

MUNICIPALIDAD DE LAS VARILLAS

SECRETARIA DE ECONOMÍA Y HACIENDA

SEC. DE PLANEAMIENTO URBANO, AMBIENTAL, OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS


RESOLUCIÓN N° 09 /2025

VISTO: La evolución y progresividad del Plan de Viviendas Municipal Si.VA.VI III (Ord. 56/2010);

Y CONSIDERANDO: Que la Ord. 250/2010 en su Artículo 4°, dispone: *FORMA: El Plan Municipal de Vivienda Si.VA.VI III será un sistema municipal, cuyo patrimonio se compondrá del aporte de sus adherentes y de los recursos que ellos generen, quedando facultado el Poder Ejecutivo Municipal para proyectar los recursos, inversiones y gastos, y para administrar los aportes que realicen los adherentes del sistema;*

Que la norma referida en su Art. 5° establece: *RECURSOS: Los recursos del Plan Si.VA.VI. III se integrarán por los aportes de sus adherentes, en ciento ochenta (180) cuotas mensuales y consecutivas en pesos, moneda de curso legal u otro medio de cancelación de obligaciones previsto legalmente, que acepte el Poder Ejecutivo Municipal.*

Que en su Artículo 7°, la Ord. 56/10, establece: *MONTO DE LA CUOTA:*
a) *El importe de la cuota de inscripción será de Pesos doscientos (\$ 200.-) y el de la cuota de amortización ascenderá a la suma de pesos trescientos ochenta (\$ 380.-), importe, este último, que no podrá ser inferior al veinticuatro por ciento (24 %) del valor del metro de construcción del presente plan hasta que la vivienda sea finalizada y entregada, o hasta el momento en que la misma se encuentre en condiciones de ser habitada en el supuesto que el adjudicatario no la ocupe. El mes subsiguiente a la entrega*

de la vivienda, las cuotas se incrementarán en un cien por ciento (100 %) cada una, esta cuota post - adjudicación no podrá ser inferior al cuarenta y ocho por ciento (48 %) del valor de construcción del presente plan. Las correcciones del valor de la cuota mensual se efectuarán mensualmente. b) Para el caso de construcción de viviendas con proyecto libre, ampliación y/o terminación y/o refacción de vivienda o construcción o ampliación de locales comerciales, el importe de las cuotas será idéntico que el anterior hasta el mes subsiguiente en que el Municipio haya completado el desembolso equivalente al costo de construcción de la vivienda de sesenta y cuatro coma sesenta metros cuadrados (64,60 m²) o hasta transcurrido el plazo de tres meses de su inicio, el que se produzca antes. En todos los casos se adicionará a la cuota mensual una suma equivalente al dos por ciento (2 %) del valor de la misma en concepto de gastos administrativos del sistema.

Que en lo que hace a la cancelación total de la vivienda la normativa que regula el sistema de viviendas Municipal dispone, en su Artículo 9º: *CANCELACION TOTAL: El adjudicatario de la vivienda podrá, solamente después de entregada la obra y por expresa autorización del Poder Ejecutivo Municipal en caso debidamente justificado, abonar el total de las cuotas restantes y no vencidas, a valor nominal, con más un incremento del siete por ciento (7 %) de dicho monto. Todas las sumas indicadas en este artículo ingresarán como recursos del Plan.*

Asimismo, el Art. 19 de la Ord. 56/2010, establece: *SITUACIONES NO PREVISTAS : Las situaciones no previstas en la presente, serán reguladas por las disposiciones, espíritu y principios contenidos en la Carta Orgánica Municipal y por las normas que se hallan dictado en consecuencia. El Poder Ejecutivo Municipal podrá analizar y decidir las situaciones particulares de los adherentes, con el asesoramiento jurídico que disponga*

Que al día 31 de marzo de 2025 se han construido 201 viviendas , 12 se encuentran en construcción (avance 75,54%), 3 por comenzar y restan de

sortear y construir 55 viviendas más, según el informe emitido por el Departamento de Viviendas a la fecha antes referida;

Que dentro del sistema del plan se encuentran a marzo 2025 devengadas 174 cuotas, y faltan 6 cuotas mensuales para completar el total de las 180 determinadas según ordenanza 56/2010;

Que, construir 271 viviendas de 64.6 m² cada una, implica en razón de la cantidad de adherentes activos al sistema de viviendas Municipal, recaudar y construir el equivalente a 17.506.60 m² de construcción;

