

## **ORDENANZA N° 62 /2024**

**El Honorable Concejo Deliberante  
De la Ciudad de Las Varillas  
Sanciona con fuerza de:  
  
ORDENANZA**

**Artículo 1º:** DISPÓNGASE un Plan de Facilidades de Pago para todos los adherentes del Plan de viviendas SI VA VI II, incluidos los adherentes adjudicados que adelantaron el pago de las 180 cuotas determinadas al valor porcentual establecido a ese momento, de conformidad a los alcances y condiciones que se expresan en la presente y la Res. conjunta N° 15/2024 de la Sec. de Economía y Hacienda y Sec. Planeamiento, Ambiental, Obras y Servicios Públicos que como Anexo se relaciona a la presente y se ratifica.

**Artículo 2º:** **Beneficiarios-Determinación de Deuda:** Podrán acogerse al Plan de Facilidades de Pago que se instrumenta mediante la presente ordenanza, todos aquellos adherentes del plan de vivienda Municipal detallado en el Art. 1º, respecto de las cuotas 176 a 180. Se podrá financiar el valor de hasta 8,14 m2 de construcción del mencionado plan, cuyo monto se actualizará de acuerdo al valor del metro cuadrado de construcción que se determina mensualmente para la tipología SI. VA. VI II. La Municipalidad junto a la Comisión especial establecida en el Art. 8º de la presente, deberá revisar el cálculo de m2 a construir y a recaudar en la cuota 179, a los fines de proceder a la corrección si correspondiere de la cuota 180.

**Artículo 3º:** **Adhesión, Monto de la Cuota y Plazo.** Los adherentes que se hallen comprendidos en el Art. 1º y adhieran al presente plan, podrán financiar la deuda determinada de conformidad con el Art. 2º en doce (12), veinticuatro (24), treinta y seis (36) o cuarenta y ocho (48) cuotas mensuales y consecutivas actualizables según lo dispuesto en el Art. 2º. Los adherentes beneficiados con el presente régimen podrán adherirse al mismo optando por el

pago de las cuotas 176 a 180 a los valores de 24 % del valor del metro de construcción (cuota pre adjudicación) o 48% del valor del metro de construcción (cuota post adjudicación ) establecidos como mínimos en la Ord. 50/2009, difiriendo el pago de la diferencia entre lo liquidado y lo efectivamente abonado a las cuotas del plan de pago que se establece en el presente. El P.E.M podrá permitir adelantar cuotas al valor del metro de construcción vigente al día de pago, cuando la progresividad del plan lo permita.

**Artículo 4º:** Vencimiento: El vencimiento de la primera cuota de financiación operará durante el mes de octubre de 2024, y las restantes los meses subsiguientes, pudiendo el adherente abonar desde el 01 al 15 de cada mes.

**Artículo 5º:** Exención Gastos Administrativos y Fondo de la Vivienda Social. Exímase al plan de pagos que se instrumenta en la presente ordenanza de los gastos administrativos y fondo de la Vivienda social según Ordenanzas N° 208/14 y 288/16.

**Artículo 6º:** Caducidad del Plan. La mora en el pago de las obligaciones de pago asumidas en el plan de facilidades de pago operará de pleno derecho. La omisión de pago de tres cuotas correspondientes al plan de facilidades de pago facultará al P.E.M a declarar caduca la facilidad de pago acordada, sin necesidad de intimación previa alguna. Una vez declarada la caducidad, el poder ejecutivo deberá en el plazo de treinta días iniciar las acciones legales correspondientes tendientes al cobro de la deuda, conforme lo establece la ordenanza 50/09 y sus modificatorias.

**Artículo 7º:** Extinción de Obligaciones: Los adherentes del plan de viviendas Municipal detallados en el Art. 1º que cancelen la totalidad de cuotas del plan a los valores establecidos en la Res. conjunta N° 15/2024 y/o la que en el futuro se dicte en función de la revisión prevista en la última parte del art 2 de la presente ordenanza, obtendrán la extinción de obligaciones del Plan de viviendas SI.VA.VI II, debiendo el P.E.M rectificar el Art. 4º de la resolución 15/2024 de acuerdo a lo dispuesto en el presente artículo.

**Artículo 8º:** Órgano De Control. Créase, una comisión especial de adherentes del SI.VA.VI II, a los fines de ejercer el control y supervisión de la recaudación, ejecución de la totalidad de las viviendas que componen el plan. El órgano podrá estar conformado por un profesional de ciencias contables, de ciencias jurídicas, de la arquitectura, dos adherentes que revistan el carácter de pre adjudicados y dos adjudicados, a propuesta de lo adherentes.

**Artículo 9:** Facultase al P.E.M a afectar en la medida de la disponibilidad de recursos, el Fondo Permanente Municipal Para La Vivienda a los fines del avance del sistema de viviendas.

**Artículo 10: Vigencia.** Los adherentes beneficiados con el presente régimen podrán adherirse al mismo hasta el día 31/12/2024, encontrándose el Poder Ejecutivo facultado a prorrogarlo por el plazo de seis meses desde su vencimiento.

**Artículo 11:** Comuníquese al Poder Ejecutivo, publíquese, entréguese al R.M. y archívese.

**FECHA DE SANCIÓN: 15 /05/2024**

**Matías D. Clemente**

**Secretario H.C.D.**

**Municipalidad de Las Varillas**

**Pablo G. Sargentoni**

**Presidente H.C.D.**

**Municipalidad de Las Varillas**

**PROMULGADO POR DECRETO N° 397 /2024**

**DE FECHA 16 / 05 / 2024**

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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% m<sup>2</sup> y 48% m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> recaudados, considerando los ingresos mensuales, divididos por el valor del m<sup>2</sup> de cada mes, 24.794,47 m<sup>2</sup> de un total de 29.263,80 m<sup>2</sup> a construir, registrándose adherentes en condición de morosos por un valor equivalente a la fecha de 417,36m<sup>2</sup> aproximadamente, y faltando según proyección del departamento de viviendas un total aproximado de 5.106,99 m<sup>2</sup> a construir. Por lo que, considerando los m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> a cobrar de morosos y el avance de las 23 viviendas en construcción y los materiales comprados por adelantado, faltarían de recaudar 3.690,52m<sup>2</sup> 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