

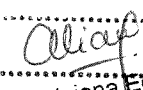


Municipalidad de Villa Allende

Av. Goycochea 586 TE.(03543)-439280

E-mail: informes@villaallende.gov.ar

Villa Allende - Dpto. Colón - Córdoba

	
CONCEJO DELIBERANTE DE VILLA ALLENDE	
SECRETARIA	
Nº EXTE	27-26
FECHA	12/08/2020
FOLIO	
FIRMA	
Dra. Ariana Edith Ali	
Sec. Concejo Deliberante	
Villa Allende	

Villa Allende 11 de Agosto de 2020.-

Sra.

Presidente del Concejo Deliberante

De la Municipalidad de Villa Allende

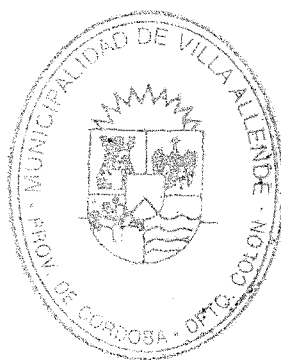
MARIA TERESA RIUCAZAUX DE VELEZ

S / D

De mi mayor consideración:

Tengo el agrado de dirigirme a Ud. y al Cuerpo Legislativo que preside, a fin de elevar **PROYECTO ORDENANZA RATIFICANDO CONVENIO SUSCRITO ENTRE LA MUNICIPALIDAD DE VILLA ALLENDE, LA FUNDACION EDUCATIVA LITTLEMORE Y TISVA S.A.**

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




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 DE ORDENANZAS FOLIO N° 73

**PROYECTO ORDENANZA RATIFICANDO CONVENIO SUSCRITO
ENTRE LA MUNICIPALIDAD DE VILLA ALLENDE, LA FUNDACION
EDUCATIVA LITTLEMORE Y TISVA S.A.**

VISTO:

El Convenio de Concertación Administrativa y Urbanística para la implantación transitoria de ESTABLECIMIENTO EDUCATIVO DE NIVEL INICIAL Y PRIMARIO en Area Rural Este de la Ciudad de Villa Allende, suscripto con fecha 21 de Julio de 2026 “ad referéndum” del Concejo Deliberante;

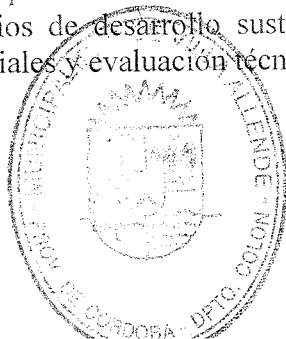
Y CONSIDERANDO:

Que el Convenio de Concertación Administrativa y Urbanística para la implantación transitoria de establecimiento educativo de nivel inicial y primario en Area Rural Este de la Ciudad de Villa Allende, fue suscripto entre el Sr. Gonzalo Olmedo Castellanos D.N.I. N° 34.839.018, en su carácter de Presidente de la FUNDACION EDUCATIVA LITTLEMORE; la Sra. Nora Maria Luisa Bencich D.N.I. N° 16.821028, en su carácter de Presidente de la Sociedad TISVA S.A., el Sr. Intendente Municipal y el Sr. Secretario de Planificación General y Modernización de la Municipalidad de Villa Allende.

Que el convenio mencionado, tiene como objeto establecer el marco jurídico, administrativo y técnico preliminar para que la Institución Educativa pueda solicitar la autorización singular, transitoria y condicionada de implantación y funcionamiento de un establecimiento educativo de nivel inicial y primario en el inmueble de propiedad de TISVA S.A., ubicado en Area Rural Este de Villa Allende.

Que la Carta Orgánica Municipal marca la autonomía Municipal, el principio de legalidad, la función social y ecológica de la propiedad, la promoción de la educación, la protección del ambiente, la planificación del desarrollo local y la competencia municipal para ordenar y regular el uso e intensidad del suelo urbano y rural.

Que la Ordenanza N° 37/19 regula el fraccionamiento, uso y ocupación del suelo dentro del radio municipal de Villa Allende, clasificando áreas, zonas y corredores, estableciendo criterios de desarrollo sustentable, preservación ambiental, conectividad, equipamientos sociales y evaluación técnica de proyectos.