Que, en razón de la progresividad del plan, donde los adherentes adjudicados (vivienda entregada) abonan cuota pos adjudicación y los adherentes sin vivienda entregada, cuota pre adjudicación, y teniendo en cuenta las viviendas construidas, las que se encuentran en etapa de construcción y las que faltan de construirse, los metros recaudados desde el mes de setiembre de 2010 hasta el mes de marzo de 2025 (174 cuotas pre o pos adjudicación según el caso), han conformado a través de los años el capital invertido en la construcción de las mismas y también soportado el gasto de refacciones, en función de la garantía constructiva, faltante de materiales (por robo y/o desperdicio) y también otros gastos, incluidos judiciales para el inicio de demandas de cobro de acreencias. Asimismo, las sumas ingresadas se vieron afectadas según el período de tiempo y en mayor o menor medida, a los efectos inflacionarios de la economía argentina, que desde Setiembre 2010 Al mes de marzo 2025 ha acumulado una inflación de **38.397,18%**, lo que da un promedio anual de 50,77% y mensual de 3,48% . A ello debe considerarse que el valor de la cuota que se cobra cada mes, con vencimiento al día 15, se correspondía con los valores de materiales y demás componentes cotejados al último día del mes anterior, situación que se procura corregir, incorporando a partir del mes de enero 2024, previsión por inflación, cuando por salto devaluatorio en el mes de diciembre 2023 hizo que el valor del m² de un mes al otro se incrementará en un 64.32%, variando de \$204.257,00 a \$ 335.632,00, como consecuencia el valor de la vivienda a

construir pasó de 13.195.026,00 a 21.681.848,95. A partir del mismo mes, también se incorpora el concepto de previsión por refacciones y pérdidas;

Siendo el cálculo de los m² recaudados, considerando los ingresos mensuales, divididos por el valor del m² de cada mes, 14.244,97 m² de un total de 17.506,60 m² a construir, de conformidad a los registros documentales obrantes en el Departamento de viviendas para el SI.VA.VI III, registrándose adherentes en condición de morosos por un valor equivalente a 423.70 m², de los cuales 421.54 m² corresponde a adherentes adjudicados y 2,16 m² en condición de no adjudicados.

Faltando según proyección del departamento de viviendas 55 viviendas por construir (3.553 m²) sin sortear, 3 viviendas sorteadas a comenzar con materiales parcialmente adquiridos, que representan 68.78 m² quedando pendientes el equivalente a (125.02 m²) para finalizarlas, 12 en construcción con un nivel de avance del 75,54% que representa en m² 585,64 construidos, quedando pendiente el equivalente a 189,56 m² , haciendo un total de 3.867,58 m² de construir al 31/03/2025.

Por lo que, considerando los m² proyectados a cobrar si las cuotas continuaran valorizándose a 0,24 m² cuando son pre adjudicación, siendo a la fecha 70 adherentes en esa condición, faltarían de recaudar 100,80 m² (70 x 0,24m² x 6 meses) y 0,48 m² cuando son pos adjudicación, siendo 159 adherentes en esa condición, quedarían de recaudar 457,92 m² (159 x 0.48 m² x 6 meses) que sería un total de 558,72 m². También hay que considerar la recaudación pendiente por cuotas diferidas según Ord 56/2020 y 324/2020 de 3,36 m², la recaudación por desdoblamiento voluntario según Ordenanzas 35/2022, 29/2023 y 52/2024 de 66,76 m² y la recaudación pendiente por desdoblamiento de Ord 279/2023 de 193,60m² más el saldo disponible en la cta cte Bco. Cba de \$52.014.211,26, equivalentes a 108,30 m² , recaudación no acreditada por \$11.768.226,61 equivalente a 24,50 m² y descontado los m² a cobrar de morosos (423,7 m²) , 2 pack de construcción gruesa adquiridos equivalentes a 43,64 m² , y materiales a

favor resultado de conciliaciones constructivas 24.34 m², faltarían de recaudar 2.420,66 m² para finalizar las 271 viviendas del plan Si Va Vi III;

