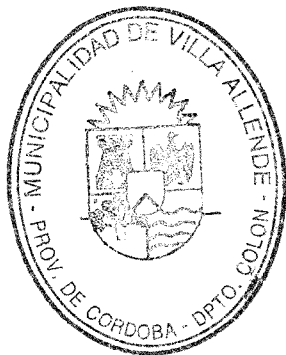
Que resulta necesario crear un programa específico municipal que constituya un instrumento de gestión comunitaria orientado a promover la construcción de viviendas a través de la contribución progresiva de los adherentes con criterios de transparencia, previsibilidad, accesibilidad y sustentabilidad, estableciendo un mecanismo transparente de adjudicación, con obligaciones claras para los vecinos beneficiarios.

Que establecer el valor de la vivienda, del terreno y de la infraestructura, así como la actualización de las cuotas aseguran la continuidad del programa y la protección del patrimonio municipal.

Que la constitución de una Comisión Municipal de la vivienda, en el ámbito de la Secretaría de Promoción Familiar y Fortalecimiento Comunitario, para cada etapa o proyecto de viviendas permitirá de manera adecuada su promoción, monitoreo y seguimiento para la consecución exitosa del Programa Municipal de Vivienda.

Que resulta necesario establecer un marco normativo claro para la adhesión de los vecinos beneficiarios, la administración del recupero y la ejecución de las obras, estableciendo sus alcances, condiciones y procedimientos.

Por ello:





Municipalidad de Villa Allende
Av. Goycoechea 586 TE.(03543)-439280
E-mail: informes@villaallende.gov.ar
Villa Allende - Dpto. Colón - Córdoba

PROYECTOS ORDENANZAS FOLIO N° 393

**EL CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE VILLA ALLENDE
SANCIONA CON FUERZA DE
ORDENANZA N°**

Art. 1°: **CRÉASE** el Programa Municipal de Vivienda (PRO.MU.VI.) en el ámbito de la Municipalidad de Villa Allende, el que tendrá como objeto la construcción de viviendas de uso familiar mediante la ejecución de planes de viviendas bajo el sistema de ahorro previo y financiamiento por el Municipio.

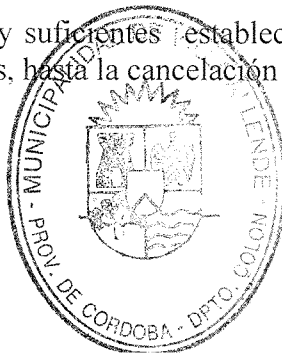
Art. 2°: **OBJETIVOS.** El Programa Municipal de Vivienda (PRO.MU.VI.) tiene por objetivos:

- a). Facilitar a los habitantes de Villa Allende el acceso a la vivienda propia.
- b). Promover la creación de fuentes laborales genuinas en el sector de la construcción.

Art. 3°: **AUTORIDAD DE APLICACIÓN.** Será Autoridad de Aplicación el Departamento Ejecutivo Municipal de la Ciudad de Villa Allende, a través de la Secretaría de Promoción Familiar y Fortalecimiento Comunitario o la que en el futuro la reemplace, la que tendrá a su cargo la implementación y ejecución de la presente ordenanza, la gestión técnica, administrativa y financiera del Programa Municipal de Vivienda (PRO.MU.VI.).

Art. 4°: **FACÚLTASE** al Departamento Ejecutivo Municipal, en el marco del PRO.MU.VI para:

- a) Definir los distintos tipos de planes y sus características.
- b) Administrar los recursos del programa y disponer de los mismos, de acuerdo con las ordenanzas vigentes.
- c) Determinar la tipología de las unidades habitacionales y sus ampliaciones.
- d) Reglamentar la modalidad y la oportunidad de las adjudicaciones y las exigencias que deberán cumplir los adherentes para participar de ellas.
- e) Establecer el aporte mensual mínimo y obligatorio, sus modalidades y vencimientos.
- f) Autorizar las planillas de cálculos y presupuesto de las viviendas, sus ampliaciones y todas las demás obras y/o adquisiciones.
- g) Aprobar las modificaciones a los proyectos originales de la obra.
- h) Controlar el cumplimiento o ejercer las funciones específicas para hacer cumplir las programaciones previstas.
- i) Autorizar y/o disponer el cronograma de avance de las obras de conformidad al cumplimiento de pautas de integración de los aportes por parte de los adherentes a los distintos planes de vivienda que se creen.
- J) Reglamentar las transferencias de planes de los adherentes.
- k) Definir el procedimiento a seguir en el caso de mora y establecer la modalidad de los planes de pagos a otorgar a los adherentes.
- l) Exigir a los adherentes las garantías necesarias y suficientes estableciendo la modalidad bajo la cual les serán entregadas las unidades habitacionales, hasta la cancelación total de la deuda.