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

PROYECTOS DE ORDENANZAS FOLIO N° 74

Que la implantación transitoria del Establecimiento Educativo LITTLEMORE, se propone en el Area Rural Este, fuera del área Urbana Normada y en un ámbito clasificado como no urbanizable, por lo que corresponde otorgar autorización con carácter excepcional, intransferible, transitoria y no generadora de derechos alguno a más de los estrictamente fijados en el convenio suscripto.

Que corresponde a éste Concejo Deliberante la ratificación del presente convenio conforme a lo dispuesto en el artículo 91 inciso 18 de la Carta Orgánica Municipal.

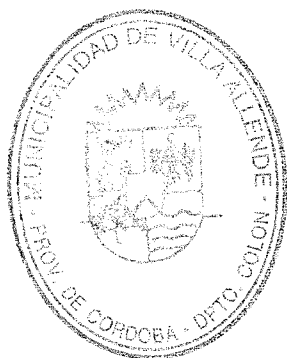
Por ello:

**EL CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE VILLA
ALLENDE SANCIONA CON FUERZA DE
ORDENANZA N° /26**

Art. 1°.- RATIFÍCASE en todos sus términos el Convenio de Concertación Administrativa y Urbanística para la implantación transitoria de establecimiento educativo de nivel inicial y primario en Area Rural Este de la Ciudad de Villa Allende, suscripto entre el Sr. Gonzalo Olmedo Castellanos D.N.I. N° 34.839.018, en su carácter de Presidente de la FUNDACION EDUCATIVA LITTLEMORE; la Sra. Nora Maria Luisa Bencich D.N.I. N° 16.821028, en su carácter de Presidente de la Sociedad TISVA S.A., y el Intendente Municipal Sr. PABLO CORNET y el Secretario de Planificación General y Modernización de la Municipalidad de Villa Allende, Sr. MANUEL DE PALACIOS, con fecha 21 de Julio de 2026 .cuyo texto y anexos, que en la cantidad de diez (10) fojas útiles se acompañan y pasan a formar parte integrante de la presente Ordenanza.

Art. 2°.- De forma.

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



Cr. PABLO CORNET
INTENDENTE
MUNICIPALIDAD DE VILLA ALLENDE

**CONVENIO DE CONCERTACIÓN ADMINISTRATIVA Y URBANÍSTICA
PARA LA IMPLANTACIÓN TRANSITORIA DE ESTABLECIMIENTO EDUCATIVO DE
NIVEL INICIAL Y PRIMARIO EN ÁREA RURAL ESTE**

En la ciudad de Villa Allende, Provincia de Córdoba, a los 21 días del mes de julio del año 2026, entre las PARTES que a continuación se detallan:

Por una parte la Sra. **NORA MARÍA LUISA BENCICH**, CUIT 27-16821028-6, por derecho propio en su carácter de propietaria del inmueble objeto de la presente con domicilio real en calle Río de Janeiro 2001, Villa Allende, Provincia de Córdoba, en adelante denominada LA PROPIETARIA; a su vez se presenta en carácter de presidente de la sociedad **TISVA S.A.**, propietaria del desarrollo inmobiliario VIARAVA;

El Sr. Gonzalo Olmedo Castellanos, D.N.I. N° 34.839.018, en su carácter de Presidente de la **FUNDACIÓN EDUCATIVA LITTLEMORE**, CUIT 30-71900564-7, con domicilio legal en Los Álamos 1111 , Manzana 63, Lote 542, Barrio La Rufina, La Calera, Provincia de Córdoba, en adelante denominada LA INSTITUCIÓN EDUCATIVA;

Y los Sres. Pablo Manuel Cornet, D.N.I. N° 29.063.010 en su carácter de intendente Municipal y el Sr. Manuel Luis de Palacios, D.N.I. N° 29.063.300, Secretario de Planificación General y Modernización en representación de la **MUNICIPALIDAD DE VILLA ALLENDE**, en adelante denominada LA MUNICIPALIDAD.

CONVIENEN en celebrar el presente CONVENIO, el que se registrá por las siguientes cláusulas:

ANTECEDENTES Y FUNDAMENTOS

Que la Carta Orgánica Municipal reconoce la autonomía municipal, el principio de legalidad, la función social y ecológica de la propiedad, la promoción de la educación, la protección del ambiente, la planificación del desarrollo local y la competencia municipal para ordenar y regular el uso e intensidad del suelo en el territorio urbano y rural.

