



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

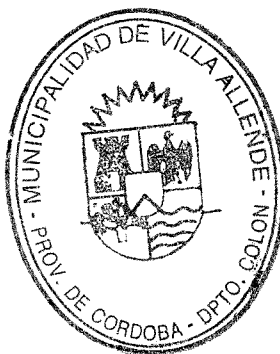
S / D

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:

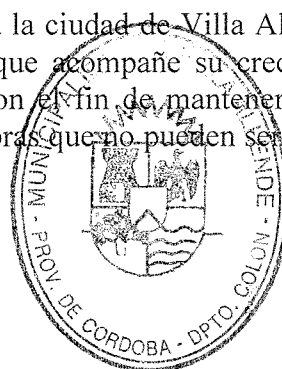
Que la Ordenanza N° 37/19 de Fraccionamiento Uso y Ocupación del Suelo en la Ciudad de Villa Allende y su actualización recoge la experiencia de cinco (5) años de su aplicación con cambios en la normativa de uso de suelo de algunos sectores de la ciudad. Que la aplicación de esta actualizada normativa 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**

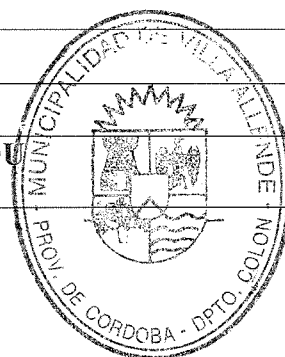
ORDENANZA N°

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).

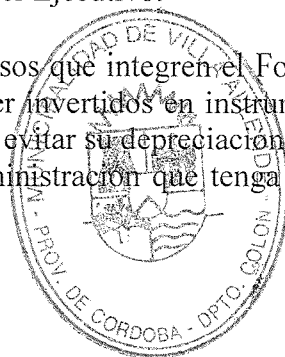
VALOR DE LA TIERRA.

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. Goycoechea 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.

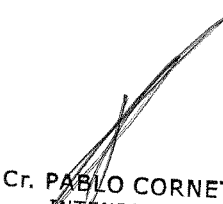
Art. 7°: La Autoridad de Aplicación de la presente ordenanza será la Secretaría de Planificación General y Modernización que deberá elaborar un informe anual referido a la gestión, ingresos y destinos del Fondo de Desarrollo Urbano, el que será remitido al Concejo Deliberante para su conocimiento.

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