Municipalidad de Villa Allende
Av. Goycoechea 586 TE.(03543)-439280
E-mail: informes@villaallende.gov.ar
Villa Allende - Dpto. Colón - Córdoba

PROYECTOS ORDENANZAS FOLIO N° 394

Art. 5°: DEFINICIONES. A los efectos de la interpretación y aplicación de la presente Ordenanza se consignan las siguientes definiciones:

- a) Unidad Habitacional:** Es la unidad de vivienda, que puede ser ejecutada en viviendas unifamiliares o viviendas colectivas.
- b) Lote de terreno:** Es el lote sobre el cual se construirá la unidad habitacional o vivienda base o los planes de viviendas colectivas.
- c) Convocatoria:** Es el llamado realizado por el D.E.M a los fines de la inscripción de vecinos en el Programa Municipal de Vivienda.
- d) Inscripción:** Es el acto por el cual una persona manifiesta por escrito su voluntad de adherir a este proyecto de construcción de viviendas, mediante la presentación por ante la autoridad de aplicación del formulario de inscripción y la declaración Jurada, adjuntando copia autenticada de toda la documentación requerida por esta reglamentación.
- e) Inscripto:** Es la persona que ha cumplido íntegramente con el acto de inscripción.
- f) Sorteo:** Es el acto formal por el cual son seleccionados los vecinos que participarán del PRO.MU.VI sobre el total de vecinos postulantes.
- g) Vecino Postulante:** Es aquel vecino que esta inscripto para el acto de sorteo.
- h) Vecino Adherente:** Es aquel vecino postulante que seleccionado en el sorteo firma el acta de adhesión.
- i) Adjudicación:** Es el acto formal por el cual se le adjudica una determinada vivienda a un vecino adherente.
- j) Autoridad de Aplicación:** es el organismo o ente del municipio designado por la presente ordenanza para interpretar, ejecutar, controlar y hacer cumplir la normativa específica.

Art. 6°: REQUISITOS GENERALES PARA ACCEDER AL PROGRAMA. Al momento de la inscripción el vecino solicitante debe reunir los siguientes requisitos:

1. Tener una residencia estable, continua e inmediata al momento de la inscripción de diez (10) años como mínimo y domicilio en la ciudad de Villa Allende. Para esto debe presentar DNI del grupo familiar, servicios a su nombre y/o de las personas mayores cohabitantes.
2. Tener entre 18 y 65 años de edad.
3. Integrar un grupo familiar, entendiéndose por tal al grupo estable de personas convivientes, en el que por los menos dos de sus miembros estén unidos por:
 - a. Vínculo matrimonial;
 - b. Unión convivencial, en este caso, se deberá acreditar la convivencia estable inmediata anterior a la inscripción de un (1) año como mínimo;
 - c. Vínculo consanguíneo, en línea ascendente, descendente o colateral, hasta el tercer grado inclusive.

Tanto el adherente como los integrantes del grupo familiar no deberán ser propietarios de inmueble alguno. Quedan exceptuados de este requisito quienes sean copropietarios de una vivienda, junto con otras personas ajenas al grupo familiar que se declara.

Art. 7°: FACULTASE al Departamento Ejecutivo Municipal a establecer las condiciones y requisitos específicos según cada proyecto o etapa de viviendas a realizarse en el marco del Programa PRO.MU.VI.





Municipalidad de Villa Allende
Av. Goycoechea 586 TE.(03543)-439280
E-mail: informes@villaallende.gov.ar
Villa Allende - Dpto. Colón - Córdoba

PROYECTOS ORDENANZAS FOLIO N° 395

Art. 8°: COSTO Y CÁLCULO DE CUOTA A PAGAR. El valor de la unidad habitacional estará compuesto por los siguientes ítems: a) Valor del Terreno; b) Infraestructura urbana y servicios básicos; c) Costos de la Construcción; y d) Gastos Administrativos que demande la ejecución de cada proyecto. Respecto del cálculo de la cuota a pagar por el vecino adherente variará según las características de cada proyecto o etapa del programa, consistiendo en una cuota parte del costo total de la vivienda prorrateada por el plazo que se estipule para su financiación. La cuota se actualizará mensualmente conforme la variación del Índice del Costo de la Construcción de Córdoba (ICC-Cba) publicado por el Ministerio de Economía y Gestión Pública del Gobierno de la Provincia de Córdoba.

Art. 9°: FACÚLTESE a la Autoridad de Aplicación la establecer el monto de entrega inicial de integración, la cantidad cuotas mensuales, valor de las mismas y/o entregas parciales, para cada proyecto o etapa del programa PRO.MU.VI.

Art. 10°: ADJUDICACIÓN. La adjudicación de las viviendas se efectuará: **a)** mediante ofertas que realicen los adjudicatarios, entre las que se adjudicará al que ofrezca mayor monto; o **b)** por completar el pago de cuotas y/o anticipos. En ninguno de los dos supuestos el monto ofertado puede ser menor al setenta y cinco por ciento (75%) del valor total de la vivienda incluyendo lote terreno e infraestructura urbana.

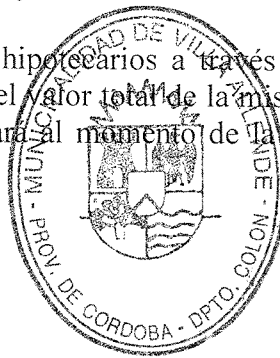
El vecino adherente podrá tomar por sus medios y responsabilidad un crédito personal o hipotecario para licitar o adelantar cuotas y así completar como mínimo el setenta y cinco por ciento (75%) del valor total de la vivienda incluyendo el lote terreno y la infraestructura urbana.