Que la Ordenanza N° 37/19 regula el fraccionamiento, uso y ocupación del suelo dentro del radio municipal de Villa Allende, clasificando áreas, zonas y corredores, y estableciendo



criterios de desarrollo sustentable, preservación ambiental, conectividad, equipamientos sociales y evaluación técnica de proyectos.

Que el predio individualizado se localiza en el Área Rural Este, fuera del área urbana normada y en un ámbito clasificado como no urbanizable, por lo que cualquier autorización para implantar un uso institucional educativo debe ser interpretada restrictivamente, como autorización excepcional, singular, transitoria, condicionada y no generadora de derechos para urbanizar, subdividir, lotear o modificar la zonificación general.

Que la actividad proyectada consiste en la instalación y funcionamiento de un establecimiento educativo formal, de gestión privada, destinado al nivel inicial y primario, con dictado de clases en turno diurno y con matrícula progresiva y limitada, en cumplimiento de la normativa educativa provincial.

Que, de acuerdo con la documentación técnica preliminar agregada como Anexo I y Anexo II, el proyecto se implanta sobre un predio de aproximadamente 9.720,56 m², con una superficie cubierta proyectada de aproximadamente 1.101,10 m² en planta baja y un área deportiva/recreativa aproximada de 600 m², incluyendo accesos controlados, circulación interna tipo "loop", zonas de ascenso y descenso, estacionamiento, transporte escolar, patios, huerta educativa, senderos y espacios de expansión exterior.

Que el Plan de Metas 2024-2027 de la Municipalidad de Villa Allende contempla, entre otros lineamientos, promover la educación y el trabajo formal como motor de movilidad social, fortalecer iniciativas educativas y deportivas, promover un crecimiento planificado y sostenible, fomentar la participación de propietarios e inversionistas en la planificación territorial, y potenciar la radicación de instituciones educativas.

Que la MUNICIPALIDAD considera de interés público local evaluar la factibilidad de la implantación transitoria del proyecto educativo, siempre que se garantice la compatibilidad territorial, el bajo impacto, la seguridad vial, la suficiencia de servicios, la protección ambiental e hídrica, y el cumplimiento de la normativa provincial y municipal aplicable.

Que la PROPIETARIA y la INSTITUCIÓN EDUCATIVA han acordado la celebración de un contrato de locación en relación con la fracción afectada al establecimiento educativo proyectado.

Que las PARTES manifiestan su voluntad de instrumentar un esquema de colaboración público-privada que permita someter el proyecto al control institucional del Concejo



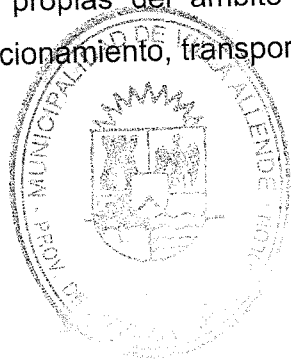
Deliberante y, posteriormente, al control técnico del Departamento Ejecutivo, sin afectar las potestades de policía, planeamiento, fiscalización y revocación de la MUNICIPALIDAD.

PRIMERA. OBJETO: El presente convenio tiene por objeto establecer el marco jurídico, administrativo y técnico preliminar para que la INSTITUCIÓN EDUCATIVA pueda solicitar la autorización singular, transitoria y condicionada de implantación y funcionamiento de un establecimiento educativo de nivel inicial y primario en el inmueble de titularidad de la PROPIETARIA, ubicado en Área Rural Este de Villa Allende, exclusivamente conforme el proyecto individualizado en el Anexo I y Anexo II y sujeto a ratificación por ordenanza del Concejo Deliberante.

SEGUNDA. NATURALEZA JURÍDICA Y ALCANCE RESTRICTIVO: La autorización que se gestione en virtud del presente convenio tendrá carácter excepcional, nominada, no transferible, transitoria, condicionada y revocable. No importará cambio general de zonificación, incorporación del inmueble al área urbana, declaración de área urbanizable, autorización para urbanizar, subdividir, lotear, constituir propiedad horizontal, ni habilitación de usos residenciales, comerciales, industriales, recreativos masivos o de cualquier otro uso distinto del educativo aquí previsto.

