



Municipalidad de Villa General Belgrano
Av. San Martín 43 - Tel.: 03546-461333
5194 - Villa Gral. Belgrano - Calamuchita - Córdoba - Argentina

065 2026

- PROTOCOLO DE DECRETO -

N° 00005543

Villa General Belgrano, 17 de julio de 2026

VISTO

La Ordenanza N° 2348/26, sancionada el 16 de julio de 2026 por el Honorable Concejo Deliberante.

La atribución conferida al Intendente Municipal en el art. 49 inc. 1 de la Ley Orgánica Municipal,

Y CONSIDERANDO

El Expediente Municipal N° 1066/2025, referido al proyecto de urbanización y loteo denominado "La Victoria II", a desarrollarse dentro del Radio Municipal de Villa General Belgrano;

La presentación efectuada por el titular registral del inmueble, Sr. CARL JOSEF OTTO ELSENER, respecto del inmueble identificado catastralmente como Nomenclatura Catastral Provincial N° 35-01-01-109-08-12-100, ubicado en Villa General Belgrano, Pedanía Reartes, Departamento Calamuchita, Provincia de Córdoba, conforme plano de Mensura y Loteo suscripto por la Ing. Agrim. Ayelén Tamara Nagel, con expediente provincial en trámite N° PDT 86544 y amojonamiento realizado con fecha 29/12/2025, siendo el coordinador general del proyecto el Ing. Civil Federico Augusto Martí;

El plano de Mensura y Loteo "La Victoria II 54 ha V10 - Prop. de Sub.", y la documentación técnica urbanística acompañada, que contiene el trazado definitivo de calles, manzanas, lotes, espacios verdes, laguna de retención y sectorizaciones funcionales;

La Ordenanza N° 1655/11, la Ordenanza N° 1737/13, la Ordenanza N° 1931/18, la Ordenanza N° 2065/20, la normativa complementaria en materia de ordenamiento territorial y fraccionamiento de tierra, y la normativa provincial vinculada al régimen M.E.U.L. y Programa de Escrituración de Loteos;

Que del plano de Mensura y Loteo acompañado surge la configuración parcelaria, vial y espacial integral del emprendimiento, incluyendo el trazado de calles públicas, espacios verdes, laguna de retención, áreas de cesión y lotes resultantes, conforme propuesta urbanística;

Que de la documentación técnica complementaria surge que la propuesta urbanística contempla un total de trescientos sesenta y tres (363) lotes tipificados, distribuidos en doscientos noventa (290) lotes residenciales simples, veintinueve (29) lotes aptos para tipología dúplex y cuarenta y cuatro (44) lotes con destino comercial;

Que asimismo la propuesta prevé una superficie destinada a espacios verdes y laguna, como también superficies afectadas a calles y circulación pública, las cuales deberán mantenerse conforme el plano aprobado, sin alteraciones que desnaturalicen la propuesta urbanística aceptada;

Que la propuesta funcional organiza el uso comercial sobre los frentes de mayor accesibilidad y exposición, particularmente sobre Ruta Provincial S-210, Ruta Provincial S-271, entorno del espacio verde circular y remate del boulevard principal, reservando además sectores específicos para vivienda multifamiliar de baja escala y consolidando el resto como tejido residencial simple;

Que en el sector de manzana semicircular y áreas vinculadas se contempla una solución alternativa de uso, pudiendo admitirse el destino comercial, el apto dúplex o, en forma equivalente y sujeta a las factibilidades y autorizaciones pertinentes, un emprendimiento hotelero de hasta ciento cuarenta (140) plazas;

Que el titular registral del inmueble, Sr. Carl Josef Otto Elsener, ha efectuado donaciones de significativa importancia para obras de interés público local, vinculadas a infraestructura y servicios estratégicos para la localidad;

Que los titulares del desarrollo han destinado superficie del predio para la construcción de las nuevas cisternas de almacenamiento de agua potable y para el emplazamiento del nuevo

ING. MATIAS BUPO
SEC. DE OBRAS Y SERV. PÚBLICOS
Municipalidad de Villa Gral. Belgrano



CR OSCAR A. SANTARELLI
INTENDENTE
Municipalidad de Villa Gral. Belgrano



Municipalidad de Villa General Belgrano
Av. San Martín 43 - Tel.: 03546-461333
5194 - Villa Gral. Belgrano - Calamuchita - Córdoba - Argentina

065 2020

- PROTOCOLO DE DECRETO -

N° 00005544

acueducto de agua potable que abastecerá la localidad, y se ha solicitado una compensación de esta superficie con los espacios de uso comunitario;

Que el departamento ejecutivo municipal considera admisible llevar adelante esta compensación, pero que la superficie ya donada no es suficiente;

Y que atento a que el departamento ejecutivo viene llevando adelante un programa de pavimentación de calzadas desde hace más de 6 años;

Y que se han pavimentado más de 15 kilómetros de arterias que fueran de tierra;

Y que la pavimentación de estas arterias no solo ha permitido reducir los costos de mantenimiento, sino que ha mejorado la calidad de vida de nuestros vecinos;

Por ello,

**EL INTENDENTE MUNICIPAL DE VILLA GENERAL BELGRANO
EN USO DE LAS FACULTADES Y ATRIBUCIONES CONFERIDAS POR LA LEY 8102 Y SUS
MODIFICATORIAS
DECRETA**

Art. 1°) PROMULGUESE la Ordenanza N° 2348/26, la misma **APRUEBA** el acuerdo marco urbanístico celebrado entre el Departamento Ejecutivo Municipal y el titular registral Sr. CARL JOSEF OTTO ELSENER, respecto del emprendimiento urbanístico denominado "LA VICTORIA II", a desarrollarse sobre el inmueble identificado catastralmente como Nomenclatura Catastral Provincial N° 35-01-01-109-08-12-100, ubicado en Villa General Belgrano, Pedanía Reartes, Departamento Calamuchita.

Art. 2°) ELEVESE copia del presente al Honorable Tribunal de Cuentas y al Honorable Concejo Deliberante para su conocimiento.

Art. 3°) COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE, DÉSE al Registro Municipal y **ARCHÍVESE**.

DECRETO N° 065/2026
FOLIO N° 00005543/5544
O.A.S. /M.B. /3 copias

ING. MATIAS BUPO
SECC DE OBRAS Y SERV PUBLICOS
Municipalidad de Villa Gral. Belgrano



CR. OSCAR A. SANTARELLI
INTENDENTE
Municipalidad de Villa Gral. Belgrano