Al completar el setenta y cinco por ciento (75%) del valor total de la vivienda incluyendo el lote terreno y la infraestructura urbana, el o los vecinos adherentes, serán notificados de la adjudicación de la unidad habitacional que le corresponde.

Al ser notificado de la adjudicación, el adherente deberá abonar la suma ofertada dentro de los diez (10) días hábiles; en caso de no ser abonado el monto licitado u ofrecido, la comisión podrá notificar al siguiente vecino adherente según la mejor oferta de licitación del listado confeccionado, y que haya cumplido con las condiciones de la oferta. Así sucesivamente, con el resto de los vecinos adherentes que hubieren realizado la oferta correspondiente.

Art. 11°: OFERTAS PARA ADJUDICACIÓN. A partir de la cuota número 6, los vecinos adherentes podrán realizar las ofertas de licitación sobre la vivienda, teniendo en cuenta que en ningún caso su oferta podrá ser menor al setenta y cinco por ciento (75%) del valor total de la vivienda incluyendo lote terreno e infraestructura, y el vecino adherente no puede tener deuda al momento de licitar.

Aquellos vecinos que puedan acceder a créditos hipotecarios a través de instituciones bancarias, podrán licitar por las viviendas y deberán integrar el valor total de la misma en un plazo no mayor a seis meses. La adjudicación definitiva se concretará al momento de la integración efectiva de los fondos.





Municipalidad de Villa Allende
Av. Goycoechea 586 TE.(03543)-439280
E-mail: informes@villaallende.gov.ar
Villa Allende - Dpto. Colón - Córdoba

PROYECTOS ORDENANZAS FOLIO N° 396

Art. 12°: RECURSOS DEL PROGRAMA. Los recursos del PRO.MU.VI se integraran por:

1. Los aportes que realicen los adherentes en entrega inicial, o entregas parciales y mediante el pago de cuotas mensuales equivalentes en pesos o moneda de curso legal en porcentaje del valor del metro cuadrado obtenido en función al Índice del Costo de la Construcción de Córdoba (ICC-Cba) publicado por el Ministerio de Economía y Gestión Pública del Gobierno de la Provincia de Córdoba.
2. Los aportes que realicen los adherentes por adelanto de cuotas. El vecino adjudicatario de una vivienda podrá adelantar cuotas que disminuirán el saldo de metros cuadrados a pagar. En este caso puede disminuir el total de cuotas a pagar o la cantidad de metros a pagar por cada cuota pendiente.
3. Los aportes especiales que determine el Departamento Ejecutivo Municipal, tales como fondos provenientes de Programas Provinciales o Municipales de viviendas y/u otros aportes especiales, sean estos del propio Municipio o de otras entidades específicas. Estos aportes estarán destinados a los fines del financiamiento del programa y no se computarán como parte de pago por parte de los vecinos adjudicatarios.

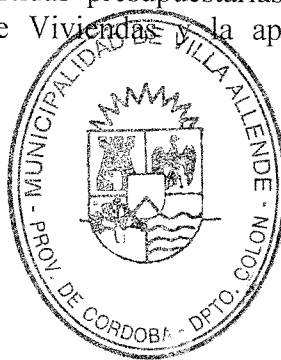
Art. 13°: CRÉASE la Comisión de Vivienda (CO.VI.) en el ámbito de la Secretaría de Promoción Familiar y Fortalecimiento Comunitario de la Municipalidad de Villa Allende, la que tendrá como objetivo la promoción, monitoreo y seguimiento del PRO.MU.VI y de los planes de vivienda que se instrumenten en el marco del mismo y actuará como organismo consultivo no vinculante del Departamento Ejecutivo Municipal en todo lo relacionado con el PRO.MU.VI.

Art. 14°: La Comisión de Vivienda (CO.VI) estará integrada en total por seis miembros, dos del Departamento Ejecutivo Municipal, un técnico responsable de la obra, un tribuno de cuentas elegido por los miembros del Tribunal de Cuentas, y dos vecinos adherentes al programa PRO.MU.VI., los que serán elegidos entre los postulantes sorteados para cada proyecto o etapa del programa, en acto seguido y también por sorteo.

Los miembros de la Comisión de Vivienda, no recibirán por el ejercicio de sus funciones retribución ni compensación de ninguna naturaleza.

Cada proyecto o etapa de viviendas del programa tendrá su propia Comisión de Vivienda, pudiendo repetirse en la distintas comisiones que se formen los miembros pertenecientes al Departamento Ejecutivo Municipal, el técnico responsable de la obra, y el tribuno del Tribunal de Cuentas Municipal, pero no los vecinos intervinientes, los cuales deberán ser los sorteados para cada proyecto o etapa del programa que motivo la formación de esa comisión

Art. 15°: DISPÓNGASE la utilización de partidas presupuestarias específicas necesarias para ejecución del presente Programa Municipal de Viviendas y la apertura de cuentas bancarias especiales.