TERCERA. CONDICIÓN SUSPENSIVA LEGISLATIVA: El presente convenio se suscribe ad referendum del Concejo Deliberante de la Municipalidad de Villa Allende. Ninguna de sus cláusulas generará derecho adquirido, permiso de obra, habilitación, factibilidad definitiva ni autorización de funcionamiento hasta tanto: (i) el Concejo Deliberante ratifique el convenio y autorice el tratamiento del proyecto específico mediante ordenanza; (ii) el Departamento Ejecutivo dicte los actos administrativos técnicos que correspondan; y (iii) la INSTITUCIÓN EDUCATIVA obtenga las autorizaciones provinciales pertinentes.

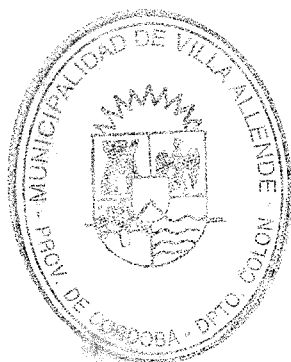
CUARTA. IDENTIFICACIÓN DEL PROYECTO AUTORIZADO: El proyecto será el descrito en el Anexo I y Anexo II y en la documentación técnica que se agregue al expediente administrativo. A los fines de la autorización, se considera comprendido exclusivamente: establecimiento educativo de nivel inicial y primario, funcionamiento diurno, actividades curriculares y complementarias propias del ámbito escolar, áreas de expansión, patios, huerta educativa, senderos, estacionamiento, transporte escolar, drop off / pick up, seguridad y espacios de apoyo.



QUINTA. PLAZO: La autorización municipal tendrá un plazo de treinta y seis (36) meses contados desde la habilitación municipal de funcionamiento, prorrogable por única vez por hasta veinticuatro (24) meses mediante acto fundado del Departamento Ejecutivo, siempre que no se modifique sustancialmente el proyecto, subsistan las condiciones de bajo impacto y el Concejo Deliberante no disponga lo contrario. Vencido el plazo, la continuidad requerirá nueva autorización legislativa o adecuación a la normativa territorial vigente.

SEXTA. OBLIGACIONES DE LA PROPIETARIA: La PROPIETARIA, en su carácter de titular dominial del inmueble y sin participar en la gestión del establecimiento educativo que se proyecta, de exclusiva titularidad de la INSTITUCIÓN EDUCATIVA, se obliga a: a) acreditar su legitimación dominial y libre disponibilidad de la fracción del inmueble para el destino proyectado; b) autorizar expresamente a la INSTITUCIÓN EDUCATIVA a gestionar permisos, planos, factibilidades y habilitaciones; c) suscribir la documentación técnica que requiera su intervención como titular; d) no invocar este convenio como antecedente para urbanizar, subdividir, cambiar la zonificación o reclamar mayores aprovechamientos; e) informar oportunamente cualquier transferencia, gravamen, restricción o conflicto que afecte el inmueble.

SÉPTIMA. OBLIGACIONES DE LA INSTITUCIÓN EDUCATIVA: La INSTITUCIÓN EDUCATIVA se obliga a: a) tramitar y obtener la autorización educativa provincial que corresponda; b) presentar planos municipales, memoria descriptiva, factibilidades de servicios y toda documentación que exijan las áreas municipales; c) cumplir el Código Rector de Arquitectura Escolar y la normativa provincial aplicable; d) contratar seguros de responsabilidad civil, accidentes, incendio y los que resulten exigibles; e) ejecutar a su costo las obras internas, accesos, estacionamiento, señalética e iluminación g) no iniciar obra ni actividad sin permisos; h) no realizar ampliaciones, cambios de nivel educativo, eventos masivos, actividades comerciales ni usos ajenos al objeto sin autorización previa y, cuando corresponda, nueva intervención del Concejo Deliberante.



OCTAVA. OBLIGACIONES DE LA MUNICIPALIDAD: La MUNICIPALIDAD se obliga a: a) remitir el presente convenio al Concejo Deliberante para su tratamiento; b) tramitar el expediente con intervención de las áreas técnicas, legales, ambientales, obras privadas, planeamiento y toda otra que corresponda; c) evaluar factibilidad de localización, d) dictar, en caso de cumplirse los requisitos, los actos administrativos de factibilidad, permiso de obra, visación, habilitación y control dentro del marco de la ordenanza ratificatoria; e) ejercer el poder de policía, inspección y sanción dentro de sus competencias naturales; f) revocar, suspender o caducar la autorización ante incumplimientos o variación sustancial de las condiciones evaluadas.

