

MUNICIPALIDAD DE LAS VARILLAS

SECRETARIA DE ECONOMÍA Y HACIENDA

RESOLUCIÓN N° 15 /2024

VISTO: La evolución y progresividad del Plan de Viviendas Municipal Si.VA.VI II (Ord. 50/2009);

Y CONSIDERANDO: Que en su Artículo 4°, expresa: FORMA: El Plan Municipal de Vivienda SI.VA.VI II 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 y en su Artículo 7° de la Ord. 50/09, 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 trescientos setenta (\$ 370.-), 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 El P.E.M. se encuentra facultado a establecer las normas necesarias para el adecuado funcionamiento del sistema;

Que a la fecha se han construido 338 viviendas, 23 se encuentran en construcción, 8 por comenzar y restan de sortear y construir 84 viviendas más;

Que dentro del sistema del plan se encuentran devengadas 175 cuotas, y faltan 5 cuotas mensuales para completar el total de las 180 determinadas según ordenanza 50/2009;

Que, construir 453 viviendas de 64,60 m² cada una o su equivalente para proyectos libres, implica en razón de la cantidad de adherentes activos al sistema de viviendas Municipal, recaudar y construir el equivalente a 29.263,80 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 2009 hasta el presente mes de abril de 2024 (175 cuotas, todas calculadas 24% m² y 48% m² según sean pre o pos adjudicación), 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 2009 a la fecha ha acumulado una inflación de 31.904,61%, lo que da un promedio anual de

48,52%; A ello debe considerarse que el valor del m² a cobrar en el mes se correspondía a 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%. 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, 24.794,47 m² de un total de 29.263,80 m² a construir, registrándose adherentes en condición de morosos por un valor equivalente a la fecha de 417,36m² aproximadamente, y faltando según proyección del departamento de viviendas un total aproximado de 5.106,99 m² a construir. Por lo que, considerando los m² proyectados a cobrar si las cuotas pre y pos adjudicación continuaran valorizándose al mínimo establecido en el art. 7° de la Ord. 50/2009, descontado los m² a cobrar de morosos y el avance de las 23 viviendas en construcción y los materiales comprados por adelantado, faltarían de recaudar 3.690,52m² para finalizar las 453 viviendas del plan Si Va Vi II;

Que a la fecha, hay 78 adherentes adjudicatarios de la vivienda, que pagaron anticipadamente las 180 cuotas del plan a valor de 0,48 m, sin posibilidad de conocer en ese momento si las cuotas iban a seguir valuadas a su valor mínimo. Siendo el capital del sistema conformado por el aporte de todos los adherentes, resultando en este caso una diferencia no aportada por la causas ya citadas, correspondería que los mismos también aporten la diferencia, como ya se implementó por el Municipio en planes de vivienda finalizados con anterioridad, Ej. Plan Mi Familia Mi Hogar, los adherentes que habían licitado y cancelado con anticipación hasta la cuota 183, al resultar el plan culminado en la cuota 168, se beneficiaron con la devolución de los metros y cuotas abonados demás. En todos los planes anteriores, en que hubo fondos sobrantes, los adherentes que habían anticipado la cancelación,

también fueron beneficiados. En el Plan SI.VA.VI I los 126 adherentes incluidos los que habían cancelado anticipadamente las 150 cuotas previstas por ordenanza, tuvieron que soportar el pago adicional de 5,26 m2 en aras del funcionamiento y culminación del sistema de viviendas Municipal.

Que, la diferencia resultante entre lo recaudado y lo a recaudar, esto es el equivalente a 3.690,52 m2 de construcción, a los fines del adecuado funcionamiento del sistema debe ser prorrateado entre los 453 adherentes del sistema Municipal de Viviendas SI.VA.VI II, mediante un incremento del porcentual de metros de construcción en las cuotas 176 a 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, distribuyendo entre ellos los metros de construcción necesarios para el funcionamiento adecuado del sistema, que se adicionarán al mínimo de 0,24 y 0,48 mts. Aquellos que hayan adelantado cuotas solo deberán abonar el adicional de metros correspondiente.

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, la construcción de las viviendas a todos los adherentes activos, no pudiendo liberar de tales obligaciones a ningún adherente hasta tanto no se construyan la totalidad de las viviendas.

Por lo expuesto 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 II, número 176, 177, 178, 179 y 180 en el valor de 1,87 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 II, número 176, 177, 178, 179 y 180 en el valor de 2,11 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 II, número 176,177,178,179, 180 en el valor de 1,63 m2 a los adjudicatarios que a la fecha abonaron anticipadamente las mencionadas cuotas.

Artículo 4°: La totalidad de los adherentes activos no serán liberados de sus obligaciones como aportantes, hasta tanto no se construyan las 453 viviendas del plan y se dé por finalizado el sistema.

Artículo 5°: Protocolícese, publíquese, dese a R.M. y oportunamente archívese.-

LAS VARILLAS, 30 ABR 2024



ARQ. ARIELA VENTURI
SECRETARIA DE PLANEAMIENTO URBANO
AMBIENTAL, OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS
MUNICIPALIDAD DE LAS VARILLAS



CPL. CLAUDIA TARTAGLINO
SECRETARIA DE ECONOMIA Y HACIENDA
MUNICIPALIDAD DE LAS VARILLAS