Municipalidad de Villa Allende
Av. Goycoechea 586 TE.(03543)-439280
E-mail: informes@villaallende.gov.ar
Villa Allende - Dpto. Colón - Córdoba

PROYECTOS ORDENANZAS FOLIO N° 397

Art. 16°: SORTEO. Si la cantidad de vecinos postulantes supera el número de las unidades de vivienda del proyecto o etapa que integra el programa se procederá a un sorteo, en la modalidad, fecha y hora que establezca el Departamento Ejecutivo Municipal.

En dicho acto, también se elegirá por el mismo procedimiento de sorteo, de entre los vecinos adherentes al programa PRO.MU.VI, los dos que integrarán la Comisión de Vivienda de ese proyecto o etapa.

Si en cambio, la cantidad de vecinos postulantes no alcanza a cubrir el número de unidades habitacionales, se dará por concluido el programa por no contar con los vecinos postulantes necesarios para asegurar la sustentabilidad económica del mismo.

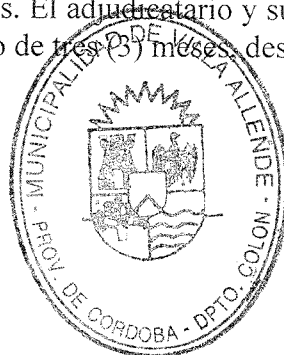
Art. 17°: ADHESIÓN AL PROGRAMA Y FIRMA DE LA ACEPTACIÓN. Dentro de los diez (10) días hábiles de efectuado el sorteo, los vecinos postulantes seleccionados deberán firmar el acta de adhesión y aceptación del acuerdo particular que en cada caso se celebre para integrar el "Programa Municipal de Vivienda (PRO.MU.VI)". Para el caso de negativa de algún vecino postulante sorteado, se cubrirá su lugar con el siguiente postulante según el orden del sorteo, hasta completar las vacantes de la etapa o proyecto del programa.

Art. 18°: PRIORIDAD DE CUPO EN EL SORTEO. Tendrán asegurados un cupo del diez por ciento (10%) de las unidades de viviendas disponibles para sorteo en cada etapa o proyecto del programa, los vecinos postulantes cuyo grupo familiar este integrado con personas con discapacidad o madres solteras con al menos dos hijos menores de edad.

Se conformará este grupo de postulantes en forma previa al acto de sorteo y será informado a todos los vecinos postulantes; de no llegar su número al cupo del diez por ciento (10%) de las viviendas a construirse en esa etapa, será cubierto el faltante remanente de dicho cupo con el resto de los vecinos postulantes al programa. Para el supuesto de superar la cantidad de postulantes de ese grupo de vecinos el cupo antes mencionado de las viviendas a construirse, los no beneficiados en el sorteo serán incluidos entre el resto de los postulantes por el remanente de las viviendas.

El sorteo además de establecer los beneficiarios para continuar el proceso de selección del programa, servirá también para fijar un "orden de prioridad numérico" entre ellos y para aquellos vecinos postulantes que no salieron sorteados, para reemplazar a aquellos vecinos que por algún motivo no pudieran continuar dentro del programa.

Art. 19°: ENTREGA DE LAS UNIDADES HABITACIONALES. Una vez abonado el setenta y cinco por ciento (75%) del valor total de la vivienda, se deberá entregar la unidad habitacional al vecino adherente dentro de los seis (6) meses. El adjudicatario y su grupo familiar deberán habitar la unidad de vivienda asignada dentro del plazo de tres (3) meses, desde la fecha del acto de entrega.





Municipalidad de Villa Allende
Av. Goycoechea 586 TE.(03543)-439280
E-mail: informes@villaallende.gov.ar
Villa Allende - Dpto. Colón - Córdoba

PROYECTOS ORDENANZAS FOLIO N° 398

Art. 20°: IMPUESTOS Y TASAS. Estará a cargo exclusivo de los adjudicatarios el pago de todos los tributos y tasas que recaigan sobre la propiedad a partir de la fecha del acto de entrega de la unidad habitacional.

Art. 21°: PROHIBICIÓN. Se prohíbe a los adjudicatarios ceder a título gratuito u oneroso, alquilar o dar en comodato la vivienda que le fuera adjudicada hasta la cancelación total del precio de la vivienda.

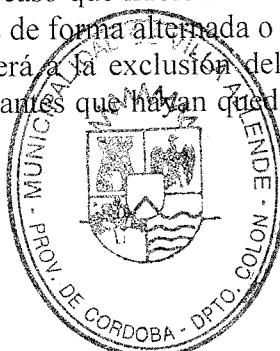
Art. 22°: PAGOS. Las cuotas mensuales deberán ser abonadas entre los días primero 1° al quince (15) de cada mes, o el inmediato hábil posterior. La Autoridad de Aplicación podrá prorrogar este plazo, por razones fundadas. Los titulares adherentes podrán efectuar pagos de cuotas extraordinarias por adelantado, esta acción debe ser notificada y aprobada por la Comisión de Vivienda para el nuevo cálculo del valor de la cuota mensual. El pago por adelantado se efectuará al momento de abonarse la correspondiente cuota mensual.