NOVENA. MATRÍCULA, HORARIOS Y FUNCIONAMIENTO: El funcionamiento se limitará a los días hábiles escolares, en horario diurno de 8 a 17 horas, salvo actividades extracurriculares excepcionales..

DÉCIMA. INDICADORES Y LÍMITES FÍSICOS: Sin perjuicio de los indicadores que establezca la ordenanza ratificatoria, el proyecto no podrá exceder las superficies, huella, retiros, alturas, ocupación, estacionamiento y usos descritos en el Anexo I y Anexo II y aprobados por las áreas técnicas. La superficie cubierta proyectada de aproximadamente 1.101,10 m² y el área deportiva/recreativa aproximada de 600 m² se consideran valores de referencia en función del proyecto actual, pudiéndose aumentar hasta máximos de 1.900 m² de superficie cubierta total y 1.200 m² de área deportiva/recreativa; sujetos a aprobación técnica.

DÉCIMO PRIMERA. AMBIENTE Y ARBOLADO: Las PARTES deberán preservar la vegetación existente y el paisaje del predio, minimizar superficies impermeables y garantizar infiltración, prohibir la descarga de efluentes sin autorización, prevenir ruidos o molestias incompatibles con el entorno, y abstenerse de intervenciones sobre arbolado protegido o áreas ambientalmente sensibles sin autorización competente.

DÉCIMO SEGUNDA. INFRAESTRUCTURA Y COSTOS: Todas las obras, estudios, adecuaciones, medidas de mitigación, señalética, accesos, servicios, seguros, tasas, derechos, honorarios, conexiones y gastos necesarios para la implantación y funcionamiento del proyecto estarán a exclusivo cargo, en su caso, de la INSTITUCIÓN EDUCATIVA, sin derecho a reintegro contra la MUNICIPALIDAD



DÉCIMO TERCERA. FONDO DE DESARROLLO URBANO Y CONTRAPRESTACIONES:

La presente autorización no configura por sí misma urbanización, subdivisión ni mayor aprovechamiento general del suelo. En consecuencia, no generará aporte al Fondo de Desarrollo.

DÉCIMO CUARTA. CONTROL, CADUCIDAD Y REVOCACIÓN: La autorización caducará de pleno derecho si: a) no se obtiene la ordenanza ratificatoria dentro de 60 días; b) no se presentan planos y documentación técnica completa dentro de 60 días desde la ratificación; c) no se inicia la obra dentro de 12 meses desde el permiso correspondiente; d) no se obtiene habilitación dentro de 12 meses; e) se comprueba falsedad, ocultamiento o incumplimiento grave; f) se altera el destino autorizado. La revocación por incumplimiento no generará indemnización.

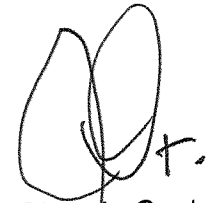
DÉCIMO QUINTA. NO CESIÓN NI TRANSFERENCIA: La autorización será personal respecto de la INSTITUCIÓN EDUCATIVA y del proyecto individualizado. No podrá cederse, transferirse ni invocarse por terceros sin conformidad expresa de la MUNICIPALIDAD y, cuando corresponda, nueva intervención del Concejo Deliberante.

DÉCIMO SEXTA. INTERPRETACIÓN: El presente convenio deberá interpretarse de manera restrictiva, conforme los principios de legalidad, razonabilidad, interés público, función social y ecológica de la propiedad, protección ambiental, planificación territorial y promoción de la educación.

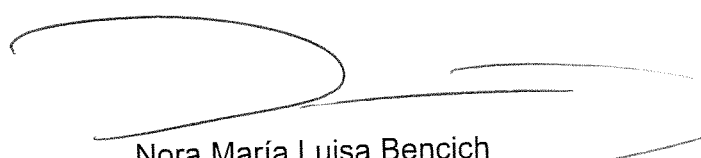
DÉCIMO SÉPTIMA. DOMICILIOS Y NOTIFICACIONES: A todos los efectos legales y administrativos, las PARTES constituyen como domicilios especiales los indicados en el encabezamiento, donde serán válidas todas las notificaciones, salvo comunicación fehaciente de modificación. Asimismo, constituyen domicilios electrónicos: MUNICIPALIDAD: asesoriavillaallende@gmail.com; PROPIETARIA: norabencich@gmail.com; INSTITUCIÓN EDUCATIVA: gonzalo@winclap.com.

