

MUNICIPALIDAD DE LAS VARILLAS

SECRETARIA DE ECONOMÍA Y HACIENDA

RESOLUCIÓN N° **26** /2024

VISTO: La evolución y progresividad del Plan de Viviendas Municipal Si.VA.VI Plus (Ord. 256/2011);

Y CONSIDERANDO: Que la Ord. 256/2011 en su Artículo 4°, dispone: *FORMA: El Plan Municipal de Vivienda SI.VA.VI Plus será un sistema municipal, cuyo patrimonio se compondrá del aporte de sus adherentes y de los recursos que ellos generen, como así también de los aportes que el Municipio efectúe; 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. PLUS se integrarán por los aportes de sus adherentes y del Municipio, en ciento cincuenta (150) 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. 256/11, 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 cincuenta (\$ 350.-), importe, este último, que no podrá ser inferior al veintiuno por ciento (21 %) 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 dos por ciento (42 %) del valor de construcción del presente plan. Las correcciones del valor de la cuota mensual se efectuarán mensualmente. 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: 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 DOS por ciento (2%) de dicho monto, previa reintegro de los subsidios que le hubieren sido otorgados en función del art. 15º, en caso de existir

Que El P.E.M. se encuentra facultado a establecer las normas necesarias para el adecuado funcionamiento del sistema según lo dispuesto en el Art. 24º de la Ord. 256/2011;

Asimismo, el Art. 25 de la Ord. 256/2011, establece que 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;

Que al día 30 de junio se han construido 89 viviendas, 11 se encuentran en construcción (avance 73,27%), 3 por comenzar y restan de sortear y construir 20 viviendas más, según el informe emitido por el Departamento de Viviendas a la fecha antes referida;

Que dentro del sistema del plan se encuentran devengadas 147 cuotas y faltan 3 cuotas mensuales para completar el total de las 150 determinadas según ordenanza 256/2011;

Que, construir 123 viviendas de 45 m2 cada una, implica en razón de la cantidad de adherentes activos al sistema de viviendas Municipal, recaudar y construir el equivalente a 5.535 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 abril de 2012 hasta el mes de junio de 2024 (147 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 junio 2012 a la fecha ha acumulado una inflación de 20.606,99%, lo que da un promedio anual de 55,48% y mensual de 3,75%. 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 72,72%, variando de \$199.992,11 a \$ 345.417,03. 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, 4.917,49m2 de un total de 5.535 m2 a construir, de conformidad a los registros documentales obrantes en el Departamento de viviendas para el SI.VA.VI PLUS, registrándose adherentes en condición de morosos por un valor equivalente a 369,275 m2, de los cuales 356,795 m2 corresponde a adherentes adjudicados y 12,48 m2 en condición de no adjudicados.

Y faltando según proyección del departamento de viviendas 20 viviendas por construir (900 m²) sin sortear, 3 viviendas (135 m²) por comenzar sin materiales adquiridos, 11 en construcción con un nivel de avance del 73,27%, que resulta el equivalente de 132,48 m² a culminar, quedando un total de 1.167,48 m² de construir al 30/06/2024.

Por lo que, considerando los m² proyectados a cobrar si las cuotas pre y pos adjudicación continuaran valorizándose al día de la presente resolución, esto es a 0,24 m² ($34 \times 0,24\text{m}^2 = 8,16 \text{ m}^2 \times 3 \text{ meses} = 24,48$) y 0,48 m² ($74 \times 0,48 \text{ m}^2 = 35,52 \text{ m}^2 \times 3 \text{ meses} = 106,56\text{m}^2$) que sería un total de 131,04 m², las cuotas con diferimiento y/o desdoblamiento (125,28 m²) y el saldo disponible en la cta cte Bco. Cba de \$2.288.450,48, equivalentes a 5,5 m², y descontado los m² a cobrar de morosos (369,275 m²), faltarían de recaudar 536,385 m² para finalizar las 123 viviendas del plan Si Va Vi Plus;

Que a la fecha, hay 15 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, sin posibilidad de conocer en ese momento si las cuotas iban a seguir valuadas a ese valor. Siendo el capital del sistema conformado por el aporte de todos los adherentes, en este caso 123, para los adherentes que licitaron, deberán soportar también el pago de la diferencia en las cuotas que adelantaron a menor valor 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 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. En plan Sivavi II se adopta igual criterio que Sivavi I, disponiendo un incremento en las últimas 5 cuotas del plan; y 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 536,385 m² que faltan de recaudar, a los fines del adecuado funcionamiento del sistema debe ser prorrateado entre los 123 adherentes del sistema Municipal de Viviendas SI.VA.VI Plus, a razón de 4,36m² cada uno de ellos, mediante un incremento del porcentual de metros de construcción en las cuotas 149 y 150 del plan de viviendas en cuestión; En resumen, habrá un aumento en el monto de las cuotas 149 y 150 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 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 Plus, número 149 y 150 en el valor de 2,42 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 Plus, número 149 y 150 en el valor de 2,66 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 Plus, número 149 y 150 en el valor de 2,18 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, **18 JUL 2024**


CR. CLAUDIA A. TARTAGLINI
SECRETARIA DE ECONOMÍA Y HACIENDA
MUNICIPALIDAD DE LAS VARILLAS


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