Art. 23°: FALTA DE PAGO. La falta de pago de tres cuotas mensuales alternadas o consecutivas generará automáticamente la subrogación del vecino deudor por un nuevo vecino en función al orden de mérito obtenido en el sorteo, quién podrá licitar por la vivienda compensando al vecino deudor con un pago igual al total de metros cuadrados efectivamente pagados por el vecino deudor al valor del valor del metro cuadrado obtenido en función al Índice del Costo de la Construcción de Córdoba (ICC-Cba) publicado por el Ministerio de Economía y Gestión Pública del Gobierno de la Provincia de Córdoba al momento del último mes efectivamente abonado por el vecino deudor moroso. Para el supuesto de que ningún vecino esté dispuesto a compensar al vecino deudor, la Municipalidad de Villa Allende podrá en cualquier momento compensarlo y volver a disponer de esa vivienda para otro vecino beneficiario del programa en las condiciones descritas en la presente.

Art. 24°: INCUMPLIMIENTOS. El incumplimiento por parte de los adherentes de cualesquiera de las obligaciones establecidas por la presente Ordenanza, y su reglamentación, como las que surjan de los instrumentos contractuales que suscriban con la Municipalidad de Villa Allende, facultará al Departamento Ejecutivo a declarar la resolución culpable de la adhesión disponiendo la baja del adherente.

En caso de resolución de la adhesión al proyecto o de renuncia, se le reintegrará al adherente el importe equivalente al setenta y cinco por ciento (75%) de la suma total de dinero abonada hasta ese momento, en concepto de entrega inicial, cuotas mensuales y/o adelantos, de corresponder. El importe resultante se reintegrará en un plazo de hasta dos (2) años a partir de la fecha de baja del plan, sea por renuncia o resolución, según lo establezca la autoridad de aplicación.

El reemplazo del vecino adherente deudor. En el caso que hubiera uno o más vecinos adherentes no cumplidores por más de tres (3) cuotas adeudadas de forma alternada o consecutiva, que no hayan sido adjudicados, la Comisión de Vivienda procederá a la exclusión del o los vecinos adherentes deudores morosos, y convocará a los vecinos postulantes que hayan quedado en orden prioritario al momento del sorteo de los postulantes.





Municipalidad de Villa Allende
Av. Goycochea 586 TE.(03543)-439280
E-mail: informes@villaallende.gov.ar
Villa Allende - Dpto. Colón - Córdoba

PROYECTOS ORDENANZAS FOLIO N° 399

La comisión de Vivienda evaluará con el vecino postulante la manera en que se integrará al programa según el monto que el vecino excluido haya abonado hasta dicho momento, acordando con el nuevo postulante el monto de entrega inicial y la determinación del valor de la cuota.

En el supuesto de que al vecino adherente deudor moroso ya le hubiere sido adjudicada la vivienda se ejecutarán las garantías presentadas al momento de la entrega de la misma.

Para el supuesto de tratarse de un adjudicatario que se encuentre habitando la vivienda, deberá proceder a desalojar la unidad habitacional y ponerla a disposición de la Municipalidad de Villa Allende, dejándola libre de cosas y de personas que de él dependan, en un plazo no superior a treinta (30) días corridos, bajo apercibimiento de proceder a su desalojo y lanzamiento por la vía prevista en artículo 121 y siguientes de la Ley de Procedimientos Administrativo de la Provincia de Córdoba N° 6658 y sus modificatorias.

Art. 25°: ESCRITURA. La escritura traslativa de dominio de la vivienda se otorgará a los adjudicatarios con posterioridad a que hayan cancelado en forma total el precio de la misma y cumplido con todas las obligaciones impuestas por la presente Ordenanza, debiendo ser autorizada por ante el escribano de registro que designe el Municipio de Villa Allende, siendo la totalidad de los costos del acto escriturario a cargo del adjudicatario.

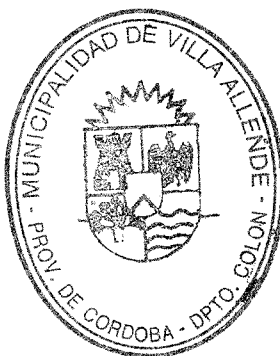
La falta de suscripción de la escritura pública por el adjudicatario dentro del plazo por el cual fue citado, sin causa justificada, implicará la asunción de los costos que dicha omisión genere sin perjuicio de los otros efectos legales a que hubiese lugar.

Art.26°: CARÁCTER DE LAS DECLARACIONES. Todas las declaraciones y/o manifestaciones que los beneficiarios efectuasen a los fines de acogerse a los beneficios de esta Ordenanza, ya sea en forma espontánea o a requerimiento de autoridad municipal, tendrán el carácter de declaración jurada.

Art. 27°: FACÚLTESE al Departamento Ejecutivo Municipal a fin de que proceda a reglamentar vía decreto las disposiciones de la presente Ordenanza que requieran reglamentación para ser operativas o por ser necesarias a fin de resolver las cuestiones técnicas, económicas y/o legales que se pudieran presentar en la ejecución de la presente.

Art. 28°: De forma.