DÉCIMO OCTAVA. JURISDICCIÓN: Para todos los efectos judiciales derivados del presente, las PARTES se someten a la jurisdicción de los Tribunales Ordinarios de la Ciudad de Córdoba, con renuncia expresa a cualquier otro fuero o jurisdicción que pudiere corresponder, sin perjuicio del agotamiento de la vía administrativa cuando corresponda.

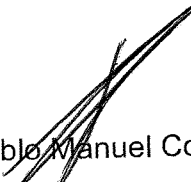
En prueba de conformidad, previa lectura y ratificación, se firman tres (3) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en el lugar y fecha indicados.



Gonzalo Olmedo Castellanos
34.839.018



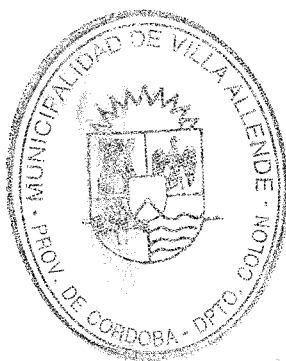
Nora María Luisa Bencich
16.821.028



Pablo Manuel Cornet
29.063.010
Cr. PABLO CORNET
INTENDENTE
MUNICIPALIDAD DE VILLA ALLENDE



Manuel Luis de Palacios
29.063.300



ANEXO I - Parámetros técnicos preliminares del proyecto

Item	Contenido
Denominación del proyecto	Academia Chesterton Córdoba - sede provisoria Villa Allende.
Destino autorizado	Establecimiento educativo de gestión privada, nivel inicial y primario.
Inmueble	Ubicación: Av. Padre Luchesse Km 2. Nomenclatura catastral 1304500302035103 Nro Cuenta 130441301104 Superficie aproximada del lote en locación según presentación preliminar: 9.720,56 m ² .
Superficie cubierta	Sup. máxima permitida: 1.900 m ² . Sup. solicitada: 1.101,10 m ² en planta baja.
Área deportiva/recreativa	Sup. máxima permitida: 1.200 m ² . Sup. solicitada: 600 m ² .
Implantación	Organización en torno a patios; aulas vinculadas a patios privados; áreas de expansión, anfiteatro exterior, huerta educativa y senderos integrados a la arboleda existente.
Movilidad y accesos	Ingreso/egreso vehicular controlado, circulación interna tipo loop, drop off / pick up, sector de transporte escolar y estacionamiento interno (mínimo 50 vehículos).
Condiciones ambientales	Preservación de vegetación existente, implantación 3:1 por cada ejemplar extraído.
Condiciones de funcionamiento	Turno diurno, matrícula limitada, actividades curriculares y complementarias escolares, prohibición de eventos masivos o usos comerciales no autorizados.

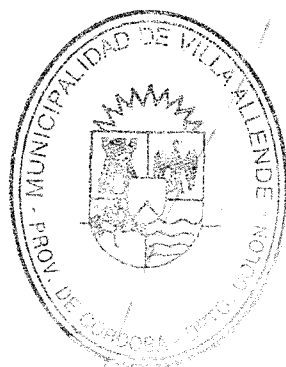
Documentación obligatoria	Memoria descriptiva, planos, factibilidades de servicios, seguridad contra incendio, evacuación, accesibilidad, autorización educativa provincial y demás documentación exigida por el Municipio.
---------------------------	---

