

MUNICIPALIDAD DE LAS VARILLAS

SECRETARIA DE ECONOMÍA Y HACIENDA

RESOLUCIÓN N° 33 /2026

VISTO: La evolución y progresividad del Plan de Viviendas Municipal Si.VA.VI IV (Ord. 228/2011); El dinero recaudado y las viviendas construidas al 31 de mayo de 2026;

Y CONSIDERANDO: Que la Ord. 228/2011 en su Artículo 4°, expresa: *FORMA:* *El Plan Municipal de Vivienda SI.VA.VI IV será un sistema municipal, cuyo patrimonio se compondrá del aporte de sus adherentes y de los recursos que ellos generen, quedando facultado el P.E.M. 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. IV 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. 228/2011, expresa: *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 cuatrocientos cincuenta (\$ 450.-), 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 la cuota 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 (64,60m²) 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 P.E.M., 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. 228/2011, establece: *SITUACIONES NO PREVISTAS: Las situaciones no previstas en la presente, serán reguladas por las disposiciones, espíritu y principios contenidos en la C.O.M. y por las normas que se hallan dictado en consecuencia. El P.E.M. podrá analizar y decidir situaciones particulares de los adherentes, con el asesoramiento jurídico que disponga;*

Que construir 454 viviendas de 64,60 m² cada una, implica, en razón de la cantidad de adherentes activos al sistema de viviendas

Municipal, recaudar y construir el equivalente a 29.328,40 m² de construcción;

Que al día 31 de mayo de 2026, se han construido 318 viviendas, 27 se encuentran en construcción con un avance de construcción de 74,58%, 3 por comenzar con el pack de materiales adquiridos, y restan de sortear y construir 106 viviendas, según el informe emitido por el Departamento de Viviendas;

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 construirse, los metros recaudados desde el mes de Enero de 2012 hasta el mes de mayo de 2026 (172 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 otros gastos. 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 enero 2011 al 31 de mayo 2026 ha acumulado una inflación de 41.214,56 %, lo que da un promedio anual de 52,24 % y mensual de 3,56%. 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. El 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, 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.

Que el cálculo de los m² recaudados, considerando los ingresos mensuales, divididos por el valor del m² de cada mes, representan 22.811,58.m², de conformidad a los registros documentales obrantes en el Departamento de viviendas para el Si.VA.VI. IV, registrándose adherentes en condición de morosos por un valor equivalente a 610,57 m², de los cuales 583,09 m² corresponde a adherentes adjudicados y 27,48 m² en condición de no adjudicados;

Que según proyección del Departamento de viviendas, faltan 106 viviendas de construir sin sortear (6.847,60 m²), 3 viviendas sorteadas a comenzar con materiales parcialmente adquiridos, quedando pendientes el equivalente a 129,73 m² y 27 viviendas en construcción con un nivel de avance del 74,58%, quedando pendiente el equivalente a 443,30 m², haciendo un total de 7.420,63 m² de construir al 31/05/2026.

Que faltan recaudar en el sistema: 1. por adherentes en condición de morosos al día 31/05/2026, un valor equivalente a 610,57 m²; 2. por las cuotas 173 a 180, si las cuotas pre y pos adjudicación continuaran valorizándose a 0,24 m² ($125 \times 0,24\text{m}^2 = 30 \text{ m}^2 \times 8 \text{ meses} = 240 \text{ m}^2$) y 0,48 m² ($276 \times 0,48 \text{ m}^2 = 132,48 \text{ m}^2 \times 8 \text{ meses} = 1.059,84 \text{ m}^2$), el equivalente a 1299,84 m²; 3. las cuotas con diferimiento según Ord. 56/2020 y 324/2020, un equivalente a 7,68 m²; 4. las cuotas con desdoblamiento según Ordenanzas 35/2022, 29/2023, 52/2024, 58/2025, 220/2025 y 31/2026 por 203,64m² y por desdoblamiento según Ord. 279/2023, 160,92m²; 5. las disponibilidades resultantes del saldo en la cta cte Bco. Cba y acreditaciones pendientes de \$ 14.999.588,48 equivalentes a 30,21 m² y conciliaciones de materiales presentes y futuras que se estiman en 119,04 m²; y 6. los 24 pack de materiales adquiridos y materiales varios que representan 560,62 m². Todo lo cual arrojan de resultado que faltarían de recaudar 4.428,11 m², para poder finalizar las 454 viviendas del plan Si Va Vi IV;

Que a la fecha, hay 53 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 de 0,48 m², sin posibilidad de conocer en ese momento si las cuotas iban a seguir valuándose hasta el final del plan a ese equivalente en metros. Siendo el capital del sistema conformado por el aporte de todos los adherentes, en este caso 454, los adherentes que licitaron, deberán soportar también el pago de la diferencia del mayor valor de las cuotas que adelantaron, como ya se implementó por el Municipio en planes de vivienda finalizados con anterioridad. Ej: Primer hogar I, todos los adherentes, incluidos los que licitaron, hicieron un pago adicional de 0,35 m cada uno, Plan Sivavi I, los 126 adherentes, tuvieron que realizar el pago del incremento en las cuotas 145 a 150, que representaba 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, similar a los mencionados, se incrementan las últimas 2 cuotas y en sivavi III las últimas 5. En el Plan Mi Familia Mi Hogar, los adherentes que habían licitado hasta la cuota 183, al resultar el plan culminado en la cuota 168, se beneficiaron con la devolución del equivalente en metros de lo abonado demás, al igual que otros planes anteriores, en que hubo devolución de fondos.

Que, los 4.428,11 m² que faltan de recaudar, a los fines del adecuado funcionamiento del sistema debe ser prorrateado entre los 454 adherentes del sistema Municipal de Viviendas SI.VA.VI IV, o sea el equivalente a 9,75m² por adherente, mediante un incremento del porcentual de metros de construcción en las cuotas 175 a 180;

En resumen, habrá un aumento en el monto de las cuotas 175 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 conferidas, la Municipalidad de Las Varillas en su papel de administrador del sistema de viviendas, tiene el deber de efectuar todas las correcciones y adecuaciones al mismo, a los 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 viviendas, 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 IV, número 175, 176, 177, 178, 179 y 180 en el valor de 1,865 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 IV, número 175, 176, 177, 178, 179 y 180 en el valor de 2,105 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 IV, número 175, 176, 177, 178, 179 y 180 en el valor de 1,625 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, 21 JUL 2026



CR. CLAUDIA A. TARTAGLIERI
SECRETARIA DE ECONOMIA Y HACIENDA
MUNICIPALIDAD DE LAS VARILLAS



ARQ. KRIELA C. VENTURI
SECRETARIA DE PLANEAMIENTO URB.
AMBIENTE, OIL Y SERV. POCOL
MUNICIPALIDAD DE LAS VARILLAS