AGUSTIN GONZALEZ DEL PINO
Sec. Prom. Familiar y Fort. Comunitario
Municipalidad de Villa Allende



Cr. PABLO CORNET
INTENDENTE
MUNICIPALIDAD DE VILLA ALLENDE



Municipalidad de Villa Allende

Av. Goycoechea 586 TE.(03543)-439280

E-mail: informes@villaallende.gov.ar

Villa Allende - Dpto. Colón - Córdoba

	CONCEJO DELIBERANTE DE VILLA ALLENDE SECRETARIA
Nº EXPTE:	711
FECHA:	03 / 12 / 2025
FOLIO:	
FIRMA:	

Villa Allende, 03 de Diciembre de 2025.

Sra.

Presidente del Concejo Deliberante

De la Municipalidad de Villa Allende

MARIA TERESA RIUCAZAUX DE VELEZ

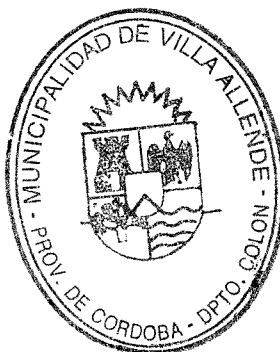
S / D

De mi mayor consideración:

Tengo el agrado de dirigirme a Ud. y al cuerpo Legislativo que preside, a los efectos de elevar para su tratamiento y aprobación **"PROYECTO DE ORDENANZA FONDO DE DESARROLLO URBANO CIUDAD DE VILLA ALLENDE.**

Sin otro particular, saluda a Ud. atentamente

MANUEL LUIS DE PALACIOS
SECRETARIO DE PLANIFICACION
GENERAL Y MODERNIZACION
MUNICIPALIDAD DE VILLA ALLENDE



Cr. PABLO CORNET
INTENDENTE
MUNICIPALIDAD DE VILLA ALLENDE



Municipalidad de Villa Allende
Av. Goycoechea 586 TE.(03543)-439280
E-mail: informes@villaallende.gov.ar
Villa Allende - Dpto. Colón - Córdoba

PROYECTOS ORDENANZAS FOLIO N° 387

PROYECTO DE ORDENANZA FONDO DE DESARROLLO URBANO CIUDAD DE VILLA ALLENDE

VISTO:

La Ordenanza de Uso y Ocupación de Suelo N° 37/19 y sus modificaciones recientemente aprobadas.

La necesidad de lograr un crecimiento ordenado de la ciudad de Villa Allende garantizando la infraestructura adecuada para el mismo y la eficiente prestación de los servicios públicos y conectividad.

Y CONSIDERANDO:

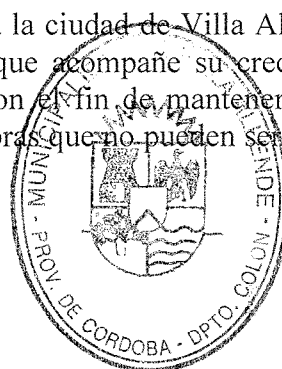
Que la Ordenanza N° 37/19 de Fraccionamiento Uso y Ocupación del Suelo en la Ciudad de Villa Allende y su actualización recoge la experiencia de cinco (5) años de su aplicación con cambios en la normativa de uso de suelo de algunos sectores de la ciudad. Que la aplicación de esta actualizada normativa está sujeta a la ejecución de las obras de infraestructura necesarias que posibiliten su ejecución.

Que la normativa actualiza la demanda de densificación creciente acompañando los cambios demográficos y permitiendo nuevas tipologías atendiendo la demanda. Que las mismas han sido previstas otorgando mayor aprovechamiento en el uso y ocupación de suelo, en parcelas adyacentes a las infraestructuras ya dotadas de servicios ubicadas en Barrio Golf y aquellas vinculadas a los principales corredores de la ciudad de Villa Allende.

Que es necesario instrumentar un mecanismo que recoja parte del mayor valor otorgado por la normativa actualizada, a los fines de posibilitar la ejecución de obras de infraestructura y el mejoramiento de servicios inclusive en otros sectores más postergados de la ciudad, siendo necesario contemplar el pago de un monto correspondiente a esa diferencia de mayor valor otorgado por la nueva normativa a las mencionadas parcelas.

Que el principio subyacente para obtener dicho recupero por parte del Municipio es que el desarrollo urbano debe ser autofinanciado, al menos parcialmente, con los recursos que él mismo produce.

Que en tal sentido es imprescindible dotar a la ciudad de Villa Allende de infraestructura urbana, servicios de calidad y de conectividad vial que acompañe su crecimiento demográfico y procure una mejor calidad de vida de sus vecinos con el fin de mantener y promover desarrollo urbano equilibrado y sostenible, con la ejecución de obras que no pueden ser afrontadas con recursos





Municipalidad de Villa Allende
Av. Goycochea 586 TE.(03543)-439280
E-mail: informes@villaallende.gov.ar
Villa Allende - Dpto. Colón - Córdoba

PROYECTOS ORDENANZAS FOLIO N° 388

corrientes del municipio, siendo necesario que la Administración Municipal cuente con recursos e instrumentos financieros asignados específicamente a financiar su ejecución.