ALLENDE - NOTICIA

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

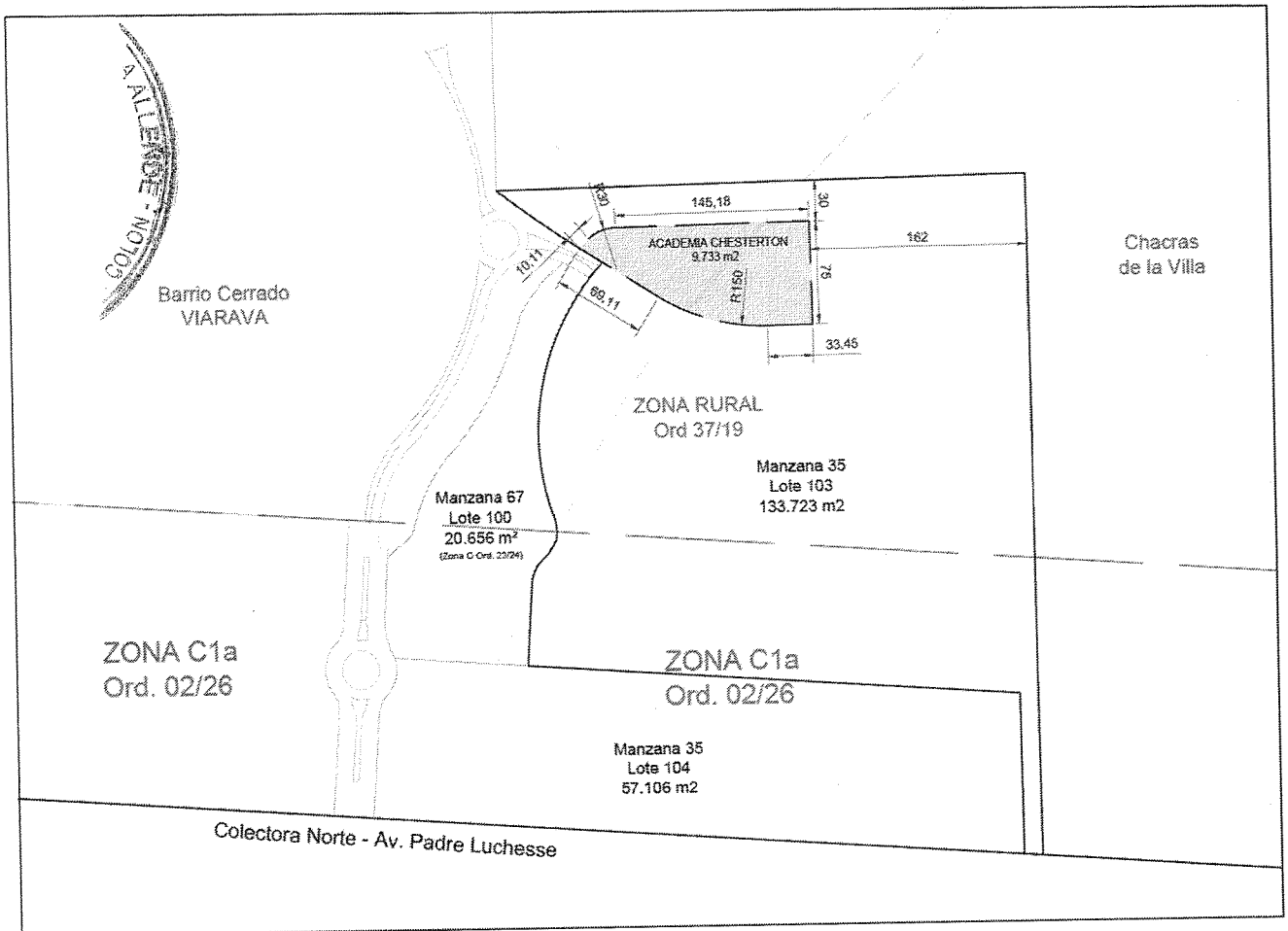
MANUEL LUIS DE PALACIOS
SECRETARIO DE PLANIFICACION
GENERAL Y MODERNIZACION
MUNICIPALIDAD DE VILLA ALLENDE



[Handwritten signature]
Cr. PABLO CORNET
INTENDENTE
MUNICIPALIDAD DE VILLA ALLENDE

ALLENDE - NOTICIA
PTO. COLON

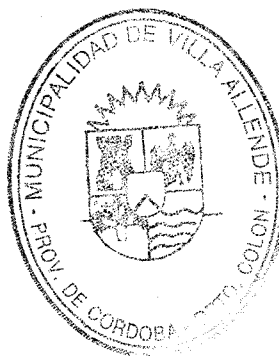
ANEXO II – Croquis de Implantación



VIA ALLENDE - NOLOS

[Handwritten signature]

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



[Handwritten signature]
Cr. PABLO CORNET
INTENDENTE
MUNICIPALIDAD DE VILLA ALLENDE