Que a la fecha, hay 42 adherentes adjudicatarios de la vivienda, que haciendo la opción de licitación prevista en la ordenanza se imputó el monto licitado a las últimas cuotas del plan a valor de la cuota pos adjudicación al momento del pago (0,48m²), sin posibilidad de conocer en ese momento si las cuotas iban a seguir valuándose a 0,48 m². Siendo el capital del sistema conformado por el aporte de todos los adherentes, en este caso 271, para los adherentes que licitaron, deberán soportar también el pago de la diferencia en las cuotas que adelantaron y en razón de la opción del ejercicio de la licitación que prevé el Plan, como ya se implementó por el Municipio en planes de vivienda finalizados con anterioridad, Ej. Primer Hogar I, todos los adherentes (incluidos los que habían licitado) hicieron un pago adicional de 0,35 m cada uno, en el Plan SI.VA.VI I los 126 adherentes incluidos los que habían licitado y abonado anticipadamente las 150 cuotas previstas por ordenanza, tuvieron que realizar el pago del incremento en las cuotas 145 a 150, que representó 5,26 m². En plan Sivavi II se adopta igual criterio que Sivavi I, disponiendo un incremento en las últimas 5 cuotas del plan; en Plan Sivavi Plus, al igual que SivaVi I y II, se incrementan las últimas 2 cuotas. En el Plan Mi Familia Mi Hogar, los adherentes que habían licitado y abonado con anticipación hasta la cuota 183, al resultar el plan culminado en la cuota 168, se beneficiaron con la devolución de las cuotas abonadas demás. En todos los planes anteriores, en que hubo fondos sobrantes aún después de haber agregado cuotas o metros adicionales, v.gr. Plan Unidad 43 metros, los adherentes que habían anticipado el pago de las cuotas, también fueron beneficiados.

Que, los 2.420,66 m² que faltan de recaudar, a los fines del adecuado funcionamiento del sistema deben ser prorratedo entre los 271 adherentes del sistema Municipal de Viviendas SI.VA.VI III, a razón de 8,93 m² cada uno de ellos, mediante un incremento del porcentual de metros de construcción

en las cuotas 176, 177, 178, 179 y 180 del plan de viviendas en cuestión; En resumen, habrá un aumento en el monto de las cuotas 176 a 180 para los adherentes no adjudicados, adjudicados y aquellos que ya hayan adelantado cuotas por licitación, distribuyendo entre ellos los metros de construcción necesarios para el funcionamiento adecuado del sistema y los principios de solidaridad e igualdad consagrados en los planes de vivienda Municipal, que se adicionarán a los de 0,24m y 0,48 m que se vienen liquidando. Aquellos que hayan adelantado cuotas solo deberán abonar el adicional de metros correspondiente.

Que de acuerdo a la normativa vigente, los principios referidos y las facultades por ella conferidas, la Municipalidad en su papel de administrador del sistema de viviendas, tiene el deber de efectuar todas las correcciones y adecuaciones al mismo, a lo fines de lograr el objetivo propuesto en la Ordenanza, esto es la construcción de las viviendas a todos los adherentes activos;

Por lo expuesto, en aras del funcionamiento y culminación del sistema de viviendas Municipal así como también del espíritu y principios consagrados implícitamente en los planes de vivienda Municipal, de solidaridad e igualdad y en ejercicio de deberes y facultades conferidos por la Carta Orgánica Municipal (C.O.M.) y por la normativa vigente;

**LA SEC. DE ECONOMÍA Y HACIENDA CONJUNTAMENTE CON LA SEC. DE
PLANEAMIENTO URBANO, AMBIENTAL, OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS
DE LA MUNICIPALIDAD DE LAS VARILLAS**

RESUELVEN:

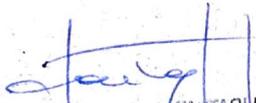
Artículo 1°: Fijar el valor mínimo de las cuotas pre adjudicación del Plan de Viviendas SI VA VI III, número 176, 177, 178, 179 y 180 en el valor de 2,03 m² que se establece mensualmente para el citado plan.

Artículo 2°: Fijar el valor mínimo de las cuotas pos adjudicación del Plan de Viviendas SI VA VI III, número 176, 177, 178, 179 y 180 en el valor de 2,27 m2 que se establece mensualmente para el citado plan.

Artículo 3°: Fijar el valor adicional de las cuotas del Plan de Viviendas SI VA VI III, número 176, 177, 178, 179 y 180 en el valor de 1,79 m2 a los adjudicatarios que a la fecha abonaron anticipadamente las mencionadas cuotas.

Artículo 4°: Protocolícese, publíquese, dese a R.M. y oportunamente archívese.-

LAS VARILLAS, 30 ABR 2025


Cn. CLAUDIA A. TARTAGLINO
SECRETARIA DE ECONOMIA
Y HACIENDA
MUNICIPALIDAD DE LAS VARILLAS


Arq. ARIELA C. VENTURI
SECRETARIA DE PLANEAMIENTO
URB. AMBIENTE OBRAS Y SERV. PÚBLICOS
MUNICIPALIDAD DE LAS VARILLAS