Por todo ello:

**EL CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE VILLA ALLENDE
SANCIONA CON FUERZA DE**

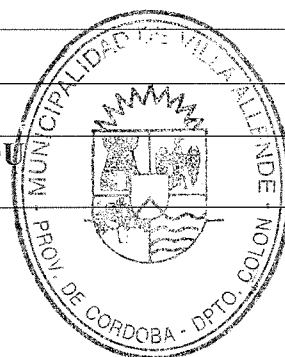
ORDENANZA N°

Artículo 1°.- **DISPONER** la creación del “FONDO DE DESARROLLO URBANO” destinado al financiamiento e inversión de programas y proyectos y la ejecución de obras de infraestructura urbana con el objetivo de promover el desarrollo de la ciudad y mejorar la calidad de vida de sus vecinos posibilitando el desarrollo equilibrado y sostenible.

Artículo 2°.- Estarán sujetos al aporte al FONDO DE DESARROLLO URBANO creado por la presente ordenanza de conformidad a las modificaciones normativas realizadas en la Ordenanza de Fraccionamiento, Ocupación y Uso de Suelo, N° 37/19:

- a) **CORREDORES:** En las parcelas correspondientes a corredores beneficiadas por cambios normativos en los que se autoriza mayor aprovechamiento de la ocupación de uso de suelo, se aportará entre un tres por ciento (3%) y siete por ciento (7%) del mayor valor que surja de los metros efectivamente a construir en función a la Ordenanza 37/19 y sus modificaciones y los metros construibles de acuerdo a la ordenanza vigente con anterioridad a la modificación introducida en el presente año de la Ordenanza 37/19, de conformidad a lo siguiente:

	CORREDOR
C1	Av. Padre Luchesse - por normativa que supere 15 metros de altura hasta un máximo de 18 metros. FDU: 7% (siete por ciento)
C2	Av. Rio de Janeiro, Derqui, Patricios. FDU: 5% (cinco por ciento)
C3	Av. Goycochea. FDU: 3% (tres por ciento)
C4	Av. Roque Saenz Peña. FDU: 5% (cinco por ciento)
C5	Av. Bodereau. FDU: 5% (cinco por ciento)
C6	Av. Elpidio Gonzalez. No aporta FDU
C7	Av. Del Carmen - FDU: 3% (tres por ciento)
C8	Av. Puerto Argentino. FDU: 3% (tres por ciento)
C9	Av. Neuquén. FDU: 3% (tres por ciento)
C10	Aeropuerto. Ordenanza N° 47/24 - No aporta FDU





Municipalidad de Villa Allende
Av. Goycoechea 586 TE.(03543)-439280
E-mail: informes@villaallende.gov.ar
Villa Allende - Dpto. Colón - Córdoba

PROYECTOS ORDENANZAS FOLIO N° 389

- b) GOLF: En las parcelas correspondientes a lotes ubicados en el Barrio Golf en las zonas E2; E3 y E4 que opten por la ejecución de viviendas colectivas se aportará un diez por ciento (10%) del mayor valor que surja de los metros efectivamente a construir en función a la Ordenanza 37/19 y sus modificaciones y los metros construibles de acuerdo a la ordenanza vigente con anterioridad a la modificación de la Ordenanza 37/19.
- c) ZONA ESTE: Para las parcelas ubicadas en la denominadas Zona Este, en las que se autoriza la aprobación de proyectos de urbanización que se acuerden en concertación con el Poder Ejecutivo, mediante la celebración de Convenios Urbanísticos, sujetos a la aprobación del Concejo Deliberante, se establece que la concertación deberá contemplar un aporte al Fondo de Desarrollo Urbano de un mínimo de quince (15) por ciento de la tierra libre de calles, en virtud de la autorización del citado fraccionamiento.
- A los fines de concertación se deberán contemplar los lineamientos establecidos en el documento de Lineamientos de Urbanización de Zona Este (Master Plan), que se adjunta en la Ordenanza de Fraccionamiento, ocupación y Uso de Suelo.

En el caso que la urbanización contemple la ejecución de proyectos de equipamiento, o la ejecución de viviendas colectivas o agrupadas se deberá determinar el aporte considerando como base los indicadores previstos para la urbanización.

Art. 3°.- INTEGRACIÓN - MOMENTO Y CÁLCULO. A los fines de la integración de los aportes establecidos en el artículo anterior se podrá hacer efectiva su integración, a opción del municipio, mediante cualquiera de las siguientes modalidades, ya sea en forma alternativa o combinada:

- a) En dinero en efectivo.
- b) Transfiriendo al dominio municipal un porcentaje de la superficie urbanizada o de similares características (en lotes enteros)
- c) Mediante la ejecución de obras de infraestructura que se acuerden con el Municipio.

MOMENTO DE LA INTEGRACIÓN.

En el caso de que los aportes fueran realizados de conformidad a lo establecido en inciso a) en dinero en efectivo, el mismo deberá ser realizado al momento de la visación de los planos de proyecto por parte de la Municipalidad.





Municipalidad de Villa Allende
Av. Goycoechea 586 TE.(03543)-439280
E-mail: informes@villaallende.gov.ar
Villa Allende - Dpto. Colón - Córdoba

PROYECTOS ORDENANZAS FOLIO N° 390

En el caso que el aporte sea de conformidad a lo establecido en el punto b) mediante la cesión de lotes al Municipio, el aporte será contemplando la cesión de lotes enteros.

A los fines del aporte, el desarrollista efectivizará la cesión de dichos lotes mediante boleto a favor del Municipio estableciendo e identificando la cantidad de lotes a ser cedidos, pudiendo diferir la asignación definitiva de los mismos al momento de obtenerse la aprobación del Proyecto mediante la obtención de la Licencia Ambiental correspondiente.

CÁLCULO DE LA INTEGRACIÓN

CONSTRUCCIÓN.

A los fines del cálculo del monto de integración al Fondo de Desarrollo Urbano, en los casos de construcción, se tomará como valor de referencia para el metro cuadrado construido el que establece la Provincia de Córdoba por medio de la Dirección General de Estadísticas y Censos, conocido como ICC (Valor Total del Metro Cuadrado en Pesos) multiplicado por 1,75 (uno coma setenta y cinco).

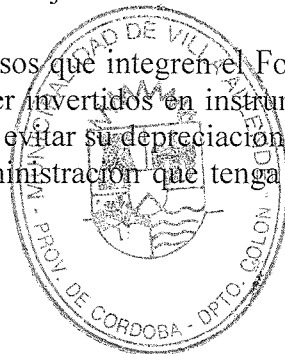
VALOR DE LA TIERRA.

A los fines de establecer el valor de venta de los mismos, se tomará como base mínima el valor que publica IDECOR en el Portal Oficial Mapas Córdoba.

Art. 4 °. RECURSOS DEL FONDO. El Fondo de Desarrollo Urbano estará integrado por los siguientes recursos.

- a) Recursos provenientes de aportes de desarrollos comprendidos en la presente ordenanza.
- b) El producido de la venta de tierra de dominio privado municipal que autorice el Concejo Deliberante.
- c) Recursos provenientes de créditos o aportes de organismos internacionales de crédito, gestionados y con destino a los fines propios del Fondo de Desarrollo Urbano.
- d) Las donaciones y legados que se destinen al Fondo.
- e) Los aportes provenientes del Estado Nacional, Estado Provincial y de sus entes autárquicos y/o descentralizados, gestionados y con destino a los fines propios del Fondo de Desarrollo Urbano
- f) Los rendimientos y excedentes producto de las inversiones que, con los recursos que conforman el Fondo de Desarrollo Urbano, se hayan realizado.
- g) Cualquier otro aporte o recurso que establezca el Poder Ejecutivo.

Art. 5 - APLICACIÓN DE LOS RECURSOS. Los recursos que integren el Fondo de Desarrollo Urbano y que no tengan una asignación inmediata podrán ser invertidos en instrumentos financieros avalados por la Comisión Nacional de Valores a los fines de evitar su depreciación para lo cual, si así fuera necesario, podrá constituirse un Fideicomiso de Administración que tenga a su cargo dichas inversiones.





Municipalidad de Villa Allende
Av. Goycochea 586 TE.(03543)-439280
E-mail: informes@villaallende.gov.ar
Villa Allende - Dpto. Colón - Córdoba

PROYECTOS ORDENANZAS FOLIO N° 391

Art. 6 ESTABLECER que los recursos generados mediante el "Fondo de Desarrollo Urbano" serán de afectación específica a los fines de la ejecución de proyectos y obras relacionados con equipamiento, infraestructura vial incluyendo ciclovías, saneamiento y de canalización o intervención en arroyos que establezca el Departamento Ejecutivo.

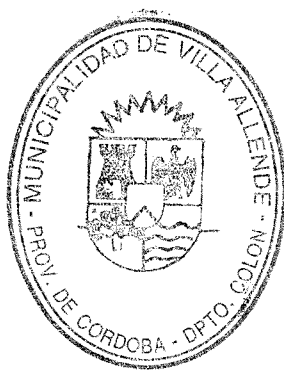
La administración de dichos recursos será realizada por autorización conjunta del intendente y del Secretario de Planificación General y de Modernización y/o el que en el futuro lo sustituya.

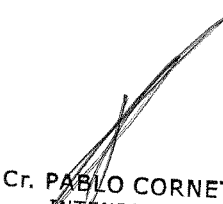
Art. 7°: La Autoridad de Aplicación de la presente ordenanza será la Secretaría de Planificación General y Modernización que deberá elaborar un informe anual referido a la gestión, ingresos y destinos del Fondo de Desarrollo Urbano, el que será remitido al Concejo Deliberante para su conocimiento.

Art. 8°: El Departamento Ejecutivo Municipal dictará, de corresponder, los actos reglamentarios que fueran necesarios a los fines de aplicar e interpretar los aspectos comprendidos en la presente Ordenanza.

Art. 9°: De forma.

MANUEL LUIS DE PALACIOS.
SECRETARIO DE PLANIFICACION
GENERAL Y MODERNIZACION
MUNICIPALIDAD DE VILLA ALLENDE




Cr. PABLO CORNET
INTENDENTE
MUNICIPALIDAD DE VILLA ALLENDE